

Boa



Tommy Stensrud Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF Tlf +47 911 43 672 E-post stensrud@boaeiendom.no

NORDBYVEIEN 215

PRISANTYDNING
4 180 000,-

Lekker og romslig 4-roms endeleilighet. Innglasset balkong, garasje plass og familievennlig beliggenhet i Skjettenbyen.

BRA-I
97 kvm

OM EIENDOMMEN

Velkommen til en lys og romslig 4-roms endeleilighet med vestvendt, innglasset balkong og en svært praktisk planløsning. Her får du moderne kjøkken fra 2016, et godt vedlikeholdt bad fra 2010, separat vaskerom og tre gode soverom. Boligen ligger i et rolig og familievennlig område med kort vei til skole, barnehager, buss, butikker og flotte turområder. Garasjeplass i lukket anlegg og to boder følger med.

Høydepunkter:

- Endeleilighet i 3. etasje
- Innglasset balkong på ca. 14 m²
- Moderne kjøkken, oppgradert bad
- Separat vaskerom
- Garasjeplass + to boder
- Kort vei til skoler, buss og natur
- Ingen dokumentavgift, lave omkostninger
- Rask avklaring av forkjøpsrett

NØKKELINFORMASJON

Boligtype	Leilighet
Eierform	Andel
Primærrom (P-ROM)	97 m ²
Bruksareal (BRA)	117 m ²
BRA-I	97 m ²
BRA-E	5 m ²
BRA-B	15 m ²
Tomteareal	4555 m ²
Antall rom	4
Antall soverom	3
Etasje	3
Byggeår	1975
Energimerking	F - Red

ØKONOMI

Prisantydning	kr 4 180 000,-
Andel fellesgjeld	kr 306 423,-
Andel fellesformue	kr 60 128,-
Felleskostnader/mnd	kr 7 292,-
Primær formuesverdi	kr 1 239 408,-
Sekundær formuesverdi	kr 4 957 633,-
Omkostninger	
Pantattest kjøper	kr 300
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr 8 406
Tinglysing pantedokument	kr 545
Tinglysing skjøte	kr 545
Boligkjøperforsikring (valgfritt)	kr 9 900
Dokumentavgift	kr 0

VISNINGER

19.05.2026 kl. 19:15 -20:00

INNHold OG BESKRIVELSE

Entré

Entréen har god plass for yttertøy og gir et ryddig førstegangsinntrykk. Overflatene består av malte flater, og nyere malingsarbeider fra 2025 bidrar til et oppdatert uttrykk.

Stue og spisestue

Stuen er et stort og innbydende oppholdsrom med gode møbleringsmuligheter, naturlige soner og et generøst lysinnslipp fra store vinduer og skyvedør mot balkongen. Den luftige planløsningen gir plass til både sofagruppe og stor spiseplass. Gulvet har varme, og belysningen er supplert med downlights i nedforet del. Herfra har du direkte tilgang til den innglassede, vestvendte balkongen på ca. 14 m².

Innglasset balkong

Balkongen er vestvendt og har et gulvareal på ca. 14 m². Den er innglasset, noe som gir beskyttelse mot vær og vind og muliggjør bruk store deler av året. Gulvet er belagt med komposittfliser, og rekkverket har høyde i samsvar med dagens krav. Utsyn er mot felles grøntarealer.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen ble fornyet i 2016 og består av folierte fronter, laminatbenkeplate og nedfelt oppvaskkum. Det er integrert koketopp, stekeovn, kjøleskap og fryser. Oppvaskmaskin ble skiftet i 2025. Ventilatoren har kullfilter, og luften resirkuleres tilbake i rommet. Åpningen mot spisestuen gir praktisk forbindelse mellom rommene.

Bad

Badet ble modernisert i 2010 og bygget opp på nytt med nytt sluk, hjelpesluk, foliemembran, varmekabler og nye vannrør. Her finner du flislagte overflater, god belysning, dusjnise med nye dusjdører fra 2024, samt vegghengt toalett og heldekkende servant.

Vaskerom

Vaskerommet er enkelt og funksjonelt, med gulvsluk, malt gulvbelegg, opplegg for vaskemaskin og plass for tørketrommel. Varmtvannsbereder (2010) er plassert her, og rommet har naturlig avtrekk.

Soverom

Leiligheten har tre romslige soverom. To av rommene har garderobeskap, og ett ble oppgradert med ny parkett i 2016. Overflatene er lyse og innbydende, og rommene har fleksibilitet til å fungere som barnerom, kontor eller gjesterom. Alle ligger skjernet fra stuen, noe som gir praktiske sove- og arbeidsforhold.

Omkledningsrom

Rommet er innredet med garderobeløsning og fungerer som et dedikert oppbevarings- eller walk-in-closet.

Boder

Det følger en bod i underetasjen på ca. 3,2 m², samt en uthusbod på ca. 2,4 m². I tillegg disponeres skapplass i felles kjølerom.

Garasje plass

Garasje plass nr. 160 i lukket fellesanlegg medfølger. Innendørs parkering gir trygg lagring av bil og enkel atkomst uansett årstid.

Område

Nordbyveien 215 ligger i et attraktivt og rolig boligområde på Skjetten i Skjettenbyen, perfekt for deg som ønsker en god kombinasjon av fredelige omgivelser og nærhet til alt du trenger i hverdagen. Her bor du i et trygt og velholdt nabolag med hyggelige naboer og kort vei til både natur og byliv. Beliggenheten gir enkel tilgang til Oslo og Lillestrøm, samtidig som du har flotte turområder rett i nærheten.

Nærhet til skole og barnehage

Området er svært familievennlig med et godt utvalg av skoler og barnehager i nærheten. Gjellerås skole ligger kun noen minutter unna, og det finnes flere andre barneskoler og ungdomsskoler i kort avstand. For de minste er det flere barnehager i nærområdet, slik at hverdagen blir enkel og trygg for hele familien.

Offentlig transport og kommunikasjon

Her har du et svært godt kollektivtilbud. Bussforbindelser går fra holdeplass bare et par minutters gange fra boligen, og du kommer raskt til både Lillestrøm og Oslo. Fra Lillestrøm stasjon tar toget deg til Oslo S på rundt ti minutter. Med bil er det kort vei til E6, og du når Oslo sentrum på ca. 20 minutter og Gardermoen på under en halvtime.

Fasiliteter og shopping

Dagligvarehandelen er enkel med Meny og Extra i nærheten, og Skjetten Nærcenter byr på apotek og andre nødvendigheter. For den store shoppingopplevelsen er Strømmen Storsenter med over 200 butikker kun en kort kjøretur unna. Du har også rask tilgang til Lillestrøm sentrum og Lørenskog med flere kjøpesentre og servicetilbud.

Aktiviteter og rekreasjoner

Området byr på mange muligheter for en aktiv livsstil. Det finnes ballplasser og lekeområder i nærheten, og treningsentre som Fresh Fitness og Just Padel ligger kun få minutter unna. For golfentusiaster er både Hauger Golfklubb og Lillestrøm Golfklubb innen kort kjøreavstand. Om vinteren kan du nyte skøytebaner i nærområdet eller ta turen til Varingskollen for alpint. I tillegg har du flotte turstier og skogsområder rett i nærheten – perfekt for rekreasjon året rundt.

Lokale steder og attraksjoner

Når sommeren kommer, er Nebbursvollen Friluftsbad i Lillestrøm et populært sted for hele familien, med basseng, vannsklier og store grøntområder. Området har også fine gang- og sykkelstier langs Nitelva, ideelt for både mosjon og hyggelige turer. Her får du et nabolag som kombinerer natur, aktivitet og enkel tilgang til byens fasiliteter.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post til: boa@boaeiendom.no, SMS til megler eller per fax til megler: Fax. 22 11 00 10. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Oppgjør

Kjøpesum, samt omkostninger, skal være inne på meglers klientkonto innen overtagelse.

Bakgrunn for salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/ tilstandsrapport.

Boligkjøperforsikring

Kjøper du bolig gjennom Boa Eiendomsmegling kan du tegne Boligkjøperforsikring gjennom HELP. Forsikringen tegnes senest ved kontraktssignering. Kontakt gjerne megler for utfyllende informasjon om Boligkjøperforsikring og HELP.

Copyright

All tekst og alle bilder i denne annonse er © BOA Eiendomsmegling og uautorisert kopiering eller gjenbruk er ikke tillatt.

Forhold ved boligen

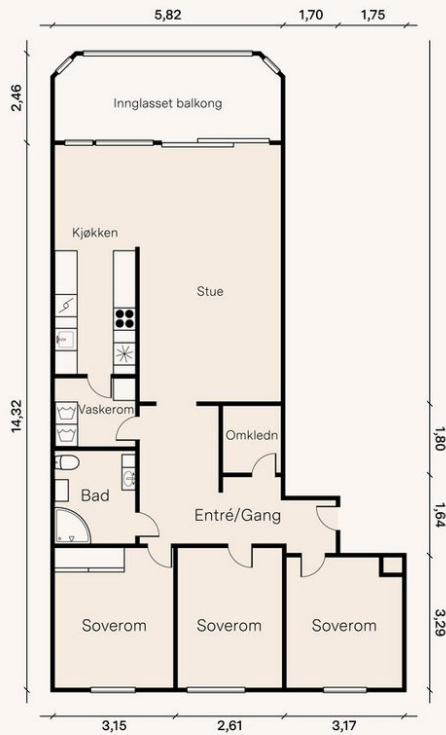
For feil og mangler oppfordres De til grundig gjennomgang av eiers egenerklæring og takst/ tilstandsrapport. Vi oppfordrer alle til å ta med bygningskyndig fagmann for nærmere gjennomgang av boligen.

BILDEGALLERI







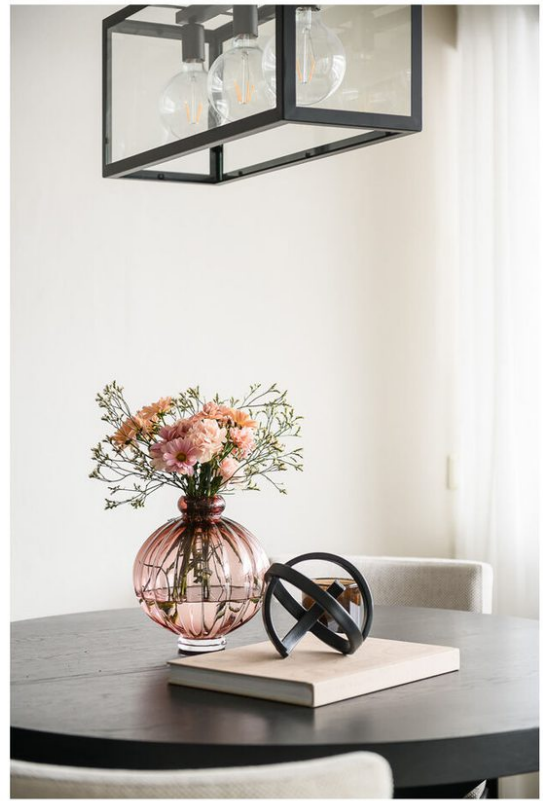


Nordbyveien 21

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa

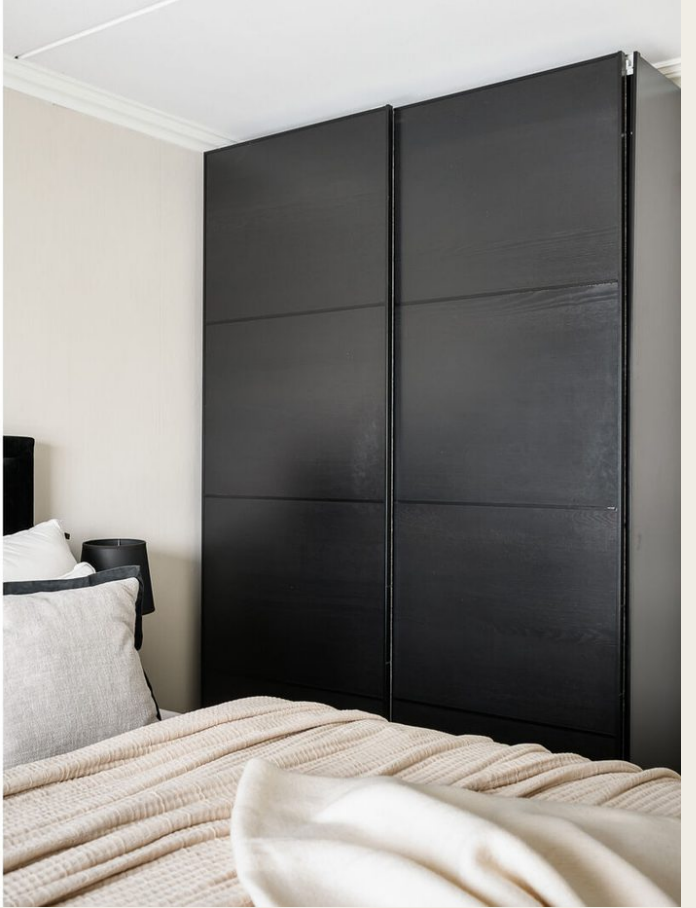




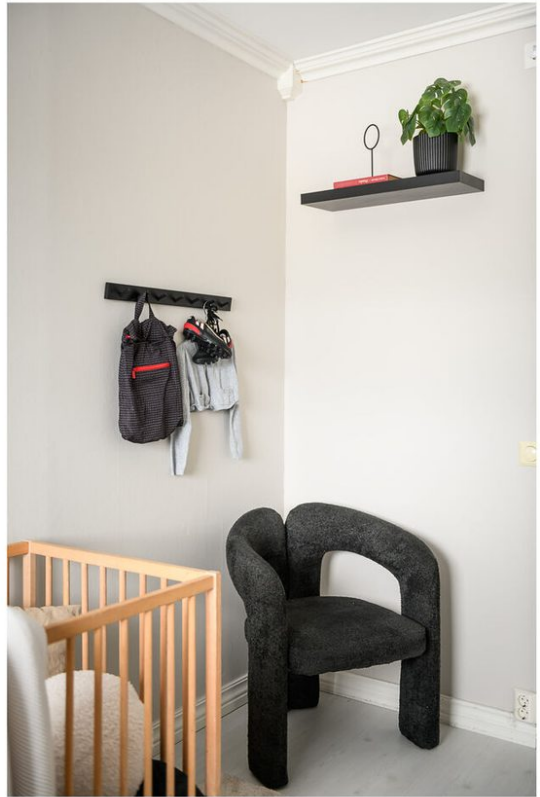
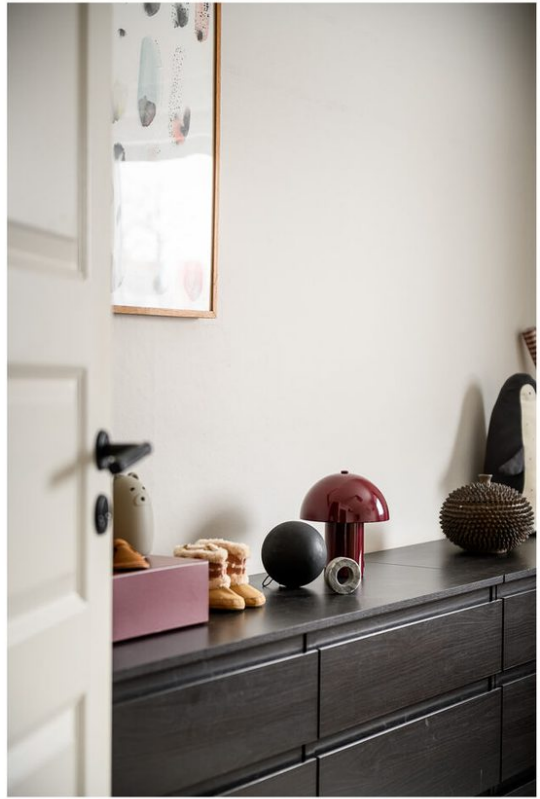






















STANDARD

Gulv: Parkett, laminat, malt belegg og fliser.

Vegger: Malt tapet, malte flater og fliser.

Himlinger: Malte flater og malte elementer.

Bad:

Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

I 2010 ble badet modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk, montering av hjelpesluk og legging av foliemembran samt påstøp med varmekabler.

På veggene ble det trolig montert våtromsplater som underlag for veggfliser. Det ble lagt nye vannrør og montert nytt sanitærutstyr. Det ble i praksis bygget et nytt bad.

I 2024 ble det montert nye dusjdører og nytt dusjarmatur.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med folierte fronter. Nedfelt kjøkkenbeslag i laminat benkeplate. Avtrekksvifte. Integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøle- og frysenskap.

I 2016 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.

* I 2025 ble det montert ny oppvaskmaskin.

Teknisk:

Vannrør av kobberør i vaskerommet og kjøkken + plastrør til bad, som er lagt rør-i-rør fra fordelerstokk i vaskerommet.

Nye vannrør i badet ble lagt i forbindelse med moderniseringen av badet i 2010.

Det er stoppekran i vaskerommet.

* I 2025 ble deler av innvendige flater malt samt at det blitt montert ny motor på markisen.

* I 2025 ble det montert ny, integrert oppvaskmaskin.

* I 2024 ble det montert nye dusjdører og nytt dusjarmatur.

* I 2016 ble det montert ny kjøkkeninnredning m/integrerte hvitevarer.

* I 2016 ble det lagt ny laminat i 2 soverom samt ny parkett i 1 soverom.

BYGNINGSINFORMASJON

Byggemåte hentet fra tilstandsrapport:

* Boligblokk i betong- og trekonstruksjoner.

* Betongsåle, antar fundamentert til faste masser.

* Grunnmur i betong.

* Yttervegger er forblendet med elementer med frilagt singel.

* Vinduer og skyvedør til balkong med isolerglass fra 2010 og 2014

+ vindu ved spisestuen som er fra byggeåret.

* Entredør med brann- og lydklassifisering.

* Støpte dekker som etasjeskillere.

* Oppforet pulttak i trekonstruksjoner, tekket med papp/folie.

* Fra stuen er det utgang til innglasset balkong med gulvareal på ca 14 m².

* Støpte betongtrapper/reposer med terrasso og malte vegger i oppgang.

Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke oversendt tegninger og det antas at det er følgende avvik fra byggemeldte og godkjente tegninger:

* Det antas at Omkleddningsrommet er på opprinnelige tegninger byggemeldt og godkjent som bod samt som Tilleggsdel (etter de krav som gjaldt ved oppføringstidspunkt).

Rommet er i dag innredet til boligstandard/-formål og benevnes som: Omkleddningsrom. Rommet er ikke bruksendret/omsøkt fra Tilleggsdel til Hoveddel.

* Forøvrig antas det at leiligheten har sin opprinnelige planløsning, bortsett fra at det er åpnet noe opp mellom kjøkken og spisestue

samt at opprinnelig dør mellom bad og vaskerom er blendet - dette er ikke søknadspliktige endringer.

Utdrag fra tilstandsrapport:

Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik:

- Vaskerom / Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerommet har på grunn av alder har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et vaskerom samt kommenterte forhold.

Tilstandsgrad 2 som kan kreve tiltak:

- Utvendig / Vinduer - 2

Eldre isolerglass har normalt lavere varmeisolerende evne enn nyere løsninger. Dette kan medføre noe økt varmetap og redusert komfort nær vinduene, uten at det nødvendigvis betyr at vinduene ikke fungerer etter hensikten.

- Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

I stuen ble det målt 20 mm høydeforskjell gjennom hele rommet.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom gulvene en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Vannledninger

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Eldre vannrør av kobber og plast med rør-i-rør-løsning, men uten fordelskap, gir noe usikkerhet knyttet til lekkasjesikring og kontroll. Selv om fordelsstokken er plassert i rom med gulvsluk, kan manglende fordelskap gjøre det vanskeligere å oppdage og lede eventuelle lekkasjer på en kontrollert måte.

- Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Ventilasjon

Naturlig avtrekk i leilighet gir ventilasjon som er avhengig av temperatur- og trykkforhold. Luftutskiftningen kan derfor variere, og det kan i perioder være vanskelig å oppnå jevn og tilfredsstillende luftkvalitet i alle rom.

Tiltak:

Det anbefales å sørge for at ventiler og avtrekkskanaler er åpne og i funksjon. I denne type bygg er det ofte ikke mulig å få til noe annet enn naturlig avtrekksventilasjon.

- Bad / Overflater vegger og himling

Badet ser ut til å fungere greit. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for bad.

- Bad / Overflater Gulv

Høydeforskjell på 20 mm mellom gulvflis ved dør og sluk er lavere enn kravet i TEK. Dette gir redusert sikkerhet mot at vann kan renne ut av våtrommet ved vannsøl eller lekkasje, og kan over tid medføre økt risiko for fuktpåvirkning i tilstøtende rom.

- Bad / Sluk, membran og tettesjikt

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig 2345611234kontroll".

Tilstandsgraden for sluk og fuktsikring vurderes til TG 2, på grunn av alder og forventet levetid for bad med denne konstruksjon/oppbygging

- Bad / Ventilasjon

Naturlig avtrekksventilasjon fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn

vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Naturlig avtrekk vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

BESKRIVELSE

4-roms andelsleilighet

INNHold

Boligblokk over 4 plan + U. etasje.

Leiligheten ligger i 3. etasje og har adkomst via felles trappegang.

Leiligheten er innredet med:

Entre/gang, omkleddningsrom, bad, vaskerom, 3 soverom, kjøkken og stue/spisestue.

Fra stuen er det utgang til innglasset balkong med gulvareal på ca 14 m².

Det medfølger:

- Garasje plass nr 160 i lukket fellesanlegg.
- 1 bod i U. etasje merket "223" på 3,2 m² + skap i kjølerom.
- 1 bod i uthus merket "223" på 2,4 m².

VEI, VANN, AVLØP

Eiendommen har adkomst fra privat vei som kommer inn fra kommunal vei.

Eiendommen har tilknytning til offentlig vann.

Eiendommen har tilknytning til offentlig avløp.

PARKERING

Andelen disponerer egen garasje plass.

Borettslaget har 65 parkeringsplasser i garasjehuset og garasje plasser som følger leilighetene. Ta kontakt med driftsleder dersom man ønsker å leie parkeringsplass.

Forøvrig gateparkering etter stedets gjeldende bestemmelser.

OVERTAKELSE

Overtakelse etter avtale med selger.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Söderberg & Partners.

Vedlagt følger selgers egenerklærings skjema. Interessenter bør sette seg inn i dette før budgivning.

I henhold til selgers egenerklæring:

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse En bekjent som er elektriker installerte en ekstra kurs ifb. oppussing av kjøkken (til platetopp)

Arbeid utført av Ukjent.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja

Beskrivelse Ingen fastmontert lader på garasje plass. Men installert felles ladestolper (3 stk.) til beboere rett utenfor garasjeanlegg.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Det har vært gjennomført oppgradering av garasjeanlegg i regi av borettslag i 2023/2024

Arbeid utført av Con rehab

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen? Ja

Beskrivelse ikke annet utover vanlig boliglån som gjøres opp ved salg.

FORBEHOLD

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke. Partene er innforstått med at ovennevnte forbehold må være avklart innen overtagelse kan finne sted og at overtagelse i så fall må utsettes til ovennevnte er avklart. Kjøper bes kontrollere med meglerforetaket at forbehold er avklart før man overtar boligen Selger er innforstått med at ovennevnte forbehold må oppfylles før helt eller delvis oppgjør kan foretas. Om ikke ovennevnte forbehold går i orden heves kontrakten uten ytterligere omkostninger for kjøper. Eventuelt innbetalt beløp tilbakebetales til kjøper i sin helhet, i tillegg til eventuelle opptjente renter.

REGULERING

Eiendommen er regulert til boligformål. For ytterligere opplysninger se vedlagte reguleringskart med bestemmelser, eller kontakt megler.

Det er for tiden ingen regulerings saker under behandling som berører denne eiendommen.

SENTRALE LOVER

Hvitvaskingsloven:

Eiendomsmegleren er fra 1.1.04 underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner samt å eventuelt stanse dem. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent. Salg etter avhendingsloven ved salg til forbrukerkjøper:

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningsakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene.

I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

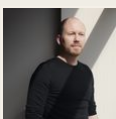
Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven.

Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

ANSVARLIG MEGLER



Tommy Stensrud

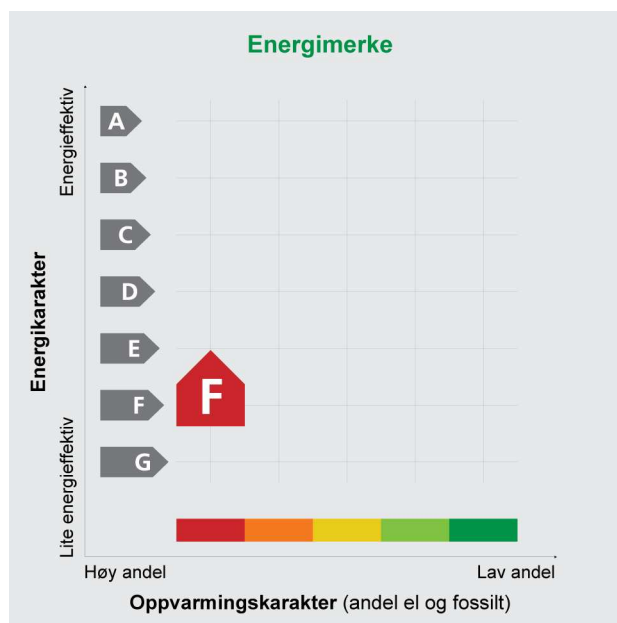
Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

+47 911 43 672

stensrud@boaeiendom.no

ENERGIATTEST

Adresse	Nordbyveien 215
Postnr	2013
Sted	SKJETTEN
Andels-/leilighetsnr.	223 / 223
Gnr.	71
Bnr.	5657
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0301
Merkenr.	A2016-655676
Dato	17.04.2016



Eier	Christian Stormyr
Innmeldt av	Christian Stormyr

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**

- **Etterisolering av yttervegg**

- **Termografering og tetthetsprøving**

- **Tetting av luftlekkasjer**

- **Utskifting av vindu**

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1975
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	91
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Norges vassdrags- og energidirektorat er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energi-

attesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova svarer på tlf. 800 49 003, eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nordbyveien 215

Postnr/Sted: 2013 SKJETTEN

Leilighetsnummer: 223

Bolignr: H0301

Dato: 17.04.2016 17:24:00

Energimerkenummer: A2016-655676

Ansvarlig for energiattesten: Christian Stormyr

Energimerking er utført av: Christian Stormyr

Gnr: 71

Bnr: 5657

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 1: Montere tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Boa EM Nordstrand NY	
Oppdragsnr.	
2-25-0150	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tim Iversen	Lena Marie Nygård Pedersen
Gateadresse	
Nordbyveien 215	
Poststed	Postnr
SKJETTEN	2013
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

En bekjent som er elektriker installerte en ekstra kurs ifb. oppussing av kjøkken (til platetopp)

Arbeid utført av

Ukjent.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Ingen fastmontert lader på garasje plass. Men installert felles ladestolper (3 stk.) til beboere rett utenfor garasjeanlegg.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det har vært gjennomført oppgradering av garasjeanlegg i regi av borettslag i 2023/2024

Arbeid utført av

Con rehab

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
Beskrivelse

ikke annet utover vanlig boliglån som gjøres opp ved salg.
--
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tim Iversen	c94a213217f00bf689fc2d cb69bd896fe2d316b3	29.12.2025 13:04:08 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lena Pedersen	8e5adfb9b4ac26934d49 5142dad501b1360ee992	29.12.2025 12:27:22 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Tilstandsrapport

📍 Nordbyveien 215, 2013 SKJETTEN

📖 LILLESTRØM kommune

gnr. 71, bnr. 57

Andelsnummer 223

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 17.12.2025

Rapportdato: 22.01.2026

Oppdragsnr.: 16520-26012

Referansenummer: SF8967

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Finn H. Bjørntvedt



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Finn H. Bjørntvedt

Uavhengig Takstingeniør

fhb@taksator.no

920 25 670



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Romslig 4-roms andelsleilighet i 3. etasje, endeleilighet.
Fra stuen er det utgang til vestvendt, innglasset balkong med gulvareal på ca 14 m², med gode solforhold og som vender mot fellesareal.

I 2010 ble badet modernisert/flislagt, arbeidet omfattet skifte av sluket + at det ble montert ny 120 l varmtvannsbereder i vaskerommet.

Nåværende eiere overtok leiligheten i 2016 og har fått utført oppgraderinger, som i hovedtrekk har bestått av:

- * I 2025 ble deler av innvendige flater malt samt at det blitt montert ny motor på markisen.
- * I 2025 ble det montert ny, integrert oppvaskmaskin.
- * I 2024 ble det montert nye dusjdører og nytt dusjarmatur.
- * I 2016 ble det montert ny kjøkkeninnredning m/integrerte hvitevarer.
- * I 2016 ble det lagt ny laminat i 2 soverom samt ny parkett i 1 soverom.

Samlet sett gir dette en romslig 4-roms leilighet, som holder en normalt god standard.

Forhold som er vurdert til TG 2 dreier seg stort sett om alder på badet.

Badet ser ut til å fungere greit og uten observerbare svakheter eller tegn til problemer. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for bad.

Vaskerommet er fra av eldre dato og har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse. Vaskerommet er vurdert til TG 3 ved at gulvbelegget/membran og sluk er av eldre dato, muligens fra byggeåret samt forøvrig et eldre/enkelt vaskerom.

I regi av borettslaget har det de senere år blitt utført:

Det har blitt utført rens av ventilasjonskanal og rørinspeksjon.

4-roms andelsleilighet - Byggeår: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

- * Boligblokk i betong- og trekonstruksjoner.
- * Betongsåle, antar fundamentert til faste masser.
- * Grunnmur i betong.
- * Yttervegger er forblendet med elementer med frilagt singel.
- * Vinduer og skyvedør til balkong med isolerglass fra 2010 og 2014 + vindu ved spisestuen som er fra byggeåret.
- * Entredør med brann- og lydklassifisering.
- * Støpte dekker som etasjeskillere.
- * Oppforet pulttak i trekonstruksjoner, tekket med papp/folie.
- * Fra stuen er det utgang til innglasset balkong med gulvareal på ca 14 m².
- * Støpte betongtrapper/reposer med terrasso og malte vegger i oppgang.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige flater er ok.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

I 2010 ble badet modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk, montering av hjelpesluk og legging av foliemembran samt påstøp med varmekabler. På veggene ble det trolig montert våtromsplater som underlag for veggfliser. Det ble lagt nye vannrør og montert nytt sanitærutstyr. Det ble i praksis bygget et nytt bad. I 2024 ble det montert nye dusjdører og nytt dusjarmatur. Tilstandsgrader ved badet er vurdert til TG 2 med tanke på alder og forventet levetid for et bad.

Vaskerom:

Vaskerom med sluk og gulvbelegg, som trolig er fra byggeåret.

Gulvbelegget har blitt malt.

Vaskerommet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse og det må forventes at det gjennomføres en generell oppgradering av rommets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for vaskerommet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

I 2016 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- * Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg - som ansees for å være en enkel løsning i dag.
- * 120 l varmtvannsbereder fra 2010, som er montert i vaskerommet.
- * Vannrør av kobberør + plastrør i badet, som i 2010 ble lagt fra fordelerstokk i vaskerommet.
- * Avløpsrør av antar plast.
- * Varmekabler i badegulvet og gulvvarme/varme i stuen, forøvrig panelovner.
- * 50 amp hovedsikringer. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet og ujordet anlegg fra forskjellige år.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

4-roms andelsleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke oversendt tegninger og det antas at det er følgende avvik fra byggemeldte og godkjente tegninger:

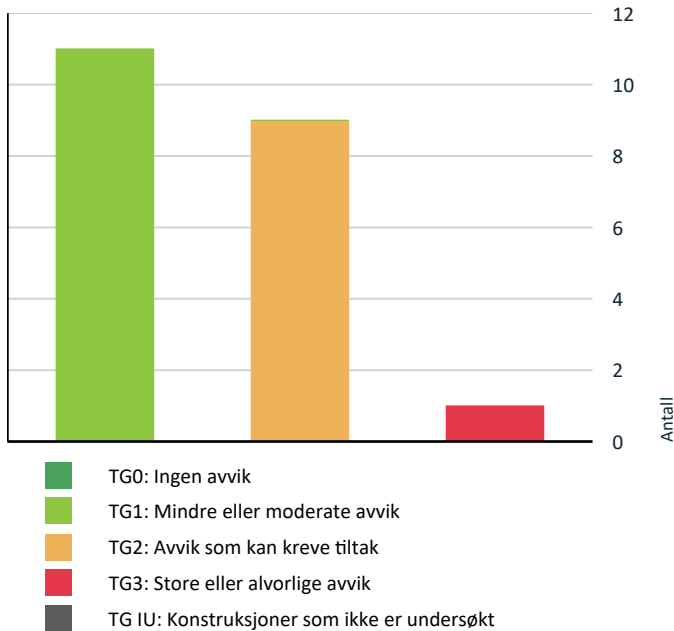
* Det antas at Omkleddningsrommet er på opprinnelige tegninger byggemeldt og godkjent som bod samt som Tilleggsdel (etter de krav som gjaldt ved oppføringstidspunkt).

Rommet er i dag innredet til boligstandard/-formål og benevnes som: Omkleddningsrom. Rommet er ikke bruksendret/omsøkt fra Tilleggsdel til Hoveddel.

* Forøvrig antas det at leiligheten har sin opprinnelige planløsning, bortsett fra at det er åpnet noe opp mellom kjøkken og spisestue samt at opprinnelig dør mellom bad og vaskerom er blendet - dette er ikke søknadspliktige endringer.

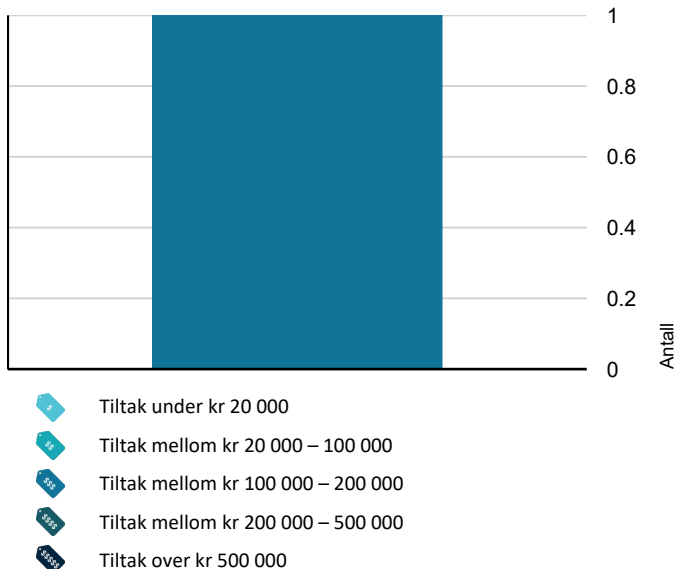
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved omsetning av boliger/eiendommer, fylles det kun ut egenerklæring som er utlevert til eiere fra eiendomsmegler og som takstingeniøren har fått kopi av.

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler som ikke er kommentert i rapporten.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens yttervegger.

Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkong og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter. Den tilfredsstillende dermed ikke de nyeste byggeforskrifters krav til bl.a. tetthet, ventilasjon samt varme- og lydisolering. Bygningen har komponenter av eldre dato/byggeår.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

4-roms andelseilighet

Tilstandsgrad	Avvik	Link
TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Våtrom > 3. etasje > vaskerom > Generell	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 3. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 3. etasje > bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

4-ROMS ANDELSLEILIGHET

Byggeår

1975

Kommentar

Iflg Norges Eiendommer.

Standard

Leiligheten har normal standard ut i fra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelser under de forskjellige bygningsdelene.

Vedlikehold

Boligen er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TE 2 Vinduer - 2

Vindu ved spisestuen med isolerglass og trekarmer, som er av eldre dato/byggeåret.

Det ble ikke observert sprek i glass eller punkteringer.

Ved befaringen ble det foretatt stikk kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer med isolerglass med denne alder har dårligere isoleringsevne enn nye glass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Eldre isolerglass har normalt lavere varmeisolerende evne enn nyere løsninger. Dette kan medføre noe økt varmetap og redusert komfort nær vinduene, uten at det nødvendigvis betyr at vinduene ikke fungerer etter hensikten.

Tiltak:

Tiltak anses ikke som påkrevd så lenge vinduene er tette og i normal funksjon. Ved fremtidig vedlikehold eller utskifting anbefales bruk av isolerglass som tilfredsstillende krav i TEK for bedre energieffektivitet.

TE 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass og trekarmer, som alle er stemplet produksjonsår 2010 og 2014.

Det ble ikke observert sprek i glass eller punkteringer.

Ved befaringen ble det foretatt stikk kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

TE 1 Dører

* Entredør med brann- og lydklassifisering, som er ok.

* Skyvedør til balkong med isolerglass og trekarm, som er stemplet produksjonsår 2010.

Det ble ikke observert sprek i glass eller punkteringer.

Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanisme av dører.

TE 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Fra stuen er det utgang til innglasset balkong på ca 14 m². komposittfliser på gulvet.

Rekkverkshøyden på balkongen ble målt til 110 cm - som tilfredstiller dagens krav til rekkverkshøyde på 100 cm.

Tilstandsrapport

INNSENDIG

1 TG 1 Overflater

Gulv med parkett, laminat, malt belegg og fliser.

Vegger med malt tapet, malte flater og fliser.
Noe synlig etter tidligere dør i vaskerom mot bad.

Himlinger med malte flater og malte elementer.

Innvendige flater er ok, ingen observerbare skader utover etter normal bruk.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er elementdekker som etasjeskillere og det antas at disse er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger. Etasjeskillere virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik.

Gulvet i det midterste ble ved befaringen nivellert med laser.
Resultatene/høydeforskjellene var innenfor standardens krav til avvik.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Det er støpte dekker som etasjeskillere og det antas at disse er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger. Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik.

Gulvet i stuen ble ved befaringen nivellert med laser.
Resultat/høydeforskjellene ansees for å være mer enn det normale.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

* I stuen ble det målt 20 mm høydeforskjell gjennom hele rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom gulvene en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

1 TG 1 Innvendige dører

Malte dører.

Det er utført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre innvendige forhold

Garderobeskap i 2 soverom.
Åpen garderobe i omkleddingsrom.

Innvendig solskjerming ved innglasset balkong.

Dørtelefon/-calling til oppgangens inngangsdør.

Tilstandsrapport

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

I 2010 ble badet modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk, montering av hjelpesluk og legging av foliemembran samt påstøp med varmekabler. På veggene ble det trolig montert våtromsplater som underlag for veggfliser. Det ble lagt nye vannrør og montert nytt sanitærutstyr. Det ble i praksis bygget et nytt bad.

I 2024 ble det montert nye dusjdører og nytt dusjarmatur.

Tilstandsgrader ved badet er vurdert til TG 2 med tanke på alder og forventet levetid for et bad.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er flislagte.

Himling er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badet ser ut til å fungere greit. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for bad.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt badegulv med varmekabel.

Fall i dusjhjørnet er ok.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble målt høydeforskjell på 20 mm fra topp slukrist til topp flis ved badedør.

Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Høydeforskjell på 20 mm mellom gulvflis ved dør og sluk er lavere enn kravet i TEK. Dette gir redusert sikkerhet mot at vann kan renne ut av våtrommet ved vannsøl eller lekkasje, og kan over tid medføre økt risiko for fuktpåvirkning i tilstøtende rom.

Tiltak:

Tiltak vurderes normalt i forbindelse med ombygging eller rehabilitering av badet.

Tilstandsgrad er vurdert i forhold til kommentert forhold og på grunn av alder i forhold til forventet levetid for et bad.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og hjelpesluk, begge montert/lagt i 2010.

Synlig klemring og foliemembran ved klemringen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Tilstandsgraden for sluk og fuktsikring vurderes til TG 2, på grunn av alder og forventet levetid for bad med denne konstruksjon/oppbygging.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Membran i flislagt bad fra 2010 er vurdert med utgangspunkt i alder og forventet brukstid. Selv om badet kan fungere tilfredsstillende i dag, gir alderen økt usikkerhet knyttet til videre tetthet og fuktsikring over tid.

Tiltak:

Tiltak er ikke påkrevd så lenge det ikke er tegn til svikt eller fuktpåvirkning. Det anbefales jevnlig kontroll av overflater og sluk, og å vurdere fornyelse av membran i samsvar med gjeldende krav i TEK når badet nærmer seg slutten av forventet brukstid.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Heldekkende servant, servantskap, speil, veggmontert wc og 2 svingbare dusjvegger.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet har naturlig avtrekk via veggventil og tilluftsspalte ved døren.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Badet har naturlig avtrekk via veggventil og tilluftsspalte ved døren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Naturlig avtrekk i bad gir varierende luftutskifting avhengig av temperatur- og trykkforhold. Dette kan medføre perioder med mindre effektiv fjerning av fukt og lukt, uten at det nødvendigvis gir problemer ved normal bruk.

Tiltak:

Det anbefales å sikre at avtrekksventilen er åpen og fungerer som forutsatt.

Naturlig avtrekksventilasjon fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Naturlig avtrekk vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

3. ETASJE > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking i tilliggende konstruksjoner til dusjhjørnet er ikke utført av på grunn av at det er murvegger rundt dusjhjørnet samt at dusjhjørnet ligger mot omsluttende vegger/yttervegger eller med garderobeinnredning på den andre siden av veggen.

Det gjøres ikke fuktsøk i dusjhjørnets vegger i bad hvor det er flislagt på våtromsplater. Fuktsøkere fungerer ikke på vegger med denne oppbygging - det er i tidligere salgsoppgave opplyst at det er flislagt på våtromsplater i gjeldene bad.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Et relativt enkel vaskerom.

Tilstandsrapport

Vaskerom med sluk og gulvbelegg, som trolig er fra byggeåret.
Gulvbelegget har blitt malt.

Opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel + skapinnredning.
Sluk med klemring.
Rommet har naturlig avtrekk.
Vannrør er av eldre kobberør + plastrør til badet, som er lagt rør-i-rør fra fordelerstokk.

Vaskerommet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse og det må forventes at det gjennomføres en generell oppgradering av rommets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for vaskerommet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerommet har på grunn av alder har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et vaskerom samt kommenterte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens:

Badets alder, kombinert med ukjent konstruksjon og oppbygging, gir høy usikkerhet knyttet til fuktsikring og teknisk utførelse. Løsningene antas å ikke tilfredsstillende dagens krav, noe som øker risikoen for fukt- og følgeskader over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader i dag.

Tiltak:

Det anbefales full modernisering av badet med dokumentert oppbygging i samsvar med gjeldende krav i TEK. Tiltaket bør omfatte nye overflater, membranløsninger og tekniske installasjoner, og utføres av fagkyndig.

En må forvente generell oppgradering av vaskerommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav. En samlet TG 3 for vaskerommet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging, alder og kommenterte forhold.

Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

3. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke gjort hulltaking i vegg i vaskerom med vanninstallasjoner fordi den ligger mot omsluttende vegg/yttervegg.

Normal bruk av et vaskerom innebærer ikke særlig fuktpåkjenning på vegger.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med folierte fronter. Nedfelt kjøkkenbeslag i laminat benkeplate. Avtrekksvifte. Integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøle- og frysenskap.

I 2016 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.

* I 2025 ble det montert ny oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader utover etter normal bruk.

3. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Ventilator med kullfilter, avtrekket føres ut i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobberør i vaskerommet og kjøkken + plastrør til bad, som er lagt rør-i-rør fra fordelerskott i vaskerommet. Nye vannrør i badet ble lagt i forbindelse med moderniseringen av badet i 2010.

Det er stoppekran i vaskerommet.

Rørføringer og rørens tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringdagen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrør av kobberør er vurdert etter alder samt at vannrør av plastrør er lagt uten bruk av fordelerskap.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Konsekvens:

Eldre vannrør av kobber og plast med rør-i-rør-løsning, men uten fordelerskap, gir noe usikkerhet knyttet til lekkasjesikring og kontroll. Selv om fordelerskottet er plassert i rom med gulvsluk, kan manglende fordelerskap gjøre det vanskeligere å oppdage og lede eventuelle lekkasjer på en kontrollert måte.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere etablering av fordelerskap med overløp til rom med sluk i samsvar med gjeldende krav i TEK. Tiltaket kan gjennomføres i forbindelse med oppgradering av rørsystemet eller annet vedlikeholdsarbeid.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er av plast.

Rørføringer og rørens tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringdagen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør er vurdert ut ifra alder.

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg.

Tilluft via veggventiler/spalteventiler i vinduskarmer.

Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsningene som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha

Tilstandsrapport

tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Naturlig avtrekk i leilighet gir ventilasjon som er avhengig av temperatur- og trykkforhold. Luftutskiftningen kan derfor variere, og det kan i perioder være vanskelig å oppnå jevn og tilfredsstillende luftkvalitet i alle rom.

Tiltak:

Det anbefales å sørge for at ventiler og avtrekkskanaler er åpne og i funksjon.

I denne type bygg er det ofte ikke mulig å få til noe annet enn naturlig avtrekksventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

120 l varmtvannsbereder, som er merket produksjonsår 2010.

Varmtvannsbereder er montert i vaskerom m/gulvsluk.

Varmtvannsbereder er montert med strømtilførsel via stikkontakt.

TG 1 Andre installasjoner

* Downlights i bad og nedforet kasse i stuen, lamper fungerer

* Varmekabler i badegulvet og gulvvarme/varme i stuen, forøvrig panelovner.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

50 amp hovedsikringer. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet og ujordet anlegg fra forskjellige år.

Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskap, som det er gjort korrigeringer på og det antas at denne stemmer.

Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er ikke fremlagt Samsvarserklæringer for modernisering av badet i 2010 samt montering av ny kjøkkeninnredning i 2016.

3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

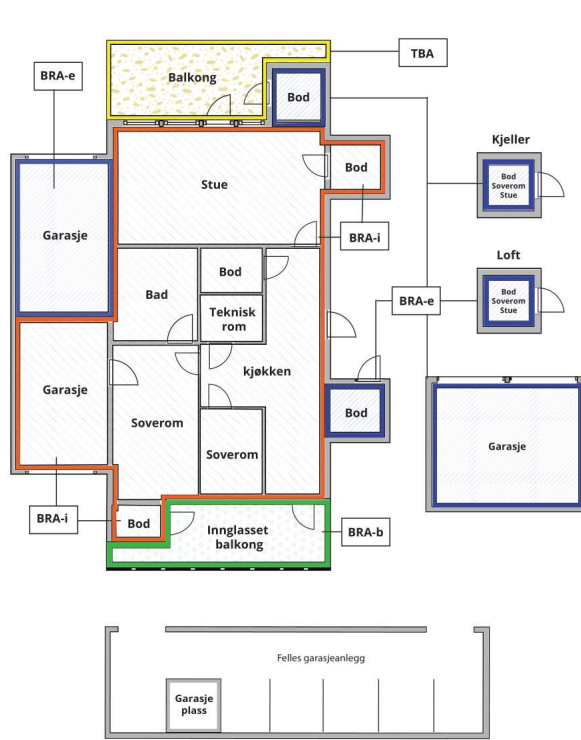
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjehveter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

4-roms andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	97		15	112	
U. etasje - fellesareal		3		3	
Uthus		2		2	
SUM	97	5	15		
SUM BRA	117				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entre/gang, omklingsrom, bad, vaskerom, 3 soverom, kjøkken, stue/spisestue		Innglasset balkong
U. etasje - fellesareal		Bod	
Uthus		Bod i uthus	

Kommentar

Andelsleilighet i boligblokk.
Boligblokk over 4 plan + U. etasje.

Leiligheten ligger i 3. etasje og har atkomst via felles trappegang.

Leiligheten er innredet med:
Entre/gang, omklingsrom, bad, vaskerom, 3 soverom, kjøkken og stue/spisestue.

Fra stuen er det utgang til innglasset balkong med gulvareal på ca 14 m².

Det medfølger:
- Garasjeplass nr 160 i lukket fellesanlegg.
- 1 bod i U. etasje merket "223" på 3,2 m² + skap i kjølerom.
- 1 bod i uthus merket "223" på 2,4 m².

* BRA-b / innglasset balkong, inkluderer vegg mot leiligheten.

* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:
Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger. Dette er i henhold til gjeldende målerregler (NS3940). Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Det er ikke oversendt tegninger og det antas at det er følgende avvik fra byggemeldte og godkjente tegninger:

* Det antas at Omkleddningsrommet er på opprinnelige tegninger byggemeldt og godkjent som bod samt som Tilleggsdel (etter de krav som gjaldt ved oppføringstidspunkt). Rommet er i dag innredet til boligstandard/-formål og benevnes som: Omkleddningsrom. Rommet er ikke bruksendret/omsøkt fra Tilleggsdel til Hoveddel.

* Forøvrig antas det at leiligheten har sin opprinnelige planløsning, bortsett fra at det er åpnet noe opp mellom kjøkken og spisestue samt at opprinnelig dør mellom bad og vaskerom er blendet - dette er ikke søknadspliktige endringer.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Se under beskrivelse av eiendommen side 5.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.12.2025	Finn H. Bjørntvedt	Takstingeniør
	Eiere, som påviste og ga opplysninger	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	71	57		0	4555.3 m ²	Iflg Norges Eiendommer	Eiet

Adresse

Nordbyveien 215

Hjemmelshaver

Kommentar

Felles tomt for borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
223/Nordensvei Borettslag	948344688	223	BORI BBL tlf: 63 89 02 00	Lena Marie Nygård Pedersen og Tim Iversen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
223	60 128 31.12.2024	311 002 31.12.2024

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:		8 100
Omløpsmidler:	4 390 568	Samlet innskuddskapital:		2 240 050
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+	20 394 286
Disponible midler:	3 922 391	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		22 634 336

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et veletablert og meget barnevennlig område på Skjetten/Skjettenbyen. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse i blokker og rekkehus. Kort vei til barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon samt Skjetten Nærserver med diverse butikker og servicetilbud. Kort avstand til Lillestrøm samt Strømmen Storsenter.

Gode tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt med lysløyper, bade-/fiskevann og tursti langs Nitelva. Det medfølger garasje plass nr 160 i lukket fellesanlegg, gjesteparkering på fellesområdet.

Adkomstvei

Boligen har atkomst fra offentlig vei, via interne stikkveier.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Det er avløp via private stikkledninger til kommunal ledning.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Opparbeidede fellesarealer med bord, benker og lekeplasser, asfalterte gang- og stikkveier.

Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader er fom 1. januar 2026 kr 7.292,- pr måned som inkluderer felleskostnader med kr 5.124,-, parkeringsplass med kr 500,-, stipulerte avdrag med kr 438,- og stipulerte rentekostnader med kr 1.230,- samt vanlige poster for borettslag.

Bebyggelse

Nordensvei Borettslag består av i alt 81 andelsleiligheter. Første innflytting i borettslaget var i 1975. Borettslagets bygningsmasse er oppført på eiet tomt.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org nr 948 344 688 og BORI er forretningsfører.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	84949193			

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen, andelseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiere		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr., Bnr., hjemmelshaver og tomtestørrelse.	Ingen		Nei
Forretningsfører		Regnskapstall, bekreftelse på eier(e) av atkomstokumentene og opplysninger om forsikring.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger er innhentet/oversendt av megler.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Eieres Egenerklæring er mottatt i utfylt stand.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SF8967>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Nabolagsprofil

Nordbyveien 215 - Nabolaget Riihimäkiveien/Solvangen - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚶 Nordens vei Linje 375, 380, 381, 385	2 min 🚶 0.1 km
🚶 Sagdalen stasjon Linje L1	20 min 🚶 1.7 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 🚶 20.5 km
✈ Oslo Gardermoen	23 min 🚶

Skoler

Gjellerås skole (1-7 kl.) 478 elever, 23 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Skjetten skole (1-7 kl.) 739 elever, 43 klasser	19 min 🚶 1.6 km
Oks friskole (1-10 kl.) 302 elever, 23 klasser	4 min 🚶 2.1 km
Stav skole (8-10 kl.) 423 elever, 16 klasser	12 min 🚶 1 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 389 elever, 16 klasser	5 min 🚶 2.2 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	23 min 🚶 1.9 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	9 min 🚶 3.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



Kvalitet på skolene

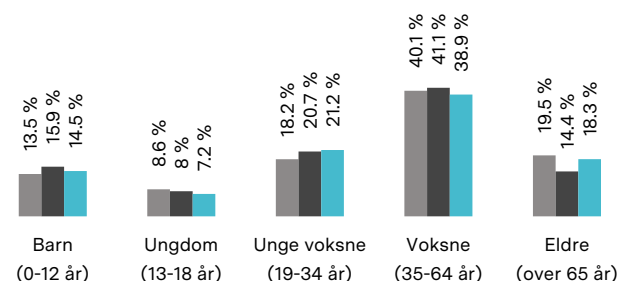
Bra 75/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Riihimäkiveien/Solvangen	1 041	517
Skedsmokorset	39 003	16 933
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager

Uglebakken barnehage (0-5 år) 52 barn	12 min 🚶 1 km
Melby barnehage (1-5 år) 68 barn	12 min 🚶 1.1 km
Linbråten barnehage (0-5 år) 138 barn	16 min 🚶 1.4 km

Dagligvare

Meny Skjetten PostNord	8 min 🚶 0.7 km
Coop Extra Skjettentoppen	10 min 🚶

Primære transportmidler

 1. Egen bil


 2. Buss



 **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 87/100



 **Trygghet der barna ferdes**
Trygge 86/100

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 85/100

Sport

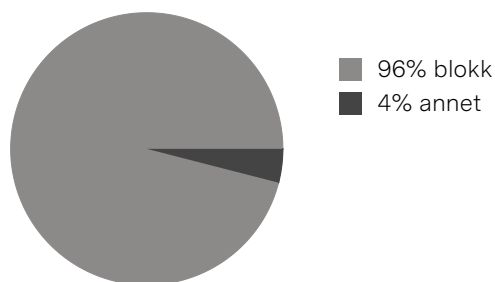
 Riihimæki 1 min 
Ballspill 0.1 km

 Karisveien ballplass 7 min 
Ballspill 0.5 km

 Fresh Fitness Strømmen 7 min 

 Just Padel Hellerudsletta 7 min 

Boligmasse

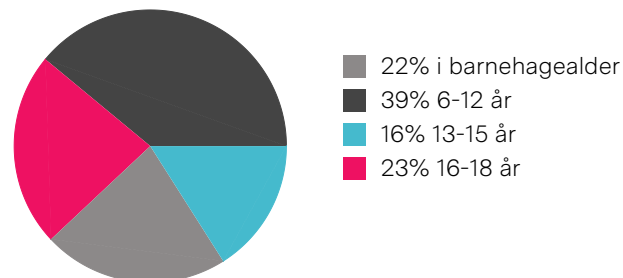


Varer/Tjenester

 Skjetten Nærserver 8 min 

 Boots apotek Skjetten 8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier




0%

50%

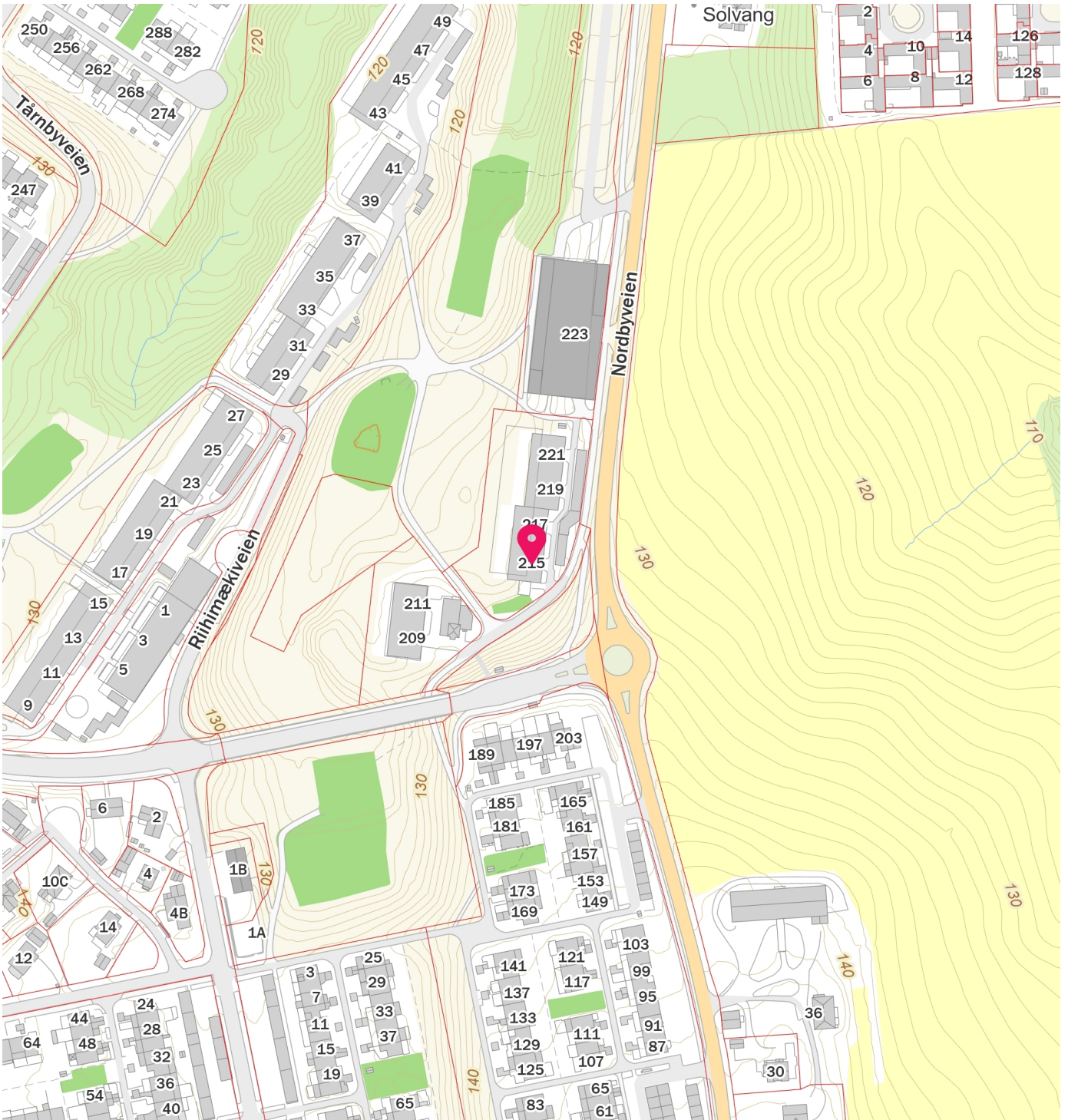
 Riihimäki/Solvangen

 Skedsmokorset

 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

**BORI BBL**

Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 29.12.25
Vår ref.: 273 / 223
Meglere ref.: 2-25-0150

Boligopplysninger

Andel	223	Bolignr	H0301
Boligselskap	273 Nordensvei Borettslag	Etasje	3.etg
Adresse	Nordbyveien 215, 2013 SKJETTEN	Oppr.ant.rom	4
Eier(e)	Lena Marie N. Pedersen, Tim Iversen	Bygningstype	Lavblokk

Boligselskapet er tilknyttet BORI BBL og alle eiere må være medlem av BORI BBL

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 29.12.25: kr 7 292,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2025-12	2026-01	2026-02	2026-03	2026-04	2026-05
Felleskostnader	4 578	5 124	5 124	5 124	5 124	5 124
Parkeringsplass	500	500	500	500	500	500
Stipulerte avdrag	359	438	438	438	438	438
Stipulerte rentekostnader	1 471	1 230	1 230	1 230	1 230	1 230
Total	6 908	7 292	7 292	7 292	7 292	7 292

Andel fellesgjeld for Andel

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
HANDELSBANKEN 4,85% Annuitetslån, Info pr 31.12.25	12	11 185 632	170 577	14.02.24 - 27.02.54
HANDELSBANKEN 4,85% Annuitetslån, Info pr 31.12.25	12	8 908 133	135 846	14.02.24 - 27.02.54
Total		20 093 765	306 423	

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
HANDELSBANKEN - 4,85% Annuitetslån, Info pr 31.12.25	12	11 185 632	14.02.24 - 27.02.54
HANDELSBANKEN - 4,85% Annuitetslån, Info pr 31.12.25	12	8 908 133	14.02.24 - 27.02.54

Selskap og eiendom

Selskap	273 Nordensvei Borettslag (orgnr. 948344688)
Antall enheter	81
Styrets e-post	styret@nordensvei.no
Styreleder	Hege Karlsen (92032924)
Forsikring	Gjensidige Forsikring ASA (Polise 84949193)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	71/57
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)
Styregodkjenning	Ja

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 311 002,00	Andre inntekter	kr 4 156,00
Formue	kr 60 128,00	Utgifter	kr 20 200,00

Merknader

Borettslaget har 65 parkeringsplasser i garasjehuset og garasjeplasser som følger leilighetene. Ta kontakt med driftsleder dersom man ønsker å leie parkeringsplass.

Informasjon om borettslaget finnes på www.nordensvei.no Styret kan kontaktes på e-post: styret@nordensvei.no

Nordensvei borettslag har felles ansvar for drift og vedlikehold av parkeringsanlegget, Sameiet Skjetten Garasjehus sammen med Riihmakiveien borettslag. I løpet av 2024 skal det gjøres nødvendig vedlikehold av anlegget (betong og fasadevedlikehold). Tiltaket er planlagt. Nordensveis andel av tiltaket er Mnok 14, som er lånefinansiert.

Øker felleskostnader med 10% fra 01.01.2025

PROTOKOLL

Fra ordinær generalforsamling i Nordensvei Borettslag avholdt 10.april 2025
Kl.18:00, sted: Grendehuset, Karisveien

Møtet ble åpnet av: Hege Karlsen

Fra forretningsfører BORI møtte: Sølve Brekke

Den oppsatte sakliste ble referert

SAK 1 KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Valgt ble: Sølve Brekke

B) Opptak av navnefortegnelse

Tilstede fra andelseierne: 13 stemmeberettigede, 0 fullmakt
totalt: 13 andelseiere.

C) Valg av sekretær og 2 andelseiere til å undertegne protokollen.

Lene Marie N. Pedersen ble valgt til sekretær.

Britt Lillian Alfsen og Bente Brunsberg til å underskrive
protokollen.

D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Det ble foreslått å godkjenne den måte generalforsamlingen var
innkalt på og erklære denne for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

SAK 2 ÅRSBERETNING FOR 2024

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret
avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har
gått. Årsberetningen vedlegges, og tas til etterretning

Vedtak: Tatt til etterretning

SAK 3 ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

- A) Årsregnskap for 2024
Resultatregnskap og balanse ble referert og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

- B) Anvendelse av årsresultatet

Styret foreslår at det negative årsresultatet overføres til udekket tap.

Vedtak: Godkjent

SAK 4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag: Kr. 350.000

Vedtak: Godkjent

SAK 5 INNKOMNE SAKER

Ingen saker til behandling.

SAK 6 VALG

- A) Valg av styreleder for 2 år

Valgt ble: Hege Karlsen

- B) Valg av 2 styremedlem for 2 år

Valgt ble: Ole Martin Kolbjørnshus

Tom Arild Myklebust

- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Valgt ble: Tommy Andersen

Geir Halvorsen

D) Valg av valgkomite

Valgt ble: Styret

E) Valg av 2 delegat og 2 varadelegat til BORIs BBLs generalforsamling.

Delegat: Hege Karlsen og Morten Sørli

Varadelegat: Lena Marie N. Pedersen og Ole Martin Kolbjørnshus

Protokollen undertegnes av:

Sølve Brekke /s/

Møteleder valgt av generalforsamlingen

Lena Marie N. Pedersen /s/

Sekretær valgt av generalforsamlingen

Britt Lillian Alfsen /s/

Protokollvitne valgt av generalforsamlingen

Berit Brunsberg /s/

Protokollvitne valgt av generalforsamlingen

Etter generalforsamlingen har styret følgende sammensetning:

Styreleder:	Hege Karlsen
Nestleder:	Morten Sørli
Styremedlem:	Ole Martin Kolbjørnshus
Styremedlem:	Lena Marie N. Pedersen
Styremedlem:	Tom Arild Myklebust

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Nordensvei Borettslag avholdes 10.april 2025
Kl.18:0, sted: Grendehuset, Karisveien

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

- 1. KONSTITUERING**
 - A) Valg av møteleder
 - B) Opptak av navnefortegnelse
 - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
 - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- 2. ÅRSMELDING FOR 2024**
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024**
- 4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
- 5. INNKOMNE FORSLAG**
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Skjetten, 07.03.2025

I styret for Nordensvei Borettslag

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Borettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. Brl §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 10.APRIL 2025.

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. ÅRSMELDING FOR 2024

Som følge av en lovendring 1. januar 2018 er det ikke lengre et lovkrav å skrive årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått.

Årsmeldingen vedlegges og tas til orientering.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

A) Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at det negative årsresultatet overføres til udekket tap.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Det er ikke kommet forslag fra beboere innen fristen.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 2 år

B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

D) Valg av miljøutvalg for 1 år

E) Valg av valgkomité for 1 år

F) Valg av 2 delegater og 2 varadelegater til BORIs generalforsamling

Nordensvei Borettslag

STYRETS ÅRSMELDING 2024

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Hege Karlsen	(valgt for 1 år i 2024)
Nestleder: Morten Sørli	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem: Lena Marie Pedersen	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem: Ole Martin Kolbjørnshus	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem: Sven Rune Johansen	(valgt for 2 år i 2023)

Varamedlemmer til styret:

Anette Selnes:	(valgt for 1 år i 2024)
Geir Halvorsen:	(valgt for 1 år i 2024)

Valgkomite:

Lena Pedersen:
Sven Rune Johansen

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2024:

Leder og nestleder som delegat
To ordinære styremedlemmer som varadelegat

SELSKAPSFORMASJON

Nordensvei Borettslag ble stiftet i 1975 og har organisasjonsnummer 948 34 4688.

Borettslaget består av 81 boligseksjoner, fordelt på 3 bygninger. Eiendommen har gnr 71 bnr 56 og 57 i Lillestrøm Kommune

Nordensvei Borettslag eier 30 % av Sameiet Skjetten garasjehus.

Forretningsfører er BORI BBL. Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 16 møter og behandlet saker, så som:

- *Godkjenning av nye eiere*
- *Bruksoverlating*
- *Budsjettering*
- *Regulering av felleskostnader i tråd med økte utgifter.*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*
- *Løpende vedlikehold*
- *Forsikringssskader*

Av andre større saker kan nevnes:

- *Håndtering av reklamasjonssaker etter oppussing*
- *Sameiet Skjetten Garasjehus, i forbindelse med deres prosjekt og administrering av parkering etc.*
- *Gjennomgang av vedlikeholdsplan/ BEVAR /Planlagt periodisk vedlikehold*
- *Tilstandsvurdering av bygningsmassen.*
- *forlenget avtalen med Roger Olsen Vedlikehold.*
- *Planer for årene fremover – utføre inspeksjon / tilstand av soilrør. (for å få en tilstand i forbindelse med badene)*
- *Rens av ventilasjonsanlegget*
- *Info- rundskriv.*
- *Dugnader «vårdugnad»*
- *Dugnader «høstdugnad»*
- *Pensjonisttilstelninger / busstur.*
- *Utført vedlikehold*
- *Bomiljø – trafikkforhold.*
Vi ønsker å ta vare på barna i borettslaget vårt og ber om begrenset og hensynsfull kjøring til blokkene.
- *Omsetning av boliger:*
Det er solgt 4 antall boliger i 2024/2025

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

Godkjent av styret, den 25.02.2025

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2024

Nordensvei Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	4 846 440	4 377 708	4 868 876	5 438 135
Annen driftsinntekt	2	74 966	0	0	0
Sum driftsinntekter		4 921 406	4 377 708	4 868 876	5 438 135
Kostnader					
Lønnskostnad	3	399 350	343 200	403 350	399 350
Konsulenttjenester	4	133 229	129 521	133 909	135 599
Kontingenter	5	33 052	33 052	33 052	33 050
Rep og vedlikehold	6	392 171	1 686 808	12 070 000	307 000
Forsikringer		335 877	293 919	324 000	355 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	7	1 293 068	1 226 522	1 470 000	1 499 999
Energi og fyring		135 010	162 508	170 000	159 999
Driftskostnader	8	367 068	426 381	423 500	400 000
Kostnader til fellessameier		9 099 207	1 012 604	832 833	900 000
Andre driftskostnader	9	132 247	233 995	110 000	88 999
Sum driftskostnader		12 320 278	5 548 509	15 970 644	4 278 996
Driftsresultat før finansposter		-7 398 872	-1 170 801	-11 101 768	1 159 139
Finansielle poster					
Finansinntekt		272 474	58 708	0	0
Finanskostnad		1 324 577	449 496	1 192 000	1 208 000
Sum finansposter		-1 052 103	-390 788	-1 192 000	-1 208 000
Årsresultat		-8 450 975	-1 561 590	-12 293 768	-48 861
Overført til annen egenkapital	12	-501 542	-1 561 590	0	0
Overført udekket tap	12	-7 949 432	0	0	0
Sum disponering		-8 450 975	-1 561 590	0	0

Balanse 31.12.2024

Nordensvei Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10, 15	9 796 613	9 796 613
Tomt	10, 15	974 000	974 000
Sum varige driftsmidler		10 770 613	10 770 613
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		10 770 613	10 770 613
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		570 527	522 684
Kundefordringer		0	-327
Andre fordringer		81 211	45 395
Sum fordringer		651 738	567 751
Bankinnskudd, kasse o.l.		3 738 830	1 633 872
Sum omløpsmidler		4 390 568	2 201 623
SUM EIENDELER		15 161 181	12 972 236

Balanse 31.12.2024

Nordensvei Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	11	8 100	8 100
Annen egenkapital	12	0	501 542
Udekket tap	12	-7 949 432	0
Sum egenkapital		-7 941 332	509 642
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 15	20 394 286	9 499 248
Borettsinnskudd	14, 15	2 240 050	2 240 050
Sum langsiktig gjeld		22 634 336	11 739 298
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		439 112	698 838
Annen kortsiktig gjeld	16	29 065	24 458
Sum kortsiktig gjeld		468 177	723 296
Sum gjeld		23 102 513	12 462 594
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 161 181	12 972 236

Nordensvei Borettslag

Hege Karlsen
Styrets leder

Morten Sørli
Styremedlem

Ole Martin Kolbjørnshus
Styremedlem

Sven-Rune Johansen
Styremedlem

Lena Marie Nygård Pedersen
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Generelle Felleskostnader	2 858 901	3 225 564	2 825 756	3 551 856
3603 Stipulerte renter	1 128 306	426 924	1 192 000	1 206 998
3604 Stipulerte avdrag	555 633	440 100	566 000	283 281
3608 Parkeringsplasser	303 600	285 120	285 120	396 000
Sum felleskostnader	4 846 440	4 377 708	4 868 876	5 438 135

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	74 966	0	0	0
Sum andre driftsinntekter	74 966	0	0	0

Andre inntekter gjelder utbetalinger fra Gjensidige i forhold til skadesaker.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	350 000	300 000	350 000	350 000
Arbeidsgiveravgift	49 350	42 300	49 350	49 350
Gave til ansatte, fradragsberettiget	0	900	4 000	0
Sum lønnskostnader	399 350	343 200	403 350	399 350

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har også fått dekket utgifter til bevertning totalt 10 792 (note 9). Gave kr 2 827 gjelder utlodning i forbindelse med dugnad.

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	5 625	5 563	5 600	6 000
Forretningsførerhonorar	122 635	117 525	117 310	128 600
Andre forvaltningstjenester	0	5 520	0	999
Juridisk bistand	0	0	10 000	0
Teknisk bistand	4 969	0	0	0
HMS	0	913	999	0
Sum konsulenttenester	133 229	129 521	133 909	135 599

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kontingent NBBL	4 702	33 052	33 052	4 700
Kontingent BORI	28 350	0	0	28 350
Sum kontingenter	33 052	33 052	33 052	33 050

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	192 501	1 419 798	20 000	10 000
Vedlikehold VVS	108 352	0	10 000	200 000
Vedlikehold elektro	0	19 382	10 000	10 000
Vedlikehold utvendig anlegg	77 803	220 547	20 000	20 000
Andre vedlikeholdskostnader	0	15 856	0	0
Vedlikehold ventilasjon	0	9 938	0	50 000
Vedlikehold brannsikring	0	0	5 000	0
Dugnadskostnader	1 515	1 287	5 000	5 000
Egenandel forsikringsskader	12 000	0	0	12 000
Større vedlikehold/påkostninger	0	0	12 000 000	0
Sum vedlikeholdskostnader	392 171	1 686 808	12 070 000	307 000

Note 7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	1 244 405	1 085 192	1 300 000	1 400 000
Eiendomsskatt	48 663	141 330	170 000	99 999
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	1 293 068	1 226 522	1 470 000	1 499 999

Lillestrøm kommune har ikke fakturert for eiendomsskatt 2. Halvår 2024.

Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	301 933	343 482	330 000	320 000
Renholdstjenester	55 313	76 900	87 500	70 000
Snøbrøyting/strøing/feieing	9 823	5 999	6 000	10 000
Sum driftskostnader	367 068	426 381	423 500	400 000

Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Søppeltømming/container	55 964	38 459	50 000	45 000
Nøkler, låser og skilt	24 346	157 050	5 000	0
Annet driftsmateriale	0	0	20 000	10 000
Kontorrekvisita	15 554	0	0	0
Lisenser/software	0	13 520	0	0
Kostnader tillitsvalgte	10 792	8 107	15 000	9 999
Generalforsamling/årsmøte	14 340	10 818	12 000	15 000
Velferdskostnader	2 424	0	0	2 000
Gave, ikke fradragsberettiget	2 827	0	0	1 000
Øredifferanser	0	-5	0	0
Bank og kortgebyrer	6 000	6 045	8 000	6 000
Sum andre driftskostnader	132 247	233 995	110 000	88 999

Note 10 Anleggsmidler

	Tomter	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01	974 000	9 796 613
Anskaffelseskost pr.31.12	974 000	9 796 613
Bokført verdi pr.31.12	974 000	9 796 613
Anskaffelsesår	1974	1974

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.

Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 11 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 8 100 fordelt på 81 à kr. 100.

Note 12 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	501 542	2 063 132
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-8 450 975	-1 561 590
Sum opptjent egenkapital 31.12	-7 949 432	501 542
Annen egenkapital 31.12	0	501 542
Udekket tap 31.12	-7 949 432	0

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 13 Pantelån

HANDELSBANKEN

Renter 31.12.24: 2,35%, løpetid 20 år

Opprinnelig 2019

12 000 000

Nedbetalt tidligere

2 494 407

Nedbetalt i år

9 505 593

Lånesaldo 31.12

0

Beregnet innfrielsesdato: 11.07.2039

HANDELSBANKEN

Renter 31.12.24: 5,70%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2024

11 490 300

Nedbetalt tidligere

Nedbetalt i år

137 366

Lånesaldo 31.12

11 352 934

Beregnet innfrielsesdato: 14.03.2054

HANDELSBANKEN

Renter 31.12.24: 5,70%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2024

14 000 000

Nedbetalt tidligere

Nedbetalt i år

4 958 648

Lånesaldo 31.12

9 041 352

Beregnet innfrielsesdato: 14.03.2054

Sum langsiktig gjeld

20 394 286

Note 14 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

Note 15 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	22 634 336	11 739 298
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	10 770 613	10 770 613
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	28 240 050	14 240 050

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 16 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Påløpt rente	9 528	2 915
Andre påløpte kostnader	13 830	21 543
Uopptjent inntekt	5 707	0
Sum annen kortsiktig gjeld	29 065	24 458

Note 17 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	1 478 327	3 456 703
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-8 450 975	-1 561 590
Opptak langsiktige lån	25 490 300	0
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-14 595 262	-416 786
B. Årets endring i disponible midler	2 444 064	-1 978 376
C. Disponible midler 31.12	3 922 391	1 478 327
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	4 390 568	2 201 623
- Kortsiktig gjeld	468 177	723 296
= Disponible midler 31.12	3 922 391	1 478 327

Note 18 Garantiansvar

Dette refererer seg i sin helhet til solidaransvar for den samlede gjeld i Sameiet Fellesorganet for Skjettenbyen hvor vår andel er 81/1802 deler.

Sameiet Skjetten Garasjehus hvor vår andel er 65/221 deler. Vår andel av driftsutgiftene er inntatt i resultatregnskapet under kostnader og renteinntekter. Til orientering vedlegges kopi av sameiets regnskap

273 Årsoppgjør 2024.pdf

Navn Dato
Karlsen, Hege **2025-02-27**

Identifikasjon

 Karlsen, Hege

Navn Dato
Sørli, Morten **2025-03-04**

Identifikasjon

 Sørli, Morten


Navn Dato
Pedersen, Lena M Nygård **2025-03-04**

Identifikasjon

 Pedersen, Lena M Nygård

Navn Dato
Kolbjørnshus, Ole Martin **2025-03-05**

Identifikasjon

 Kolbjørnshus, Ole Martin

Navn Dato
Johansen, Sven-Rune **2025-03-03**

Identifikasjon

 Johansen, Sven-Rune

Til generalforsamlingen i Nordensvei Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordensvei Borettslag som viser et underskudd på NOK 8 450 975. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Lillestrøm, 6. mars 2025
Anne Grethe Ruud Wirum

SLM Revisjon AS
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

06.03.2025 23:44:39

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

INFORMASJON OM NORDENSVEI BORETTSLAG

Nordensvei borettslag ble stiftet 1975

Styret kan også kontaktes på e-post styret@nordensvei.no

Mer informasjon finnes på <http://www.nordensvei.no>

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 06.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten håndslukker eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Det er årlig kontroll med ROV «Roger Olsen Vedlikehold» på våren.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for borettslaget og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på eiendommen.

VAKTMESTERTJENESTE

Borettslaget har innleid vedlikeholdstjenester av Roger Olsen Vedlikehold. Det er ingen ansatt vaktmester i bortsalget.

RENHOLD

Firmaet Bjerke EiendomsService AS er engasjert til å vaske fellesarealene.

PARKERING

Sameiet Skjetten garasjehus drifter parkeringsplassene, utvendig og innvendig. Innvendig garasje plass følger andel som har et garasjebevis hos forretningsfører. Utvendig parkering fordeles etter venteliste.

NØKLER

Nøkler til fellesarealer bestilles av styret. styret@nordensvei.no og betales av andelseier.

BRUKSOVERLATING / UMLEIE

Bruksoverlating må søkes til styret, jf. Borettslagsloven. Muligheter for utleie inntil 3 år. Se 4.2.3 i vedtektene. <http://www.nordensvei.no/>

BRANNSLUKKINGSUTSTYR

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

KABEL-TV / BREDBÅND**Telia Norge AS følger avtale inngått med FO (Felles orgenet Skjetten)**

Tjenesten(e) leveres av TELIA. Chat med Telia hverdager mellom kl. 08–19 og lørdag 09–16. Telefon til kundeservice: 924 05 050. Chat med Otelia, Telias chattende robot, døgnet rundt. Se <https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/> for mer informasjon.

Kabel-tv-dekoder eller annet utstyr skal stå igjen i boligen ved flytting.

ENERGIMERKING

Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

VEDLIKEHOLDSHISTORIKK

Type vedlikehold	Årstall
Inngangspartier / oppgang	2023/24
Garasjeanlegg	2023/24

Vedlikehold utføres i henhold til Borettslagets vedlikeholdsplan.

FORSIKRINGER

Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak.

Egenandel er for tiden kr 10.000,-. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

Skadedyr

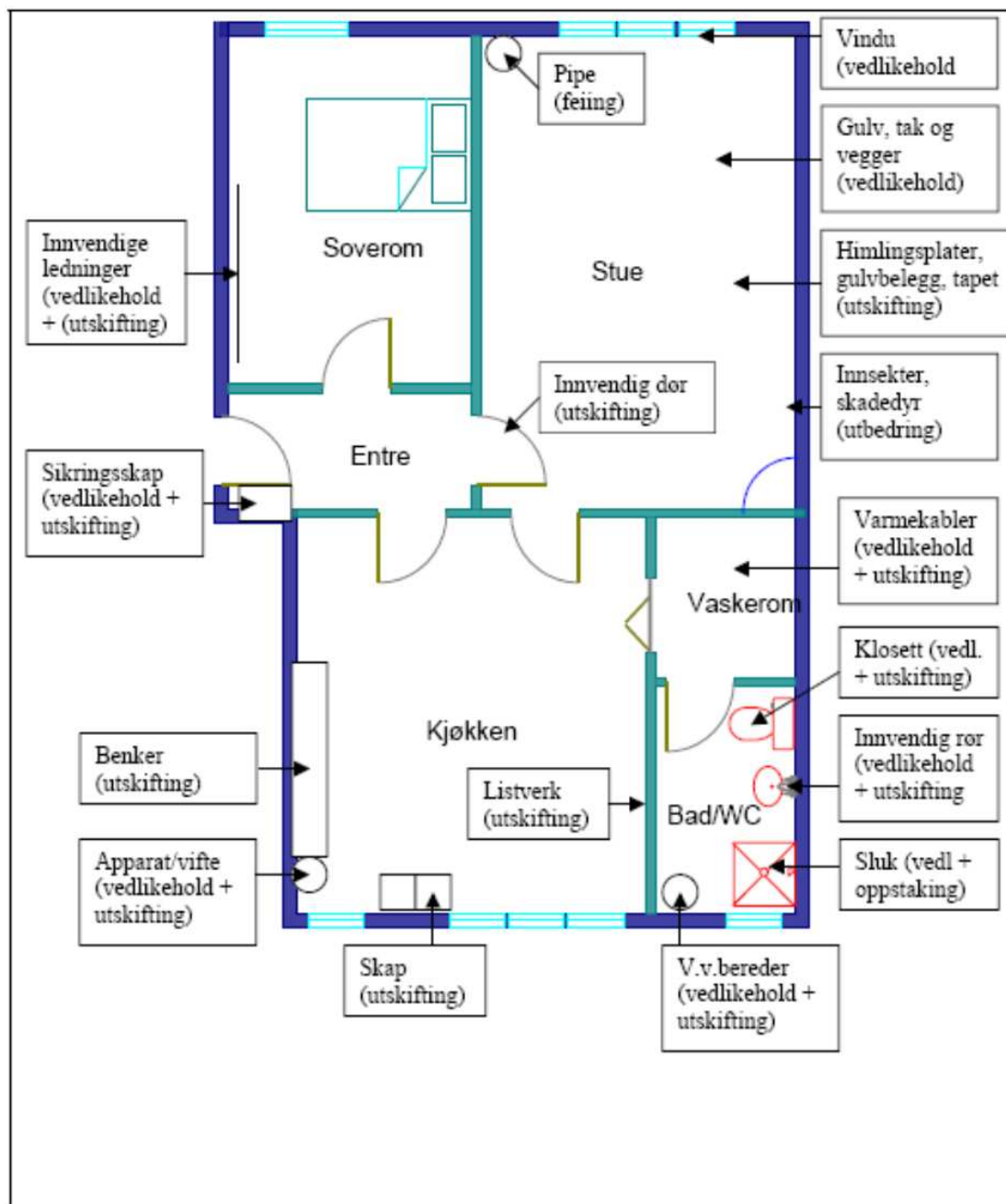
«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr.

Forsikringen dekker skade voldt av ulike innsekter. For utfyllende informasjon, se forsikringsvilkårene.

Forsikringen dekker også bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

For Gjensidigekunder: Skadedyrsdekningen ivaretas av Norsk Hussopp Forsikring, som også foretar skadeoppgjør. Skadedyr meldes på epost: skade@hussoppen.no, www.hussoppen.no eller telefon: 22 28 31 50.

ANDELSEIERS ANSVAR



5. Vedlikehold

5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Andelseier har også ansvar for vedlikehold og nødvendige reparasjoner av rullegardiner på veranda, fjernkontroll til markise, lås/nøkler til verandadør. Lås, dørhandtak og sikkerhetslås på ytterdør til boligen og dør med lås til postkasse. Ved bytte av rullegardiner på veranda, skal disse erstattes med nye rullegardiner i samme farge for å beholde en enhetlig fasade. Andelseier har også ansvar for egne kjellerboder, bod i kjølerom og ute bod. Det skal også holdes i orden i sykkelbodene. Andelseier er pliktig til å påse at røykvarsler og brannslukningsapparat er tilstede og i orden i leiligheten.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-13 og 5-15.

(8) Det er ikke tillatt å montere parabolantenne på den utvendige fasaden eller på borettslagets eiendom. Dette skyldes at det ikke finnes kapasitet for kabelfremføring til tak etter oppgradering fra GET. Føring av kabel i utvendig rør vil bli borettslagets vedlikeholdsplikt (jfr. pkt. 5-2) og det fremstår ikke rimelig at fellesskapet skal bekoste den enkelte beboers installasjon.

(9) Det skal søkes styret om tillatelse til innkjøp og installering av varmepumpe. Montering skal skje av godkjent installatør. Bekreftelse på dette må legges ved søknaden. Eier er ansvarlig for skader som skulle oppstå som følge etter bruk av varmepumpe. Øvrige bestemmelser fås ved henvendelse til styret sammen med søknadsskjema.



Vedtekter

for

NORDENSVEI BORETTSLAG

org.nr. 948 344 688

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 21. november 1973

Sist endret i ordinær generalforsamling 18. mars 2014

Innholdsfortegnelse

1. Innledende bestemmelser	3
1-1 Formål.....	3
1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold	3
2. Andeler og andelseiere	3
2-1 Andeler og andelseiere.....	3
2-2 Sameie i andel.....	3
2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier.....	3
3. Forkjøpsrett	4
3-1 Hovedregel for forkjøpsrett	4
3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende	4
3-3 Nærmere om forkjøpsretten	4
4. Boret og bruksoverlating	5
4-1 Boretten	5
4-2 Bruksoverlating.....	5
5. Vedlikehold	6
5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt	6
5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt.....	7
6. Pålegg om salg og fravikelse	7
6-1 Mislighold.....	7
6-2 Pålegg om salg.....	7
6-3 Fravikelse	7
7. Felleskostnader og pantesikkerhet	8
7-1 Felleskostnader.....	8
7-2 Borettslagets pantesikkerhet.....	8
8. Styret og dets vedtak	8
8-1 Styret.....	8
8-2 Styrets oppgaver	8
8-3 Styrets vedtak	8
8-4 Representasjon og fullmakt	8
9. Generalforsamlingen	9
9-1 Myndighet.....	9
9-2 Tidspunkt for generalforsamling	9
9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling	9
9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling	9
9-5 Møteledelse og protokoll	9
9-6 Stemmerett og fullmakt	9
9-7 Vedtak på generalforsamlingen.....	9
10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern	10
10-1 Inhabilitet	10
10-2 Taushetsplikt	10
10-3 Mindretallsvern	10
11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene	10
11-1 Vedtektsendringer	10

1. Innledende bestemmelser

1.1 *Formål*

Nordensvei borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boretts) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1.2 *Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold*

- (1) Borettslaget ligger i Skedsmo kommune og har forretningskontor i Skedsmo kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Romerike som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2.1 *Andeler og andelseiere*

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 *Sameie i andel*

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2.3 *Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier*

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3.1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget v/forretningsfører, skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3.2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3.3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtagelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4.1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4.2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av husstanden ut over det som følger av Lov om burettslag (burettslagslova) §5-4 til §5-6.
- (2) En andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.
- (3) Med samtykke fra styret overlate bruken av hele boligen til andre ut for opp til tre år dersom andelseieren selv eller en person som nevnt i punkt (4), har bodd i boligen i minst et av de siste to år.
- (4) Med styrets godkjenning kan andelseier med særlig grunn overlate bruken av hele boligen til andre dersom:
 1. Andelseieren er en juridisk person, eller
 2. andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller
 3. et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, eller
 4. det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- (5) Godkjenning i forhold til punkt (3) og (4) over, kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke vil kunne bli andelseier, jf. burettslagslova §4-4
- (6) Dersom laget ikke har sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (7) Overlating av bruken minsker ikke andelseiers plikter i forhold til laget og skal selv peke ut en person som kan ta i mot meldinger fra borettslaget vedrørende bruken av boligen. Andelseier må også holde borettslaget orientert vedrørende hvor laget kan kontakte vedkommende personlig, og underrette styret dersom det skjer endringer i perioden bruksoverlatingen gjelder.

5. Vedlikehold

5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelt andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som herer boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Andelseier har også ansvar for vedlikehold og nødvendige reparasjoner av rullegardiner på veranda, fjernkontroll til markise, lås/nøkler til verandader, lås, derhandtak og sikkerhetslås på ytterdør til boligen og der med lås til postkasse. Ved bytte av rullegardiner på veranda skal disse erstattes med nye rullegardiner i samme grå farge for å beholde en enhetlig fasade. Andelseier har også ansvar for egne kjellerboder, boder i kjellerrom og innvendige boder i sykkelbodene. Andelseier er pliktig til å påse at røykvarsler og brannslukningsapparat er tilstede i leiligheten.

- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige derer med karmen. Det er ikke tillatt å gjøre forandringer i bærende konstruksjoner som for eksempel oppigging for avlastningsluk i betonggulv på bad - vaskerom.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppståking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (8) Det er ikke tillatt å montere parabolantenne på den utvendige fasaden eller på borettslagets eiendom. Dette skyldes at det ikke finnes kapasitet for kabelfremføring til tak etter oppgradering fra GET. Føring av kabel i utvendig rør vil bli borettslagets vedlikeholdsplikt (j.fr. pkt. 5-2) og det fremstår ikke rimelig at fellesskapet skal bekoste den enkelte beboers installasjon.
- (9) Det skal søkes styret om tillatelse til innkjøp og installering av varmepumpe. Montering skal skje av godkjent installatør. Bekreftelse på dette må legges ved søknaden. Eier er ansvarlig for skader som skulle oppstå som følge etter bruk av varmepumpe. Øvrige bestemmelser fås ved henvendelse til styret sammen med søknadsskjema.

5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger, herunder også sykkelboder, og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde vedlike. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder også nødvendig utskifting av verandaderør og innglassing på veranda og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Borettslaget er også ansvarlig for vedlikehold og reparasjoner av markiser, unntatt ved skjødesløs behandling. Det er ikke tillat å bruke den elektriske markisen i vinterhalvåret. Heller ikke ved minusgrader utenom denne tiden. Likeledes har borettslaget ansvar for ringeklokkepanel med navneskilt og navneskilt til postkasser (se husordensregler for rutiner) samt reykvarsler og brannslukningsapparater.

- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.
- (6) I de tilfeller hvor spesielle forhold i borettslagets gjeldende forsikring dekker skader som nevnt over kan den felles forsikring benyttes av den enkelte beboer. I disse tilfeller vil egenandel tilfalle beboer som viderefakturering fra borettslaget.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6.1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6.2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7.1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnader betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnaden med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7.2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbelep på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8.1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8.2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8.3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd
 3. salg eller kjøp av fast eiendom
 4. å ta opp lan som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8.4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9.2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuе dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9.5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9.6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9.7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10.1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens § 5-22 og 5-23.

10.2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10.3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11.1 Vedtektsendringer

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12
 - vilkår for å være andelseier i borettslaget
 - bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
 - denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11.2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Det er den enkelte beboers plikt og ansvar å sette seg inn i husordensreglene.

UTEBODENE

Er beregnet til oppbevaring av sykler, barnevogner, kjelker og lignende. Det skal ikke oppbevares motorsykler, mopeder eller gressklippere her. Hver beboer skal gjøre sitt for at det blir holdt orden i boden.

TRAPPEOPPGANGENE

Det er ikke lov å oppbevare sko, barnevogner, sykler og annet i trappeoppgangen, da dette kan være i veien for syketransport og sjenere ferdsel og rengjøring. Trappeoppgangen fungerer også som rømningsvei.

BILKJØRING

Er normalt ikke tillatt. Unntak: Ved flytting, syke - eller varetransport.

Kort innkjøring for av og pålesing av varer bør skje mellom 08-22.00 (maks 20 min.).

Parkering utover dette må det søkes dispensasjon for.

Dispensasjonskort settes i bilvinduet lett synlig.

Dispensasjonskort utstedes av Vaktmester.

PARKERING

Motorkjøretøy skal parkeres på regulerte biloppstillingsplasser.

Ved brudd på parkeringsbestemmelsene har et eksternt parkeringsselskap rett til å ilegge kjøretøyet kontrollavgift og/eller foreta borttauing for eiers egen regning.

PLENER OG ANDRE YTRE ANLEGG

Plener:

Dette er felles eiendom som beboerne plikter å verne om.

Det er ikke tillatt å kjøre eller parkere bil på plener eller andre ytre anlegg.

KLESTØRK

Tørking av klær er tillatt inne på verandaen, men ikke utenfor innglasseringen.

Det er ikke tillatt å banke eller riste matter, tepper, ryer og lignende fra verandaer eller vinduer.

OPPHOLD OG LEK

Lek i trappeoppganger, i kjellerganger, i boder, på utebod – tak og utenfor blokkene ved soveromsvinduene er ikke tillatt.

DØRER

Inngangsdører, dører til kjeller, søppelrom og boder skal ALLTID være låst.

RO I LEILIGHETEN

Det skal være vanlig ro i leiligheten mellom kl 22.00 og kl 07.00.

Det skal ikke bankes, bores eller foretas annet støyende arbeid eller brukes støyende maskiner i tiden mellom kl 20.00 og 08.00 påfølgende dag.

Heller ikke på søn - eller helligdager.

Dag før søn - og helligdager tillates ikke slike arbeider etter kl 1600.

Det anmodes forøvrig at det tas nødvendig hensyn til hverandre ved bruk av musikkinstrumenter, musikkanlegg etc.

FEST

Når en ønsker å "strekke" tiden for nattero ved festligheter bør en varsle naboene i god tid på forhånd. Det må skrives nabovarsel til naboene.

REGLER OM DYREHOLD

- a) Husdyr bør luftes av voksne.
- b) Husdyret skal ledsages av fører og skal alltid føres i bånd på borettslagets eiendom. Det forutsettes for øvrig at enhver hundeeier er kjent med politivedtekter angående hundehold og båndtvang.
- c) Lufting av husdyr skal ikke foregå på steder som foran blokkene, lekeplasser, heller ikke i sandkassene. Ledsager må sørge for at ekskrementer etter dyret blir fjernet omgående ved hjelp av plastpose eller lignende. Dette gjelder for øvrig overalt hvor dyret luftes.
- d) Dyr skal ikke holdes i leiligheten dersom de etter styrets vurdering er til sjenanse for borettslaget og/eller beboerne.
- e) Beboere som ønsker å anskaffe seg hund og/eller katt etter 5. april 2006, skal søke styret om tillatelse. Det samme gjelder beboere som har hund/katt ved innflytting. Vilkåret om at styrets tillatelse skal innhentes, gjelder ikke for beboere som allerede har anskaffet hund/katt før 5. april 2006

Brudd på ovennevnte regler vil føre til at husdyret blir forlangt fjernet.

Jfr. ("Lov om borettslag",) kap. 6 § 36).

SØPPEL

Det er forbudt å kaste søppel i gang eller utenfor søppelrommet. Det skal også pakkes forsvarlig inn før det legges i søppelkassene i søppelrommet.

Container settes opp 3 – 4 ganger i året for større gjenstander, juletrær og lignende.

Papir skal legges i papircontaineren, ikke i søppelkassene!

Lyspærer til kjellerboder finnes i sikringsskap i 1. etasje i alle oppganger. Lampene i oppgangene byttes av vaktmester. Meld fra til vaktmester hvis det er observert slukkede/ødelagte lamper.

MARKISE

Den elektriske markisen skal ikke brukes i vinterhalvåret. (Fra og med. November Til og med mars måned). Heller ikke ved minusgrader utenom denne tiden. Dette fordi bevegelige deler kan fryse fast, bruk rullgardin. Hvis markisen blir skadet av beboer, er beboeren selv ansvarlig for utgifter for reparasjonen.

OPPGANGSTILLITSVALGT

Skal hvert år velges av beboerne i hver oppgang. Den oppgangstillitsvalgte skal være kontaktledd mellom den enkelte beboer og styret.

MELDINGER OG HENVENDELSER

Meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag gjelder på samme måte som husordensreglene. Vaktmesteren har styrets fullmakt til å påse at husordensreglene blir fulgt.

Henvendelser til styret skal skje skriftlig. Styret har postkasser i oppgangene 209, 215 og 219.

Nøkkelen til utgangsdøren passer begge dørene i den blokken man bor i. D.v.s. at beboere som bor i oppgangene 209 og 211 har samme inngangsnøkkel. Beboere som bor i oppgangene 215 og 217 har samme inngangsnøkkel, og beboere som bor i oppgangene 219 og 221 har samme inngangsnøkkel. Dermed har alle beboere tilgang til en styrepostkasse.

OVERTREDELSE AV HUSORDENSREGLER

Det vises til Nordensvei borettslagets vedtekter.

FOTBALLSPARKING / ISHOCKEYSPILLING

Er kun tillatt på anlagte baner. Disse banene er anlagt som felleseiendom for alle i Skjettenbyen. Vi har gått inn for å få grønne plener og fred og ro, og ikke minst sikkerhet for de aller minste rundt blokkene. Derfor henvises all slik lek til banene.

Det er ikke tillatt med ballspill rundt eller mellom blokkene.

GLASSVERANDA / FASADE

Det er forbudt å henge blomsterkasser, klestørk og dyner på utsiden av innglasseringen eller soveromsvinduer.

Det er forbudt å bore i glassverandaen og i utvendig fasade(vinduskarm er også fasade).

Det er ikke tillat å montere parabolantenne på utvendig fasade eller på borettslagets eiendom.

Arbeidsinstruks for oppgangstillitsvalgt

Oppgangstillitsvalgte plikter å påse på at ordensreglementet blir overholdt i sine oppganger.

Påse at renhold i oppgangen og måking, vanning og feiring utenfor inngangen utføres.

Holde orden på nøkler til vannkranen, søppelrom og fellesrom.

Generelt

Inngangsdøren skal ALLTID være LÅST.

Plantene utenfor inngangen i borettslaget må vannes etter behov.

Oppgangstillitsvalgte styrer dette.

Sist endret i ordinær generalforsamling 5.4.2006

Fellesorganet for Skjettenbyen

Årsberetning for 2024

Fellesorganet for Skjettenbyen (FO) er stiftet med bakgrunn i bestemmelser tatt inn i borettslagenes skjøter. FO er et interesseorgan for de 12 borettslagene i Skjettenbyen og har som overordnet formål å ivareta samarbeidet mellom lagene. FO kan ta opp og behandle andre saker som er av felles interesse for beboerne i Skjettenbyen.

FO har 12 medlemmer med personlig varamedlem. Hvert borettslag oppnevner 1 medlem med varamedlem med 1 års funksjonstid. FO legger hvert år, før utgangen av 1. kvartal, frem en årsmelding for borettslagene med regnskap for siste periode.

FO er ansvarlig for drift og vedlikehold av borettslagenes felles eide arealer i Skjettenbyen og administrerer derfor en felles vedlikeholds kontrakt for uteområdene. Dette omfatter bl.a. gressklipping, gjødsling, snøbrøyting og strøing. Arbeidet ivaretas av FOs *Miljøutvalg*.

Videre er FO ansvarlig for drift, vedlikehold og utbygging av vårt felles kabel-TV anlegg. FO fremforhandler, på vegne av 1824 boenheter, en gunstig fellesavtale på TV, bredbånd og VoIP. Arbeidet ivaretas av FOs *TV- og internettutvalg*.

FO har i perioden juni 2024 – mai 2025 hatt følgende sammensetning:

Trude Steen	Alingsåsveien brl	Medlem
Naveed Liaquat	Gjelleråsen brl	Medlem
Dagfinn Jensen	Glostrupveien brl	Medlem
Hans Finstad	Karisveien brl	Medlem
Nina Enger	Landskronaveien brl	Medlem
Odd Reinlie	Nordbyveien brl	Medlem og nestleder
Sven-Rune Johansen	Nordensvei brl	Medlem
Merethe Gresnes	Riihimäkiveien brl	Medlem
Jon Petter Risa	Riihimäkiveien brl	Sekretær
Bjørnar Myrvang Granhus	Senter brl	Medlem
Vegard Sunde	Sletta brl	Medlem
Egil Holmeide	Tårnbyveien Nord brl	Medlem
Asgeir Spange Brekke	Tårnbyveien Syd brl	Medlem og leder

Hovedstyret for FO består av:

Asgeir Spange Brekke	Leder
Odd Renlie	Nestleder
Jon Petter Risa	Sekretær

I 2024 avholdt hovedstyret 2 møter. FO avholdt 10 møter.

I 2025 har FO avholdt 2 møter da årsmeldingen ble godkjent og det gjenstår 4 planlagte møter frem til sommeren.

I tillegg har hovedstyret hatt diverse møter med bl.a. kommunen for å informere om FO, samt for å holde dialog med myndigheter på vegne av FO.

Noen av oppgavene som FO har utført eller deltatt i:

50-årsmarkering av Skjettenbyen:

Lørdag 8. juni 2024 feiret Skjettenbyen at vi var blitt 50 år!

Det ble arrangert "Barnas Dag" på sletten mellom Riihimäkiveien og Tårnbyveien på formiddagen. Selv om det da regnet noe, så storkoste barna seg i alle de forskjellige hoppeslottene, det var gratis popkorn, sukkerspinn, ballongdyr og "tattoos" og underholdning fra en dyktig og morsom tryllekunstner.

Meny AS stor for jubileumskake og kaffe på Skjetten nærsenter, med bl.a. Krøss & Be og Dur & Moll. Strømmen og Skjetten Sanitetsforening arrangerte et historisk tilbakeblikk på Skjettenbyen, med historiker Tor Sørheim, som hadde et interessant foredrag i Granneveien 40.

På kvelden åpnet Tommy Steine og varaordfører Anette Carnarius Elset konsertene, fra scene satt opp på fotballbanen nedenfor grendehuset i Karisveien. Utover kvelden opptrådte seks forskjellige artister eller band. Været startet noe vått, men ble gradvis bedre, så de to siste som gikk på fikk opphold, til de frammøttes store begeistring!

Vannmålere i rekkehuslagene:

I forbindelse med kommunens krav om vannmålere hos alle husstander i kommunen, så fikk de åtte rekkehuslagene i 2022 brev om montering. Det ble først søkt om en utsettelse ettersom kravet vil innebære større inngrep i tomt eller bygningsmasse. Parallelt ble det undersøkt, sammen med Teknisk etat, om det var mulig å endre på ringledningen i Skjettenbyen. Det viste seg å bli særdeles vanskelig. I tillegg er det "ringledninger" internt i flere borettslag, noe som ikke gjør det mulig med noen få store vannmålere pr. borettslag.

Det er også søkt juridisk bistand i forbindelse med kommunens krav, samt søkt om fritak fra kommunens krav. Fritak fra å montere vannmåler er blitt avslått av kommunen.

I oktober 2023 valgte de åtte rekkehuslagene å engasjere BORI Utbygging AS for en helhetlig gjennomføring av dette installasjonsprosjektet. Det er sett på mulighetene ute i hver stikkvei kontra å gjøre installasjonen i utendørs vannkum/stakekum eller innendørs i fellesveggen.

Installasjon i stikkveien, med nye kummer og påkoblinger til hver enkelt husstand, ble sendt på anbud i 2024. Anbudsprisene lå i området kr. 100 millioner for de åtte rekkehuslagene. Denne løsningen ble da forkastet høsten 2024.

Som konsekvens av dette har Nordbyveien borettslag valgt å være "test-borettslag" i forhold til installasjon av vannmåler, innendørs i fellesveggen mellom to boenheter. Dette ble vedtatt november 2024 og prosjektet er nå i sin tidlige startfase. De syv andre borettslagene vil så høste erfaringer fra Nordbyveien borettslag før disse setter i gang sine respektive installeringsprosjekter.

Kommunale utgifter:

I forbindelse med kommunesammenslåingen har de kommunale avgiftene fra 2019 økt kraftig. Vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt vil ha en forventelig høyere årlig økning enn konsumprisindeksen med en årlig økning ca. + 10 % frem til 2030.

Ytterligere sortering av avfall skal i ruller ut i Lillestrøm kommune i perioden august – oktober 2025. Husstandene går fra to avfallscontainere i 2024 (restavfall + matavfall og papp/papir) til fire avfallscontainere høsten 2025. Det kommer egen avfallscontainer for glass & metall (nr. 3) og en egen for matavfall (nr. 4). Borettslagene må således gjennomgå hvilke muligheter og alternativer de har, nå som sorteringskravet blir høyere.

I tillegg kommer egne sorteringskrav til brukte tekstiler, som fra 2025 skal i egne beholdere og ikke i restavfallet lengre.

Fellesområdene:

Det ble ikke gjennomført tiltak ut over vanlig gressklipping og lignende.

Skjettenhåndboken og teknisk byggeforskrift (TEK10 og TEK17):

Kommunen skal ikke behandle påbygninger m.m. i rekkehuslagene uten at det er godkjent av styret som er grunneier.

Kommunens byggesaksavdeling har ovenfor FO bekreftet at det er TEK10 som skal følges ved kubepåbygging i Skjettenbyen i forhold til isoleringstykkelse i vegger & tak.

Etablerte normer og regler skal følges, slik som Skjettenhåndboken. Tidligere og nåværende styrer har innimellom har tøyd reglene som er angitt i håndboken.

På sikt vil dette føre til flere og flere problemer, både for eget lag som andre. Styrene bør være restriktive med å tillate utbygging m.m. som går på tvers av håndboken.

Flere rekkehuslag mener at det bør foretas en revisjon av borettslagenes "byggesakspapirer" og prosessen mellom andelseier vs. styret (bygningseier) vs. kommunens byggesaksavdeling.

Klage på hvordan eiendomsskatten beregnes:

FO har fulgt en rettssak tett i Elverum, hvor et borettslag tok ut stevning mot Elverum kommune på samme årsak og grunnlag som brukes av Lillestrøm kommune. En rettskraftig dom forelå tidlig i 2024, som gav borettslaget i Elverum medhold i at eiendomsskatten var regnet ut feil, og dermed ble for høy.

Karisveien borettslag ble, av FO, sendt som prøveklut sammen med Husebyhagen borettslag og Åsenenga borettslag. De tre tok ut felles søksmål mot Lillestrøm kommune høsten 2023. Det ble avsatt to dager i juni 2024 til rettsaken. Vinteren 2024 tok ytterligere 10 av Skjettenborettslagene ut et tilsvarende søksmål mot kommunen.

Kommunen tapte sin sak senere i juni 2024 i tingretten. Formannskapet valgte å ikke anke dommen. Den ble dermed rettskraftig i september 2024. Karisveien borettslag har, som følge av dommen fra tingretten, fått avsluttet sin sak. De øvrige 10 gikk i desember 2024 inn i forliksforhandlinger med kommunen, og resultatet blir først avklart i starten på 2025.

FOs rigg i Tårnbyveien 382 ("vaktmesterområde"):

FO fikk 2.5.2023 fornyet dispensasjon for 10 år frem i tid, men med det vilkår at riggen måtte være fjernet og tomten tilbakestilt om 10 år, d.v.s. senest 2.5.2033. Dette var vilkår som FO ikke kunne godta, som har klagt på vedtaket inn til Statsforvalteren for Viken pr. 21.5.2023. Lillestrøm kommune brukte hele 25 uker før de sendte saken videre til Statsforvalteren. Avgjørelse fra Statsforvalteren kom høsten 2024.

Statsforvalteren kan ikke se at det er godt nok dokumentert at området på 1970-tallet ble omregulert fra LNF-område til bebyggelse og anlegg/vaktmestersentral. Skjettenbyens bruk av området blir således bestemt av formannskapets vurdering 24.10.2018 og sak PS 18/192 (Skedsmo kommune). Kommunen skriver i sin vurdering at dagens virksomhet er søkt og behandlet, er lovlig og kan fortsette, og det er dette som er det viktigste for FO.

Øvrig:

FO har jobbet med saker av allmenn interesse og vi har god kontakt med myndighetene, som kommunen, Statens Vegvesen, fylkeskommunen m.fl.

FO forurensner ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses å være normalt for et fellesorgan.

For øvrig informasjon om FO sitt arbeid henvises de respektive borettslags styrer. Styrene sitter på referat fra alle møter i FO. Av bl.a. forretningshensyn vil det være saker og informasjon som til tider må holdes internt i FO.

Revisor:

Revisors honorar er på kr. 4.188,- og gjelder utelukkende ordinær revisjon.


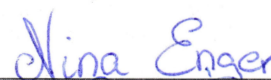
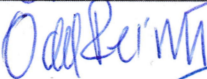
Regnskap:

Forutsetning om fortsatt drift er til stede og årsregnskapet er satt under denne forutsetningen. Totalt for 2024 er det utbetalt kr. 769.300,- i styre-, utvalgs- og prosjekthonorar. I tillegg kommer lovpålagt arbeidsgiveravgift og feriepengegrunnlag.

Det har ikke skjedd vesentlige forhold fra 31.12.2024 til styrets årsberetning er avgitt.

FO bekrefter med dette at alle nødvendige opplysninger knyttet til driftsåret 2024 er sendt til forretningsfører. Årsmeldingen ble godkjent på FOs møte nr. 2/2025.

Skjetten, 31.12.2024 / 4.2.2025
Fellesorganet for Skjettenbyen

	Trude Steen	Alingsåsveien brl
	Naveed Liaquat	Gjelleråsen brl
	Dagfinn Jensen	Glostrupveien brl
	Hans Finstad	Karisveien brl
	Nina Enger	Landskronaveien brl
	Odd Reinlie	Nordbyveien brl
	Sven-Rune Johansen	Nordensvei brl
	Merethe Gresnes	Riihimäkiyeien brl
	Bjørnar Myrvang Granhus	Senter brl
	Vegard Sunde	Sletta brl
	Egil Holmeide	Tårnbyveien Nord brl
	Asgeir Spange Brekke	Tårnbyveien Syd brl

FOR
MORTEN RASMUSSEN

Årsberetning for 2024 fra Miljøutvalget i FO

Utvalget har i perioden bestått av:
Merethe Gresnes, Riihimäkiveien BRL
Terje Ferstad, Gjelleråsen BRL
Dagfinn Jensen, Glostrupveien BRL (Leder)

Det har vært avholdt 21 møter i miljøutvalget i 2024.

Skøytedisko i Glostrupdumpa.

Skøytedisko 'n som skulle vært gjennomført 15.februar ble dessverre avlyst grunnet dårlig vær.

Diverse miljøaktiviteter.

Miljøutvalget har god dialog med kommune og politi for å opprettholde en god adferd i trafikken i Skjettenbyen.

Miljøutvalget har videre hatt tett dialog med Roger Olsen, som har ansvaret for blant annet klipping av gress i sommerhalvåret og snøbrøyting/strøing i vintersesongen.

Miljøstasjon ved Skjetten Nærsenter.

Miljøutvalget har løpende kontrollrutiner i samarbeid med Meny og Avarn, noe som ser ut til å fungere veldig bra i år også.

50-års jubileums arrangement.

Mye planlegging i forkant førte til mye møtevirksomheter både internt og med leverandører, bl.a med Lillestrøm Kommune, Barnas Dag, Event byråer etc. Selve arrangementet gikk fint, selv om værgudene ikke var helt på vår side. Men alt i alt et svært vellykket arrangement.

Julegrantenning.

Ble arrangert den 30.november med hest og kjerre og julenisse som delte ut godteriposer til barna. Underholdningen sto Dur & Moll og Strømmen og Skjetten Skole korps for. Ordfører Kjartan Berland var også til stede og holdt tale og tente lys i juletreet. Som tidligere år ble det også i år et vellykket arrangement.

Reforhandling av felles bankavtale.

Miljøutvalget har på tampen av året startet arbeide med å se på mulighetene om å reforhandle den felles bankavtalen alle borettslagene har med Handelsbanken.

Fordelingen av Fokusmidler for 2024:

Dur og Moll	kr. 25.000, -
Strømmen og Skjetten Skolemusikk korps	kr. 25.000, -
Skjetten Leikarring	kr. 10.000, -
Senior Norge Lillestrøm	kr. 10.000, -
Skjetten Pensjonist forening	kr. 10.000, -
Strømmen og Skjetten Sanitetsforening	kr. 10.000, -
Skjetten Fotball Unified	kr. 20.000, -

Skjetten den 15.01.2025

Merethe Gresnes/s

Terje Ferstad/s

Dagfinn M. Jensen/s

Årsberetning 2024

FOs TV- og internettutvalg

Utvalget har i perioden bestått av:

Tom Johansen – leder (Tårnbyveien Nord brl, til juni 2024), Jon Petter Risa (Riihimäkiveien brl, leder fra juni 2024) og Thomas Eriksen (Nordbyveien brl). Selver Cavo (Tårnbyveien Syd brl.) ble valgt inn som medlem fra juni 2024 ettersom Johansen ikke tok gjenvalg

Utvalget hadde økt møteaktivitet i 2024 pga. oppfølgingsmøter i forbindelse med lang svartid hos kundeservice, men også i forhold til hva Skjettenbyen evt. skulle gjøre etter at dagens avtale gikk ut 31.12.2025. Det har vært møter med mange aktører og tilbydere, både innenfor rent fibernett til det å levere på dagens infrastruktur, hybrid fibercoax (HFC).

Utvalget ba i november 2023 borettslagenes vurdering i forhold til TV-bruk og internettbruk for sine respektive 12 borettslag. Tilbakemeldingen fra borettslagene var:

- 8 borettslag ønsket samme TV-pakke som i dag og høy hastighet på bredbånd.
- 2 ønsket noe mindre TV-pakke og medium hastighet på bredbånd.
- 1 ønsket kun høy hastighet på bredbånd og ingen TV-pakke.

Utvalget brukte dette videre i sitt arbeid fra våren 2024 i forhold til den interessen aktører har vist ovenfor Skjettenbyen. Etter hvert ble dette konkretisert til de to mest aktuelle kandidatene ift. borettslagenes tilbakemelding.

Etter en lengre runde valgte Fellesorganet å endre innholdet i dagens avtale med Telia, for å få inn mer bredbånd i grunnpakken. Fra 1.9.2024 ble kollektivt bredbånd endret fra 100/100 Mbps til 500/300 Mbps.

Fellesorganet valgte, i juni 2024, å forlenge dagens avtale med Telia, hvorpå det skjer en ny økning i bredbåndshastigheten fra 1.1.2026. Dette, samt valgmulighetene på poeng og bytte av TV-pakker/strømmetjenester, gjorde at Fellesorganet valgte Telia på dagens infrastruktur t.o.m. 31.12.2028.

Kollektiv avtale for Skjettenbyens 12 borettslag, fra 1.9.2024 til 31.12.2025, er:

- TV & Strømming med 50 poeng som kan brukes til å velge TV-innhold (som tidligere).
- 2 stk. Telia box med opptak.
- Internett: Bredbåndshastighet 500 Mbps ned og 300 Mbps opp.
- Trådløst bredbåndsmodem.
- 2 samtidige brukere på Telia Play-appen (se TV hvor du vil).
- Backuptjenesten [Telia Sky](#).
- Forsikringen "[Trygg på nett](#)" er inkludert, bl.a. ID-tyveri.

Denne avtaleendringen fører ikke til økte kostnader for borettslaget ditt når det gjelder TV og internett.

Forhandlinger, avtaleavklaringer m.m.:

Svartid på kundeservice hos Telia:

Første kvartal 2024 var det generelt lav ventetid hos kundeservice. Når Telia endret brukergrensesnitt og meny på TV-boksene i april 2024, så har det blitt merkbart lengre ventetid på kundeservice, til tross for at Telia hadde oppbemannet.

Utvalget har gått igjennom tallgrunnlag m.m. i forhold til den lange svartiden hos kundeservice. Vår avtale har et refusjonspunkt hvis svartiden på kundeservice blir lengre enn 5 minutter, og utvalget tok dette opp til nærmere diskusjon med Telia høsten 2024, og vi avventer en refusjon dertil.

Digital TV og dekodere:

Den digitale verdenen kommer stadig nærmere og nå fins det kun en' dekodere til TV-en:

- "Telia Box", basert på android 11, som ble teknisk oppgradert til versjon 2.0 i 2023.
- Nyeste versjon heter nå "Telia Play Box", og ble tilgjengelig mot slutten av 2024. Dette er en ren strømmeboks, som krever internettlinje for å kunne strømme TV og strømmetjenester.

Øvrig innhold, både opptak og kanalpakkene som den enkelte husstand har, kan strømmes via app-en "Telia Play" (2 samtidige brukere) til mobil, nettbrett eller PC.

Bytte av TV-kanaler og strømmetjenester gjør beboerne via menyen på TV-boksen under menyvalget "Velg innhold". Alternativt kan det gjøres via "Min side".

Den kollektive pakken, og dine tjenester som du har fra Telia, er også tilgjengelig via PC/nettbrett ved å gå inn på www.teliaplay.no

Annet:

Vi oppfordrer hver beboer å registrere seg på Telia sine "Mine sider" og legge inn mobilnr der. Da vil man ved større feil i nettet få en sms fra Telia. App-en heter nå "Min Get fra Telia".

Ut over dette er antall feil i FOs- og Telias nett fortsatt nedadgående, og svært få, noe som tyder på et stabilt anlegg.

Det ble i 2024 funnet feil på tilførselskabelen til ett borettslag, og skadene var selvpåført med spade eller øks i forbindelse med bortrydding av busker/trær i kabeltraseen.

Et annet borettslag opplever en støyfeil som kommer og går. Siden støyen ikke er konstant er det stor sannsynlighet at denne er påført av en' beboer, enten i form av "hobbysnekring" eller liknende eller andre inngrep på TV-kabelen inne i egen bolig.

Det er meldt inn en kabelfeil fra et tredje borettslag, som rettes våren 2024 etter at telen er gått i bakken. Trekkerørene i bakken skal være hele, så utvalget vil undersøke hvorfor kabelen i bakken nå avgir stråling, d.v.s. at kapslingen rundt kabelen er utett.

Ved gjennomgang av en del enkelthendelser på våre faste halvårsmøte med Telia, i forhold til beboere som klagde på dårlig WiFi-dekning, så ble det klart at dette mer skyldes dårlig plassering av den trådløse routeren, bruk av gamle mobiler/nettbrett/PC og bygningsmessige forhold inne hos beboer som hindrer WiFi-signalene. Dette er forhold som verken Telia eller FO er ansvarlige for.

I slike tilfeller kan det være lurt å flytte ruterer slik at den står mer sentralt i husstanden, bruke nettverkskabel der det er mulig og evt. investere i et mesh-nettverk, som man kan kjøpe hos Power, Elkjøp, Komplett o.s.v. og sette det opp hjemme.

Telia sin kundeservice for TV/Internett har pr. desember 2024 disse åpningstidene:

- Telefon: 92 40 50 50 eller chat.
 - o Hverdager 08 – 19 og lørdag 09 – 16.
- Chat med boten Otelia.
- Kontaktskjema utenfor åpningstiden (<https://www.telia.no/hjelp/kontakt-oss/kontaktskjema/> /)

Fellesorganet for Skjettenbyen
for TV- og internettutvalget

Skjetten, 21.1.2024

Jon Petter Risa (leder) /s/

Thomas Eriksen /s/

Selver Cavo /s/

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2024

Fellesorganet for Skjettenbyen
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	465 132	337 158	470 938	467 189
Annen driftsinntekt	2	10 149 503	9 084 084	10 149 500	10 163 280
Sum driftsinntekter		10 614 635	9 421 242	10 620 438	10 630 469
Kostnader					
Lønnskostnad	3	877 771	683 116	730 240	684 600
Avskrivninger	10	153 125	153 125	153 125	153 125
Konsulenttjenester	4	247 946	187 018	67 485	120 242
Rep og vedlikehold	5	193 156	67 875	652 634	295 000
Forsikringer		6 398	0	5 670	7 040
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	14 266	13 380	26 168	23 500
Kabel-TV og telefoni	7	8 755 200	7 726 628	8 755 200	8 755 200
Driftskostnader	8	0	211 934	0	0
Leiekostnader		0	0	2 000	0
Andre driftskostnader	9	1 030 471	194 137	1 126 300	229 700
Sum driftskostnader		11 278 333	9 237 212	11 518 822	10 268 407
Driftsresultat før finansposter		-663 698	184 029	-898 384	362 062
Finansielle poster					
Finansinntekt		3 963	3	500	0
Sum finansposter		3 963	3	500	0
Årsresultat		-659 735	184 032	-897 884	362 062
Overført til annen egenkapital	11	-1 012 817	-153 126	0	0
Overført til/fra vedlikeholdsfond	11	353 082	337 158	0	0
Sum disponering		-659 735	184 032	0	0

Balanse 31.12.2024

Fellesorganet for Skjettenbyen
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10	446 615	599 740
Sum varige driftsmidler		446 615	599 740
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd		960 497	960 497
Sum finansielle anleggsmidler		960 497	960 497
Sum anleggsmidler		1 407 112	1 560 237
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		4 386 625	9 559
Kundefordringer		18 250	248 773
Andre fordringer		10 988	689 089
Sum fordringer		4 415 862	947 422
Bankinnskudd, kasse o.l.		5 695 071	6 367 886
Sum omløpsmidler		10 110 933	7 315 308
SUM EIENDELER		11 518 045	8 875 545

Balanse 31.12.2024

Fellesorganet for Skjettenbyen
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	721 157	1 733 974
Vedlikeholdsfond	11	1 313 579	960 497
Udekket tap	11	0	0
Sum egenkapital		2 034 736	2 694 471
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 401 669	86 781
Annen kortsiktig gjeld		5 081 640	6 094 293
Sum kortsiktig gjeld		9 483 309	6 181 074
Sum gjeld		9 483 309	6 181 074
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 518 045	8 875 545

Fellesorganet for Skjettenbyen

Asgeir Spange Brekke
Styrets leder

Dagfinn Morten Jensen
Styremedlem

Vegard Sunde
Styremedlem

Trude Steen
Styremedlem

Nina Kristin Enger
Styremedlem

Odd Reinlie
Styremedlem

Sven Rune Johansen
Styremedlem

Bjørnar Myrvang Hermanstrand Granhus
Styremedlem

Egil Holmeide
Styremedlem

Naveed Liaquat
Styremedlem

Merethe Gresnes
Styremedlem

Hans Finstad
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3606 Kabel TV/bredbånd	112 050	109 560	97 680	109 560
3625 Vedlikeholdsfond	353 082	337 158	373 258	357 629
Sum felleskostnader	465 132	337 158	470 938	467 189

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	0	0	0	0
Sameie/velforening	10 149 503	8 974 524	10 149 500	10 163 280
Sum andre driftsinntekter	10 149 503	9 084 084	10 149 500	10 163 280

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og Arbeidsgiveravgift	769 300	598 700	640 000	600 000
Sum lønnskostnader	877 771	683 116	730 240	684 600

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har også fått dekket utgifter i fbm. Bevertning styremøter og juleavslutning kr 17 257, ref. note 9 Andre driftskostnader.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	4 188	4 125	4 200	4 400
Forretningsførerhonorar	53 285	51 065	53 285	55 842
Andre forvaltningstjenester	2 800	2 240	0	0
Juridisk bistand	36 109	7 594	0	0
Prosjektledelse	111 394	121 994	0	50 000
Annen fremmed tjeneste	40 170	0	10 000	10 000
Sum konsulenttjenester	247 946	187 018	67 485	120 242

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	5 894	0	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg	187 262	67 875	279 376	295 000
Avsetning vedlikeholdsfond	0	0	373 258	0
Sum vedlikeholdskostnader	193 156	67 875	652 634	295 000

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	9 996	9 110	21 415	19 500
Eiendomsskatt	4 270	4 270	4 753	4 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	14 266	13 380	26 168	23 500

Note 7 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kabel TV/bredbånd	8 755 200	7 726 628	8 755 200	8 755 200
Sum kabel-TV og telefoni	8 755 200	7 726 628	8 755 200	8 755 200

Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	0	211 934	0	0
Sum driftskostnader	0	211 934	0	0

Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader (50-års feiring)	862 960	0	0	0
Inventar	1 796	7 682	0	0
Kontorrekvisita	0	2 418	500	500
Lisenser/software	6 761	672	8 000	8 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.	5 901	2 299	0	3 000
Kostnader tillitsvalgte	17 257	29 206	25 000	25 000
Velferdskostnader	20 540	38 357	970 000	70 000
Annen kontorkostnad	1 666	2 262	2 000	2 000
Gave, ikke fradragsberettiget	111 325	110 000	120 000	120 000
Øredifferanser	0	9	0	0
Bank og kortgebyrer	1 260	1 233	800	1 200
Konstaterte tap på fordringer	1 005	0	0	0
Sum andre driftskostnader	1 030 471	194 137	1 126 300	229 700

Note 10 Anleggsmidler

	Plasthall
Anskaffelseskost pr.01.01	1 531 250
Anskaffelseskost pr.31.12	1 531 250
Årets av- og nedskr. pr.31.12	153 125
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	1 084 635
Bokført verdi pr.31.12	446 614
Anskaffelsesår	2017

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	2 694 471	2 510 439
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-1 012 817	-153 126
Overført til vedlikeholdsfond	353 082	337 158
Sum opptjent egenkapital 31.12	2 034 736	2 694 472
Vedlikeholdsfond 31.12	1 313 579	1 313 579
Annen egenkapital 31.12	721 157	1 733 974
Sum egenkapital 31.12	2 034 736	2 694 471

Note 12 Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	1 134 234	1 454 667
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	-659 735	184 032
Tilbakeføring av avskrivning	153 125	153 125
Endringer i andre langsiktige poster	0	-657 590
B. Årets endring i arbeidskapital	-506 610	-320 433
C. Arbeidskapital 31.12	627 624	1 134 234
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omlopsmidler	10 110 933	7 315 308
- Kortsiktig gjeld	9 483 309	6 181 074
= Arbeidskapital 31.12	627 624	1 134 234

269 Årsoppgjørspakke 2024.pdf

Navn Dato
Enger, Nina Kristin 2025-01-30

Identifikasjon

 Enger, Nina Kristin

Navn Dato
Finstad, Hans Andreas 2025-01-30

Identifikasjon

 Finstad, Hans Andreas

Navn Dato
Jensen, Dagfinn Morten 2025-01-30

Identifikasjon

 Jensen, Dagfinn Morten

Navn Dato
Sunde, Vegard 2025-01-30

Identifikasjon

 Sunde, Vegard

Navn Dato
Liaquat, Naveed 2025-01-30

Identifikasjon

 Liaquat, Naveed

Navn Dato
Steen, Trude 2025-01-30

Identifikasjon

 Steen, Trude

Navn Dato
Brekke, Asgeir Spange 2025-01-30

Identifikasjon

 Brekke, Asgeir Spange

Navn Dato
Reinlie, Odd 2025-01-30

Identifikasjon

 Reinlie, Odd

Navn Dato
Johansen, Sven-Rune 2025-01-30

Identifikasjon

 Johansen, Sven-Rune

Navn Dato
Holmeide, Egil 2025-01-30

Identifikasjon

 Holmeide, Egil

Navn Dato
Gresnes, Merethe 2025-01-30

Identifikasjon

 Gresnes, Merethe

Navn Dato
Granhus, Bjørnar Myrvang 2025-02-04

Identifikasjon

 Granhus, Bjørnar Myrvang

Til årsmøtet i Fellesorganet for Skjettenbyen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fellesorganet for Skjettenbyen, som viser et underskudd på NOK 659 735. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av organisasjonens finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av organisasjonen i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til organisasjonens evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Lillestrøm, 17. februar 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

17.02.2025 15:20:05

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

ÅRSMELDING FOR 2024

SAMEIET SKJETTEN GARASJEHUS

Styret i Sameiet Skjetten Garasjehus (SSG) avgir herved årsmelding for perioden fra ordinære generalforsamlinger i Riihimäkiveien borettslag og Nordensvei borettslag i 2024 og frem til periodeslutt før generalforsamlinger i 2025.

Sameiet består av to kvinne og to menn. Styrets leder er en kvinne. Sameiet forvalter driften og vedlikeholdet av garasjehuset og parkeringsplasser i Nordensvei 223.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet forurensrer ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et slikt selskap.

Tillitsvalgte

Styret i Sameiet Skjetten Garasjehus har i perioden hatt følgende sammensetning:

Fra Riihimäkiveien borettslag

Merethe Gresnes, Leder

Jon Petter Risa, varamedlem

Fra Nordensvei borettslag

Hege Karlsen, Sekretær

Morten Sørli, varamedlem

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av BORI. Sameiets revisor er SLM Revisjon AS.

Møtevirksomhet

Det har i perioden (pr. 24.02.2025) vært avholdt 11 byggemøter og 7 styremøter. Det gjenstår 1 ordinært styremøte før generalforsamlingsperioden utløper.

Vedlikeholdstiltak / nye tiltak

- Hatt jevnligge byggemøter med Ødegård & Lund, Sohlberg & Toftenes og Con-Rehab i forhold til betongvedlikeholdsarbeidet i garasjehuset i Nordensvei 223. Fysisk arbeid var ferdigstilt til julen 2024.
- På garasjehuset og omkringliggende områder (veier, plasser, plener m.m) har det vært utført vanlig vedlikehold. Dette utføres av Roger Olsen Vedlikehold AS.

- Utsjekk om garasjeanlegget fortsatt skal fungere som ett fremtidig tilfluktsrom. Ingen avklaringer fra Lillestrøm kommune er mottatt.
- Vedlikehold av hurtigladeanlegget for el-biler.
- Kartlegger fremtidig vedlikehold av sameiets eiendom.

Vedlikehold og utbedring av skadet betong i P-husene:

Styrene i Riihimäkiveien borettslag, Nordensvei borettslag og Garasjesameiet var i 2022 enig i at det måtte gjennomføres et større vedlikeholdsarbeid på betong og armeringsjern i P-husene i Nordbyveien og Riihimäkiveien. Firmaet Sohlberg og Toftenes AS ble engasjert som prosjektleder i 2023, med Ødegård & Lund AS som kvalitetskontrollør. Som totalentreprenør ble firmaet Con-Rehab AS valgt.

Det har vært nødvendig med låneopptak for borettslagene for å gjennomføre vedlikeholdet. Fysisk arbeid startet i P-huset i Nordbyveien 223 gradvis fra 15.1.2024. P-huset var helt stengt i perioden 2.4. – 5.9.2024. Det fysiske arbeidet var ferdigstilt til jul 2024.

Gulvet i P-husene anbefales rengjort minst to ganger pr. år f.o.m. 2025. Det er nå montert snø- og temperatursensor på alle varmekablene som ligger foran garasjeportene, som et enøk- og energibesparende tiltak.

Ordensregler for P-husene:

Det ble lagd nye ordensregler pr. september 2024. Bildekk må nå stables på gulvet i P-huset bak egen bil, i andelseiers private utebod eller på dekkhotell. På grunn av katodisk beskyttelsessystem av armeringsjernet (svakstrømsanlegg innebygget i betongen) i P-huset, så er det ikke lenger lov å borre inn fester til hyller, dekk eller annet i betongen, d.v.s. verken i gulv, vegger eller tak! Det er heller ikke lov å feste andre ting på gulv, vegger eller tak i P-huset, jf. ordensreglene for P-husene.

Prosjektregnskap for Nordbyveien 223:

	Estimert kostnad sommer 2023:	Virkelig kostnad januar 2025:
	30,0 millioner (betongarbeid)	26 millioner
	1,0 millioner (midl. tiltak)	1,0 millioner
	3,0 millioner (prosjektledelse)	2,5 millioner
	3,0 millioner (buffer)	0
Totalsum	37,0 millioner *	29,5 millioner *

* Riihimäkiveien borettslag skal dekke 70 % av kostnadene og Nordensvei borettslag 30 %.

Ferdigstilte tiltak

- Vi har engasjert Roger Olsen vedlikehold AS til å ivareta sameiets drifttjenester.
- Garasjehuset i Nordensvei 223 er nå ferdig oppusset; vegg, tak og gulv.
- Årets fellestur for beboerne i borettslagene Riihimäkiveien og Nordensvei Sandefjord/Strømstad ble gjennomført i november.

Parkeringsplasser med motorvarmerkontakt

- Pr. 31.12.2024 var det 2 ledig motorvarmerplasser. Disse er nå utleid. Leie pris 120 kroner per måned, sist justert 01.01.2023.
- Leieprisen i garasjehuset og tregarasjene er 500 kroner per måned, sist justert 01.07.2024.

Forsikring

Garasjehuset og vaktmesterboden er fullverdig forsikret i selskapet IF. Fra 03.03.2025 flyttes forsikringen over til Profinans og Protector Forsikring AS.

Regnskap

Driftsresultatet for 2024 er positivt og utgjør kr 0.-.

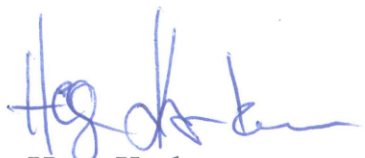
Det ble fra Riihimäkiveien brl overført kr. 20.183.997,- og fra Nordensvei brl overført kr.8.650.284,-.

I tillegg overførte Riihimäkiveien brl kr. 600.000,- til Garasjesameiet i desember 2024, for å dekke opp for prosjekteringskostnader tilknyttet P-huset i Riihimäkiveien 1, 3 og 5. Dette fordi alle prosjekteringskostnader til betongvedlikeholdet av P-husene, av praktiske grunner, ble ført på Garasjesameiet.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning. Det har ikke skjedd vesentlige forhold fra 31.12.2024 til styrets årsberetning er avgitt.

Styret bekrefter med dette at alle nødvendige opplysninger (fullstendighets-
erklæring) knyttet til driftsåret 2024 er formidlet til forretningsfører.

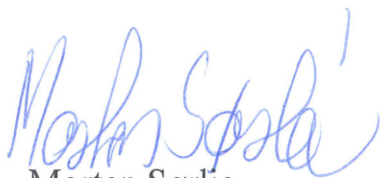
Skjetten, 24. februar 2025
for Sameiet Skjetten Garasjehus



Hege Karlsen



Merethe Gresnes



Morten Sørli



Jon Petter Risa

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2024

Sameiet Skjetten Garasjehus

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 251 809	624 480	30 000	24 480
Annen driftsinntekt	2	28 204 281	1 446 148	37 881 609	1 515 000
Sum driftsinntekter		29 456 090	2 070 628	37 911 609	1 539 480
Kostnader					
Lønnskostnad	3	251 020	193 970	251 020	194 000
Konsulenttenester	4	51 400	87 995	40 475	41 837
Rep og vedlikehold	5	28 538 234	1 153 126	37 030 000	630 000
Forsikringer		69 201	64 673	71 140	76 000
Energi og fyring		190 025	168 114	150 000	209 000
Kabel-TV og telefoni		5 075	5 120	5 874	5 000
Driftskostnader	6	339 652	362 461	60 000	373 000
Andre driftskostnader	7	12 267	34 326	303 200	3 300
Sum driftskostnader		29 456 874	2 069 784	37 911 709	1 532 137
Driftsresultat før finansposter		-783	844	-100	7 343
Finansielle poster					
Finansinntekt		1 893	0	100	0
Finanskostnad		1 110	844	0	0
Sum finansposter		783	-844	100	0
Årsresultat		0	0	0	7 343

Balanse 31.12.2024

Sameiet Skjetten Garasjehus

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		75 042	69 201
Kundefordringer		10 052 120	62 129
Andre fordringer		0	68 405
Sum fordringer		10 127 162	199 735
Bankinnskudd, kasse o.l.		66 212	264 607
Sum omløpsmidler		10 193 374	464 342
SUM EIENDELER		10 193 374	464 342

Balanse 31.12.2024

Sameiet Skjetten Garasjehus

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		470 265	450 357
Annen kortsiktig gjeld		9 723 108	13 985
Sum kortsiktig gjeld		10 193 374	464 342
Sum gjeld		10 193 374	464 342
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 193 374	464 342

Sameiet Skjetten Garasjehus

Merethe Gresnes
Styrets leder

Hege Karlsen
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3602 Ekstraordinære felleskostnader	1 230 000	600 000	0	0
3609 Motorvarmer	21 809	24 480	30 000	24 480
Sum felleskostnader	1 251 809	624 480	30 000	24 480

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sameie/velforening	28 063 153	1 282 233	37 786 609	1 355 000
El bil/ladeanlegg	141 128	163 915	95 000	160 000
Sum andre driftsinntekter	28 204 281	1 446 148	37 881 609	1 515 000

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	170 000	170 000	170 000	170 000
Andre honorarer/godtgjørelser	50 000	0	50 000	0
Arbeidsgiveravgift	31 020	23 970	31 020	24 000
Sum lønnskostnader	251 020	193 970	251 020	194 000

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024.

Styret har også fått dekket utgifter i fbm. Juleavslutning og bevertning styremøter med kr. 10.796,40 ref. note 7.

Sameiet har ingen ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	4 125	4 063	4 200	4 300
Forretningsførerhonorar	26 275	25 181	26 275	27 537
Andre forvaltningstjenester	0	0	5 000	5 000
Juridisk bistand	0	50 625	0	0
Annen fremmed tjeneste	21 000	8 125	5 000	5 000
Sum konsulenttenester	51 400	87 995	40 475	41 837

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	0	0	37 000 000	300 000
Vedlikehold VVS	20 755	0	0	0
Vedlikehold elektro	16 263	114 745	20 000	20 000
Vedlikehold utvendig anlegg	58 497	0	0	0
Vedlikehold garasjer	18 659	51 622	0	300 000
Egenandel forsikringskader	0	0	10 000	10 000
Større vedlikehold/påkostninger	28 424 061	986 760	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	28 538 234	1 153 126	37 030 000	630 000

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	328 152	353 546	0	343 000
Snøbrøyting/stroing/feiing	11 500	8 915	60 000	30 000
Sum driftskostnader	339 652	362 461	60 000	373 000

Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader	0	0	300 000	0
Nøkler, låser og skilt	271	257	2 000	2 100
Lisenser/software	0	1 600	0	0
Kostnader tillitsvalgte	10 796	5 309	0	0
Velferdskostnader	0	25 960	0	0
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank og kortgebyrer	1 200	1 200	1 200	1 200
Sum andre driftskostnader	12 267	34 326	303 200	3 300

Note 8 Arbeidskapital

	2024	2023
B. Endringer arbeidskapital:		
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	10 193 374	464 342
- Kortsiktig gjeld	10 193 374	464 342

279 2024 Årsoppgjørspakke.pdf

Navn

Karlsen, Hege

Dato

2025-02-03

Navn

Gresnes, Merethe

Dato

2025-01-31

Identifikasjon

 Karlsen, Hege

Identifikasjon

 Gresnes, Merethe

Til årsmøtet i Sameiet Skjetten Garasjehus

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Skjetten Garasjehus som viser et resultat på NOK 0. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Lillestrøm, 17. februar 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

17.02.2025 15:35:49

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

HUSORDENSREGLER

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Det er den enkelte beboers plikt og ansvar å sette seg inn i husordensreglene.

UTEBODENE

Er beregnet til oppbevaring av sykler, barnevogner, kjelker og lignende. Det skal ikke oppbevares motorsykler, mopeder eller gressklippere her. Hver beboer skal gjøre sitt for at det blir holdt orden i boden.

TRAPPEOPPGANGENE

Det er ikke lov å oppbevare sko, barnevogner, sykler og annet i trappeoppgangen, da dette kan være i veien for syketransport og sjenere ferdsel og rengjøring. Trappeoppgangen fungerer også som rømningsvei.

BILKJØRING

Er normalt ikke tillatt. Unntak: Ved flytting, syke - eller varetransport. Kort innkjøring for av og pålessing av varer bør skje mellom 08-22.00 (maks 20 min.). Parkering utover dette må det søkes dispensasjon for. Dispensasjonskort settes i bilvinduet lett synlig.

Dispensasjonskort utstedes av Vaktmester.

PARKERING

Motorkjøretøy skal parkeres på regulerte biloppstillingsplasser. Ved brudd på parkeringsbestemmelsene har et eksternt parkeringsselskap rett til å ilegge kjøretøyet kontrollavgift og/eller foreta borttauing for eiers egen regning.

PLENER OG ANDRE YTRE ANLEGG

Plener:

Dette er felles eiendom som beboerne plikter å verne om. Det er ikke tillatt å kjøre eller parkere bil på plener eller andre ytre anlegg.

KLESTØRK

Tørking av klær er tillatt inne på verandaen, men ikke utenfor innglasseringen. Det er ikke tillatt å banke eller riste matter, tepper, ryer og lignende fra verandaer eller vinduer.

OPPHOLD OG LEK

Lek i trappeoppganger, i kjellerganger, i boder, på utebod – tak og utenfor blokkene ved soveromsvinduene er ikke tillatt.

DØRER

Inngangsdører, dører til kjeller, søppelrom og boder skal ALLTID være låst.

RO I LEILIGHETEN

Det skal være vanlig ro i leiligheten mellom kl 22.00 og kl 07.00.

Det skal ikke bankes, bores eller foretas annet støyende arbeid eller brukes støyende maskiner i tiden mellom kl 20.00 og 08.00 påfølgende dag.

Heller ikke på søn - eller helligdager.

Dag før søn - og helligdager tillates ikke slike arbeider etter kl 1600.

Det anmodes forøvrig at det tas nødvendig hensyn til hverandre ved bruk av musikkinstrumenter, musikkanlegg etc.

FEST

Når en ønsker å "strekke" tiden for nattero ved festligheter bør en varsle naboene i god tid på forhånd. Det må skrives nabovarsel til naboene.

REGLER OM DYREHOLD

- a) Husdyr bør luftes av voksne.
- b) Husdyret skal ledsages av fører og skal alltid føres i bånd på borettslagets eiendom. Det forutsettes for øvrig at enhver hundeeier er kjent med politivedtekter angående hundehold og båndtvang.
- c) Lufting av husdyr skal ikke foregå på steder som foran blokkene, lekeplasser, heller ikke i sandkassene. Ledsager må sørge for at ekskrementer etter dyret blir fjernet omgående ved hjelp av plastpose eller lignende. Dette gjelder for øvrig overalt hvor dyret luftes.
- d) Dyr skal ikke holdes i leiligheten dersom de etter styrets vurdering er til sjenanse for borettslaget og/eller beboerne.
- e) Beboere som ønsker å anskaffe seg hund og/eller katt etter 5. april 2006, skal søke styret om tillatelse. Det samme gjelder beboere som har hund/katt ved innflytting. Vilkåret om at styrets tillatelse skal innhentes, gjelder ikke for beboere som allerede har anskaffet hund/katt før 5. april 2006

Brudd på ovennevnte regler vil føre til at husdyret blir forlangt fjernet.

Jfr. ("Lov om borettslag",) kap. 6 § 36).

SØPPEL

Det er forbudt å kaste søppel i gang eller utenfor søppelrommet. Det skal også pakkes forsvarlig inn før det legges i søppelkassene i søppelrommet.

Container settes opp 3 – 4 ganger i året for større gjenstander, juletrær og lignende.

Papir skal legges i papircontaineren, ikke i søppelkassene!

Lyspærer til kjellerboder finnes i sikringsskap i 1. etasje i alle oppganger. Lampene i oppgangene byttes av vaktmester. Meld fra til vaktmester hvis det er observert slukkede/ødelagte lamper.

MARKISE

Den elektriske markisen skal ikke brukes i vinterhalvåret. (Fra og med. November Til og med mars måned). Heller ikke ved minusgrader utenom denne tiden. Dette fordi bevegelige deler kan fryse fast, bruk rullgardin. Hvis markisen blir skadet av beboer, er beboeren selv ansvarlig for utgifter for reparasjonen.

OPPGANGSTILLITSVALGT

Skal hvert år velges av beboerne i hver oppgang. Den oppgangstillitsvalgte skal være kontaktledd mellom den enkelte beboer og styret.

MELDINGER OG HENVENDELSER

Meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag gjelder på samme måte som husordensreglene. Vaktmesteren har styrets fullmakt til å påse at husordensreglene blir fulgt.

Henvendelser til styret skal skje skriftlig. Styret har postkasser i oppgangene 209, 215 og 219.

Nøkkelen til utgangsdøren passer begge dørene i den blokken man bor i. D.v.s. at beboere som bor i oppgangene 209 og 211 har samme inngangsnøkkel. Beboere som bor i oppgangene 215 og 217 har samme inngangsnøkkel, og beboere som bor i oppgangene 219 og 221 har samme inngangsnøkkel. Dermed har alle beboere tilgang til en styrepostkasse.

OVERTREDELSE AV HUSORDENSREGLER

Det vises til Nordensvei borettslagets vedtekter.

FOTBALLSPARKING / ISHOCKEYSPILLING

Er kun tillatt på anlagte baner. Disse banene er anlagt som felleseiendom for alle i Skjettenbyen. Vi har gått inn for å få grønne plener og fred og ro, og ikke minst sikkerhet for de aller minste rundt blokkene. Derfor henvises all slik lek til banene.

Det er ikke tillatt med ballspill rundt eller mellom blokkene.

GLASSVERANDA / FASADE

Det er forbudt å henge blomsterkasser, klestørk og dyner på utsiden av innglasseringen eller soveromsvinduer.

Det er forbudt å bore i glassverandaen og i utvendig fasade(vinduskarm er også fasade).

Det er ikke tillat å montere parabolantenne på utvendig fasade eller på borettslagets eiendom.

Arbeidsinstruks for oppgangstillitsvalgt

Oppgangstillitsvalgte plikter å påse på at ordensreglementet blir overholdt i sine oppganger.

Påse at renhold i oppgangen og måking, vanning og feiring utenfor inngangen utføres.

Holde orden på nøkler til vannkranen, søppelrom og fellesrom.

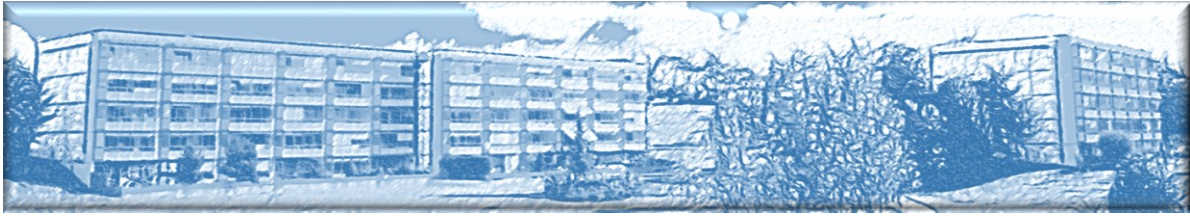
Generelt

Inngangsdøren skal ALLTID være LÅST.

Plantene utenfor inngangen i borettslaget må vannes etter behov.

Oppgangstillitsvalgte styrer dette.

Sist endret i ordinær generalforsamling 5.4.2006



Vedtekter

for

NORDENSVEI BORETTSLAG

org.nr. 948 344 688

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 21. november 1973

Sist endret i ordinær generalforsamling 18. mars 2014

Innholdsfortegnelse

1. Innledende bestemmelser	3
1-1 Formål	3
1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold	3
2. Andeler og andelseiere	3
2-1 Andeler og andelseiere	3
2-2 Sameie i andel	3
2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier	3
3. Forkjøpsrett	4
3-1 Hovedregel for forkjøpsrett	4
3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende	4
3-3 Nærmere om forkjøpsretten	4
4. Boret og bruksoverlating	5
4-1 Boretten	5
4-2 Bruksoverlating	5
5. Vedlikehold	6
5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt	6
5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt	7
6. Pålegg om salg og fravikelse	7
6-1 Mislighold	7
6-2 Pålegg om salg	7
6-3 Fravikelse	7
7. Felleskostnader og pantesikkerhet	8
7-1 Felleskostnader	8
7-2 Borettslagets pantesikkerhet	8
8. Styret og dets vedtak	8
8-1 Styret	8
8-2 Styrets oppgaver	8
8-3 Styrets vedtak	8
8-4 Representasjon og fullmakt	8
9. Generalforsamlingen	9
9-1 Myndighet	9
9-2 Tidspunkt for generalforsamling	9
9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling	9
9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling	9
9-5 Møteledelse og protokoll	9
9-6 Stemmerett og fullmakt	9
9-7 Vedtak på generalforsamlingen	9
10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern	10
10-1 Inhabilitet	10
10-2 Taushetsplikt	10
10-3 Mindretallsvern	10
11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene	10
11-1 Vedtektsendringer	10

1. Innledende bestemmelser

1.1 *Formål*

Nordensvei borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boretts) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1.2 *Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold*

- (1) Borettslaget ligger i Skedsmo kommune og har forretningskontor i Skedsmo kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Romerike som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2.1 *Andeler og andelseiere*

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 *Sameie i andel*

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2.3 *Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier*

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3.1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget v/forretningsfører, skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3.2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3.3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtagelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4.1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4.2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av husstanden ut over det som følger av Lov om burettslag (burettslagslova) §5-4 til §5-6.
- (2) En andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.
- (3) Med samtykke fra styret overlate bruken av hele boligen til andre ut for opp til tre år dersom andelseieren selv eller en person som nevnt i punkt (4), har bodd i boligen i minst et av de siste to år.
- (4) Med styrets godkjenning kan andelseier med særlig grunn overlate bruken av hele boligen til andre dersom:
 1. Andelseieren er en juridisk person, eller
 2. andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller
 3. et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, eller
 4. det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- (5) Godkjenning i forhold til punkt (3) og (4) over, kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke vil kunne bli andelseier, jf. burettslagslova §4-4
- (6) Dersom laget ikke har sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (7) Overlating av bruken minsker ikke andelseiers plikter i forhold til laget og skal selv peke ut en person som kan ta i mot meldinger fra borettslaget vedrørende bruken av boligen. Andelseier må også holde borettslaget orientert vedrørende hvor laget kan kontakte vedkommende personlig, og underrette styret dersom det skjer endringer i perioden bruksoverlatingen gjelder.

5. Vedlikehold

5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelt andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som herer boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Andelseier har også ansvar for vedlikehold og nødvendige reparasjoner av rullegardiner på veranda, fjernkontroll til markise, lås/nøkler til verandader, lås, derhandtak og sikkerhetslås på ytterdør til boligen og der med lås til postkasse. Ved bytte av rullegardiner på veranda skal disse erstattes med nye rullegardiner i samme grå farge for å beholde en enhetlig fasade. Andelseier har også ansvar for egne kjellerboder, boder i kjellerrom og innvendige boder i sykkelbodene. Andelseier er pliktig til å påse at røykvarsler og brannslukningsapparat er tilstede i leiligheten.

- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige derer med karmen. Det er ikke tillatt å gjøre forandringer i bærende konstruksjoner som for eksempel oppigging for avlastningsluk i betonggulv på bad - vaskerom.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppståking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (8) Det er ikke tillatt å montere parabolantenne på den utvendige fasaden eller på borettslagets eiendom. Dette skyldes at det ikke finnes kapasitet for kabelfremføring til tak etter oppgradering fra GET. Føring av kabel i utvendig rør vil bli borettslagets vedlikeholdsplikt (j.fr. pkt. 5-2) og det fremstår ikke rimelig at fellesskapet skal bekoste den enkelte beboers installasjon.
- (9) Det skal søkes styret om tillatelse til innkjøp og installering av varmepumpe. Montering skal skje av godkjent installatør. Bekreftelse på dette må legges ved søknaden. Eier er ansvarlig for skader som skulle oppstå som følge etter bruk av varmepumpe. Øvrige bestemmelser fås ved henvendelse til styret sammen med søknadsskjema.

5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger, herunder også sykkelboder, og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde vedlike. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder også nødvendig utskifting av verandaderør og innglassing på veranda og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Borettslaget er også ansvarlig for vedlikehold og reparasjoner av markiser, unntatt ved skjødesløs behandling. Det er ikke tillat å bruke den elektriske markisen i vinterhalvåret. Heller ikke ved minusgrader utenom denne tiden. Likeledes har borettslaget ansvar for ringeklokkepanel med navneskilt og navneskilt til postkasser (se husordensregler for rutiner) samt reykvarsler og brannslukningsapparater.

- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.
- (6) I de tilfeller hvor spesielle forhold i borettslagets gjeldende forsikring dekker skader som nevnt over kan den felles forsikring benyttes av den enkelte beboer. I disse tilfeller vil egenandel tilfalle beboer som viderefakturering fra borettslaget.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6.1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6.2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7.1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnader betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnaden med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7.2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbelep på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8.1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8.2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8.3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd
 3. salg eller kjøp av fast eiendom
 4. å ta opp lan som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8.4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9.2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9.5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9.6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9.7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10.1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens § 5-22 og 5-23.

10.2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10.3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11.1 Vedtektsendringer

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12
 - vilkår for å være andelseier i borettslaget
 - bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
 - denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11.2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



FØLGESKRIV TIL BOLIGOPPLYSNINGER

Alle megleropplysninger og melding om utlysning av forkjøpsrett og salg, må sendes til oss på e-post: eierskifte@bori.no

BORI utlyser forkjøpsrett hver tirsdag. Bestilling av utlysning kan sendes frem til fredag kl 12:00 uken før boligen ønskes annonsert på vår forkjøpsrettportal.

Kontakt

BORIs eierskifteavdeling har telefontid hver dag fra kl 09:00-14:00, for henvendelser som gjelder forkjøpsrett, eierskifter og bruksoverlating. Du kan også kontakte oss på eierskifte@bori.no.

Forbehold

Boligopplysningene inneholder opplysninger som er kjente for boligbyggelaget som forretningsfører. For ytterligere informasjon anbefaler vi boligselskapets hjemmeside, eventuelt at styreleder kontaktes.

Det tas forbehold om opplysninger og eventuelle vedtak som ikke er formidlet til forretningsfører eller registrert i våre systemer. Videre tas det forbehold om eventuelle arealopplysninger i boligsalgsrapportene. Arealopplysningene må anses som historiske verdier og kan ikke formidles videre i prospekter eller annet materiell.

Gebyrer 2025

Gebyrer i forbindelse med bestilling av megleropplysninger, prøving av forkjøpsrett og eierskifter er basert på rettsgebyret (R) og følger av Borettslagsloven og Eierseksjonsloven. Gjeldende satser er:

Prøving av forkjøpsrett – forhåndsvarsling (5R + mva)	kr 8 213
Benyttelse av forkjøpsrett (5R + mva)	kr 8 213
Eierskiftegebyr (4R + mva)	kr 6 570
Eierskiftegebyr ved salg av kun garasje	kr 750
Eierskiftegebyr ved salg av garasjeplass i Colosseum Park og Tjuvholmen	kr 1 250
Innmelding/tegning av andel i BORI	kr 650
Innmelding/tegning av andel for personer under 20 år	kr 475
Meglerpakke 1 (inneholder alle dokumenter og boligopplysninger)	kr 5 000
Meglerpakke 2 (inneholder innkalling til generalforsamling/årsmøte og boligopplysninger)	kr 3 250
Kun boligopplysninger	kr 2 250
Meglerbrev for garasjesameier på Colosseum Park og Tjuvholmen	kr 1 875

Nye gebyrer fra 01.01.2026

Prøving av forkjøpsrett – forhåndsvarsling (5R + mva)	kr 8 406
Benyttelse av forkjøpsrett (5R + mva)	kr 8 406
Eierskiftegebyr (4R + mva)	kr 6 725
Eierskiftegebyr ved salg av kun garasje	kr 780
Eierskiftegebyr ved salg av parkeringsseksjon hvor selger ikke er eier av tilknyttet bolig i selskapet	kr 2 750
Eierskiftegebyr ved salg av garasjeplass i Tjuvholmen og Colosseum Park	kr 1 300
Innmelding/tegning av andel i BORI	kr 650
Innmelding/tegning av andel for personer under 20 år	kr 475
Meglerpakke 1 (inneholder alle dokumenter og boligopplysninger)	kr 5 200
Meglerpakke 2 (inneholder innkalling til generalforsamling/årsmøte og boligopplysninger)	kr 3 380
Kun boligopplysninger	kr 2 340
Meglerpakke for garasjesameier på Tjuvholmen og Colosseum Park	kr 2 000

Eierskifte

Melding om ny eier sendes BORI på e-post til eierskifte@bori.no

Felleskostnader

Hvis overtakelse er utenom den 1. i måneden, må selger og kjøper gjøre opp seg i mellom for felleskostnader for den aktuelle perioden. BORI avregninger ikke felleskostnader mellom selger og kjøper.

Forkjøpsrett

BORIs medlemmer har forkjøpsrett til boliger i boligselskap tilknyttet BORI med vedtekstfestet forkjøpsrett. Frittstående boligselskap kan ha intern forkjøpsrett; se selskapets vedtekter. BORI forestår utlysning på vegne av styret i borettslaget.

Boliger kan utlyses på fast pris eller ved forhåndsvarsling. Ved forhåndsvarsling vil forkjøpsrett kunne være avklart før salget.

Utlysing av forkjøpsrett skjer hver tirsdag på bori.no. Meldefrist for interessenter utløper 5 virkedager etter utlysning, dvs. påfølgende tirsdag kl 14:00. Meldeskjema og nærmere informasjon om forkjøpsrett finnes på bori.no.

Bestilling av utlysning gjøres på e-post eierskifte@bori.no. Bestilling kan sendes helt frem til fredag kl. 12:00 uken før boligen ønskes lyst ut på forkjøpsrett.

Godkjenning av eier

BORI formidler søknad om godkjenning av ny andelseier til styret i borettslaget. Melding om ny eier sendes BORI på e-post: eierskifte@bori.no. Overtakelse av bolig kan ikke finne sted før forkjøpsrett er avklart, styregodkjenning foreligger og kjøper(ne) har tegnet og betalt medlemskap i boligbyggelaget.

Skadeforsikringselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

I boligopplysningene fremkommer hvorvidt borettslaget har tegnet seg for sikring.

For borettslag som er sikret i ordningen opplyses følgende:

Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:

Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

Forsikringselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

VEDTEKTER FOR FELLESORGANET FOR SKJETTENBYEN

Fellesorganet for Skjettenbyen er stiftet med bakgrunn i bestemmelser tatt inn i borettslagenes skjøter.

§ 1. Formål

Fellesorganet for Skjettenbyen er et interesseorgan for borettslagene i Skjettenbyen, og har som overordnet mål å ivareta samarbeidet mellom lagene.

Fellesorganet for Skjettenbyen har ikke annen funksjon eller myndighet enn det som fremkommer av disse vedtekter.

Følgende borettslag har rett og plikt til å samarbeide i Fellesorganet for Skjettenbyen:

- ALINGSASVEIEN BORETTSLAG
- GJELLERÅSEN BORETTSLAG
- GLOSTRUPVEIEN BORETTSLAG
- KARISVEIEN BORETTSLAG
- LANDSKRONAVEIEN BORETTSLAG
- NORDBYVEIEN BORETTSLAG
- NORDENSVEI BORETTSLAG
- RIIHIMÄKIVEIEN BORETTSLAG
- SENTER BORETTSLAG
- SLETTA BORETTSLAG
- TÅRNBYVEIEN NORD BORETTSLAG
- TÅRNBYVEIEN SYD BORETTSLAG

§ 2. Sammensetning og Funksjonstid

Fellesorganet for Skjettenbyen har 12 medlemmer med personlige varamedlemmer. Hvert borettslag oppnevner 1 medlem med varamann med 1 års funksjonstid regnet fra 15. mai til 14. mai.

Fellesorganet for Skjettenbyen velger innen sin midte formann og nestformann/sekretær med 1 års funksjonstid regnet fra 15. mai til 14. mai.

Borettslagene kan i tillegg til sitt medlem ha kontaktpersoner eller observatører med talerett tilstede på møtene. Det samme gjelder lagenes forretningsfører.

§ 3. Innkalling til møte.

Fellesorganet for Skjettenbyen holder møte når forretningsfører eller et av lagene ber om det, eller når formannen finner grunn til det.

Formannen innkaller til møtene.

Innkalling skal vanligvis skje med minst 7 dagers varsel. Dagsorden og saksdokumenter skal følge innkallingen.

§ 4. Representasjon/anvisning.

Fellesorganets formann representerer Fellesorganet utad og tegner dets navn.

Utbetalinger for Fellesorganets regning skal være anvist av Fellesorganets formann, dog slik at beløp over en viss sum, fastsatt av Fellesorganet, skal være anvist av formannen og et medlem i fellesskap.

§ 5. Sakkyndig/utvalg.

Fellesorganet for Skjettenbyen kan innkalle sakkyndige eller representanter fra rådgivende utvalg til konsultasjon, når det er ønskelig.

§ 6. Vedtak.

Fellesorganet for Skjettenbyen er beslutningsdyktig når minst 7 medlemmer er representert. Ved avstemning har hvert medlem en stemme.

Et vedtak er bindende når minst 7 stemmer for det.

Et mindretall kan forlange å få oversendt en sak til borettslagene, før vedtak har blitt fattet. Et flertallsvedtak fra borettslagene er da bindende for organet.

Et vedtak i saker som ikke er nevnt på dagsorden kan kreves tatt opp til ny behandling innen 2 dager etter meddelelse.

§ 7. Regnskap/budsjett.

Fellesorganet for Skjettenbyen legger hvert år fram budsjett for neste periode, sammen med årsmeldingen.

Budsjettet er et arbeidsdokument for organet og skal godkjennes av hvert lag. Ubenyttede midler kan overføres neste års budsjett.

Lagenes forretningsfører fører eget regnskap for organet. Regnskapet føres pr. kalenderår og legges fram før 15. mars.

§ 8. Årsmelding.

Fellesorganet for Skjettenbyen legger hvert år, før utgangen av 1. kvartal, fram en melding for borettslagene, om arbeidet i organet, hvori inntatt regnskapet for siste regnskapsperiode.

§ 9. Fellesantenneanlegget.

Fellesorganet for Skjettenbyen er ansvarlig for drift og vedlikehold, samt eventuell utbygging av Fellesantenneanlegget.

Organet skal inngå vedlikeholdskontrakt for anlegget og sørge for nødvendig forsikring. Kontrakt skal godkjennes av de enkelte lag i styret. Utgifter til fellesantenneanlegget fordeles på de enkelte lag i forhold til antall leiligheter.

§ 10. Felleseide arealer.

Fellesorganet for Skjettenbyen er ansvarlig for drift og vedlikehold av de felleseide arealer.

Utgifter til den normale drift og vedlikehold fordeles på de enkelte lag i forhold til antall leiligheter.

Spesielle tiltak på de felleseide arealer krever godkjenning av organet. Utgifter til slike tiltak dekkes av de lag som står for dem. Disse tiltak begrenser ikke bruksretten til de felleseide arealer.

§ 11. Vedlikeholdskontrakt utomhusanlegg

Fellesorganet for Skjettenbyen er ansvarlig for å etablere og administrere felles vedlikeholdskontrakt for utomhusanlegg.

Anbudsdokument og kontrakt skal godkjennes av de enkelte lag.

Utgifter for utført arbeid belastes de enkelte lag i henhold til inngått vedlikeholdskontrakt. Fellesutgifter fordeles på de enkelte lag i forhold til antall leiligheter.

Ved tvister avgjør Fellesorganet hva som er fellesutgift.

§ 12. Andre samarbeidsområder.

Fellesorganet for Skjettenbyen kan ta opp og behandle andre saker av felles interesse for beboerne i Skjettenbyen.

Enkelt medlem har rett til å reservere seg i slike saker.

§ 13. Sekretariat.

Lagenes forretningsfører er organets sekretariat.

§ 14. Godtgjørelse.

Medlemmer i organet og særskilte innkalte personer får møtegodtgjørelse etter satser for møter i Skedsmo kommunes formannskap.

Formann og nestformann/sekretær skal i tillegg ha et honorar som fastsettes av det påtroppende organ. Godtgjørelse og honorar utbetales etterskuddsvis.

Til dekning av disse utgifter betaler hvert lag et beløp som svarer til møtegodtgjørelse for fem møter årlig for et medlem. Det restende beløp fordeles på de enkelte lag i forhold til antall leiligheter.

§ 15. Vedtekter.

Ikrafttreden og endringer av disse vedtekter krever tilslutning fra minst 8 borettslag og endringer behandles normalt på FO sitt juni-møte.

Endringer ut over dette må varsles minst 6 uker i forkant til borettslagenes styrer. Endringsforslag behandles så som egen sak på neste ordinære FO-møte, og det krever tilslutning fra minst 8 borettslag, jf første avsnitt.

Sist endret den 28.4.2022.

VEDTEKTER

for

SAMEIET SKJETTEN GARASJEHUS

Vedtektene ble sist endret på felles styremøte den 13.2.2017

Org. nr. 975 495 795

Kapittel I: Formål, deltakere, samarbeidsform, kostnadsfordeling mm.

§ 1

Sameiet Skjetten Garasjehus (seinere kalt Garasjelaget) er et solidarisk ansvarlig sameie om drift av garasje- og parkeringsanlegg med følgende deltakere:

Riihimäkiveien borettslag	(318 leiligheter)
Nordensvei	(81 leiligheter)

Garasjelaget kan også forestå oppføring av garasje- og parkeringsanlegg til felles formål for de to borettslagenes andelseiere.

De to borettslagenes rett og plikt til å delta i Garasjelaget fremgår av de kontraktene som er inngått med Skedsmo Tomteselskap A/S i 1973, og av den tinglyste avtalen som disse vedtektene er en del av.

§ 2

Garasjelaget er tillagt rådigheter over følgende område:

G.nr. 71, b.nr. 58 (Nordbyveien 223)

Parkeringshuset med tilhørende grunn og tilliggende parkeringsplass, slik det fremgår av kart og malebrev av 19. august 1974.

Kopi av kart over området oppbevares av styreleder i Garasjelaget.

§ 3

Borettslagene disponerer følgende garasjeplasser:

	Tregarasjer m/ motorvarmer	Garasjehus Under tak	
Riihimäkiveien borettslag:	31	125	
Nordensvei borettslag:	1	64	
Tilsammen	32	189	221

Borettslagene disponerer følgende parkeringsplasser over tak med motorvarmere:

	Uegnet for tregarasjer	Egnet for tregarasjer	
Riihimäkiveien borettslag:	6	6	
Nordensvei borettslag:	2	2	
Tilsammen	8	8	16

I tillegg disponerer Garasjelaget:

ca. 40 gjesteparkeringsplasser på tak

ca. 40 gjesteparkeringsplasser på parkeringsplassen nord for Nordbyveien 223.

Garasjer (101) og gjesteparkeringsplasser (25+25) i Riihimäkiveien inngår ikke i Garasjelaget.

§ 4

Kun andelseiere i de to borettslagene kan eie garasjeandeler. Ingen kan eie mer enn en garasjeandel.

Garasjeandelen kan omsettes uavhengig av leilighetsandelen, men kun til andelseiere i selgers borettslag.

Garasjeplassene er ikke undergitt pristakstplikt. Pris kan avtales fritt mellom selger og kjøper. Søknad om overdragelse sendes av selger til styret i borettslaget. Søknaden skal inneholde sted og nummer på garaselag, navn, leilighetsnummer og adresse til både selger og kjøper.

Garaselaget er ikke forpliktet til å innløse garasjeandeler.

For motorvarmerplassene over tak betales ikke innskudd.

§ 5

Det fastsettes særskilt leie for garasjeplasser, motorvarmerplasser og oppstillingsplasser.

Leien innkreves av forretningsfører.

Kostnadene ved driften av Garaselaget fordeles i forhold til antall garasjer som disponeres av de to borettslag.

§ 6

De tilviste plassene kan kun benyttes for oppstilling av motorkjøretøyer. I tillegg kan det oppbevares fire dekk/felg tilhørende disse. Alt annet blir fjernet.

Lading av elbiler og liknende kjøretøy i P-anleggene er forbudt.

Styrene i de to borettslagene plikter å påse at andelseierne overholder gjeldende bestemmelser.

Kapittel II: Styret

§ 7

Garaselaget skal ha et styre som består av to medlemmer med like mange personlige varamedlemmer. Hvert av de to borettslagene skal være representert med ett styremedlem og varamedlem.

Styre- og varamedlemmer oppnevnes av styrene i de to borettslagene. Styrets funksjonstid er to år.

Styret velger selv styreleder blant sine medlemmer.

Styret skal lede Garaselagets virksomhet i samsvar med lover og forskrifter, og Garaselagets vedtekter.

§ 8

Styremøter avholdes når styreleder innkaller til det, eller når et av de øvrige styremedlemmer krever det. Innkalling gis i begge tilfelle av styreleder med minst 5 dagers varsel til alle styre- og varamedlemmer.

I innkallingen angis dagsorden for møtet. Styremedlemmer har møteplikt. Varamedlem har som sådan møte- og talerett på styremøte, men kun stemmerett hvis hovedmedlem ikke møter.

Styreleder leder møtene og påser at sakene er tilstrekkelig forberedt for de legges frem for styret.

Styret er vedtaksfør når alle medlemmene er tilstede. Ved uenighet oversendes saken til behandling i styremøte hvor styrene i begge borettslagene er representert (se § 13), hvor det kreves simpelt flertall.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger og de vedtak som er gjort. Alle styremedlemmer undertegner protokollen. Referat fra møtet sendes ut av styreleder eller sekretær til alle styre- og varamedlemmer og styrene i de to borettslagene.

§ 9

Styret kan ikke uten at de samarbeidende borettslagenes generalforsamlinger har samtykket, foreta påbygging, ombygging, riving av eksisterende anlegg eller for øvrig foreta investeringer som medfører en kostnad ut over 4 % av det samlede budsjett for begge borettslag. I saker forøvrig av mer prinsipiell betydning bør generalforsamlingene i de samarbeidende borettslagene foreta avgjørelsen. Slike saker kan forlanges innbrakt for generalforsamlingene, når minst ett av styremedlemmene krever det.

§ 10

Styret inngår, på vegne av Garasjelaget, egne servicekontrakter om snørydding m.m. for sitt disposisjonsområde. Kostnadene går inn i Garasjelagets regnskap.

Styret fastsetter leien for de enkelte plassene som inngår i Garasjelaget.

§ 11

To styremedlemmer i felleskap tegner Garasjelagets navn.

Kapittel III: Diverse bestemmelser

§12

Regnskapsfører og forretningsfører for Garasjelaget er forretningsføreren for de to borettslagene.

Revisor er den som til enhver tid er valgt til revisor av forretningsføreren.

Garasjelaget skal ha eget regnskap og budsjett. Regnskapet skal gå i kr. 0,- ved årslutt, da resultatet fordeles mellom lagene.

§ 13

Vedtektsendringer fastsettes i felles styremøte for de to borettslagene. Det må være 2/3 flertall for at en endring er gyldig. Kun styremedlemmene har stemmerett. Skriftlig avstemming avholdes hvis ett av styremedlemmene krever det.

Andelseiere kan foreslå vedtektsendringer skriftlig ovenfor Garasjelaget. Ved realitetsbehandling i felles styremøte har forslagsstiller møte- og talerett.

§ 14

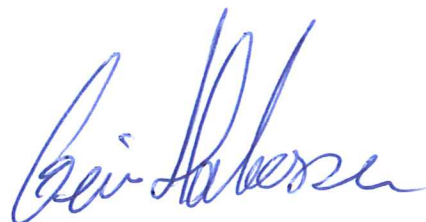
Lov om burettslag anvendes så langt det passer.

§ 15

Partene er enige om at tvister om forståelsen av disse vedtektene skal kunne bringes inn for de ordinære domstoler, og at Nedre Romerike tingrett er verneting.



Glenn Ovland
Leder













Geir Halvorsen
Sekretær

Godkjent på årsmøte for Sameiet Skjetten Garasjehus 13.2.2017.

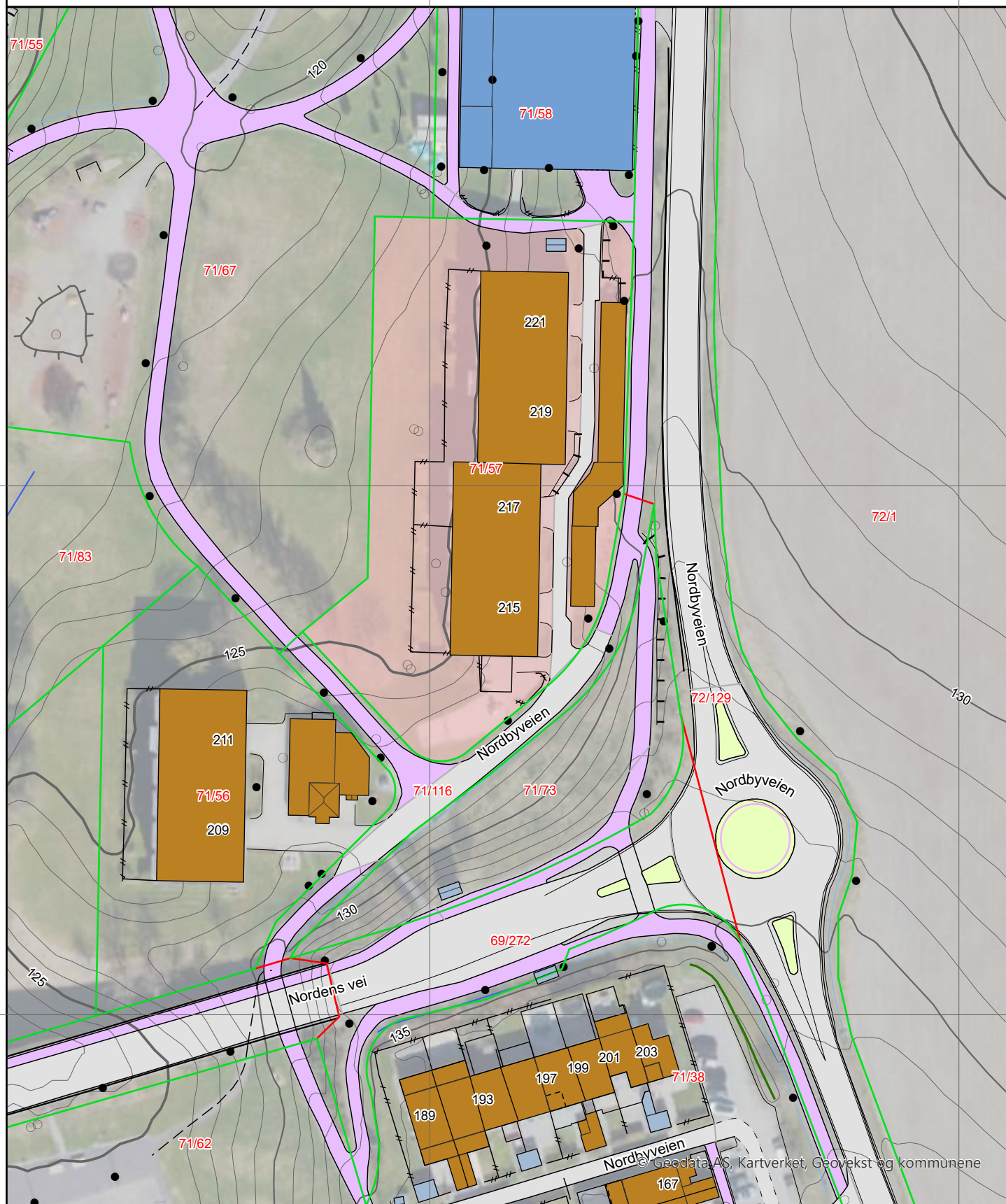
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/71/57/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|---|---|
|  Middels - høy nøyaktighet |  Vannkant |
|  Mindre nøyaktig |  Vegkant |
|  Lite nøyaktig |  Fiktiv grenselinje |
|  Skissenøyaktighet eller uviss |  Teigdelelinje |
|  Omtvistet grense |  Punktfeste |













Målestokk 1:1000
Dato: 28.12.2025



0 25 50 m

Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/71/57/0/0

Eiendomsgrenser

- | | | | |
|---|-------------------------------|--|--------------------|
|  | Middels - høy nøyaktighet |  | Vannkant |
|  | Mindre nøyaktig |  | Vegkant |
|  | Lite nøyaktig |  | Fiktiv grenselinje |
|  | Skissenøyaktighet eller uviss |  | Teigdelelinje |
|  | Omtvistet grense |  | Punktfeste |










Målestokk 1:1000
Dato: 28.12.2025













0 25 50 m

Tegnforklaring







-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser









-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkøy
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



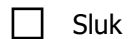
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 12.01.2026

— Eiendomsgrense



Kum



Sluk

— Vannledninger kommunal

— Vannledninger privat

— Spillvannsledninger kommunal

— Spillvannsledninger privat

— Overvannsledninger kommunal

— Overvannsledninger privat

— Overvannsledninger andre eiere

6649650

6649650

6649600

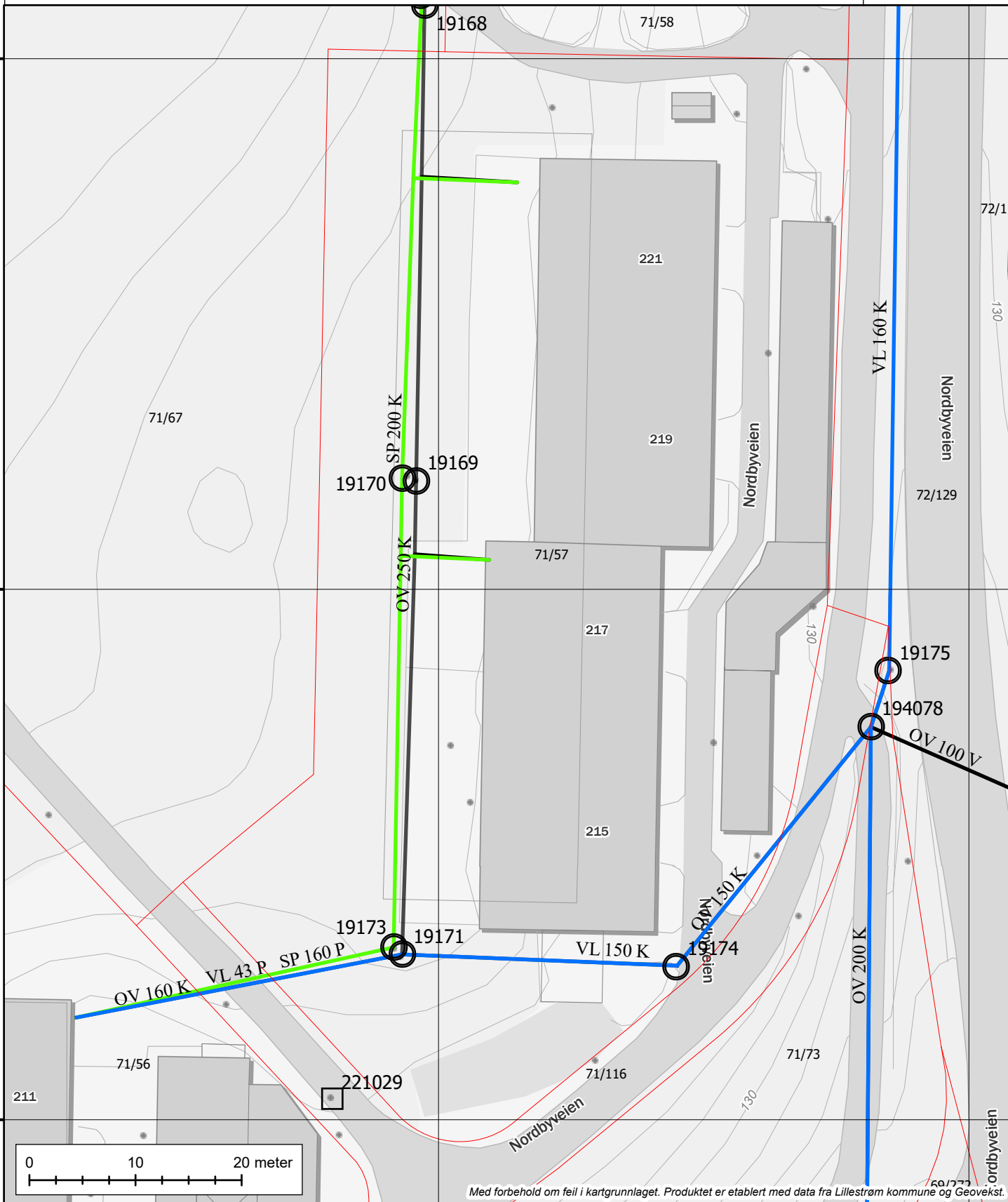
6649600

6649550

6649550

612000

612050





A-Consult v/A. Westvang
A. Tidemands gate 12 F
2000 LILLESTRØM

DERES REF:

VÅR REF:

2013/8724

SAKSBEHANDLER:

Helge Mosand Haakonsen

DATO:

12.01.2015

Saksnr.:2013/8724
Vedtaksnr.(DS):15/31

Midlertidig brukstillatelse - påbygg og rehabilitering boder - gnr 71 bnr 57 - Nordbyveien 215 -

VEDTAK

Midlertidig brukstillatelse			
Etter plan- og bygningsloven § 21-10			
Påbygg og rehabilitering av boder			
Nordbyveien, 2013 SKJETTEN			
Gnr: 71	Bnr: 57	Festenr:	Seksjonsnr:
BRA: 99 m ²			
Vedtaksnr.	Vedtaksdato	Vedtak	
25.3.2014	14/238	Rammetillatelse	
17.6.2014	14/522	Igangsettingstillatelse	
Vilkår for ferdigattest:			
<ul style="list-style-type: none"> • Det må sendes inn oppdatert og signert gjennomføringsplan. • Gjenstående arbeid må være utført innen 30.12.2015. • 			

Merknader:

- Midlertidig brukstillatelse gis på grunnlag av gjennomføringsplan og i henhold til anmodning fra A-consult AS ved A. Westvang mottatt 30.12.2014.
- Midlertidig brukstillatelse gjelder deler av tiltaket: Boder. Det gjenstår arbeid med sykkelbod i første og andre etasje samt trapp + planering ute med asfaltering.
-

Pbl. § 21-10: Ansvarlig søker/tiltakshaver har ansvar for å søke om ferdigattest, jf. byggesaksforskriften (SAK) §§ 8-1 og 12-2 j /12-1b. Dersom gjenstående arbeider og innsendelse av søknad om ferdigattest ikke blir utført innen fristen, skal kommunen i medhold av pbl. § 21-10 tredje ledd gi pålegg om ferdigstilling som kan gjennomføres ved sanksjoner etter kapittel 32.

Pbl. § 23-3 andre ledd: Ansvarsrett opphører ved utstedelse av ferdigattest. Kommunen kan likevel gi pålegg om retting og utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom den oppdager vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for.

Klagerett

Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes til Skedsmo kommune til vurdering. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken for endelig avgjørelse til klageinstansen som er Fylkesmannen i Oslo og Akershus, jf. plan og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven kapittel 6. Skedsmo kommune er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved eventuell omgjøring av vedtaket. For mer informasjon om klagerett se våre hjemmesider: <http://www.skedsmo.kommune.no>

Gebyr

Det må betales gebyr i henhold til gebyrregulativ fastsatt av Skedsmo kommunestyre. Alle gebyr tilknyttet byggesaken faktureres tiltakshaver. Gebyrsatsene er tilgjengelige på kommunens hjemmesider: <http://www.skedsmo.kommune.no>

Med hilsen

Helge Mosand Haakonsen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Fakturagrunnlag (spesifisering av gebyrer) og faktura (til betaling) ettersendes.

A-CONSULT Arne Westvang
Adolph Tiedemandsgate 12 F
2000 LILLESTRØM

DERES REF:

VÅR REF:

2013/8724

SAKSBEHANDLER:

Helge Mosand Haakonsen

DATO:

13.11.2015

Saksnr.:2013/8724
Vedtaksnr.(DS):15/1061**Ferdigattest - rehabilitering og påbygg boder - gnr 71 bnr 57 - Nordbyveien 215 - 217 - 219 og 221****VEDTAK****Ferdigattest**Etter plan- og bygningsloven § 21-10
Tiltakstype, bygningstype og tiltaksadresse
Rehabilitering og påbygg til boder, Nordbyveien, 2013 SKJETTEN

Gnr: 71

Bnr: 57

Festenr:

Seksjonsnr:

BRA: 99 m²

Vedtaksnr.

Vedtaksdato

Vedtak

Tillatelse til tiltak (ramme- og igangsettingstillatelse)

DS14/238

25.3.2014

Rammetillatelse

DS14/522

17.6.2014

Igangsettingstillatelse

Midlertidig brukstillatelse

Merknader:

- Ferdigattest gis på grunnlag av gjennomføringsplan og i henhold til anmodning fra A-consult A. Westvang, datert 3.11.2015.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Klagerett

Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes til Skedsmo kommune til vurdering. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken for endelig avgjørelse til klageinstansen som er Fylkesmannen i Oslo og Akershus, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven kapittel 6. Skedsmo kommune er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved eventuell omgjøring av vedtaket. For mer informasjon om klagerett se våre hjemmesider: <http://www.skedsmo.kommune.no>

Med hilsen

Helge Mosand Haakonsen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

MIDLERTIDIG INNFLYTNINGSTILLATELSE

meddeles herved for

Boligblokk m/27 leiligheter adr.: Nordbyveien 215 - 217

gnr.: 71 bnr.: 4 i Skedsmo

Eier: A/S Skedsmo Tomteselskap adr. Valstadbråten
2013 Skjetten

Anmerkninger: Noe småarbeide gjenstår.
Planeringsarbeidet er ikke ferdig.

Gjenstående arbeider må utføres og ferdigbesiktigelse avholdes
innen 1 år fra dato.

Skedsmo komm. bygningskontroll den 27. mai 1975

SKEDSMO KOMMUNE

Bygningssjefen

.....
Bygningssjef

R. Michelet

.....
Bygningssjef
Bygningskontrollør
A. Alexandersen

Kommuneplanens arealdel 2023 – 2035

Dokument 3.1

Bestemmelser med retningslinjer

Vedtatt i kommunestyret 14.06.2023 i sak 76/23,
revidering vedtatt 24.01.2024 i sak 2/24,
04.09.2024 i sak 140/24 og 02.04.2025 i sak 41/25

Revidert til sluttbehandling etter mekling av innsigelser 06.02.2025

16.05.2024: Informasjon om ugyldig spesifisering av underformål – rød tekst i kursiv er ikke juridisk bindende, kun retningsgivende

Informasjon om kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel er en overordnet plan, og viser hovedtrekkene i eksisterende og planlagt bruk og utvikling, hensyn og vern av arealer i hele Lillestrøm kommune.

Kommuneplanens arealdel bygger på mål og satsningsområder i kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt 17.06.2020. Disse bygger igjen på FNs bærekraftmål. Målene er videreført i langsiktig arealstrategi, vedtatt 08.09.2021, som også ligger til grunn for arealdelen.

Vedtak

Lillestrøm kommunestyre vedtok kommuneplanens arealdel 14.06.2023 i sak 76/23. Endringer etter tilleggshøring ble vedtatt i kommunestyret 24.01.2024 i sak 2/24 og 04.09.2024 i sak 140/24. Endringer i bestemmelser etter mekling ble vedtatt 02.04.2025 i sak 41/25. Kommuneplanens arealdel med plankart og bestemmelser gjelder for alle nye tiltak. Unntatt er de deler av planen som er vedtatt med innsigelse.

Endringer som ble vedtatt av kommunestyret 02.04.2025

Som følge av mekling av innsigelser utgår følgende bestemmelser:

§ 2-3.2.3

For felt SF47: Planskilt krysning for myke trafikanter over jernbanen og oppgradering av veier mot vest (Bekkedroga/Turbinveien) må være ferdigstilt før første igangsettingstillatelse til boliger. Det skal gjennomføres felles planlegging med område KF38 Sørumsand Næringspark øst og inngå i områdeplan for Sørumsand. Arealer for grønnstruktur, krysning av jernbanen og veioppgradering skal avklares i områdeplan. Planskilt krysning skal ikke komme i konflikt med fredningsområdet til UH-banen. Kapasitet på VA-ledningsnett må oppgraderes.

§ 2-9.2.5

For felt KF38: Planskilt krysning for myke trafikanter over jernbanen og oppgradering av veier mot vest (Bekkedroga/Turbinveien) må være ferdigstilt før første igangsettingstillatelse til boliger. Det skal gjennomføres felles planlegging med område SF47 Sørumsand Næringspark vest og inngå i områdeplan for Sørumsand. Arealer for grønnstruktur, krysning av jernbanen og veioppgradering skal avklares i områdeplan. Planskilt krysning skal ikke komme i konflikt med fredningsområdet til UH-banen. Kapasitet på VA-ledningsnett må oppgraderes.

Områder og bestemmelser vedtatt med innsigelser

§ 6-1.3.3 LNF-spredd ny boligbebyggelse ved Enebakkneset (LSB4) – har vært på høring å tilbakeføre til LNF-område, er vedtatt beholdt av kommunestyret. Det er innsigelse fra Statsforvalteren.

5 byggeområder er vedtatt med innsigelse, plankart og bestemmelser for disse områdene er uten rettsvirkning. Det kan ikke vedtas reguleringsplaner i disse områdene uten at innsigelsene er løst. Dette gjelder disse områdene, med følgende tillegg i bestemmelsene:

§ 2-2.3 Bestemmelser for felt for boligbebyggelse

§ 2-2.3.5 Felt for framtidig boligbebyggelse på Skedsmokorset

Felt B 81– Åsenhagen (område 31) - Konsentrert småhusbebyggelse – maksimalt 30 boenheter. Det skal settes av areal til strøkslekeplass på minst 5 daa. sentralt i området. Byggegrense mot Gjerdrumsveien er 50 meter. Kapasitet på VA- ledningsnett må oppgraderes.

§ 2-2.3.8 Felt for framtidig boligbebyggelse på Fetsund

B83 Løkenåsen Horisont (område 83) - småhusbebyggelse, minst 50% skal være frittliggende småhusbebyggelse. Det skal settes av areal til minst to 8-avdelings barnehager Myr (15 daa) utelates fra byggeformålet. Krav om trinnvis utbygging. Kapasitet på VA-ledningsnett må oppgraderes.

B84 Løkenåsen (område 85) - småhusbebyggelse, minst 50% skal være frittliggende småhusbebyggelse. Maksimalt 50 boenheter. Kapasitet på VA-ledningsnett må oppgraderes.

§ 2-5 Næring

Felt BN28: Krokstad næringspark ved Kompveien (område 80) - området skal brukes til lager, industri og verksted. Ny VA-ledning må etableres til Heia. Kapasitet på eksisterende VA- ledningsnett videre må oppgraderes.

Felt BN29: Utvidelse av Heia næringsområde (område 82) – området skal brukes til lager, industri og verksted. Myr (16 daa) i søndre del av området og bekker i nordre del utelates fra byggeformålet. Tiltak ved krysset mot Kompveien må utredes. Kapasitet på VA-ledningsnett må oppgraderes.

13.05.2024 Informasjon om ugyldig spesifisering av underformål

Spesifisering av type bebyggelse innenfor underformål for bolig, næring, forretning og offentlig og privat tjenesteyting er ugyldig, og er markert med rød kursiv tekst i bestemmelsene. Den røde kursive teksten er ikke juridisk bindende, kun retningsgivende.

Gyldig formål	Retningsgivende tekst
Bolig	Småhusbebyggelse (frittliggende/konsentrert) Blokk
Forretning	Plasskrevende varehandel, detaljhandel, utsalg som krever kunde- eller medlemskort
Næring	Kontor, lager, industri, bevertning, hotell
Offentlig og privat tjenesteyting	Skole, barnehage

Innhold

Informasjon om kommuneplanens arealdel.....	2
Kapittel I Generelle bestemmelser	9
§ 1-1 Formålsparagraf.....	9
§ 1-2 Gjeldende planer.....	9
§ 1-2.1 Gjeldende planer	9
§ 1-3 Plankrav (jf. pbl § 11-9 nr. 1).....	9
§ 1-3.1 Unntak fra plankrav (jf. pbl. § 11-10 nr. 1).....	9
§ 1-3.2 Krav om kommunedelplan.....	10
§ 1-3.3 Krav om områderegulering.....	10
§ 1-3.4 Krav til planprogram med veiledende prinsipplan for offentlige rom (VPOR).....	10
§ 1-4 Utbyggingsavtaler (jf. § 11-9 nr. 2).....	11
§ 1-5 Holdningsklasser for avkjørsler.....	11
§ 1-6 Byggegrenser.....	12
§ 1-6.1 Byggegrense mot vei.....	12
§ 1-6.2 Byggegrense mot andre tekniske anlegg	13
§ 1-6.3 Byggegrense mot raviner, vassdrag, grønnstruktur og dyrket mark	13
§ 1-7 Tilgjengelighet for alle	13
§ 1-8 Estetikk (jf. pbl. § 11-9 nr. 6).....	14
§ 1-8.1 Generelle krav til estetikk og kvalitet.....	14
§ 1-8.2 Dokumentasjon til reguleringsplanforslag	14
§ 1-8.3 Dokumentasjon i byggesaker	15
§ 1-9 Grønnstruktur (jf. pbl. § 11-9 nr. 6)	16
§ 1-9.1 Generelt om grønnstruktur	16
§ 1-9.2 Sikring av grønnstruktur	17
§ 1-9.3 Hensyn til tilgrensende grønnstruktur.....	18
§ 1-10 Geotekniske undersøkelser (pbl §§ 11-9 nr. 8 og 28-1 jf. 3-1 bokstav h	18
§ 1-11 Skilt og reklame (jf. pbl. § 11-9 nr. 5).....	19
§ 1-11.1 Skiltplan.....	19
§ 1-11.2 Plassering.....	19
§ 1-11.3 Utforming.....	19
§ 1-12 Parkeringskrav/oppstillingsplasser for bil og sykkel.....	20
§ 1-12.1 Krav til parkeringsdekning	20
§ 1-12.2 Krav til utforming og plassering	21
§ 1-12.3 Krav til gjesteparkering.....	21
§ 1-12.4 Krav til parkeringsplasser reservert for forflytningshemmede	21
§ 1-12.5 Tilrettelegging for ladbare biler.....	21

§ 1-12.7 Krav til sykkelparkering	22
§ 1-12.8 Frikjøp av oppstillingsplasser for bil og sykkel	22
§ 1-13 Midlertidige tiltak (jf. pbl. § 11-9 nr. 6, jf. § 30-5).....	23
§ 1-14 Miljøkvalitet (jf. pbl. § 11-9 nr. 6).....	23
§ 1-14.1 Støy	23
§ 1-14.2 Stråling	25
§ 1-14.3 Lokalklima og luftkvalitet	25
§ 1-14.4 Vurdering av konsekvenser av og for klimaendringer	25
§ 1-14.5 Karbonrike arealer.....	26
§ 1-14.6 Vannkvalitet og vassdrag	26
§ 1-14.7 Forvaltning av kantsonen langs vassdrag i ulike vannforvaltningsklasser	28
§ 1-14.8 Forurensning i grunnen	28
§ 1-14.9 Ved funn av avfallsdeponi under gravearbeider	29
§ 1-14.10 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan	29
§ 1-15 Landskap og natur	29
§ 1-15.1 Landskapskvaliteter.....	29
§ 1-15.2 Kartlegging av naturkvaliteter	29
§ 1-15.3 Naturkvaliteter	30
§ 1-16 Terrenginngrep, massehåndtering i reguleringsplan og deponering av snø.....	31
§ 1-17 Vern av matjord.....	31
§ 1-17.1 Omdisponert areal.....	31
§ 1-17.2 Gjenbruk av matjord	31
§ 1-17.3 Tilførsel av matjord på dyrka og dyrkbar jord	32
§ 1-18 Kulturminnevern.....	32
§ 1-18.1 Automatisk fredete kulturminner.....	32
§ 1-18.2 Listeførte kirker.....	32
§ 1-18.3 Enkeltbygninger og kulturmiljø registrert i kulturminneplan/kulturmiljøplan.....	32
§ 1-18.4 Dokumentasjon og vurdering av søknader.....	33
§ 1-19 Fare for urbanflom ved styrtnedbør	34
§ 1-20 Fare for flom.....	34
§ 1-21 Restriksjonsområder rundt Kjeller flyplass.....	34
§ 1-23 Plassering av nettstasjoner.....	34
Kapittel II Bebyggelse og anlegg	35
§ 2-1 Generelle bestemmelser for områder for bebyggelse og anlegg.....	35
§ 2-1.1 Rekkefølgekrav (jf. pbl. § 11-9 nr. 4).....	35
§ 2-1.2 Krav til teknisk infrastruktur i områder for bebyggelse og anlegg (jf. pbl. § 11-9 nr. 3)	35
§ 2-1.3 Uteoppholdsareal	38

§ 2-1.4 Lekeplasser og andre arealer for aktivitet	41
§ 2-1.5 Krav om erstatningsareal	42
§ 2-1.6 Svalganger og åpne branntrapper.....	42
§ 2-1.7 Grønne tak	42
§ 2-1.8 Tre i bærende konstruksjoner, materialgjenvinning og gjenbruk.....	43
§ 2-1.9 Fellesfunksjoner i boligprosjekter (pbl. § 11- 9, nr. 5)	43
§ 2-1.10 Sosiale boformer (pbl. § 11- 9, nr. 5).....	43
§ 2-1.11 Minste dybde og fasadebredde for leiligheter/rekkehus.....	44
§ 2-1.12 Boligstørrelse - variasjon.....	44
§ 2-2 Bestemmelser for boligbebyggelse.....	44
§ 2-2.1 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse, eksisterende.....	44
§ 2-2.2 Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse	45
§ 2-2.3 Bestemmelser for felt for boligbebyggelse	46
§ 2-3 Område for bebyggelse og anlegg – Sentrumsformål	47
§ 2-3.1 Bestemmelser for sentrum generelt	47
§ 2-3.2 Framtidige områder for sentrumsformål - spesifikt for felt.....	51
§ 2-4 Område for bebyggelse og anlegg - tjenesteyting	54
§ 2-5 Næring	54
§ 2-6 Idrettsanlegg	54
§ 2-7 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg.....	55
§ 2-8 Grav- og urnelund.....	55
§ 2-9 Område for bebyggelse og anlegg – Kombinerte formål	55
§ 2-9.1 Generelle bestemmelser for visse felt for framtidige kombinerte formål	56
§ 2-9.2 Framtidige områder for kombinert bebyggelse og anleggsformål – Feltbestemmelser	57
Kapittel III Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	58
§ 3-1 Vei - Torg	59
§ 3-2 Støyskjerming langs vei.....	59
Kapittel IV Grønnstruktur.....	59
§ 4-1 Grønnstruktur.....	59
§ 4-1.1 Utforming og bruk av arealene	59
§ 4-1.2 Omdisponering	59
§ 4-2 Bestemmelser for ulike underformål innenfor grøntstrukturen.....	59
§ 4-2.1 Blågrønn struktur.....	59
§ 4-2.2 Naturområde	60
§ 4-2.3 Turdrag.....	60
§ 4-2.4 Friområde	60
§ 4-2.5 Park	60

§ 4-2.6 Overvannstiltak.....	60
§ 4.3 Bestemmelser for konkrete felt innenfor grønnstrukturen	61
§ 4-3.1 KGS1, Stortorvet	61
§ 4-3.2 KGS2, Kvartalet mellom Jernbanegata, Nesgata og Fabrikkgata.....	61
Kapittel V Forsvaret.....	61
§ 5-1 Krav til kommunedelplan for Kjeller flyplass	61
§ 5-1.1 Nye veianlegg.....	61
§ 5-1.2 Overvannshåndtering	61
§ 5-1.3 Ny gatestruktur og plassering av byrom.....	61
§ 5-1.4 Ny grønnstruktur og grønne forbindelser	61
§ 5-2 Miljøopprydning.....	61
Kapittel VI Landbruks, natur- og friluftsmål	62
§ 6-1 Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF).....	62
§ 6-1.1 Driftsbygninger	62
§ 6-1.2 Kårboliger	62
§ 6-1.3 LNF-områder med spredt bolig- og fritidsbebyggelse	62
§ 6-1.4 LNF-områder der det tillates nye boenheter i spredt boligbebyggelse.....	63
Kapittel VII Bruk og vern av sjø og vassdrag.....	63
§ 7-1 Vassdrag.....	64
Kapittel VIII Bestemmelser til hensynssoner	64
§ 8-1 Faresoner og sikringssoner	64
§ 8-1.1 Hensynssone – sikring. Vannforsyning, H110_1 og H110_2.....	64
§ 8-1.2 Hensynssone – sikring. Vanninntak i Glomma, H110_3	65
§ 8-1.3 Hensynssone – sikring. Jernbanetunell, H130_1	65
§ 8-1.4 Hensynssone – sikring. Miljøsoner/byggegrense langs E6, H130_2	65
§ 8-1.5 Hensynssone – sikring. Sentralrenseanlegg og vannforsyningsanlegg, H190_1 – H190_3	65
§ 8-1.6 Hensynssone – sikring. Vannforsyningsanlegg - drikkevannsbasseng, H190_4 - H190_16	65
§ 8-1.7 Hensynssone – sikring. Vannforsyningsanlegg - hovedledninger, H190_17	65
§ 8-1.8 Hensynssone – fare. Kvikkleire, H310	65
§ 8-1.9 Hensynssone – fare for flom i Glomma, Nitelva og Leira sør for Leirsund bru H320_1	66
§ 8-1.10 Hensynssone – fare for flom i Leira nord for Leirsund bru H320_2.....	66
§ 8-1.11 Hensynssone – fare. Flom langs Sagelva, H320_3	66
§ 8-1.12 Hensynssone – fare. Flom i bekker med årssikker vannføring, H320_4.....	66
§ 8-1.13 Hensynssone – fare. Ammunisjonslageret Dumpa, H350_1.....	67
§ 8-1.14 Hensynssone – fare. Industri på Nesa sør, H350_2	67

§ 8-1.15 Hensynssone – fare. Industri i Ekornesveien, H350_3	67
§ 8-1.16 Hensynssone – fare. Høyspenningsanlegg, H370_1 – H370_4	67
§ 8-1.17 Hensynssone – fare. Atomreaktor på Kjeller, H390_1	67
§ 8-1.18 Hensynssone – fare. Restriksjonsområde for nedlagt avfallsdeponi, H390_2	67
§ 8-2 Soner med særlig angitt hensyn	68
§ 8-2.1 Hensynssoner med særlig hensyn til friluftsliv, H530_1 – H530_21	68
§ 8-2.2 Hensynssone med særlig hensyn til grønnstruktur, H540_1	68
§ 8-2.3 Hensynssoner med særlige hensyn til naturmiljø; raviner, H560_1 – H560_121	68
§ 8-2.4 Hensynssoner med særlig hensyn til kulturmiljø: H570_1 – H570_59	68
§ 8-3 Hensynssoner som er båndlagt	68
§ 8-3.1 Områder båndlagt etter plan- og bygningsloven, H710_1 – H710_4, samt ved Asakskredet	68
§ 8-3.2 Områder båndlagt etter lov om naturvern, H720_1 – H720_11	69
§ 8-3.3 Områder båndlagt etter lov om kulturminner, H730_1 – H730_20	69
§ 8-3.4 Områder båndlagt etter lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner, H735_1 – H735_2	69
§ 8-3.5 Områder båndlagt etter energiloven, H740_1 – H740_2	69
§ 8-4 Hensynssoner for felles planlegging	70
§ 8-4.1 Sone med krav om felles planlegging H810_1 - H810_4	70
Kapittel IX Bestemmelser til bestemmelsesområder	70
§ 9-1 Bestemmelsesområder for miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur	70
§ 9-1.1 Bestemmelsesområder for boligfelt med særlige hensyn i Lillestrøm by #6_1 til #6_21	70
§ 9-1.2 Bestemmelsesområder for stille områder #6_22 til #6_29	70
Kapittel X Vedlegg	71

Kapittel I Generelle bestemmelser

Retningslinjer står i kursiv, og er ikke juridisk bindende som kommuneplanbestemmelse. Informasjon står også i kursiv.

§ 1-1 Formålsparagraf

Kommuneplanens arealdel skal bidra til å oppnå målene satt i kommuneplanens samfunnsdel og følge langsiktig arealstrategi. Det innebærer at det skal legges til rette for en bærekraftig arealutvikling hvor folkehelse og trivsel, universell utforming og klimahensyn blir prioritert.

§ 1-2 Gjeldende planer

§ 1-2.1 Gjeldende planer

Kommunedelplan for rv. 22 Kryssing av Glomma fra Garderveien til Kringenkrysset og kommunedelplan for Fetsund sentrum gjelder ved motstrid foran kommuneplanens arealdel.

Reguleringsplaner gjelder ved motstrid foran kommuneplanens arealdel, med følgende unntak:

- Utnyttelsesgrad for boligformål, åpen småhusbebyggelse der denne i reguleringsplan beregnes på annen måte enn bebygd areal (% BYA). I åpen småhusbebyggelse er tillatt maksimum BYA = 24 % i indre sone og 20 % i ytre sone. Indre og ytre sone er vist på kart i vedlegg b)
- Der det i kommuneplan er vedtatt endret arealformål. Reguleringsplan gjelder likevel foran kommuneplanen for arealer regulert til grønstruktur eller bevaring/hensynsone bevaring.
- Der dette ellers er eksplisitt angitt i disse bestemmelser at kommuneplanen ved motstrid gjelder foran reguleringsplan

Kommuneplanens generelle bestemmelser og retningslinjer (kap 1 og § 2.1 med underparagrafer) supplerer gjeldende reguleringsplaner der reguleringsplanen ikke selv inneholder tilsvarende bestemmelser.

§ 1-3 Plankrav (jf. pbl § 11-9 nr. 1)

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg eller samferdselsanlegg og infrastruktur kan det ikke utføres tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1, første ledd bokstavene a, b, d, k, l og m før området inngår i reguleringsplan. For områder avsatt til råstoffutvinning, kan utvidelse av driften ikke finne sted uten etter godkjent reguleringsplan.

Informasjon:

Det er meldeplikt etter mineralloven § 42 for uttak over 500 m³, og krav om driftskonsesjon etter mineralloven § 43 for uttak over 10 000 m³. Direktoratet for Mineralforvaltning er myndighet etter loven.

§ 1-3.1 Unntak fra plankrav (jf. pbl. § 11-10 nr. 1)

Følgende unntak fra § 1-3 gjelder:

- a) I uregulerte områder for eksisterende boligformål er det ikke krav om reguleringsplan for gjennomføring av tiltak som er i tråd med § 2-2.1. Unntaket gjelder ikke oppføring av mer enn fire eneboliger eller to tomannsboliger, samt fradeling av tomt til samme

formål. Hver eiendom kan bebygges med maksimalt en enebolig, en enebolig med sekundærlighet eller en tomannsbolig. Unntaket fra plankravet gjelder ikke for mer enn en fradeling fra hver opprinnelig eiendom og /eller fradelte eiendommer fra denne. Unntaket fra plankravet gjelder ikke for nye boenheter i boligformål ved Slettaveien/Guttersrud **og i LSB4 spredt bebyggelse ved Enebakkeset.**

- b) I øvrige uregulerte områder avsatt til utbygging for andre formål enn boligformål kan oppføring av påbygg, tilbygg og garasjer/uthus og utføring av andre mindre tiltak i tilknytning til eksisterende bygningsmasse til bruk for samme formål, tillates uten krav om detaljreguleringsplan. Tiltaket kan ha et samlet omfang på maks 200 m² BRA. Samlet maks BYA = 20% for eiendommen.
- c) Innenfor formål nåværende samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur er oppføring av mindre tiltak på jernbanen unntatt plankravet.

§ 1-3.2 Krav om kommunedelplan

Det stilles krav til vedtatt felles kommunedelplan for felt MF1 og MF 2 før det kan igangsettes detaljreguleringsprosesser og tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1. Krav om kommunedelplan kan fravikes dersom det gjelder mindre tiltak til funksjoner for Forsvaret som ikke genererer nye arbeidsplasser eller behov for ny infrastruktur.

Informasjon: Ved planoppstart skal kommunen ta stilling til hvilke tilgrensende områder utenfor MF1 og MF2 som skal omfattes av kommunedelplanen.

§ 1-3.3 Krav om områderegulering

Det stilles krav til vedtatt områderegulering for følgende områder før det kan varsles oppstart for nye detaljreguleringer innenfor områdereguleringens avgrensning for:

- 1) Området som består av feltene KF19-26 (Skedsmokorset øst), samt Prestthagaveien og Kirkeveien på strekningen mellom rundkjøringene
- 2) Området som består av feltene KF14-16 (Hvam)
- 3) Området som består av feltene SF21- SF26 (Lillestrøm nord). Områdereguleringen skal vise overordnet teknisk detaljplan for kollektivtrase og høystandard sykkeltrase mellom Kjeller og Lillestrøm. Det skal tilrettelegges for separering av gående og syklende.
- 4) Fetsund sentrum
- 5) Revisjon av områdeplan for Sørumsand sentrum.
- 6) Lillestrøm knutepunkt
- 7) Felt KF2 (Nesa nord)

Det gis unntak for planprosesser der oppstart er varslet før denne kommuneplanen ble vedtatt.

Før arbeidet med områderegulering starter skal kommunestyret ha fattet vedtak om oppstart av områderegulering i sak om planinitiativ for området. Etter vedtak av planinitiativ skal det innenfor områdereguleringens avgrensning ikke gis tillatelse til oppføring av nye boenheter eller ny næringsbebyggelse. Unntatt er tiltak som fremgår av § 1-3.1, og tiltak som fremgår av detaljreguleringer vedtatt etter denne kommuneplanen.

§ 1-3.4 Krav til planprogram med veiledende prinsipplan for offentlige rom (VPOR)

Det stilles krav til planprogram med VPOR for følgende områder før det kan varsles oppstart for nye detaljreguleringsplaner:

- 1) Området avgrenset av Nitelva, Nittedalsgata, Jonas Liesgate og Brogata (Lillestrøm Vest). Planprogrammet skal vise overordnet teknisk detaljplan for kollektivtrase og høystandard sykkeltrase mellom Lillestrøm og Strømmen. Det skal tilrettelegges for separering av gående og syklende.

2) Lørenfallet sentrum.

Det gis unntak for planprosesser der oppstart er varslet før denne kommuneplanen ble vedtatt.

Før arbeidet med VPOR starter skal kommunestyret ha fattet vedtak om oppstart av planarbeid i sak om planinitiativ for området. Etter vedtak av planinitiativ skal det innenfor avgrensningen av VPOR ikke gis tillatelse til oppføring av nye boenheter eller ny næringsbebyggelse. Unntatt er tiltak som fremgår av § 1-3.1, tiltak som fremgår av detaljreguleringsplaner vedtatt etter denne kommuneplanen.

§ 1-4 Utbyggingsavtaler (jf. § 11-9 nr. 2)

- 1) Utbyggingsavtaler er en forutsetning der kommunen vurderer at det foreligger behov for å avklare nærmere hvordan en plan (eller et eller flere tiltak i en plan) skal gjennomføres og bekostes, eller der det foreligger et behov for å inngå avtale som et supplement til en eller flere arealplaner. Både ved utbygging, fortetting og fornyelse/transformasjon.
- 2) Ved utarbeidelse av kommunedelplan, områderegulering eller detaljregulering for et større område, kan det fattes mer spesifikke forutsigbarhetsvedtak der det vil gi bedre forutsigbarhet med hensyn til utbygging innenfor planområdet.
- 3) Som hovedprinsipp må utbyggerne selv opparbeide, bekoste og/eller sikre gjennomført nødvendige tiltak, herunder teknisk, grønn og blå infrastruktur hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl) eller i den aktuelle arealplan.
- 4) Utbyggingsavtalene kan regulere hvem som skal prosjektere, gjennomføre og finansiere ulike typer tiltak, for eksempel teknisk, grønn og blå infrastruktur, samt ha krav om kvalitet og utforming av disse. Dette kan også gjelde slik infrastruktur utenfor det aktuelle planområdet, der dette er nødvendig og rimelig for å dekke behov som utbyggingen medfører og som ikke dekkes innenfor planområdet.
- 5) Utbyggingsavtalene vil også kunne regulere fremdrift og krav til ferdigstilling av tiltak, samt organisatoriske tiltak (for eksempel etablering av velforeninger, organisering i forhold til privat drift og vedlikehold mv.)
- 6) Det kan inngås utbyggingsavtale som stiller krav til utforming som går lenger enn det som følger av arealplanene med hensyn til universell utforming, livsløpsstandard, tilpasning til ulike brukergrupper, krav til kvalitet, herunder krav til energieffektive og miljøvennlige løsninger mv.
- 7) Utbyggingsavtale kan inngås der det fra kommunens side er ønskelig å regulere antall boliger i et område, største og minste boligstørrelse, eller å stille krav til bygningers utforming. Utbyggingsavtaler kan også omhandle bruk av kommunal forkjøpsrett til markedspris for boliger og tilvisningsavtaler etter Husbankens regelverk.
- 8) Videre kan det inngås utbyggingsavtale om forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak, samt om overdragelse av grunn til offentlige reguleringsformål.

§ 1-5 Holdningsklasser for avkjørsler (jf. pbl. § 11-9 nr 3 og § 11-10 nr. 4)

Holdningsklassene skal forvaltes etter rammeplan for avkjørsler på offentlig vei. Ved planlegging og etablering av nybygg skal disse lokaliseres slik at avkjørsel fra offentlig vei kan skje i samsvar med rammeplanen. Holdningsklassene som benyttes er:

a) Meget streng holdning

Veiene skal være avkjørselsfrie, og det skal ikke tillates avkjørsler på motorvei. For hovedavkjørsler til gårdsbruk og driftsavkjørsler kan det allikevel tillates adkomst for øvrige veier under denne klassifiseringen, dersom disse oppfyller de tekniske

krav. Nye avkjørsler og utvidet bruk av avkjørsel tillates kun etter vedtatt reguleringsplan.

b) Streng holdning

Antall avkjørsler må være meget begrenset. Hovedavkjørsel til gårdsbruk og driftsavkjørsler bør likevel tillates, dersom disse oppfyller de tekniske krav. Nye boligavkjørsler tillates kun etter vedtatt reguleringsplan. Valg av løsning må vurderes i forhold til fremtidig utvikling. Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsler bør begrenses, og det bør da være et visst antall brukere av avkjørselen fra før.

c) Mindre streng holdning

Antall direkte avkjørsler til veiene skal være begrenset, og nye boligavkjørsler bør begrenses. Plassering av avkjørsler må vurderes med tanke på fremtidig utvikling. Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel kan gis dersom denne tilfredsstillende tekniske krav.

d) Lite streng holdning

Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis, dersom tekniske krav til avkjørselutforming oppfylles. Nye avkjørsler skal etableres via eksisterende avkjørsel der det ligger til rette for dette. Utvidet bruk av avkjørsler skal normalt tillates.

Rammeplan for avkjørsler viser hvilke holdningsklasser som gjelder hvor, rammeplanen er vist på kart som er vedlegg e) til disse bestemmelsene.

§ 1-6 Byggegrenser (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)

Byggegrenser som er vist i kommuneplankartet eller reguleringsplan gjelder foran byggegrenser gitt i disse bestemmelsene. Byggegrenser gjelder ikke tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1, første ledd bokstavene c, e, og f.

§ 1-6.1 Byggegrense mot vei

Byggegrense måles fra veimidte jf. vegloven § 29:

Mot veg:

- Kommunal vei – 15 meter
- Riksvei – 50 meter
- Fylkesvei – 30 meter
- Gang- og sykkelvei og turvei: Der gang- og sykkelvei eller turvei går langs kjøreveier måles byggegrensen fra kjøreveiens midte. Der gang- og sykkelvei eller turvei ikke ligger like inntil kjørevei, gjelder en egen byggegrense på 12 meter fra gang- og sykkelveiens eller turveiens veimidte.

I kryss: Byggegrenser mot kryss skal være slik de er beskrevet i den til enhver tids gjeldende vei- og gatenorm.

For å holde av plass til eventuell fremtidig kollektivtrasé skal følgende gatebredder vurderes og sikres i framtidige reguleringsplaner i:

- Storgata mellom Parkalleén og Vestbygata
- Jonas Lies Gate
- Nittedalsgata sør
- Strømsveien fra Sagdalen rundkjøring til Lørenskog grense
- Fetveien, Nordbyveien, Skedsmo Kirkevei og Trondheimsveien

§ 1-6.2 Byggegrense mot andre tekniske anlegg

Fra offentlige vann- og avløpsledninger gjelder en byggegrense på minimum 4 meter fra hver side av ledningens senter. For ledninger dypere enn 2 meter, må avstanden beregnes til 2*x faktisk ledningsdybde. Ny bebyggelse og konstruksjoner, inklusive garasjer og støttemurer, skal ikke plasseres slik at den er til ulempe for drift og vedlikehold av offentlige vann- og avløpsanlegg. For ledninger med dimensjon 300 mm. eller større, er byggegrensen 8 meter på hver side av ledningens senter.

Informasjon: Der bygge- og anleggstiltak må gjennomføres selv om avstandskravet ikke er mulig å overholde, skal det sikres på en slik måte at det ikke oppstår skader som følge av kommunens vedlikeholdsarbeid på ledningen. Det kreves at ledningen blir lagt i en kulvert for å sikre at den kan skiftes ved behov. Tilhørende heftelser på bygg eller eiendom skal tinglyses. Ved vedlikehold av ledninger er kommunen uten ansvar for skader på tiltak som ikke er oppført i henhold til disse bestemmelsene.

Kontakt kommunen ved arbeider i nærheten av kommunal ledning for påvisning av ledningen.

§ 1-6.3 Byggegrense mot raviner, vassdrag, grønnstruktur og dyrket mark

Bygge- og anleggstiltak er ikke tillatt innenfor byggegrensen. Dette inkluderer terrengendringer/massemottak og snømottak. Nødvendige tiltak til drift og vedlikehold av jernbanen tillates innenfor baneformålet.

1. Mot områder vist i kommuneplan eller reguleringsplan som grønnstruktur gjelder det en byggegrense på 10 meter.
2. For områder ved Leira, Nitelva, Glomma/Øyeren, Rømtua, Varsjøen, Heiavannet, Tretjern, Hvaltjern, Bølertjern, Vestre Jarsjø, Stampetjern og Tientjern gjelder det en byggegrense på 100 meter fra strandlinjen, som vist i plankartet.
3. For arealer ved øvrige vassdrag gjelder en byggegrense på 50 meter fra strandlinjen ved normalvannføring (skjæringslinjen mellom land og vannflaten vist som vannlinjer i kommunens basiskart). Reell flomfare langs elver og bekker må utredes senest på reguleringsplannivå.
4. Mot bekker omfattet av egne hensynssoner, gjelder egne byggegrenser, jf. § 8-1.12
5. Mot raviner gjelder det en byggegrense på minimum en avstand tilsvarende dybden på ravinen, minimum 20 meter fra hensynssonen (knekkpunkt ravine/flatt terreng).
6. Ved regulering av områder som grenser mot dyrka jord skal det innenfor regulert område avsettes en buffersone på minst 15 meter. I buffersonen skal det plantes/såes til med stedegne busker og trær.

Informasjon: Med ravine menes V-formede daler som er gravd ut av bekk eller elv i marine løsmasser. Konferer med kommunen ved usikkerhet om landskapsformen er en ravine. De fleste ravinene er omfattet av hensynssone H560 i plankartet, omtalt i § 8-2.3. Her går hensynssonens yttergrense i ravinens knekkpunkt. Byggegrensen på minst 20 meter beregnes fra denne yttergrensen. Bestemmelsen gjelder i alle raviner, uavhengig av om de er vist med nevnte hensynssone. Klima- og miljøtiltak i landbruket er ikke omfattet av bestemmelsen.

§ 1-7 Tilgjengelighet for alle (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)

I plansaker skal det dokumenteres hvordan universell utforming er ivarettatt i tråd med den til enhver tids gjeldende teknisk forskrift (TEK) og Statens vegvesens Håndbok V129 Universell utforming av vegger og gater. Offentlige uteområder må utformes slik at det blir lett å orientere seg.

I reguleringsplan skal det dokumenteres at tiltakets utforming og plassering på tomta skal utføres på en slik måte at krav til tilgjengelighet, og eksisterende terrengs karakter, ivaretas på en best mulig måte.

Retningslinje: Det vises til «Arkitektoniske virkemidler for orientering og veifinning» utgitt av DiBK og Statens vegvesen, Norsk standard for Utforming av byggverk (NS 11001) og Tilgjengelighet i uteområder (NS11005). I uteoppholdsområder skal det utformes trygge, effektive og logiske forbindelseslinjer. Ved prosjektering skal det benyttes tradisjonelle arkitektoniske virkemidler som reduserer behovet for kunstige ledelinjer. Utforming og materialbruk skal være en integrert del av designet.

Alle nye bussholdeplasser som er tilknyttet et gang- og sykkelveisystem eller fortau skal utformes etter Statens vegvesen sin håndbok 278, dette gjelder også ved rehabilitering.

Der naturlige terrengforhold gjør at kravene til universell utforming må fravikes skal dokumentasjonen vise hvordan løsningene som er valgt sikrer beste mulige tilgjengelighet.

§ 1-8 Estetikk (jf. pbl. § 11-9 nr. 6)

§ 1-8.1 Generelle krav til estetikk og kvalitet

Nye bygge- og anleggstiltak skal prosjekteres og utføres slik at de innehar gode visuelle kvaliteter i seg selv med hensyn til målestokk, rytme, struktur, høyder, materialbruk og farger. Utformingen skal samsvare med tiltakets funksjon og ses i sammenheng med tiltakets omgivelser og plassering.

Ny bebyggelse som oppføres nær bygg som er bevaringsverdige etter § 1-18 må harmonere både estetisk og funksjonelt med det bevaringsverdige bygget og dets nærmeste omgivelser. Kulturlandskap, fjernvirkning og siktforbindelser skal ivaretas.

Nye bygge- og anleggstiltak skal tilpasses eksisterende terreng. Terrenginngrep skal være moderate, og planert terrenget skal passe naturlig inn i nærområdet. Innganger skal plasseres slik at terrenginngrep blir minst mulig. Støttmurer skal ha god kvalitet.

§ 1-8.2 Dokumentasjon til reguleringsplanforslag

Det skal legges avgjørende vekt på at nye bygge- og anleggstiltak er stedstilpasset og harmonerer med stedets byggeskikk og ubebygde omgivelser. Landskapssilhuetter, horisontlinjer og åsprofiler skal ikke brytes.

§ 1-8.2.1 Landskap, grønnstruktur og omgivelser

Kommunen kan kreve at det før oppstartsmøte utarbeides en landskapsanalyse, jf. § 1-15.1

§ 1-8.2.2 Stedsanalyse

Kommunen kan kreve at det før oppstartsmøte utarbeides stedsanalyse etter kommunens mal.

§ 1-8.2.3 Volum- og funksjonsanalyse

Kommunen kan kreve at det etter oppstartsmøte med kommunen utarbeides en volum- og funksjonsanalyse etter kommunens mal. Analysen skal fungere som diskusjonsgrunnlag, før det fastsettes endelige rammer for utarbeidelse av planforslag. Analysen skal vise alternative utbyggingsforslag.

Det skal legges vekt på hvordan tiltaket påvirker omgivelser og nærliggende bebyggelse, herunder blant annet solforhold og åpne plasser. Der tiltak antas å få fjernvirkning, defineres

som landemerke eller har viktige samfunnsfunksjoner og -roller, skal virkningene av tiltaket utredes som et eget tema i volum- og funksjonsanalysen.

§ 1-8.2.4 Byromsprogram

Kommunen kan innenfor sentrumsformål stille krav om at det i reguleringsplanforslag skal utarbeides et byromsprogram hvor byromsnormen er lagt til grunn. Byromsnormen er vedlegg a) til disse bestemmelsene. Varelevering, brannbiloppstilling og avfallshåndtering skal inngå.

§ 1-8.2.5 Illustrasjonsplan

Illustrasjonsplan, med snitt og oppriss skal legges fram sammen med reguleringsplanforslaget. Illustrasjonsplanen skal presentere prosjektet på en lett lesbar måte. Intensjonene i reguleringsplanen skal fremheves og illustrasjonsplanen skal vise på hvilken måte prosjektet tilpasses omgivelsene.

Illustrasjonsplan skal også vise utforming av utomhusarealer med gangsoner, uteoppholdsarealer, beplantning og funksjoner som renovasjon, snøopplag og oppstillingsplass for brannbiler. Illustrasjonsplan skal vise maksimal utnyttelse i hht. planforlaget.

Ved behandling av reguleringsplaner kan det fastsettes i reguleringsbestemmelser at konkrete illustrasjoner skal være juridisk bindende.

§1-8.2.6 Estetisk redegjørelse

Estetisk redegjørelse skal legges fram sammen med reguleringsplanforslaget. Det skal redegjøres for kvalitetene som står omtalt i § 1-8.1.

§ 1-8.2.7 Materialbruk

Tiltak for å redusere utslipp av klimagasser fra produksjon og transport av byggematerialer, og utslipp fra arealendring skal alltid vurderes ved oppstart av reguleringsarbeid. Bruk av tre /massivtre og gjenvinnings - og gjenbruksmaterialer som fasademateriale i bygg og konstruksjoner, skal alltid vurderes og omtales ved oppstartsmøte for detaljregulering. I reguleringsplanforslaget skal det redegjøres for hvilke vurderinger som er gjort for bruk av materialer.

§ 1-8.2.8 Dokumentasjon

I alle plansaker skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltaket. Sammen med reguleringsplanforslaget kreves det til førstegangsbehandling framlagt illustrasjonsmateriale som belyser tiltakets estetikk, utforming av fasader, samspillet med de nære omgivelsene og fjernvirkning. Dokumentasjon kan være i form av tegninger, fotomontasje, perspektivfoto, digital 3D-modell samt fysisk modell.

Miljøtiltak som støyskjerming, overvannstiltak, grønne tiltak som grønnstruktur og grønne forbindelser/snarveier skal være en del av utredningene av planforslaget, slik at de får en estetisk stedstilpasset utforming, fremmer lokalklima og landskapskvaliteter.

Retningslinje: Illustrasjonsmaterialet skal ikke vise kvaliteter utenfor eget planområde som ikke planforslaget inneholder forpliktelser til å opparbeide.

§ 1-8.3 Dokumentasjon i byggesaker

§ 1-8.3.1 Estetisk redegjørelse

Ved søknad om tillatelse til tiltak kan det kreves en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske kvaliteter. Redegjørelsen skal følge opp eventuelle illustrasjoner fra plansaken og

plangrep reguleringsplanen anser som viktige for valg av arkitektonisk uttrykk, løsninger og form.

§ 1-8.3.2 Utomhusplan

For næringsbygg, offentlige bygg, idrettsanlegg og andre større byggeprosjekter samt der det kreves i reguleringsplan, kreves det utarbeidet utomhusplan. Som minstekrav skal denne vise bebyggelsens plassering, internt gangveisystem, innmålte trær samt eksisterende vegetasjon som skal bevares (inkl. kronediameter som viser sikringssonen), nyplantede trær og busker, eksisterende og nye terrengkoter, støttemurer, støyskjermer, uteoppholdsarealer for aktuelle brukergrupper, løsninger for overvannshåndtering og de nødvendige arealer for de relevante funksjonene som renovasjon, snøopplag og oppstillingsplass for brannbiler.

§ 1-9 Grønnstruktur (jf. pbl. § 11-9 nr. 6)

§ 1-9.1 Generelt om grønnstruktur

Ved regulering skal det redegjøres for hvordan hensyn til grønnstruktur er ivaretatt. Ny offentlig eller privat grønnstruktur skal bygges/anlegges slik at arealene får egnet lokalisering og god utforming. Ferdig anlagt grønnstruktur skal være beplantet med vegetasjon som er tilpasset beliggenhet, og skal være dekkende slik at terreng og anlegg er sikret mot erosjon. Det stilles krav om at det plantes etablerte større planter på rot slik at området fremstår som «tett» og dekket med grønne vekster.

Offentlig park og uteareal på tak regnes som et tillegg og erstatter ikke kravet til nytt grønnstrukturareal.

Ny grønnstruktur skal ha kvaliteter som styrker og bevarer et sammenhengende grønnstrukturnett, og som binder byggesonen sammen med marka og omkringliggende LNF-områder. Ny grønnstruktur skal opparbeides slik at de fremmer grønne opplevelseskvaliteter og det skal tilrettelegges for midlertidig opphold.

I områdereguleringsplan og detaljreguleringsplan skal eksisterende og eller nye turdrag, turstier og snarveier som kobler kommunens sentrale deler, blågrønn struktur (elver/bekker/raviner) og tilstøtende LNF-områder og marka, sikres med angivelse av egnet arealformål. Der det ikke er eksisterende bygninger eller konstruksjoner som hindrer det, skal slike turdrag skal være minst 10 meter brede. Det bør opparbeides et tydelig fysisk og visuelt skille mellom tilliggende private arealer og offentlig tilgjengelige turdrag.

Fremmede arter skal bekjempes.

Retningslinje:

Grønnstruktur er eksisterende eller nye arealer/områder med sammenhengende (eller tilnærmet sammenhengende) natur- eller vegetasjonspreg innenfor byggesonen. Grønnstruktur kan være både offentlig og privat. Noe av grønnstrukturen er satt av til formålet Grønnstruktur i kommuneplanen, men bestemmelsene i denne paragraf gjelder også den øvrige grønnstrukturen.

Nye grønnstrukturarealer bør fortrinnsvis lokaliseres til steder med gode solforhold, god utsikt, og på steder med eksisterende natur- og landskapskvaliteter eller med gode vilkår for vegetasjonsutvikling. Ved lokalisering av grønnstrukturarealer bør det vurderes hvordan arealene kan bidra til å bedre lokalklima og luftkvalitet for nærliggende områder.

Det skal vurderes hvordan nye grønnstrukturarealer kan supplere eksisterende grønnstruktur i nærområdet både når det gjelder bruks- og naturinnhold. Lokalisering, avgrensning og utforming bør legge til rette for allsidig bruk for ulike alders- og brukergrupper.

Grønnstrukturområdet bør utgjøre et sammenhengende areal, og ha en utstrekning og form som ivaretar allmenn tilgjengelighet og et åpent uttrykk. Parker og friområder bør i hovedsak ikke ha større terrengfall enn 1:12, og bør i størst mulig grad grense til og ha god tilknytning til offentlig gate eller gang/sykkelvei.

Nye grønnstrukturarealer kan ikke erstatte krav til private uteoppholdsarealer. Det bør sikres at grønnstrukturområdet, fortrinnsvis park eller friområde, ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.

Tilgang til grønnstruktur bør dokumenteres i reguleringsplan. Samtlige av kommunens tettbygde områder skal være dekket av planmessig sikrete grønnstrukturarealer. Det bør være grønnstrukturareal, fremfor alt park eller friområde, innen gangavstand langs offentlig vei.

1. Grønnstrukturareal/ Park/ Friområde på minimum 2-10 daa innenfor 250 m gangavstand fra boligen.

2. Grønnstrukturareal/ Park/ Friområde på minimum 10-50 daa innenfor 500 m gangavstand fra boligen.

3. Grønnstrukturareal/ Park/ Friområde på minimum 50- 100 daa innenfor 1000 m fra boligen.

Ved tiltak som omfatter 20 000 m² BRA eller mer, eller i områder hvor det gjennom parallelle utviklingsprosjekter planlegges utbygging av totalt 20 000 m² BRA eller mer, skal det ved de enkelte tiltak dokumenteres hvordan minimumskrav / gangavstand følges opp.

Dersom det vises til allerede planmessig, sikret og opparbeidet grønnstrukturarealer, fortrinnsvis park/friområde, bør dokumentasjonen inneholde en vurdering av grønnstrukturarealens kvaliteter i forhold til disse retningslinjene, samt en analyse av grønnstruktur-arealenes bruksintensitet og forholdet mellom eksisterende lokale grønnstrukturarealer og befolkningstettheten i det omkransende området.

Dersom dette forholdet tilsier stor belastning på eksisterende parker, eller dersom eksisterende parker ikke har tilfredsstillende kvaliteter, kan kommunen forutsette sikring av ny park. Kommunen har anledning til å kreve større park avhengig av størrelsen på tiltaket. Forbindelseslinjer i landskapet for biologisk mangfold skal ivaretas som grønne korridorer. Det skal legges særlig vekt på å bevare og utvide grønnstrukturbeltet langs vassdrag.

Ved planlegging, opparbeidelse og tilrettelegging av turveier, turløyper og turstier, bør Nasjonale veileder V-0939B og Merkehåndboka 2019 legges til grunn.»

§ 1-9.2 Sikring av grønnstruktur

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal naturkvaliteter være kartlagt jf. § 1-15.2 og søkes sikret som arealformål grønnstruktur, og/eller med angivelse av hensynssone.

Verdifulle trær og vegetasjonsområder skal avmerkes i nye reguleringsplaner og beskyttes i bygge- og anleggsfasen. Byggeplanen skal vise en sikringssone rundt viktige trær som er vedtatt beholdt. Sikringssonen skal minst samsvare med treets kroneomfang og/eller rotsonen. I sikringssonene er det forbudt med anleggsvirksomhet, og denne skal sikres ved oppsetting av byggegjerde. Det er ikke tillatt å lagre materialer i sikringssonen, ei heller midlertidig lagring. Der eiendommen inneholder trær som er oppført i Miljødirektoratets Naturbase skal en marksikringsplan utarbeides.

Ved beplantning av uteareal og grønnstruktur skal det i størst mulig grad tilrettelegges for pollinerende insekter, med innslag av vekster som er gode bie- og humleplanter. I grøntområder nær boligbebyggelse skal frukt bærende busker og trær vurderes. Langs

turveier og gang- og sykkelveier skal det settes av et grønt belte med beplantning, eventuelt grønt dekke.

Retningslinje:

Forbindelseslinjer i landskapet for biologisk mangfold skal ivaretas som grønne korridorer. Ved fjerning av trær og grønnstruktur i sårbare perioder for vilt, f.eks. hekketid, skal det kunne dokumenteres at eiendommens miljøverdier er kjent og hvordan disse blir ivaretatt.

I og rundt Lillestrøm by skal det legges til rette for en sammenhengende grønn ring rundt sentrum. Den skal tilrettelegges for og opparbeides med attraksjoner og samtidig bevare sitt grønne preg som «byparken». Deler av den grønne ringen er hensynssone jf. § 8–2.2

Bevaring, restaurering eller etablering av naturbaserte løsninger (slik som eksisterende våtmarker og naturlige bekker eller nye grønne tak og vegger, kunstige bekker og basseng mv.) bør vurderes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.

Økt støy i eksisterende grønnstrukturområder skal unngås så langt som mulig.

§ 1-9.3 Hensyn til tilgrensende grønnstruktur

Ved detaljregulering av arealer som grenser til eller ligger nær opptil eksisterende grøntstruktur vist i kommuneplan eller reguleringsplan, skal formingen av bygninger og konstruksjoner ta hensyn til nærliggende grøntstruktur, blant annet i form av byggehøyde, sol-skygge-virkning og opplevd privatisering av grøntstruktur. Tilsvarende hensyn skal tas til planlagt ny grønnstruktur i den aktuelle reguleringsplanen.

§ 1-10 Geotekniske undersøkelser (pbl §§ 11-9 nr. 8 og 28-1 jf. 3-1 bokstav h)

For alle planer og tiltak under marin grense skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019, eller de til enhver tids gjeldende tilsvarende bestemmelser og veiledere. Dette gjelder også for ikke-søknadspåtliggende tiltak.

Geotekniske rapporter skal ha klare og entydige konklusjoner. For geotekniske utredninger av tiltak innen tiltakskategori K3 og K4 krever kommunen kvalitetssikring gjennomført av uavhengig foretak. Geoteknisk rapport og kvalitetssikring må foreligge ved innsending av søknad om komplett planforslag/ rammetillatelse.

Geoteknisk rapport for vurdering av områdestabilitet skal utarbeides i henhold til vedlegg 1 i NVEs veileder nr.1/2019, med utfyllende opplysninger slik det fremgår av " *Geoteknisk rapport med presiseringer fra kommunen*". Denne er vedlegg h) til disse bestemmelsene.

Før førstegangsbehandling i plansaker og før rammetillatelse i byggesaker skal forslagstillersøker:

- rapportere grunnundersøkelser inn til NADAG (Nasjonal database for grunnundersøkelser)
- rapportere alle nye og reviderte kvikkleirefasoner i NVEs digitale innmeldingsløsning. Følgende meldes inn:
 - Løsne- og utløpsområder
 - Rapport med fullstendig soneutredning i pdf-format (se forslag til innhold i NVE veileder 1/2019 vedlegg 1)
 - Datarapporter fra grunnundersøkelsene
 - Rapport fra uavhengig kvalitetssikring

§ 1-11 Skilt og reklame (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)

§ 1-11.1 Skiltplan

Skilt og reklame på bygninger med 4 eller flere virksomheter skal plasseres og utformes etter godkjent skiltplan for bygningen. Skiltplanen skal minimum vise hvor skilt skal plasseres, utforming, størrelse, materialbruk, belysning osv.

Informasjon: Plassering av skilt og reklame er søknadspliktig, jf. plan- og bygningsloven §§ 20-1 første ledd bokstav i, 20-3, 20-4 og 30-3.

De korelementer inngår som en del av skiltingen. Innendørs skilting, TV-skjermer o.l., der budskapet er rettet mot utsiden, anses også som skilt, jf. NS 3041.

§ 1-11.2 Plassering

Skilt og reklame skal tilpasses bygningsmiljø og arkitektur, med tanke på plassering, gruppering, materialvalg, utforming og farge. Skilt skal som hovedregel plasseres på bygningsfasade, minst 10 cm innenfor avgrensede bygningselementer på fasader (nisjer, sammenhengende flater, hjørner og gesimser.) Skilt som bryter bygningens silhuett tillates ikke. Skilt på bygning i sentrumsformålsområder skal om mulig plasseres mellom 1. og 2. etasje.

Markiser, uthengsskilt og andre innretninger over fortau og annen offentlig grunn skal plasseres slik at de ikke vanskeliggjør ferdsel eller vedlikehold, ikke skjuler trafikkskilt, belysning eller hindrer fri sikt. Minste fri høyde over fortau skal være 2,5 meter og avstand ut til fortauskant, 1 meter. Plasseringen skal heller ikke redusere eller hindre tilgjengelighet og effektiv innsats for brannvesenet.

Skilt- og reklameinnretning plassert på stolpe, mast eller pyloner (inntil 1,2 x 3,0 meter) ved virksomhetens atkomst, kan i begrenset omfang tillates som alternativ til fasadeskilt. Dette gjelder kun i områder med åpen nærings- og industribebyggelse, og ikke i sentrale, bymessige områder. På markiser tillates det kun påført virksomhetsnavn, og bare på forkant/kappe.

Reklame på skoler, kirker og bygninger av historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi tillates ikke. Midlertidig skilting, f.eks. bannere, i forbindelse med aktiviteter, utstillinger o.l. kan likevel tillates etter samtykke fra kommunen.

Skilt eller reklame på duk/banner tillates ikke. Ved kampanjer, utstillinger eller spesielle arrangementer med varighet inntil 14 dager, kan slik eksponering likevel godkjennes etter samtykke fra kommunen. Løsfotreklame på kommunal grunn (fortau, vei, rabatt osv.) tillates ikke. Skilt på hensatte transportmidler med budskap rettet mot veifarende, tillates ikke.

§ 1-11.3 Utforming

Fasadeskilting bør fortrinnsvis utføres med utfreste eller frittstående bokstaver/logo. Innvendig belyste lyskasser med hel, gjennomskinnelig front og tette bokstaver tillates ikke. Fasadeskilt kan være bakbelyst, innvendig belyst eller direkte belyst. For å unngå blanding nattestid, skal ikke belysningens lysintensitet overstige 25 cd/m² (candela/m²).

Foliering og annen gjentetting av vinduer med logo, logofarger, eller reklamebudskap kan utføres med gjennomskinnelig, lavt pigmentert folie som maksimalt kan dekke 30 % av glassflaten. Ev. tekst eller logo skal ikke utgjøre mer enn 15 % av folieflaten, pr vindu. Der folieringen ikke er en del av skiltingen, men benyttes som utsmykking av fasaden, kan større andel av gjentetting vurderes godkjent.

Hellysende skilt, blinkende lys, blits eller lys brukt for å påkalle oppmerksomhet tillates ikke.

Sammenhengende bånd med plate- eller folieskilt med tekst, logo- eller logofarge på fasade eller gesims tillates ikke.

Retningslinje: Skilt som bryter bygningens silhuett vil først og fremst bli vurdert godkjent når det dreier seg om viktige funksjoner og bygninger som har karakter av å være et landemerke og skiltet i tillegg oppfyller alle krav til god estetisk kvalitet.

§ 1-12 Parkeringskrav/oppstillingsplasser for bil og sykkel (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)

§ 1-12.1 Krav til parkeringsdekning

Bestemmelsene gjelder ved oppføring, ombygging og bruksendring av bygninger og ved fradeling av grunneiendom, med mindre annet fastsettes i reguleringsplan. Parkering skal vises på situasjonsplan. Det vises til Temakart for parkeringssoner, vedlegg c) til disse bestemmelser. Bruksareal (BRA) beregnes etter Veileder for grad av utnyttning. I tabellene er det maksimumsnormer for bilparkering og minimumsnormer for sykkelparkering. Følgende parkeringskrav innenfor ulike soner gjelder:

Formål		Sone A Bil	Sone A Sykkel	Sone B Bil	Sone B Sykkel
Frittliggende småhusbebyggelse****	Per boenhet	1	-	1	-
Konsentrert småhusbebyggelse	Per boenhet	1	2	1	2
Blokkbebyggelse	Per boenhet	1	2	1	2
Forretninger	Per 100 kvm BRA	0,8	1	1	1
Barnehage	Per 100 kvm BRA	0,5	2	1	2
Undervisning	Per 100 kvm BRA	0,25	3/1,5*	0,5	3/1,5*
Helse-/omsorgsinstitusjon	Per 100 kvm BRA	0,5	0,5	1	0,5
Kulturinstitusjon	Per 100 kvm BRA	0	0,5	0,2	0,5
Forsamlingslokale for religionsutøvelse**	Per 100 kvm BRA	-	-	-	-
Annen offentlig eller privat tjenesteyting**	Per 100 kvm BRA	-	-	-	-
Næringsbebyggelse***industri/lager	Per 100 kvm BRA	0	0,25	0	0,25
Kontor	Per 100 kvm BRA	0,25	0,75	0,5	0,75
Hotell/overnatting	Per gjesterom	0,1	0,1	0,1	0,1
Bevertning	Per 100 kvm BRA	0	1,5	0	1,5
Annen næring**	Per 100 kvm BRA	-	-	-	-
Bussholdeplass	Per retning	-	-	-	-
Formål		Sone C Bil	Sone C Sykkel	Sone D Bil	Sone D Sykkel
Frittliggende småhusbebyggelse****	Per boenhet	2	-	2	-
Konsentrert småhusbebyggelse	Per boenhet	1,5	2	1,5	2
Blokkbebyggelse	Per boenhet	0,8	2	1	2
Forretninger	Per 100 kvm BRA	1,5	1	1,5	1
Barnehage	Per 100 kvm BRA	1,5	2	2	2
Undervisning	Per 100 kvm BRA	0,8	3/1,5*	0,8	3/1,5*
Helse-/omsorgsinstitusjon	Per 100 kvm BRA	1,5	0,25	2	0,25
Kulturinstitusjon	Per 100 kvm BRA	0,5	0,25	0,5	0,25
Forsamlingslokale for religionsutøvelse**	Per 100 kvm BRA	-	-	-	-
Annen offentlig eller privat tjenesteyting**	Per 100 kvm BRA	-	-	-	-
Næringsbebyggelse***industri/lager	Per 100 kvm BRA	0,25	0,25	0,4	0,25
Kontor	Per 100 kvm BRA	0,5	0,5	0,6	0,25
Hotell/overnatting	Per gjesterom	0,5	1	0,5	1
Bevertning	Per 100 kvm BRA	0,5	1,5	0,8	1,5

Annen næring**	Per 100 kvm BRA	-	-	-	-
Bussholdeplass	Per retning	-	2	-	2

*Barneskole, ungdomsskole/ videregående skole, høyskole, universitet

** Antall parkeringsplasser for bil og sykkel vurderes i den enkelte sak. Parkeringsnorm fastsettes i reguleringsplan og vurderes på bakgrunn av bruksområde, beliggenhet, tilgjengelighet for gående/ syklende, kollektivtilbud og tilgang til allment tilgjengelige parkeringsplasser og trafikale utfordringer.

*** Parkeringsplasser til drift av virksomheten kan etter vurdering av kommunen komme i tillegg.

**** Tiltak som behandles etter § 2-2.1.4 er unntatt fra maksimumskravet i § 1-12.1.

For de arealformål hvor krav til parkeringsdekning ikke er angitt i tabellen vurderes denne i hver enkelt sak. Parkeringsnorm for disse formålene fastsettes i reguleringsplan og vurderes på bakgrunn av bruksområde, beliggenhet, tilgjengelighet for gående og syklende, kollektivtilbud og tilgang til allment tilgjengelige parkeringsplasser.

Retningslinjer: For bygg med kombinert bruk beregnes samlet krav for de enkelte funksjoner i bygget. Bod-areal i henhold til TEKs minstekrav kan ikke erstatte sykkeloppstillingsplasser.

§ 1-12.2 Krav til utforming og plassering

Biloppstillingsplasser, inklusive garasje og carport, skal dimensjoneres og plasseres slik at de minst tilfredsstillende minstekravet angitt i kommunens gjeldende vei- og gatenorm. Manøvrerings- og snuareal skal ved bygging og regulering av nye boliger opparbeides på egen eiendom, og biloppstillingsplasser må kunne benyttes uavhengig av hverandre. Mekaniske løsninger kan benyttes.

Det kan stilles krav om felles parkeringsanlegg, over eller under bakken, for alle arealformål.

§ 1-12.3 Krav til gjesteparkering

Kommunen kan kreve at det etableres parkering reservert og tilgjengelige for besøkende, eller offentlige parkeringsplasser, og kommunens krav er et absolutt antall. Ved utbygging av 8 eller færre boenheter kan kommunen kreve opptil 3 parkeringsplasser reservert og tilgjengelig for besøkende eller offentlige parkeringsplasser. Ved utbygging av boligfelt med flere enn 8 boenheter kan kommunen kreve at det etableres 3 slike plasser, pluss et antall tilsvarende 10 % av maksimumskravet i gjeldende parkeringsnorm.

Kommunen kan kreve at minst en av plassene reservert og tilgjengelig for besøkende er korttidsparkering. Parkeringsplassene for besøkende inngår ikke som en del av det beregnede maksimale antallet plasser i henhold til parkeringsnormen. Kommunen kan kreve parkering reservert og tilgjengelig for besøkende eller offentlige parkeringsplasser uavhengig av om det ellers er krav til parkeringsplasser.

§ 1-12.4 Krav til parkeringsplasser reservert for forflytningshemmede

Parkeringsplasser reservert for forflytningshemmede skal utformes og lokaliseres i tråd med anbefalingene i Statens vegvesens Håndbok V129 Universell utforming. Minimumskravet til antall biloppstillingsplasser reservert forflytningshemmede er 15 %. For større anlegg, med over 100 parkeringsplasser, kan kommunen vurdere et minimumskrav på 10 %.

I enkeltsaker kan kommunen kreve parkering reservert forflytningshemmede uavhengig av om det ellers er krav til parkeringsplasser i prosjektet ellers.

§ 1-12.5 Tilrettelegging for ladbare biler

For boligbebyggelse skal alle parkeringsplasser avsatt for beboere ha ladepunkt for ladbare biler, eller være klargjort for etablering av ladepunkt. Ved dimensjonering av ladeanlegget kan en beregning av det samlede effektbehovet ligge til grunn. Laderne skal være av typen Mode 3, type 2.

Ved regulering av næringsarealer skal behovet for ladeinfrastruktur for næringstransport utredes og behovet sikres ved at det etableres tilstrekkelig og hensiktsmessig ladeinfrastruktur.

Alle parkeringsplasser for lette næringskjøretøy skal ha ladepunkt for ladbare biler. Samlet sett skal minimum 20 % av parkeringsplassene ha ladepunkt for ladbare biler. Laderne skal være av typen Mode 3, type 2.

Ved etablering eller vesentlig rehabilitering av bensinstasjon, energistasjon eller veiserviceanlegg skal det etableres minimum 4 allment tilgjengelige og fungerende hurtigladepunkter for ladbare biler. Ladepunktene skal ha min. 50 kW tilgjengelig effekt per ladepunkt og kabel for både CCS og ChaDeMo. Hurtigladepunktene skal være dimensjonert for kjøretøy med lengde inntil 8 meter.

§ 1-12.7 Krav til sykkelparkering

Egenskapene til sykkelstativene, lokalisering, dimensjonering og utforming skal skje i tråd med Statens vegvesen Håndbok V122 Sykkelhåndboka, kap. 5, og kommunens den til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

Kommunen kan stille krav til hvor stor andel av sykkelparkeringen som skal være innen- og utendørs. Det kan også stilles krav om andel under tak, belysning og at det plasseres sykkelparkering ved alle inngangsdører. Deler av sykkelparkeringsplassene knyttet til forretning og offentlig eller privat tjenesteyting skal være allment tilgjengelig. 10% av minimumskravet for sykkel, i parkeringsnormen, skal være tilrettelagt for sykkelvogner og lastesykler. For disse plassene skal det være minimum 1 m bredde mellom sykkelstativene og 2,5 m i lengden. Manøvreringsarealet i bakkant av disse plassene skal være minimum 2 m. For barnehager er tilsvarende krav 20% av minimumskravet for sykkelparkering.

§ 1-12.8 Frikjøp av oppstillingsplasser for bil og sykkel

Der det settes minstekrav om oppstillingsplasser for bil eller sykkel, herunder også inkludert besøksparkering etter §1-12.3, kan kommunen, i tråd med plan- og bygningslovens § 28-7, samtykke i at det i stedet for oppstillingsplasser på egen grunn eller på felles areal blir innbetalt et beløp for bygging av offentlige parkeringsanlegg. Innenfor området for eksisterende frittliggende småhusbebyggelse, 2-2.1 og 2-2.2, gjelder frikjøpsordningen ikke.

Retningslinje: For hver manglende oppstillingsplass betaler tiltakshaver til enhver tid gjeldende frikjøpsbeløp til Lillestrøm kommune. Frikjøpsbeløpet er for 2021 NOK 450 000,- per oppstillingsplass for bil og NOK 40 000,- per oppstillingsplass for sykkel. Beløpet kan prisjusteres årlig som del av budsjettbehandlingen.

Innbetalte midler plasseres i kommunalt fond som gis betegnelsen "Fond til parkeringsformål for Lillestrøm kommune". Fondets midler med renter disponeres av Lillestrøm kommune. Fondets midler skal kun brukes til grunnverv og opparbeidelse for offentlig parkeringsanlegg for bil og/eller sykkel, med tilhørende infrastruktur.

Lillestrøm Parkering AS disponerer frikjøpsmidler innbetalt til kommunen, inklusive renter, ved at midlene ytes som lån til realisering av parkeringsanlegg. I den grad det er mulig skal midlene sikres ved pant i eiendom, leieavtale eller lignende.

Tiltakshavere som gis mulighet til å benytte seg av denne ordningen, må fremlegge underskrevet egenerklæring om at kommuneplanens bestemmelser for frikjøp av

oppstillingsplasser aksepteres. Erklæringen skal være vilkår for godkjenning av byggeplaner. Det skal ikke gis igangsettingstillatelse før innbetaling til kommunens fond er foretatt.

§ 1-13 Midlertidige tiltak (jf. pbl. § 11-9 nr. 6, jf. § 30-5)

Midlertidige tiltak som innebærer boligbrakker/overnatting kan ikke plasseres på areal som ikke er avsatt til boligformål. Forbudet gjelder ikke tiltak på eller i direkte tilknytning til bygge- eller anleggstomt hvor arbeid pågår.

Midlertidige mobile knuseverk krever tillatelse fra kommunen etter plan- og bygningsloven. I tilfeller det midlertidige tiltak tillates, må slik plassering ikke komme i konflikt med allerede etablerte oppstillingsplasser for brannvesenets biler.

Det må videre vurderes om det er etablert tilstrekkelig slokkevannskapasitet i området.

§ 1-14 Miljøkvalitet (jf. pbl. § 11-9 nr. 6)

§ 1-14.1 Støy

§ 1-14.1.1 Generelle støybestemmelser

- a) Ved ny utbygging skal støyvernet tilfredsstille den til enhver tid gjeldende nasjonale støyretningslinje (T-1442/2021 eller tilsvarende). Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i støyretningslinjen skal legges til grunn ved behandling av plan- og byggesaker.
- b) Støy skal utredes i reguleringsplanforslaget. Det skal utarbeides en støyfaglig utredning tidlig i planprosessen for å avklare hvordan støyforholdene er, slik at støynivå blir premissgivende for planlegging av bebyggelsen. Det skal utredes hvilken støy fra nåværende og fremtidig virksomhet som kan komme i nærområdet. Støy må vurderes samlet, ikke hver virksomhet for seg. Der støyutredning ikke er dokumentert i reguleringsplan, skal støyutredning utført etter støyretningslinjen følge søknad om rammetillatelse.
- c) Dersom utbygging av anlegg eller virksomhet kan gi vibrasjoner eller strukturstøy mot støyfølsomme objekter skal dette utredes særskilt. Det samme gjelder ved etablering av støyende næringsvirksomhet.
- d) Dersom planområdet ligger i gul eller rød støysone, og i tillegg er utsatt for støy fra flere kilder, skal samlet støybelastning vurderes jf. kapittel 2.5 i T-1442/2021. Er støysituasjonen kompleks vil det gi skjerpede krav om plassering av støyfølsomt bruksformål, utover § 1-14.1.2, § 1-14.1.3 og § 1-14.1.4.
- e) I områder som ligger i gul og/eller rød støysone og samtidig gul og/eller rød sone for luftforurensning, skal sum-belastningene for flere miljøfaktorer vektlegges i arealplanleggingen. Samordningsplikten for det totale ytre helsevernet skal sikres i reguleringsplanbestemmelser.
- f) I reguleringsplaner for ny, eller endring av eksisterende, støyende virksomhet (eks. tunge industriområder) bør det fastsettes ytre driftstider, i tillegg til grenseverdier for støy. Forslagstiller må beskrive den planlagte virksomheten og hvordan omgivelsene skal beskyttes, jf. kap 5.3 i T-1442.
- g) I planbeskrivelsen og den støyfaglige utredningen må det gjøres rede for om tiltaket oppfyller grenseverdiene i T-1442, hvilke avbøtende tiltak som er aktuelle og hvilken effekt de har. Komplekse støysituasjoner/flere støykilder kan gi skjerpede krav til avbøtende tiltak.
- h) Avbøtende tiltak må sikres i plankart og bestemmelser. Hvilke avbøtende tiltak som kan aksepteres må vurderes konkret i hver enkelt sak.
- i) Rekkefølgebestemmelser skal sikre at nødvendige avbøtende tiltak er etablert før det gis igangsettingstillatelser og/eller brukstillatelser innenfor planområdet.
- j) Alle støyfølsomme rom skal ha tilgang til stille side. Kun der dette ikke er mulig, gjøres unntak i hht. § 1-14.1.2, og § 1-14.1.3

- k) Dempet fasade kan brukes som et avbøtende tiltak på en støyutsatt fasade, men tillates ikke brukt som erstatning for stille side.
- l) Det skal være tilgang til egnede uteoppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdier i T-1442 tabell 2. Dette må oppfylles for kommuneplanens minimumskrav for uteoppholdsareal (MUA). I områder vist som sentrumsformål kan likevel 50 % av uteoppholdsareal som er felles (ikke privat for den enkelte boenhet) ligge i gul støysone.
- m) For eksisterende boliger innenfor gul og rød støysone er det ikke alltid mulig å tilfredsstille støykrav til ny bebyggelse. Disse kan likevel utvides og påbygges, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter. Riving og oppføring av erstatningsbolig på eksisterende boligeiendommer innenfor støysonen kan også tillates så lenge det ikke medfører flere boenheter enn før boligfornyelsen.

Kart som viser inndeling i soner med differensierte støykrav, er vedlegg d) til bestemmelsene.

§ 1-14.1.2 Støykrav til sone 1 sentrumsformål

Det tillates støyfølsomt bruksformål i rød støysone, dersom følgende krav innfris:

- Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
- Det skal være gjennomgående leiligheter dersom stille side ikke kan oppnås ved plangrep.

§ 1-14.1.3 Støykrav til sone 2 øvrige sentrale utbyggingsområder

- Det tillates ikke støyfølsomt bruksformål i rød støysone.
- Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
- Kommunen kan kreve gjennomgående leiligheter dersom stille side ikke kan oppnås ved plangrep.

§ 1-14.1.4 Støykrav i sone 3 øvrige deler av kommunen

- Det tillates ikke støyfølsomt bruksformål i rød støysone.
- Dersom planområdet ligger i gul støysone, skal det være stille side på minst en av fasadene utenfor alle rom til støyfølsomt bruksformål

§ 1-14.1.5 Bygge- og anleggsstøy

Støyretningslinjen T-1442/2021, kapittel 6 legges til grunn ved bygge- og anleggsvirksomhet. Bygge- og anleggsstøy skal vurderes i reguleringsplan.

Ved forventede overskridelser av støygrenser i T-1442/2021 tabell 4 (grenseverdier) skal forslagstillere utarbeide en plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen/prognoser som viser støysituasjon.

En prognose skal inneholde følgende:

- Støynivå og støyutbredelse
- Tidspunkt for aktivitet
- Antall berørte
- Aktuelle avbøtende tiltak
- Plan for informasjon/dialog med berørte

Dersom prognoser viser overskridelser, skal avbøtende tiltak vurderes. En plan/prognose for bygge- og anleggsstøy skal senest sendes inn senest samtidig med søknad om igangsettingstillatelse.

§ 1-14.2 Stråling

Høyspenningsanlegg genererer elektromagnetiske felt. Dersom ny bebyggelse og anlegg som er beregnet for personopphold foreslås plassert nær høyspenningsanlegg som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 mikrottesla, skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, samt forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet, jf. Statens strålevern.

Ved montering av mobilmaster, basestasjoner og trådløse nettverk i offentlige rom (utendørs og innendørs) skal strålevernsmyndighetenes faglige anbefalinger følges. Alternative plasseringer/løsninger skal vurderes dersom dette kan redusere eksponeringen mot boliger, barnehager, skoler og offentlige rom i nærheten.

§ 1-14.3 Lokalklima og luftkvalitet

Alle reguleringsplaner skal gjøre rede for og vurdere utbyggingens konsekvenser for luftkvaliteten og lokalklima, med den hensikt å sikre god lokal luftkvalitet. Grønnstrukturens betydning for lokal luftkvalitet skal inngå i redegjørelsen.

Bruksformål som er følsomt for luftforurensning er helseinstitusjoner, barnehager, skoler, boliger, lekeplasser, utendørs idrettsanlegg og grønnstruktur. I alle reguleringsplaner hvor det reguleres til slike formål skal luftkvaliteten vurderes og dokumenteres i tråd med gjeldende retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) før førstegangsbehandling.

Bruksformål som er følsomt for luftforurensning skal ikke etableres i områder der luftforurensninger fra menneskelig aktivitet overskrider luftkvalitetskriterier for rød sone fastsatt i den til enhver tids gjeldende retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520). Bruksformål som er følsomt for luftforurensning bør ikke etableres i gul sone. Typisk vil dette gjelde områder nær trafikkert vei, men også områder utsatt for utslipp fra vedfyring.

§ 1-14.4 Vurdering av konsekvenser av og for klimaendringer

Planforslaget skal inneholde en vurdering av hvordan forventede klimaendringer på lang sikt vil påvirke planområdet og hvordan løsningene som planen legger opp til er tilpasset denne utviklingen.

- I arealplanleggingen kreves klimagassregnskap innenfor planområder med omdisponering av mer enn 10 daa skog og/eller myr.

Klimagassregnskap skal inngå i forslag til reguleringsplan til 1.gangsbehandling, sammen med redegjørelse for hvordan utslippene er forsøkt minimert.

Retningslinjer:

Det vises til «Statlig planretningslinje for klima og energiplanlegging og klimatilpasning» fastsatt ved kgl.res. 28. september 2018. Beregning av netto klimagasseffekt av omdisponering av myr og skog skal ta utgangspunkt i Miljødirektoratets verktøy for å regne ut klimagassutslipp fra arealbruksendringer. Myr og skog defineres i denne sammenheng som i NIBIOS klassifiseringssystem for AR5.

Når det er et område som skal transformeres skal klimagassregnskapet gi grunnlag for å sammenlikne riving og nybygging opp mot rehabilitering.

§ 1-14.5 Karbonrike arealer

Nedbygging og inngrep i myr tillates ikke ved regulering eller ved tiltak. Ved regulering skal myr avsettes til grønnstruktur. Nedbygging og inngrep i myr kan vurderes innenfor prioritert vekstområde i langsiktig arealstrategi. Ved gjennomføring av tiltak og utbygging skal det brukes torvfri jord. Fjerning av skog i forbindelse med tiltak, jf. pbl. § 20-1 og utbygging skal i størst mulig grad unngås. Redegjørelse for hvordan tiltaket vil påvirke viktige karbonlager som myr og skog skal inngå i forslag til reguleringsplan ved 1. gangsbehandling. jf. § 1-14.4.

Retningslinjer:

Myr er viktig for biologisk mangfold, klimatilpasning og som karbonlager. Fjerning av skog kan kun gjøres dersom det er tungtveiende grunner for dette. Utbygging må da skje på en måte som minimerer omfanget av avskogingen. Avskoging er nedhugging av skog i et slikt omfang at naturlig gjenvekst reduseres eller opphører.

§ 1-14.6 Vannkvalitet og vassdrag

§ 1-14.6.1 Vannkvalitet

Vannkvaliteten i alle vassdragene i kommunen skal på sikt ha god økologisk og kjemisk tilstand og tilfredsstillende fastsatte miljømål og brukerinteresser knyttet til bading og rekreasjon, jordvanning, fritidsfiske og naturmangfold.

Ved søknad om tiltak langs vassdrag kan kommunen kreve dokumentasjon av vannkvalitet og vannmiljøet før og etter gjennomføring av tiltak.

I særlige tilfeller hvor betydelige interesser står på spill, for eksempel i hensynssoner (eks. nedbørsfelt til drikkevannsforsyning), i verneområder eller nærhet til viktige brukerinteresser (badeplasser/badesoner), skal det ikke gis tillatelser til nye utslipp fra private avløpsanlegg. Det kan gis unntak fra dette kravet ved utbedring av eksisterende utslipp.

Informasjon: Forskrift om fysiske tiltak i vassdrag gjelder i og nær vassdrag. Hensikten er å hindre fysiske tiltak som medfører eller kan medføre fare for forringelse av produksjonsmulighetene for fisk og andre ferskvannsorganismer. Statsforvalteren, fylkeskommunen og NVE er myndigheter etter forskriften.

§ 1-14.6.2 Kantvegetasjon/kantsoner

Oppfylling, snødeponi og inngrep i kantvegetasjon langs vassdrag er ikke tillatt av hensyn til biologisk mangfold og erosjonsfare.

Det er ikke tillatt å fjerne kantvegetasjon i en sone på minst 20 meter langs elver og innsjøer i områder markert med byggegrense i arealplankartet, og minst 10 meter langs øvrige vassdrag. Kommunen kan kreve en bredere kantvegetasjon hvis dette er nødvendig for at kantsonen skal opprettholde sin økologiske funksjon. Avstander måles på begge sider av vassdrag, horisontalt inn på land fra elve- eller bekkekant ved normal vannføring.

Kantvegetasjonen skal bevares under fri utvikling og med stedegen vegetasjon. Skånsom skjøtsel av kantvegetasjon er tillatt forutsatt at det ikke endrer kantsonens økologiske funksjon. For å legge til rette for jordbruksdrift er det tillatt å fjerne enkelttrær og skjøtte kantvegetasjon som er til hinder for dette. Erosjonssikring skal utføres mest mulig skånsomt og om mulig naturbasert, og minimaliseres for å ta vare på raviner og bekkedaler. For nye tiltak kan kommunen stille vilkår om avbøtende tiltak for å bidra til oppfyllelse av vannforvaltningsforskriften § 4.

Informasjon: Kantvegetasjonsskjøtsel i Leira skal utføres etter grunneiers skjøtelsesplan om bruk og vern av kantsonen i Leiravassdraget, i henhold til gjeldende reguleringsplaner.

Naturmangfoldsloven og vannressursloven med forskrifter gjelder. Det vises til § 4 i vannforvaltningsforskriften, miljømålene for vassdragene er juridisk bindende. Ved søknad om nye tiltak så må det vurderes om vannforvaltningsforskriftens § 12 kommer til anvendelse.

Som vassdrag regnes alt stillestående eller rennende overflatevann med årssikker vannføring, med tilhørende bunn og bredder inntil høyeste vanlige flomvannstand. Selv om et vassdrag på enkelte strekninger renner under jorden, regnes det i sin helhet som vassdrag. Som vassdrag regnes også vannløp uten årssikker vannføring (tørrbekker) dersom det atskiller seg tydelig fra omgivelsene. Denne definisjonen gjelder også for kunstige vannløp med årssikker vannføring unntatt ledninger og tunneler; og for kunstige vannmagasiner som står i direkte samband med grunnvannet eller et vassdrag.

Tiltak som hogst av enkeltrær/plukkhogst er ikke i seg selv et søknadspliktig tiltak. Men dersom det er nødvendig å fjerne kantvegetasjon langs vassdrag med årssikker vannføring, er hovedregelen at dette krever dispensasjon fra vannressursloven § 11. Søknad om dispensasjon skal sendes til Statsforvalteren. Er du i tvil om hva som er søknadspliktige tiltak, ta videre kontakt med kommunen.

Skjøtsel er aktive tiltak som gjennomføres for å opprettholde ønsket tilstand i et område, dvs. opprettholde eller forbedre naturverdiene og imøtekomme brukerinteresser.

- *Forsiktig uttak av enkeltrær til ved til eget husbehov*
- *Trær og greiner som er til hinder for jordbruksdriften, kan fjernes og legges på bakken*
- *Store trær med risiko for å velte ut i vannet kan fjernes, i samråd med kommunen*
- *Noen grad av krattvegetasjon kan fjernes, for å gi rom for annen undervegetasjon*

Økologisk funksjon for en art defineres som områder som oppfyller sentrale funksjoner i artens livssyklus, lokalisert til spesifikke områder. Funksjonene er knyttet opp mot reproduksjon (paring, yngling), overlevelse eller spredning/migrasjon.

For inngrep i kantsonen knyttet til ras- og erosjonssikring forutsettes det at bekkeløpet og det omliggende arealet tilknyttet bekken avpasses en klimatilpasset flomvannføring i henhold til Norges vassdrags- og energidirektorats (NVE) retningslinjer for flom- og skredfare i arealplaner (nr.2/2011, siste revisjon).

Steinsetting av elvebunn og kanter kan i noen tilfeller være aktuelt som erosjonssikring/geoteknisk sikringstiltak. Slike tiltak behandles etter Forskrift om fysiske tiltak i vassdrag ref. § 1-14.6.1.

§ 1-14.6.3 Bekkelukking

Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig.

Lukking av bekker, elver, flomvannsbekker og vassdrag er ikke tillatt jf. vannressursloven § 7. Utfylling og inngrep i innsjøer, tjern, elver, bekker og raviner er ikke tillatt.

Lukkede bekker kan kreves gjenåpnet ved planlegging og utbygging. For alle planer og tiltak som berører lukkede vannveier skal det vurderes i hvilken grad gjenåpning og restaurering er praktisk gjennomførbart.

Ved gjenåpning av lukkede bekker skal det foreligge dokumentasjon av eventuelle konsekvenser. Gjenåpning av bekker kan også være konstruert bekk over eksisterende bekk/rør. Dokumentasjonen skal også inneholde en plan for gjennomføring av eventuelle avbøtende sikringstiltak for omkringliggende arealer, bygninger og annen infrastruktur.

Retningslinje: Bekkelukking skal unngås også som sikringstiltak.

§ 1-14.7 Forvaltning av kantsonen langs vassdrag i ulike vannforvaltningsklasser
For arealer som ligger inntil 100/50 meter fra strandlinjen, jf. § 1-6.3 gjelder følgende forvaltningsklasser:

Vannforvaltningsklasse 1 (VK1)

Før det gis tillatelse til tiltak langs vassdrag som inngår i forvaltningsklasse 1 (se sone VK1 i plankartet), dvs. deler av Nitelva ved Lillestrøm by, hele Sagelva og Leira ved Leirsund og Frogner, Rømuva ved Lørenfallet, Glomma ved Blaker, Sørumsand og Fetsund skal det foreligge reguleringsplan. Bebyggelsen skal tilpasses og videreføre kvalitetene i områdene med hensyn til bebyggelse, landskap, vegetasjon, kulturminner og biologisk mangfold.

Vannforvaltningsklasse 2 (VK2)

For vassdrag som inngår i forvaltningsklasse 2 (se sone VK2 i plankartet), dvs. alle vannforekomster ikke spesifisert i VK1 og VK3, er det ikke tillatt med andre inngrep langs vassdragene enn enkle og naturvennlige tilretteleggingstiltak for allmennhetens friluftsliv og rekreasjon. Inngrep som enkeltvis eller i sum reduserer vassdragets verdi, inkludert tiltak som forverrer vannkvaliteten eller vanskeliggjør bedring av den og andre områder som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, skal unngås. Viktige områder for biologisk mangfold og andre verneverdier skal gis en særlig beskyttelse.

Vannforvaltningsklasse 3 (VK3)

Forvaltningsklasse 3 (se sone VK3 i plankartet) gjelder for vassdrag i marka, i Kongsrudtjern naturreservat, Nordre Øyeren naturreservat m/Svellet og Merkja, Sørumsneset naturreservat, Flaen naturreservat, Breimosen naturreservat, Mjøsjødalen naturreservat, Jølsen naturreservat, Vestre Jarsjø, Stilla og Brauterstilla naturreservat samt Tretjern og Tærudtjerna. Alle former for inngrep og omdisponering av arealer i vassdragsbeltet, som reduserer vassdragets verdi, skal unngås. Vannkvalitet og naturlig vannføring skal søkes opprettholdt.

Retningslinje: Forvaltningen av arealer inntil 100/50 meter fra strandlinjen følger av vannforvaltningsforskriften § 4, miljømålene for vassdragene er juridisk bindende. Ved søknad om nye tiltak så må det vurderes om vannforvaltningsforskriftens § 12 kommer til anvendelse. For nye tiltak kan kommunen stille vilkår om avbøtende tiltak for å bidra til oppfyllelse av § 4.

Informasjon:

Noen av vassdragene i VK 3 er verneområder som også omfattes av eget regelverk jf. § 8 - 3.2

§ 1-14.8 Forurensning i grunnen

Før førstegangsbehandling av detaljreguleringsplan må det foreligge en vurdering av om det kan finnes forurensning i grunnen. Dersom forurensning er sannsynlig, må det utføres miljøtekniske grunnundersøkelser før førstegangsbehandling. Viser undersøkelsene funn av forurensning, må det utarbeides en overordnet tiltaksplan før førstegangsbehandling av detaljreguleringsplanen. Før rammetillatelse kan gis, må det foreligge en godkjent tiltaksplan jf. forurensningsforskriften kap. 2.

Før tiltaksplan for forurenset grunn sendes kommunen for godkjenning, skal lokaliteten registreres i den nasjonale databasen Grunnforurensning. Registreringen skal oppdateres ved nye funn og senest når sluttrapport sendes kommunen for godkjenning.

Ved oppfylling av masser kreves det dokumentasjon på om det kan finnes forurensing i massene, jf. forurensningsloven § 7. For å hindre spredning av uønskede fremmede arter, skal håndtering av masser foregå i tråd med forskrift om fremmede organismer og prinsippene i tidligere Skedsmo kommunens handlingsplan for bekjempelse av fremmede arter.

Tiltaksplanen skal inneholde nødvendig informasjon og vurderinger om planområdet og avdekke eventuelle behov for tiltak og/eller supplerende undersøkelser. Tiltaksplanen skal også inneholde en plan for håndtering av overvannet fra byggegropa under byggeperioden. Dette skal sikres gjennom en påslippsavtale. Det vises til kommunens veileder om overvannshåndtering.

§ 1-14.9 Ved funn av avfallsdeponi under gravearbeider

Dersom det ved gravearbeider påtreffes eldre avfallsdeponier, skal arbeidet stanses, og omfang og beskaffenhet av deponiet skal kartlegges, jf. forurensningsforskriften § 2-10. Avfall skal fjernes iht. forurensningsforskriften § 2-5.

§ 1-14.10 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan

Redegjørelse for prosjektets miljøprofil skal være en del av grunnlagsmaterialet som legges frem ved førstegangsbehandling av forslag til detaljreguleringsplan. Miljøprogrammet skal beskrive hvordan miljøkvalitetene, og andre miljøhensyn som er relevante for planforslaget, er fulgt opp og ivaretatt.

Til førstegangsbehandling av forslag til detaljreguleringsplan for bebyggelse og anlegg skal det også utarbeides en innledende miljøoppfølgingsplan (MOP) for planleggings- og anleggsperioden med utgangspunkt i plansakens miljøprogram. Retningsgivende miljøprogram og miljøoppfølgingsplan skal utformes etter prinsippene i NS 3466 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg- og anleggs- og eiendomsnæring eller den til enhver tids gjeldende tilsvarende standard. Nødvendige hensyn og ambisjoner fra miljøprogrammet skal innarbeides i forslag til reguleringsplan. Der klimagassregnskap og/eller beregning av netto klimagasseffekt kreves, jf. § 1-14.4, og det skal redegjøres for hensyn til karbonrike arealer jf. § 1-14.5, skal dette være en del av miljøprogrammet/miljøoppfølgingsplanen.

Ved byggesøknad skal det, der det foreligger MOP i reguleringsplanen, leveres en oppdatert miljøoppfølgingsplan (MOP) basert på denne. MOP i byggesaken skal vise hvordan miljøhensyn vil bli ivaretatt og dokumentert i hele bygge- og anleggsperioden.

§ 1-15 Landskap og natur (jf. pbl. § 11-9 nr. 6)

§ 1-15.1 Landskapskvaliteter

Tiltak skal ikke føre til skade for viktige kvaliteter ved karakteristiske landskapselementer, som eksempelvis raviner, elvelandskap og åskammer, store enkeltstående trær og beplantning langs åkerkanter.

Der geotekniske undersøkelser fastslår at det er nødvendig å sikre eksisterende bygninger eller anlegg, skal naturmangfoldet ivaretas i størst mulig grad. Der naturmangfold berøres skal geotekniker i samråd med landskapsingeniør/-arkitekt prosjektere avbøtende tiltak.

§ 1-15.2 Kartlegging av naturkvaliteter

Dersom det er mangelfull kunnskap om naturmangfoldet jf. § 8 i naturmangfoldloven og det kan finnes naturverdier i planområdet/tiltaksområdet, skal det gjøres en kartlegging av naturmangfoldet inkludert naturtypekartlegging i reguleringsplaner og ved søknad om tiltak.

Naturkartlegging skal utføres av fagkyndig. Nye kartlegginger skal legges inn i Miljødirektoratets karttjeneste Naturbase og Artsdatabankens karttjeneste Artskart.

Informasjon: Kartlegging av naturmangfoldet ved utarbeidelse av reguleringsplaner er hjemlet i pbl 12-7.nr 12. Ved regulering og ved søknad om tiltak skal det redegjøres for hvordan prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12 er vurdert, og hvordan biologisk mangfold inkludert naturtyper, er ivarettatt, jf. Naturmangfoldloven § 7. Vurderingen skal fremgå av beslutningen. Konferer med kommunen ved usikkerhet om kunnskapsgrunnlaget

§ 1-15.3 Naturkvaliteter

I følgende områder registrert i Miljødirektoratets karttjeneste naturbase, tillates ikke permanente tiltak, midlertidige tiltak etter pbl. 20-4 c, eller endra bruk, som kan forringe naturverdiene:

- Naturtyper kartlagt etter DN-håndbok 13 med status lokalt viktige (C), viktige (B) og svært viktige (A)
- Naturtyper kartlagt etter Miljødirektoratets instruks (MI/NiN) med status svært lav kvalitet, lav kvalitet, moderat kvalitet, høy kvalitet og svært høy kvalitet
- Bestemmelsen omfatter også naturtyper (i de to punktene over) som blir oppdaget ved kartlegging, men som ennå ikke er registrert i Naturbase

Ved regulering av ubebygde mark til framtidige områder for bebyggelse og anlegg, skal bestående naturområder med betydning som fordrøyningsmagasin ved store nedbørmengder og flom ikke nedbygges, men avsettes til grønnsstruktur.

Verdifulle trær og våtmarksområder skal bevares, jf. § 1-9.2.

Varåa, Fossåa og Sagelva har spesiell betydning som leveområde for edelkreps. Inngrep som enkeltvis eller i sum kan redusere disse vassdragenes verdi som leveområde for edelkreps, er ikke tillatt.

Klima- og miljøtiltak i landbruket som ikke er søknadspliktige etter PBL er ikke omfattet av forbudet i bestemmelsen. Landbruksveier som vil forringe naturverdiene på de kartlagte områdene i naturbase er omfattet av forbudet i bestemmelsen.

Informasjon:

Med endra bruk menes for eksempel hensetting av utstyr og masser/fyllinger.

Med verdifulle trær menes:

Rødlistede tresorter, utvalgt naturtype hul eik, i tillegg store, gamle trær (trær med stammeomkrets større eller lik 200 cm målt 1,3 m over bakken). Et gammelt tre med stammeomkrets mindre enn 200 cm kan også være verdifullt, dersom minst et av følgende kriterier er oppfylt: 1) treet antas å være over 170 år gammelt, 2) treet har hulrom, reirhull eller annen sprekkdannelse som er gunstig for dyr som insekter, flaggermus, fugl.

Trær uavhengig av størrelse som gir en spesiell opplevelsestjeneste vil kunne heve treet's verdi. En tilstandsvurdering, eventuelt taksering av treet for å avgjøre den reelle verdien kan være nødvendig.

Trær som er en fremmed art omfattes ikke av denne bestemmelsen.

Forbudet mot tiltak i Varåa, Fossåa og Sagelva omfatter tiltak som kan forverre vannkvaliteten eller vanskeliggjør bedring av vannkvaliteten, samt inngrep i vannstrengen og elvebredden som kan forringe yngle- og oppvekstområder for edelkreps.

§ 1-16 Terrenginngrep, massehåndtering i reguleringsplan og deponering av snø

§ 1-16.1 Massemottak og masseuttak (jf. pbl. § 11-9 nr. 1)

Massemottak og masseuttak skal kun etableres innenfor områder angitt på plankartet og skal reguleres.

Massemottak skal utformes for å hindre erosjon både i anleggsfasen og etter at mottaket er avsluttet. Tiltak mot erosjon skal inngå i reguleringsplan og søknad om tillatelse til tiltak. Frist for tilbakeføring av masseuttak til avsatt formål skal inngå i reguleringsplan og/eller tillatelse til tiltak. Massemottak skal tilbakeføres til LNF-formål etter oppfylling, der annet ikke er angitt i plan. Det skal kun tas imot rene, naturlige masser (jord- og steinmasser som ikke er forurenset), med mindre andre typer masser er tillatt i plan og ved tillatelse etter forurensningsloven. Massemottak skal tilrettelegges for størst mulig grad av gjenbruk og gjenvinning av masser.

§ 1-16.2 Massehåndtering i reguleringsplan

Massehåndteringsplan for disponering av overskuddsmasse skal inngå i forslag til reguleringsplan ved førstegangsbehandling. I massehåndteringsplanen skal det fremkomme hvordan masser skal brukes og gjenbrukes. Mengde og kvalitet av overskuddsmasse skal beskrives. Må overskuddsmasser transporteres bort skal det beskrives hvor, og massene leveres til godkjente mottak.

Planforslaget skal utformes på en slik måte at man i så stor grad som mulig oppnår massebalanse. Overskuddsmasser skal fortrinnsvis sorteres og gjenbrukes innenfor planområdet eller i nærliggende bygeområder.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for områder større enn 10 dekar skal areal for mellomlagring og sortering av masser ligge innenfor planområdet. Bestemmelsene skal inneholde rekkefølgekrav for avslutning og opprydning av mellomlageret.

§ 1-16.3 Deponering av snø (jf. pbl. § 11-9 nr. 1 og 4)

Lagring av snø skal så vidt mulig løses lokalt. Løsning for håndtering av snø må framgå av alle reguleringsplaner.

Etablering av snødeponier krever reguleringsplan. Bortkjøring av snø kan kun skje til godkjente anlegg. Det skal ikke dumpes snø i vassdrag eller innenfor hensynssone raviner.

§ 1-17 Vern av matjord

Jordvern skal være et hovedhensyn i all arealdisponering.

§ 1-17.1 Omdisponert areal

Jordlovens §§ 9 og 12 (om omdisponering og deling) og jordlovens § 8 (om driveplikt) skal gjelde i landbruksområder avsatt eller regulert til framtidig utbygging og masseuttak, inntil tiltak igangsettes i samsvar med vedtatt reguleringsplan.

§ 1-17.2 Gjenbruk av matjord

I alle typer plan- og byggesaker som tillater formålsendring/omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord, skal det kreves matjordplan som sikrer at matjordlaget (ploglaget/(A-sjiktet) dvs. de øverste 20 - 25 cm. av jordsmonnet) brukes til jordbruksproduksjon utenfor planområdet.

Matjordplan skal følge forslag til reguleringsplan til førstegangsbehandling.

En matjordplan skal inneholde:

- beskrivelse av matjorda som skal flyttes
- vurdering og avklaring av mottaksarealer
- beskrivelse av mottaksarealet
- bruk av matjorda fra planområdet
- utførelse av jordflyttingen

Dersom flytting av matjord medfører regulering av mottaksstedet, skal mottaksområdet være regulert senest samtidig med regulering som utløser krav til matjordplanen.

§ 1-17.3 Tilførsel av matjord på dyrka og dyrkbar jord

Tilførsel av eksternt matjord på dyrka og dyrkbar jord er ikke tillatt uten søknad etter pbl. Ved krav til matjordplan jf. § 1-17.2 skal det utarbeides reguleringsplan der mottaksarealet er større enn 20 daa. For mottak av andre typer masser enn matjord kreves reguleringsplan, jf. § 1-16.1.

Retningslinjer: Det vises til Veileder til matjordplan utarbeidet av Vestfold og Telemark fylkeskommune, sist revidert i februar 2021. Matjordlaget er den mest verdifulle jorda på grunn av høyt innhold av humus, god jordstrukturutvikling og stor biologisk aktivitet.

Flytting av matjord sikrer at jord fortsetter å være matproduserende areal et annet sted; som topplag på et nydyrkingsareal, som topplag på et massemtak som skal bli jordbruksareal eller som jordforbedring på dyrket jord.

§ 1-18 Kulturminnevern (jf. pbl. § 11-9 nr. 7)

§ 1-18.1 Automatisk fredete kulturminner

Informasjon: I hht. kulturminneloven er alle bygninger og anlegg som er eldre enn 1537 og alle stående byggverk fra perioden 1537 – 1649 automatisk fredet og skal forvaltes etter kulturminnelovens bestemmelser. Dersom det under gravearbeider, anleggsvirksomhet eller lignende støtes på automatisk fredede kulturminner i tillegg til de som er registrert, skal arbeidet umiddelbart stanses og de regionale kulturvernmyndigheter varsles i samsvar med kulturminneloven § 8. Ved all saksbehandling etter plan- og bygningsloven skal oppdatert datasett med kulturminner lastes ned fra Riksantikvarens kulturminnedatabase (Askeladden.ra.no) for å sikre at hensynet til fredete kulturminner ivaretas.

Det er ikke tillatt å bruke metallsøker på områder med fredete kulturminner. Ved bruk av metallsøker skal Riksantikvarens retningslinjer for dette følges.

§ 1-18.2 Listeførte kirker

Informasjon: Strømmen kirke, Lillestrøm kirke, Frogner kirke og Fet kirke er listeførte kirker. Tiltak utover vanlig vedlikehold av disse kirkebygningene, krever tillatelse fra biskopen på grunnlag av råd fra Riksantikvaren. Søknad om tiltak skal sendes til regionale kulturminnemyndigheter for uttalelse.

Viser til rundskriv q-06/2020 18. desember 2020 Forvaltning av kirke, gravplass og kirkens omgivelser som kulturminne og kulturmiljø.

§ 1-18.3 Enkeltbygninger og kulturmiljø registrert i kulturminneplan/kulturmiljøplan

§ 1-18.3.1 Bygninger i verneklasse VK1

Bygninger som er registrert med verneverdi i klasse VK1 i vedlegg j) tillates ikke revet eller vesentlig ombygget.

§ 1-18.3.2 Bygninger i verneklasse VK2, VK3 og VK4

For bygninger og andre kulturminner i VK2, VK 3 eller VK 4 skal det tas hensyn til verneverdiene ved tiltak på eller ved bygningen/kulturminnet.

Informasjon: Bygninger og anlegg er registrert med verneverdi klasse 1(VK1) til klasse 4 (VK4) i

- «Kulturminnevernplan for Skedsmo kommune»
- vedlegg «Registrering og verdivurdering av faste kulturminner og kulturmiljøer i Fet kommune» til forslag til kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Fet 2019-2031,
- vedlegg «Register over kulturminner og kulturmiljøer i Sørums kommuner» til Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Sørums kommuner 2017-2021.

Tiltak på bygninger i VK1 og VK2 skal sendes regional kulturmyndighet til uttalelse. Tilbakeføring til opprinnelig dokumentert utførelse av fasade er må gjennomføres i samråd med lokal og regional kulturminnemyndighet.

§ 1-18.4 Dokumentasjon og vurdering av søknader

Ved søknad om fradeling eller bygningsmessige tiltak knyttet til bygg med registret verneverdi skal det sammen med søknad leveres en estetisk redegjørelse for det omsøkte tiltaket. Det skal redegjøres for:

- a. Plassering av tiltaket i forhold til tilstøtende bebyggelse, gateløp, terrengforskjeller og landskap.
- b. Byggehøyder i forhold til eksisterende byggehøyder
- c. Form, karakter, volumer og gateløp
- d. Materialbruk, taktekking, fasadekledning, fargebruk, vindusutforming og annen detaljering
- e. Takform, fasadeuttrykk
- f. Hvorvidt opprinnelige bygningsdeler kan repareres eller restaureres istedenfor å utskiftes.

Punkt a – f skal vektlegges ved søknadsbehandlingen.

Ved søknad om endring eller rivning av bygninger som er registrert som verneverdige skal opprinnelig stiluttrykk dokumenteres ved bruk av bilder, tegninger eller detaljert beskrivelse før eventuelle tiltak igangsettes. Ved rivning eller fjerning av opprinnelige bygningsdeler kan kommunen kreve at innsendes en fagmessig utført antikvarisk tilstandsrapport. Tilstandsrapporten skal tydelig vise omfanget av skadene med tekst og bilder. Det skal også redegjøres for hvilke tiltak som må gjøres for å sette bygget i stand. Forslag til eventuelt nytt bygg skal også foreligge ved søknad om rivning.

Retningslinje:

Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart, og områdenes særpregede miljø og identitet skal sikres. Ved søknadsbehandling av eksisterende bygg, også inklusive tilbygg og påbygg skal bygningers opprinnelige stiluttrykk og utseende vektlegges, slik at eventuell endring tilpasses og underordnes eksisterende bebyggelse og strøkets karakter.

Alle tiltak som berører registrerte kulturminner direkte eller indirekte skal til lokal kulturminneforvaltning for uttalelse/ faglig vurdering. Retningslinjer for saksbehandling i kulturminneplan/kulturmiljøplan skal følges. Se kommunens temakart for kulturminner/kulturmiljø for en oversikt over hva som er kommunalt listeført.

Ved byggetiltak nær et kulturminne/kulturmiljø skal det legges særlig vekt på en helhetsvurdering. Nye byggetiltak skal forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og underordnes kulturminnet/kulturmiljøet. Tilstrekkelig avstand til kulturminnet skal vektlegges. Vegetasjon som større trær skal søkes bevart.

Ved søknad om riving eller vesentlig ombygging på bygning som etter kommunens oppfatning har bevaringsverdi som kulturminne, kan kommunen regulere bygningen til hensynssone bevaring, eller kreve endringer i omsøkt tiltak som gjør at kulturminneinteressene ivaretas bedre.

Områdene som er registrert som verdifulle kulturlandskap i kommunens kulturminneplan/ kulturmiljøplan, skal forvaltes slik at kvalitetene i landskapet opprettholdes og styrkes, jf. § 1-8 og § 8-2.4.

§ 1-19 Fare for urbanflom ved styrtnedbør

I områder som er utsatt for urbanflom, skal flomsikring tilpasses i den enkelte plan- eller byggesak jf. § 2-1.2.1

For nye tiltak i områder som er utsatt for nedbørsflom, skal det brukes materialer og konstruksjoner som tåler å stå under vann. Det tillates i slike tilfeller ikke å etablere kjeller under terreng. Avløp og vannforsyning skal ha tilbakeslagssikring.

For eksisterende bebyggelse i områder som er utsatt for urbanflom, tillates ikke bruksendring av rom i kjellere til rom for varig opphold.

§ 1-20 Fare for flom

På grunn av fare for kjellerflom, tillates det ikke innredning av rom for varig opphold under kote 106,2 i noen del av kommunen. Ved etablering av bebyggelse under kote 106,2 må det være utført beregninger som viser at bebyggelsen vil tåle belastning for 200-års flom, og tilstrekkelig flomsikring må etableres, jf. TEK17 § 7-2. Avløp og vannforsyning skal ha tilbakeslagssikring. Bestemmelsen gjelder i Lillestrøm by og kommunens lavest beliggende områder langs Øyern/Svellet.

Dersom området er gitt et strengere krav til sikkerhet mot flom etter §§ 1-19, 8-1.9, 8-1.10, 8-1.11 eller 8-1.12 gjelder de strengeste sikkerhetskravene.

Tiltak i sikkerhetsklasse F3 skal plasseres, dimensjoneres eller sikres mot flom i henhold til teknisk forskrift (TEK17) § 7-2 og tilhørende veiledning. NVEs retningslinjer 2/2011 "Flaum og skredfare i arealplanar" skal legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak.

§ 1-21 Restriksjonsområder rundt Kjeller flyplass

Gjennomføring av tiltak i strid med Restriksjonsplan for Kjeller flyplass av 05.11.1998, jr. vedlegg g) tillates ikke.

§ 1-23 Plassering av nettstasjoner

Nettstasjoner tillates oppført i forbindelse med fremføring av strøm til stedbunden næring i LNF-områder, samt i areal avsatt til utbyggingsformål. Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense. Det er generelt 5 meter byggegrense rundt nettstasjoner. Det må tas hensyn til støy fra nettstasjoner ved plassering av ny bebyggelse.

Kapittel II Bebyggelse og anlegg

Bestemmelser til arealformål etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 1

§ 2-1 Generelle bestemmelser for områder for bebyggelse og anlegg

§ 2-1.1 Rekkefølgekrav (jf. pbl. § 11-9 nr. 4)

For områder avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel, skal reguleringsplaner sikre at utbygging ikke finner sted før blant annet samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og samfunnstjenester som vei, herunder gang- og sykkelveinett og fortau, vann, avløp og energiforsyning (inkl. ev. fjernvarme), telekommunikasjon, turveier, grønnstruktur, skoler, barnehager, kommunikasjonstilbud og helse- og sosialtjenester er etablert med tilstrekkelig kapasitet eller sikret opparbeidet. Kravet gjelder både innenfor planområdet, og områder i tilknytning til planområdet.

For boligbebyggelse skal felles lekeareal og andre felles uteoppholdsareal (inkl. parkering) opparbeides i samsvar med gjeldende bestemmelser, og være ferdigstilt før brukstillatelse gis.

For områder avsatt til næringsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting eller turistformål skal uteområdene være ferdigstilt før brukstillatelse gis.

For enkelte felt gjelder spesifikke krav til infrastrukturplanlegging, dette er nærmere angitt i bestemmelsene. Ytterligere rekkefølgekrav skal vurderes i reguleringsplan.

§ 2-1.2 Krav til teknisk infrastruktur i områder for bebyggelse og anlegg (jf. pbl. § 11-9 nr. 3)

§ 2-1.2.1 Vann og avløp

En VA-rammeplan skal inngå i alle reguleringsplaner for å sikre en tilfredsstillende håndtering av vannforsyning, spillvann og overvann. Planen skal angi prinsipløsninger for området, sammenheng med overordnet hovedsystem både oppstrøms og nedstrøms, samt dimensjonere og vise overvannshåndtering og flomveier. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier ivaretas og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås. Kart over teoretiske flomveier (kart over dreneringslinjer) og kartet over føringsveier Lillestrøm by skal legges til grunn.

Ledningsanleggene for vann og avløp skal ha en kapasitet innrettet for utvidelse utover det enkelte planområde, og det må påses at kapasitet og tilstand i bestående VA-nett er god nok dersom ny utbygging gir en økt belastning på dette. Fremtidige klimaendringer skal tas hensyn til. Ved dimensjonering av overvannsanlegg skal det benyttes en klimafaktor på 1,5.

Nedbør/overvann skal fortrinnsvis infiltreres i grunnen og i åpne vannveier etter prinsipp om lokal overvannshåndtering, og på en slik måte at det ikke medfører ulemper for naboeiendommer. Taknedløp, innvendig eller utvendig, tillates ikke ført til offentlig avløpsnett, herunder overvannsledninger.

Reguleringsplaner skal identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering, herunder fordrøynings- og renseløsninger, og beskrive hvordan løsningene kan gi nye bruksmessige og visuelle kvaliteter til det offentlige rom. Grøntstrukturens funksjon for områdets vannbalanse skal vurderes.

Følgende dokumenter skal legges til grunn for arealplanlegging:

- Den til enhver tids gjeldende retningslinjer for vann- og avløpsanlegg
- Den til enhver tids gjeldende retningslinjer for overvannshåndtering for kommunene Lørenskog, Rælingen og Skedsmo.
- Standard abonnementsvilkår for vann og avløp

- Retningslinjer for slokkevann og vann til sprinkleranlegg for kommunene på Romerike
- Veiledning – tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

Bestemmelsene fra Standard abonnementsvilkår for vann og avløp (Administrative bestemmelser og Tekniske bestemmelser) gjelder ved tilknytning til offentlig vann- og avløpsanlegg, og sikre betryggende utførelse av sanitærinstallasjoner og private vann- og avløpsanlegg.

Retningslinjer

Innhold i rammeplan vann og avløp

- *En VA-rammeplan er en beskrivelse av eksisterende og planlagt vann- og avløpsløsning, med tilhørende plantegninger.*
- *Eksisterende og planlagte VA-systemer, inkl. tilknytningspunkt til eksisterende anlegg. For større planområder med flere delfelt, skal planen også vise tilknytningspunkt til planlagt nytt hovedledningsanlegg, samt planlagt overvannshåndtering for det enkelte delfelt.*
- *Hele nedbørfeltet inkl. kapasiteten både oppstrøms og nedstrøms på overvannsanlegget skal tas hensyn til ved overvannsplanlegging. Eksisterende avrenningsmønster og planlagte endringer, lokalisering av areal for overvannstiltak, flomsoner og flomveier, og beskrivelse av konsekvenser for nedenforliggende områder skal framgå. Treleddsstrategien legges til grunn for utforming av overvannsløsning.*
- *Vurdering av forurensningsnivå i overvann, vurdering av resipient og krav til vannkvalitet.*
- *Vurdering av mulighet for reetablering/åpning av lukkede vannveier (naturlige vannveier).*
- *Lokalisering av planlagte tekniske VA-anlegg som for eksempel: hovedledningsnett, pumpestasjoner, trykkøkningsanlegg, renseanlegg, slukkevannsuttak, høydebasseng, rensedammer, infiltrasjonsarealer, fordrøyningssystemer, etc.*
- *Dimensjoneringsgrunnlag og planlagt belastning (pe) inklusivt slukkevann. Beskrivelse av tekniske løsninger (ledningsdimensjoner skal fremgå av plantegning).*
- *VA-anlegg som utbygger søker overtatt til offentlig drift og vedlikehold.*
- *Brannhydranter skal benyttes der det er hensiktsmessig også mht. VA-anleggets funksjon*
- *Overvann bør føres til resipient eller på annen måte som utnytter vannet som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturens selvrensningsevne utnyttes.*

For nye byggetiltak skal overvannsanlegg dokumenteres og stedfestes digitalt i tråd med kommunens «Norm for dokumentasjon og stedsfesting av overvannsanlegg». Det skal også sikres god funksjon, drift og vedlikehold av anlegget.

Ved regulering kan kommunen stille krav om bruk av blågrønn faktor eller tilsvarende ordning. Blågrønn faktor er et verktøy for kvantifisering av vegetasjon og vannelementer.

Arealene som inngår i lokal overvannshåndtering tegnes og sikres som «Grønnstruktur – Blå/grønnstruktur», eller «Grønnstruktur – Overvannstiltak» eller «Grønnstruktur – Infiltrasjon/fordrøyning / avledning» alt ettersom hvilken funksjon eller økosystemtjeneste som skal sikres. Der forslagsstiller tar i bruk naturbaserte løsninger i hovedkategorien «Grønnstruktur», skal det forelegges en skjøtselsplan som viser og forklarer hvordan «grønnstruktur» skal overta overvannshåndtering over tid.

§ 2-1.2.2 Vei og veilys (jf. pbl. § 11-9 nr. 3)

Følgende dokumenter skal legges til grunn for arealplanlegging:

- Den til enhver tids gjeldende kommunal veinorm
- Den til enhver tids gjeldende kommunal veilysnorm.

I sentrumsområder kan normene fravikes der disse ikke er tilpasset sentrumsområder og gatestruktur.

Ved etablering av private veier og felles avkjørsler skal kommunens veinorm følges. Der det anlegges interne, private atkomstveier skal disse ha en samlet bredde på minst 4 meter; 3 meter kjørebane og 0,5 meter bankett på hver side. Maksimal stigning skal være 12,5 %. Det tillates maksimum en adkomst per boligeiendom. Enkeltavkjørsel til kommunal vei i småhusområder skal opparbeides med stikkrenne og skal ikke være bredere enn 4 meter. I småhusområder skal grøft ellers opprettholdes langs eiendomsgrense mot vei. Ev. gjenfylte veigrøfter skal gjenopprettes. Dersom det ikke er fysisk mulig å anlegge grøft skal avkjørselsbredde avgrenses med fysisk stengsel som f.eks. gjerde.

§ 2-1.2.3 Energiforsyning (jf. pbl. §§ 11-9 nr. 3 og 12-7)

Reguleringsplaner skal redegjøre for, og vurdere energitekniske løsninger for planområdet, og synliggjøre de miljømessige konsekvensene.

Tilknytningsplikt til fjernvarme innenfor konsesjonsområdet, fastsettes i reguleringsplan. Konsesjonsområdene fremgår av kommunens temakart, vedlegg f). For tiltak som er innenfor konsesjonsområdene for fjernvarme, men som kan gjennomføres uten krav om ny reguleringsprosess, er det tilknytningsplikt. Tiltak som samlet på eiendommen er mindre enn 500 m² BRA eller har en varmeløsning som er dokumentert miljømessig bedre og gir et lavere CO₂-avtrykk enn fjernvarme, kan unntas tilknytningsplikt.

Tilknytningen til fjernvarme skal skje ved anleggsstart slik at fjernvarme kan benyttes til oppvarming og tørking i hele anleggsfasen.

Retningslinjer:

Utenfor konsesjonsområde for fjernvarme bør nye bygg ha en varmeløsning som er miljømessig like god som eller bedre enn fjernvarme.

For å sikre energieffektive bygg og anlegg, bør samspillsløsninger med omkringliggende bygg og anlegg, både eksisterende og planlagte, identifiseres i alle prosjekter der det kan være relevant.

Nye nærings- og boligbygg bør bygges som passivhus og Norsk Standard for passivhus legges til grunn.

Av hensyn til globale klimagassutslipp og lokal luftkvalitet bør det på anleggsplasser brukes maskiner og utstyr som ikke har utslipp av klimagasser eller har andre vesentlige utslipp til luft. Transport til og fra anleggsplass, inkludert massetransport, bør skje utslippsfritt. I reguleringsplaner vil kommunen stille krav om fossilfri og utslippsfri anleggsplass/anleggsfase i den grad det nasjonale regelverket åpner for det, løsninger skal redegjøres for i reguleringsplanforslaget.

§ 2-1.2.4 Avfall

For ny bebyggelse eller ved rehabilitering av bestående bebyggelse, skal det velges avfallsløsninger som fremmer avfallsminimering, gjenbruk og gjenvinning. Der det etableres avfallssug, stasjonært eller mobilt, skal det etableres to separate nedkast, et for matavfall og

et for restavfall. Kommunen kan stille krav til nedgravde brønner eller andre innebygde innsamlingsløsninger for glass- og metallemballasje samt papp/papir. Avstand fra ytterdør i boenhet til leveringspunkt skal normalt være inntil 50 meter. Avfallsløsninger skal fremgå av planforslaget. Renovasjonsanlegg skal vises i plankartet.

Det skal etableres avfallsoppsamlingsløsning etter følgende norm:

Avfallsoppsamlingsløsning	Antall boenheter		
	Småhus	Blokkbebyggelse utenfor sentrumsformål	Sentrumsformål og i KF 1, KF2, KF3, KF4 og KF5
Småbeholdere	Inntil 5	Inntil 5	
Avfallsbrønn, nedgravde	Fra 5	6-100	
Mobilt avfallssug		101-250	0 - 250
Stasjonært avfallssug		Fra 251	Fra 251

Kommunen kan stille krav om felles avfallsløsning for tilgrensende boligfelt. Kommunen kan i felter som er underlagt krav om områderegulering stille krav om samlet løsning for avfallshåndtering i hele området.

Avfallshåndtering i anleggs- og driftsfasen skal alltid foregå slik at det har minimal virkning på miljøet.

Innenfor sentrumsformål og KF1, KF2, KF3, KF4 og KF5 gjelder i tillegg egne krav i §§ 2-3.1.6 og 2-9.1.

Retningslinjer:

Kravet følger av antallet boenheter i et utbyggingsområde, ikke antallet boenheter per bygg eller per byggetrinn. Ved utforming av nye reguleringsplaner følger kravet av antallet nye boenheter i planområdet.

§ 2-1.2.5 Tilrettelegging for brannvesenets rednings- og slokkeinnsats

Ved all arealplanlegging skal det utarbeides en plan for tilrettelegging av brannvesenets rednings- og slokkeinnsats. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det følge redegjørelse for at tilrettelegging er ivaretatt. Nedre Romerike brann- og redningsvesen sine retningslinjer for rednings- og slokkeinnsats skal legges til grunn for vurdering i plan- og byggesaker.

§ 2-1.3 Uteoppholdsareal

§ 2-1.3.1 Areal som inngår ved beregning av uteoppholdsareal

For hver boenhet skal det avsettes et minste sammenhengende uteoppholdsareal (MUA). Bestemmelsene gjelder både ved nybygg, ombygging og bruksendring.

Følgende inngår i uteoppholdsareal:

- Ubebygde areal på bakkeplan.
- Ikke-overbygd terrasse og ikke-overbygd inngangsparti som stikker mindre enn 0,5 meter over bakken.
- I tillegg inngår balkonger, takterrasser og lignende der det er fastsatt i § 2-1.3.3 eller bestemmelsene for den enkelte boligtype.

Følgende inngår likevel ikke i uteoppholdsareal:

- Areal med helling over 1:3
- Areal i smale striper på under 2 meters bredde som er inneklemt mellom areal som ikke regnes med i MUA
- Innglassede balkonger
- Nødvendig snu- og kjøreareal

- Parkeringsareal i samsvar med den til enhver tids gjeldende parkeringsnorm for bil. Felles parkeringsanlegg for sykkel inngår heller ikke. Dersom det er mer bakkeparkering enn parkeringsnormen i områder uten øvre begrensning krever, skal det tas utgangspunkt i det faktiske parkeringsareal.
- Areal som ligger i aktsomhetsområder for magnetfelt og strålefare
- For areal som er utsatt for støy gjelder § 1-14.1.1
- For areal som er utsatt for luftforurensning gjelder § 1-14.3
- Arealer satt av til «grønnstruktur» eller annet «teknisk grønt» med en funksjon som ikke er forenelig med personlig bruk (lek) og opphold, f.eks. regnbed. Disse skal vises i reguleringsplan som egnet formål der uteopphold utelukkes.

§ 2-1.3.2 Øvrige kvalitetskrav ved regulering

Den samlede kvaliteten på uteoppholdsarealet skal være brukbart for lek. Plassering og utforming skal bidra til å sikre lav fare for trafikkskade. Uteoppholdsarealet skal i størst mulig grad være opparbeidet med variert vegetasjon og med utgangspunkt i eksisterende naturelementer for å sikre biologisk mangfold og beboeres rekreasjonsbehov.

Minst 30 % av minste felles uteoppholdsareal skal være vegetasjonsdekket. Ved etablering av minste uteoppholdsareal på lokk skal minst 10 % av utearealet ha en jorddybde på minimum 80 cm for etablering av trær osv.

Ved nybygg skal minst 50 % av det totale uteoppholdsarealet skal være solbelyst kl. 15:00, vårjevndøgn. Ved nybygg skal minst 50 % av det totale uteoppholdsarealet, inkl. arealet opparbeidet som lekeplass, skal ha minst 5 soltimer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom kl. 15:00 og 20:00

Det skal skilles og skjermes fysisk mellom felles, halvprivate og private uteareal ved bruk av beplantning, legger, natursteinsmur eller lignende anleggsgartneriske tiltak. Avstand mellom private uteoppholdsareal og fellesareal skal være minst 2 meter. Masser som skal brukes til opparbeidelse av utearealer for lek og opphold, skal tilfredsstillende normverdiene i Forurensningsforskriftens kapittel 2, Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider vedlegg 1.

Retningslinjer: Det legges vekt på følgende kvalitetskrav til felles uteoppholdsareal:

- *Arealet skal være variert og tilpasset utbyggingens størrelse.*
- *Arealet skal opparbeides med nødvendig utstyr for lek, spill for barn og unge, sittegruppe, romdannede beplantning o.l.*
- *Arealet skal gi rom for både rolig opphold og støyende aktivitet.*
- *Arealet skal være egnet som oppholds plass/møteplass for alle aldergrupper og brukergrupper. Elementer som benker og bord, felles griller og andre samlingsområder for voksne og familier skal inngå.*

Bestemmelsene til den enkelte reguleringsplan skal tydeliggjøre hvilke felt på plankartet som kan inngå i MUA.

Uteoppholdsareal på bakkeplan skal vises i reguleringsplan med enten «Uteoppholdsareal – lekeplass», «Uteoppholdsareal – gårdsplass», «Uteoppholdsareal -parsellhage» eller «Uteoppholdsareal – annet uteopphold». Dette gjelder ikke privat uteoppholdsareal i småhusområder.

§ 2-1.3.3 Minste størrelse for uteoppholdsareal

Følgende bestemmelser om minste uteoppholdsareal (MUA) for respektive boligtyper/områder gjelder, der ikke annet framgår av bestemmelsene for det enkelte felt/formål:

	Total MUA i m² per boenhet	Privat per boenhet - direkte knyttet til boligen i % av total MUA	Privat på balkong/ takterasse per boenhet MUA i m²	Fellesareal i % av total MUA	Andre bestemmelser MUA i m²
Enebolig §2-2.1.6	Minst 250	Alt	Medregnes ikke i MUA		Minst 40 % skal være sammenhengende og ha bredde minst 6 meter
Sekundærleilighet i enebolig §2-2.1.6	Minst 100	Alt	Medregnes ikke i MUA		Minst 40 % skal være sammenhengende og ha bredde minst 6 meter
Tomannsbolig §2-2.1.6	Minst 200	Alt	Medregnes ikke i MUA		Minst 40 % skal være sammenhengende og ha bredde minst 6 meter
Konsentrert småhus § 2-2.2.2	Minst 90 i indre og minst 120 i ytre sone	Minst 60 %	Maks 10 m ² av det private uteoppholdsareal medregnes	Minst 30 % skal være felles og ligge på bakkeplan eller lokk i høyde med bakkeplan. Det skal være minst 200 m ² felles MUA for et felt.	Minst 40 % av felles MUA skal være sammenhengende og ha bredde minst 6 meter.
Utenfor sentrumsformål – blokk § 2-1.3.6	Minst 60	Minst 15 %	Areal som oppfyller bestemmelsen medregnes	Minst 70 %	Maks 50% av felles uteoppholdsareal kan ligge på takterasse/lokk som ikke er på bakkeplan
Sentrumsformål, toroms leilighet og større § 2-3.1.5	Minst 25	Minst 20 %	Areal som oppfyller bestemmelsen medregnes	Minst 70 %	Fellesareal kan ligge på bakkeplan,

					balkong eller terrasse/lokk
Sentrumsformål, ettroms leilighet § 2-3.1.5	Minst 17	Minst 12 %	Areal som oppfyller bestemmelsen medregnes	Minst 70 %	Felles uteoppholdsareal kan ligge på balkong eller takterrasse/lokk
Kombinert formål KF 1 – KF 5, KF29 og KF30 § 2- 9.1	Minst 40	Minst 25 %	Areal som oppfyller bestemmelsen medregnes	Minst 60 %	Maks 50 % av felles uteoppholdsareal kan ligge på takterrasse/lokk som ikke er på bakkeplan

§ 2-1.4 Lekeplasser og andre arealer for aktivitet

Ved regulering av boliger gjelder følgende bestemmelser:

De samme kvalitetskravene som stilles til øvrig MUA i §§ 2-1.3.1 og 2-1.3.2 stilles til lekeplasser. Lekeplass teller ikke med i MUA, med mindre annet er angitt. Nærlekeplass og strøkslekeplass settes av i reguleringsplan med arealformål «Uteoppholdsareal – lekeplass».

Lekeplasser skal ha et kreativt innhold og en utforming og møblering som innbyr til allsidige aktiviteter, også vinterstid. Det skal benyttes naturlige materialer, ikke gummigranulat eller plast.

Trafokiosker og annen teknisk infrastruktur skal ikke plasseres på områder avsatt til lekeplass.

Retningslinje: Det vises til Byggforskserien blad 381.301 og 381.302

§ 2-1.4.1 Lekeplass ved inngang

Ved detaljregulering av mer enn 4 boenheter skal det inngå areal med benker og lekeapparater tilpasset barn i aldersgruppen 2 – 5 år innen 50 meter fra bolig. Arealet skal være minst 150 m². Utenfor sentrumsformål skal hver lekeplass betjene inntil 30 boenheter. I sentrumsformål og KF 1-5, KF29 og KF30 skal arealet økes med 50 m² pr. 50 boenheter, og en lekeplass kan deles i to lekeplasser på 100 m².

Lekeplass ved inngang kan inngå ved beregning av felles MUA.

Lekeplassen skal rammes inn av beplantning.

§ 2-1.4.2 Nærlekeplass

Ved detaljregulering av boligfelt med mer enn 20 boenheter, skal det i tillegg til lekeplass ved inngang inngå nærlekeplass for variert lek og med sittemuligheter, tilpasset barn i aldersgruppen fem til tretten år, innen 150 meter fra bolig. Arealet skal være minst 500 m², og skal fra og med 50 boliger økes med 10 m² per boenheter.

Minst 50 % av lekeplassen skal være flat (maksimal stigning 1: 20) og ha fast dekke.

Beplantning skal ramme inn eller danne rom rundt lekeplassarealet, slik at det er tydelig og lesbar soneinndeling. Dvs. at det er lett å orientere seg og lese ut fra opparbeidelse hvor det er trygt å oppholde seg, og hvor det er tenkt hvilken type aktivitet.

Retningslinjer:

Nærlekeplasser bør ha en tematisk overbygning som gir den særpreg. Eksempler på temaer kan være fly, båt, lekehus eller lekebuss med tilhørende lekeaktiviteter. Det kan også være naturelementer som vann, tre eller stein som er gjennomgående tema. Dersom det er nødvendig for å overholde avstandskravet kan lekearealet deles i to eller flere lekeplasser på minst 500 m² hver. For boligfelt med færre enn 200 boliger kan nærlekeplass inngå i strøkslekeplass dersom avstand 150 meter overholdes.

§ 2-1.4.3 Strøkslekeplass

Ved detaljregulering av boligfelt med 200 – 500 boliger skal det inngå strøkslekeplass tilpasset barn fra ti år og oppover, innen 500 meter fra boligen. Arealet skal være minst 5 000 m², ev. deles i mindre lekeplasser på 2 500 m² hver. En strøkslekeplass på minst 5 000 m² kan betjene opptil 500 boliger.

En strøkslekeplass skal tilrettelegges for plasskrevende aktiviteter som ballspill, skøyter, byggelek og skating. Minst en tredjedel av arealet skal ha en jevn, hard flate for sykling, ballspill og annet. Plassen skal videre ha park- eller naturareal med slitesterk trevegetasjon der bygging av lekehytter o.l. er tillatt.

§ 2-1.4.4 Lekeplass i sentrumsformål og kombinerte formål

Ved detaljregulering av områder avsatt til sentrumsformål, samt visse felt avsatt til kombinerte formål, gjelder i tillegg til §§ 2-1.4.1 egne krav til lekeplasser og nærmiljøanlegg/ballfelt eller byanlegg for disse formålene, se §§ 2-3.1.4 b) og 2-9.1.4 b).

§ 2-1.5 Krav om erstatningsareal

Ved omdisponering av arealer som er regulert til felles uteoppholdsareal, lekeplass eller til friområde og som er i bruk til eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av tidligere uregulert areal som barn bruker som lekeareal.

§ 2-1.6 Svalganger og åpne branntrapper

Svalganger tillates ikke. For nybygg tillates ikke åpne branntrapper.

§ 2-1.7 Grønne tak

Flate tak med en takhelning på 0 – 5,5 % skal være grønne, med unntak av de deler av taket som benyttes til energianlegg og takterrasser. Ved opparbeidelse som takterrasser skal allikevel minst 30 % av taket beplantes. Dette gjelder all type bebyggelse og anlegg, med unntak av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse og mindre bygningstyper som er tilknyttet slik småhusbebyggelse.

Med grønne tak menes det enten:

- «ekstensive grønne tak» bestående av 40 - 200 mm vekstmedium beplantet med moser, urter, gressarter og sedum.
- «hybride tak» som også betegnes som «semi-ekstensive / semi-intensive grønne tak», bestående av 120 – 250 mm vekstmedium beplantet med gressarter, urter, ville stauder, kratt og busker.
- «intensive grønne tak» bestående av 150 – 500 mm vekstmedium beplantet med gressplen, flerårige planter eller stauder, kratt, busker, trær (små).

Retningslinje: «Ekstensive grønne» tak er minimumskravet for slik å bidra til å dempe opp nedbørsflom, bidra til den lokale luftkvaliteten, bidra med en avkjølende effekt på lokalklimaet og beskytte mot UV-strålingens nedbrytende effekt på takmembran. «Hybride tak» omfatter også så kalte «biotoptak» eller «habitattak», som skal bidra til å øke biologisk mangfold. «Intensive grønne tak» bør med fordel gjøres tilgjengelig som takterrasse til beboere og/eller ansatte.

§ 2-1.8 Tre i bærende konstruksjoner, materialgjenvinning og gjenbruk

- a) I bærende konstruksjoner og i øvrige deler av prosjektet over terreng skal det benyttes
 - 1) tre eller materialer som gjennom livsløpet har lavere klimafotavtrykk og er miljømessig bedre enn tre, eller
 - 2) gjenvinningsmaterialer eller gjenbrukte materialer
- b) Bestemmelsen gjelder i byggesaker som behandles på grunnlag av kommuneplanens arealdel. Bestemmelsen gjelder ikke driftsbygninger i landbruket og tiltak unntatt krav til regulering etter § 1-3.1 b). Ved regulering skal punkt a) vurderes og etterstrebes.
- c) Bestemmelsen i punkt a) supplerer ikke gjeldende reguleringsplaner.

Ved riving og rehabilitering skal det i størst mulig grad legges til rette for etterfølgende gjenbruk.

I overgangssone mellom blokkbebyggelse og småhusbebyggelse, eller i områder med eksisterende trehus, skal tre benyttes som hovedmateriale i nye bygg. Materialer som benyttes skal være av god kvalitet, slik at bygningens uttrykk opprettholdes i bygningens forventede levetid.

Informasjon: Med gjenvinning menes tilbakeføring av materialer i en industriell prosess for slik å bruke de igjen i prosjektet som noe annet. For eksempel omsmelting av metaller eller når oppkuttet treverk og flis blir til sponplater. Her endres strukturen til materialet og man lager et nytt produkt.

Med gjenbruk menes ny utnyttelse av et produkt i dets opprinnelige form. Man endrer ikke strukturen i materialet før det brukes det om igjen. Eksempelvis kan fliser, vinduer, dører og fasadematerialer som murstein være aktuelle for ombruk.

§ 2-1.9 Fellesfunksjoner i boligprosjekter (pbl. § 11- 9, nr. 5)

Ved regulering av flere enn 10 boenheter i sentrumsformål, kombinert formål eller blokkbebyggelse, skal det inngå fellesfunksjoner som hobbyrom, selskapslokale, treningsrom, møteplass eller tilsvarende. Det skal settes av 1 m² pr. boenhet til slikt formål.

§ 2-1.10 Sosiale boformer (pbl. § 11- 9, nr. 5)

Ved regulering av boliger i sentrumsformål, kombinerte formål og boligformål (kun blokkbebyggelse) kan minstekravet for boligstørrelser fravikes dersom det etableres sosiale boformer/bofellesskap, hvor en gruppe boenheter er knyttet til både innvendige og utvendige fellesarealer.

Et bofellesskap skal bestå av seks eller flere boenheter. I bofellesskap tillates boenheter på minimum 30 m². Det skal være varierte boligstørrelser tilrettelagt for en variert beboergruppe. Det skal avsettes et innendørs fellesareal med en gulvflate som utgjør minimum 10 % av summen av arealet til samtlige boenheter, men likevel ikke mindre enn 5 m² fellesareal per boenhet. Fellesarealene skal være av høy kvalitet og inneholde:

- kvaliteter som tilfredsstillende behovene til et fellesskap av beboerne
- minimum et stort, felles oppholdsrom med kjøkkenfasiliteter
- minimum 1 felles gjesterom per 10 boenheter
- arealer tilpasset barn som fungerer som innendørs lekeareal
- rolig oppholdsareal tilbaketrasket fra lekeareal og gangsoner.

Et felles oppholdsrom skal ha direkte adgang til felles uteoppholdsareal. Alle boenheter skal ha direkte tilgang til innendørs fellesarealer, eller via innvendig trapp/heis.

§ 2-1.11 Minste dybde og fasadebredde for leiligheter/rekkehus

Ensidig orientert boenhet, belyst fra én side, skal ikke være orientert kun mot nord eller innenfor 30 grader mot nordvest/nordøst.

Dybden for boenheten skal være mindre enn den totale fasadebredden. Dybden for boenheten for ensidig orientert boenhet skal ikke overskride 8 meter. Dybden for boenheten for tosidig orientert boenhet skal ikke overskride 13 meter. I små, ensidig orienterte boenheter skal fasadebredde ikke være mindre enn 80 % av boenhetens dybde.

§ 2-1.12 Boligstørrelse - variasjon

Ved regulering av boligområder vektlegges variasjon av boligstørrelser i det enkelte prosjektet, i nærområdet og i del av kommunen. Målet for kommunens styring av boligstørrelse er å sikre tilgang på nødvendige boligtyper og variasjon, samt motvirke ensartede områder.

§ 2-2 Bestemmelser for boligbebyggelse

§ 2-2.1 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse, eksisterende

I uregulerte områder for eksisterende frittliggende småhusbebyggelse gjelder følgende bestemmelser ved søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 20-2.

Ved innsending av delesøknad skal det dokumenteres at tomten kan bebygges med ønske kvalitet i tråd med disse bestemmelser.

§ 2-2.1.1 Frittliggende småhusbebyggelse - definisjoner

Frittliggende småhusbebyggelse består av eneboliger, eneboliger med én sekundærleilighet og tomannsboliger i henhold til boligtypologier definert i Veileder for grad av utnyttning.

Sekundærleilighet er en selvstendig boenhet i samme bygning som hovedboenheten og er adskilt fra denne. Sekundærleiligheten skal ha alle hovedfunksjoner som kjøkken, oppholds/soverom og sanitærrom og egen inngang/inngang via felles entre.

Sekundærleiligheten er klart mindre enn hovedboenheten og med bruksareal på minimum 30 m² og maksimum 60 m².

§ 2-2.1.2 Bebyggelse og fradeling

Hver eiendom kan bebygges og eiendom fradeles i henhold til § 1-3.1 a).

§ 2-2.1.3 Utnyttelse

Tillatt bebygd areal (BYA) for eiendommer er maksimum 24 % i indre sone og 20 % i ytre sone vist i kart i vedlegg b). Tillatt bruksareal (BRA) for eneboliger er maks 400 m². Tillatt BRA for tomannsboliger er maks 250 m² per boenhet.

Boligens maksimale gesimshøyde er 7 meter. Maksimal mønehøyde er 9 meter. Høyde måles i henhold til TEK17.

Retningslinje: BRA-grensen kommer i tillegg til BYA-begrensningen, slik at den slår inn selv om BYA-grensen ikke er nådd. Det er kun selve boligbyggets BRA som inngår i de oppgitte BRA-grensene. Dersom garasje er en del av boligbygget, inngår denne. BYA beregnes etter Veileder til grad av utnyttning.

§ 2-2.1.4 Parkering

Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser per boenhet på egen tomt ved bygge- og delesøknad. For sekundærleiligheter avsettes det 1 biloppstillingsplass i tillegg.

For biloppstillingsplasser på terreng skal det avsettes minimum 18 m² eksklusive manøvreringsareal per biloppstillingsplass. Snu- og manøvreringsareal skal opparbeides på egen grunn.

§ 2-2.1.5 Garasjer, uthus, carporter, anneks og andre mindre frittstående bygninger

Tiltakene skal plasseres i samsvar med den til enhver tids gjeldende Vei- og gatenorm. Dette gjelder også biloppstillingsplasser på terreng. Der det på kommuneplankartet er tegnet inn byggegrenser, gjelder likevel ikke unntaksregelen i veinormen som tillater at garasjer/carporter kan plasseres nærmere veien enn kommuneplanens § 1-6.1 åpner for.

Der byggegrensen på kommuneplankartet er mindre enn seks meter fra formålsgrense, gjelder uansett veinormens krav om en minsteavstand fra formålsgrense til garasje/carport.

Tiltakene kan ikke ha en mønehøyde på mer enn 4,5 meter over overkant gulv, og kan bare oppføres med en etasje. For tiltak med pulttak/flatt tak er høyeste tillatte gesimshøyde 3,5 meter. Innredning av uthus, garasje, anneks og lignende til rom for varig opphold tillates ikke.

§ 2-2.1.6 Minste uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal MUA skal dekkes i form av privat uteoppholdsareal på samme grunneiendom som boligen og i direkte tilknytning til den aktuelle boenheten. MUA skal oppfylle bestemmelsene i § 2.1.3 med underparagrafer.

§ 2-2.1.7 Overvann og klimatilpasning

Maksimalt 40 % av tomtens areal kan opparbeides med harde overflater som hindrer vann å trenge gjennom, bebyggelsens takflater medregnet. Harde/ikke harde flater må fremkomme av utomhusplan/situasjonsplan.

Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom, og ikke tilføres det kommunale overvannsnett eller føres til andres eiendom. jf. § 2-1.2.1

§ 2-2.1.8 Grøntstruktur

Kommunen kan avslå tiltak som sperrer viktige forbindelseslinjer eller bidrar til en mer fragmentert grøntstruktur.

§ 2-2.2 Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse

I områder med konsentrert småhusbebyggelse, gjelder samme bestemmelser som for områder med frittliggende småhusbebyggelse i § 2-2.1, med mindre annet er oppgitt i bestemmelsene under.

§ 2-2.2.1 Definisjoner

Konsentrert småhus: småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil tre målbare plan.

§ 2-2.2.2 Eksisterende områder med konsentrert småhusbebyggelse

Tillatt bebygd areal (BYA) for eiendommer er maksimum 30 %. Det tillates ikke oppføring eller ombygging som medfører nye boenheter.

I områder med enhetlig karakter skal nye tiltak tilpasses bebyggelsens eksisterende utforming.

§ 2-2.2.3 Nye områder for konsentrert småhusbebyggelse

I ett og samme prosjekt skal boligstørrelsen varieres.

Ved etablering av nye områder med rekkehus, skal parkeringen skje på/i ett felles parkeringsanlegg ved områdets adkomst. Det skal også etableres parkering for sykler og el-sykler, som skal være rett ved hver enkelt bolig. Utover dette vises til § 1-12 Parkeringskrav.

§ 2-2.3 Bestemmelser for felt for boligbebyggelse

§ 2-2.3.1 Lekeplasser i nærmere angitte felt

I felt nevnt i denne bestemmelsen skal reguleringsplaner også inneholde offentlig tilgjengelige lekeplasser, jf. § 2-1.4.2, innen 300 meter fra alle boliger i alle delfelt. Før det gis brukstillatelse i feltene skal lekeplassene være etablert.

- i felt B6, B7, B8 og B11 - nærlekeplass på minimum 1,5 daa,
- i felt B21 - strøkslekeplass på minimum 5 daa,
- i felt B3 - nærlekeplass på minimum 1,5 daa. i hvert delfelt (2 stk.).

§ 2-2.3.2 Boligbebyggelse i Strømmen

Felt B1 – Grønliveien - *konsentrert småhusbebyggelse/lavblokk.*

Felt B25 – ved Stalsberg - *lavblokk / konsentrert småhusbebyggelse.*

Kulturminneinteressene ved Nordre Stalsberg skal ivaretas i framtidig detaljregulering.

§ 2-2.3.3 Boligbebyggelse på Kjeller

Samtlige felt opplistet under: konsentrert småhusbebyggelse.

Felt B7 – Del av gnr. 29 bnr. 1147. Før det gis igangsettingstillatelse innenfor planområdet skal det foreligge matjordplan og dokumentasjon på at utbyggingen tar hensyn til kulturminner.

Felt B8 – Del av gnr. 30 bnr. 1 og 161.

§ 2-2.3.4 Boligbebyggelse på Skjetten

Felt B11 - Del av gnr. 69 bnr. 261 m. fl. - *konsentrert småhusbebyggelse.*

Felt B24 og B26 - *frittliggende småhusbebyggelse.*

§ 2-2.3.5 Felt for framtidig boligbebyggelse på Skedsmokorset

Felt B20 – Fribergjordet - *konsentrert småhusbebyggelse.*

Felt B21 – Vardeåsen - *lavblokk og konsentrert småhusbebyggelse* med maksimalt 50 boenheter. Denne bestemmelsen gjelder foran reguleringsplanen.

Felt B 81– Åsenhagen (område 31) –Tilgrensende grønnstruktur skal inngå i reguleringsplan og skogen skal bevares. Før boliger i felt B81 tas i bruk skal resterende grønnstrukturformål opparbeides med økt kvalitet som lekeareal. 7 daa grønnstruktur skal kompenseres utenfor planområdet i henhold til RPR BU. Kapasitet på VA- ledningsnett må oppgraderes.

Retningslinje: Felt B81 - Konsentrert småhusbebyggelse – maksimalt 20 boenheter.

§ 2-2.3.6 Felt for framtidig boligbebyggelse på Frogner

B 20 Hval Nordre – *konsentrert småhusbebyggelse*

Før førstegangsbehandling av reguleringsplaner innenfor Hval nordre, skal reguleringsplan for ny jernbanestasjon være vedtatt, eller det må være besluttet at Frogner stasjon ikke skal

flyttes. Før utbygging av Hval Nordre skal det etableres gang- og sykkelvei langs Haldenveien. Undergang ved hovedbanen skal oppgraderes til å ha universell utforming.

B 75 - Utvidelse av Kirkebakken – *konsentrert småhusbebyggelse*.

Før brukstillatelse gis skal fortau langs Kirkeveien være opparbeidet langs planområdet. Skråningen sør for området skal beplantes med trær for å ivareta hensyn til landskapsrommet for nasjonale kulturminneverdier. Bebyggelsens høyde begrenses slik at mønehøyde blir godt under skråningstoppen. Høyde vurderes i reguleringsplan.

B68 Rødkløverveien (Lindeberg) – *konsentrert småhusbebyggelse* med maksimalt 4 boenheter

B 76 – Omdisponering av eksisterende bebyggelse i Moengveien 2 – 10 til boliger, eller riving og nybygg av boliger. Maksimalt 10 boenheter *i småhusbebyggelse*. Det må gjennomføres stabiliserende tiltak som ivaretar sikkerheten i skråningen mot Jeksla. Det skal utover dette ikke bygges i skråningen. Kapasitet på VA-ledningsnett må oppgraderes.

§ 2-2.3.7 Felt for framtidig boligbebyggelse på Sørumsand

B 77 - Vestbyveien 53 og 55 – *konsentrert småhusbebyggelse*. Forlengelse av fortau langs Vestbyveien skal være opparbeidet før første igangsettingstillatelse.

B82 – Bekkefare 2-4 (område 71) – *frittliggende småhusbebyggelse*

§ 2-2.3.8 Felt for framtidig boligbebyggelse på Fetsund

Varå mølle B17: Innenfor området kan det bygges maksimalt 150 boliger, *småhusbebyggelse*. Utbygging skal ta hensyn til flom, vassdraget med kantsone, jernbanen og støy, kulturminnene og tilpasses terrenget. Før det gis brukstillatelse innenfor planområdet skal eksisterende adkomstvei legges om med slakere stigning, og gangforbindelse med krysning av fv. 172 Rovenveien etableres. Kapasitet på VA-ledningsnett må også oppgraderes.

§ 2-2.3.9 Felt for framtidig boligbebyggelse i Enebakkeset

Langs Fetveien mellom Svarterud og Bøler, *frittliggende småhusbebyggelse, 6 eneboliger*

§ 2-2.3.10 Felt for framtidig boligbebyggelse i Blaker

B73 Hellne - *frittliggende småhusbebyggelse*. Maksimalt 50 boenheter

§ 2-3 Område for bebyggelse og anlegg – Sentrumsformål

§ 2-3.1 Bestemmelser for sentrum generelt

Bestemmelser om oppfølging av byromsnormen fremgår av § 1-8.2.4.

Retningslinje:

Byutviklingsplanen er å anse som veiledende, jamfør kommunestyrets vedtak i sak 6/23.

§ 2-3.1.1 Avgrensning av planområdet

Ved avgrensning av planområde for detaljreguleringsplaner innenfor felt avsatt til sentrumsformål er et kvartal minste reguleringsenhet. I områder som naturlig henger sammen, kan kommunen kreve at planområdet utvides til å omfatte flere kvartaler. Kommunen kan også ved behov kreve at offentlig areal og infrastruktur som har sammenheng med kvartalet blir regulert.

§ 2-3.1.2 Plassering av funksjoner

a) I Lillestrøm by

Innen en avstand på 600 meter fra Lillestrøm stasjon skal alle nye detaljreguleringsplaner legge til rette for store kontoretableringer. I dette området skal det være publikumsrettede funksjoner i første etasje. Det samme gjelder i byens samfunnsakser, de viktigste gatene for gående og syklende.

Boligformål kan kun utgjøre en begrenset del av utbyggingen. Det skal sikres plass til *kontor*, næring og andre former for tjenesteyting eller publikumsrettet virksomhet. Dette gjøres enten ved å:

- Ikke etablere bolig i andre etasje. Andre og tredje etasje reguleres med etasjehøyde som muliggjør etablering av *kontorformål*.

Eller

- Etablere egne bygg med næringsformål. I så fall kan andre og tredje etasje i øvrige bygg ha boligformål.

Innenfor 600 meter fra Lillestrøm stasjon skal andelen bolig være mellom 0 – 60 %, og reduseres jo nærmere tiltaket er stasjonen. Ved stasjonen skal boligandelen være 0 %.

b) Næringsandel i Strømmen

Innen en avstand på 600 meter fra Strømmen stasjon er det ikke tillatt med boligformål i 1. etasje. I 1. etasje skal det være publikumsrettede funksjoner. Det skal i 2. etasje etableres etasjehøyde som muliggjør etablering av *kontorformål*.

c) Utenfor de mest sentrale områdene i Lillestrøm by og Strømmen

Utenfor en avstand på 600 meter fra Lillestrøm og Strømmen stasjon, kan kommunen vurdere å tillate etablert boliger i 1. etasje. Kriterier for dette er at det bygges med etasjehøyde som muliggjør senere *kontorformål*, og konstruksjon som åpner for mer transparente fasader og næringsutganger mot gatesiden. Boliger i første etasje ut mot gater eller hovedferdselsårer for personbiler eller kollektivtrafikk tillates ikke.

d) Sørumsand, Fetsund og Frogner

Innen en avstand på 300 meter fra stasjon er det ikke tillatt med boligformål i 1. etasje. I 1. etasje skal det være publikumsrettede funksjoner. Det skal i 2. etasje etableres etasjehøyde som muliggjør etablering av *kontorformål*. Det skal etableres næring, handel og tjenesteyting i et omfang tilpasset tettstedets marked og funksjon, og slik at tettstedet blir flerfunksjonelt, og innbyggerne får dekket daglige behov.

§ 2-3.1.3 Formgivning og volumer

a) Byggehøyder

Innenfor felt til sentrumsformål skal det være varierende byggehøyde. 3 - 6 etasjer er normen i Lillestrøm by og Strømmen, med de unntak som fremgår av § 2-3.2.1. 3 - 4 etasjer eventuelt supplert med tilbaketrunket toppetasje er normen i Sørumsand, Frogner og Fetsund.

Volum- og funksjonsanalysen og estetisk redegjørelse skal beskrive og vise planforslaget med utgangspunkt i kommuneplanens angitte høydekrav i sentrumsformål / kombinert formål, med mindre annet er oppgitt. (jf. 1-8.2 dokumentasjon til reguleringsplanforslag).

Ved vurdering av hvilke byggehøyder som skal tillates, og lokalisering av disse innenfor planområdet, skal det legges vekt på estetiske kvaliteter og hvordan tiltaket påvirker omgivelser som byrom og nærliggende bebyggelse. Dette gjelder spesielt solforhold og lokalklimatiske forhold i byrommene. I overgangssone mellom sentrumsformål og områder som er vist som frittliggende småhusbebyggelse, skal det ved oppføring av ny

sentrumsbebyggelse gis en god tilpasning til eksisterende bebyggelse med tanke på form, funksjon, volum og høyder. I ytterkanten av sentrumsformål, på grensen til områder som er vist som frittliggende småhusbebyggelse, skal byggehøyden variere mellom 3 og 4 etasjer.

b) Fasadeutforming

Fasader på gateplan som henvender seg mot gater og torg, skal utformes slik at de er åpne og aktiviserer gaterommet. Med åpne fasader menes transparent glass som gir innsyn til aktiviteten innenfor. Det skal være innganger for minst hver 20. meter og glass som hovedmateriale i minst 80 % av fasaden.

c) Leilighetsstørrelser

I områder for sentrumsformål settes det krav til varierte leilighetsstørrelser:

- minst 35 % av boenhetene skal være på mer enn 75 m² BRA, hvorav minst en av sju skal være mer enn 95 m² BRA. Av disse 35 % kan ikke flere enn en av fem bygges med sekundærleilighet. Sekundærleiligheten kan ikke være større enn 20 m² BRA,
- maks 40 % av boenhetene kan være på mellom 30 og 55 m² BRA. Av disse kan ikke flere enn en av fem være mindre enn 35 m². Ingen kan være mindre enn 30 m².

Kravene gjelder for hvert delfelt i reguleringsplanene som danner grunnlaget for utbyggingen.

d) Balkonger

Alle boenheter over første etasje skal ha balkong eller fransk balkong. Ordinære balkonger tillates først ved en høyde på over 4,0 meter fra bakkenivå. Balkonger mot gate skal være min 0,5 meter inntrukket og kan krage inntil 1,5 meter ut fra fasadeliv. Dette gjelder også om det medfører at de krager over byggegrenser. Mot indre gårdsrom og private uteoppholdsareal kan de tilsvarende krage inntil 2,2 meter.

Mot bytorg, gågater, og andre viktige byrom tillates det ikke utkraging av balkonger, her skal alle balkonger være inntrukne.

Balkonger som glasser inn skal kunne åpnes i to tredjedeler av lengden.

Undersiden av balkonggulv skal underlegges krav til estetikk, jfr. § 1-8.

Retningslinjer: Hvilke byrom som omfattes av andre setning avgjøres av kommunen i behandlingen av den enkelte saken. Det vil særlig dreie seg om en del viktige gater, samt enkelte strøkstorg og parker av ulik karakter.

e) Forhager

Ut mot gateløp tillates private forhager eller felles forhager som ikke er tilgjengelige for offentligheten kun i overgangssonen mellom sentrumsformål og småhusbebyggelse samt ved boligbebyggelse utenfor 600 meters sone fra stasjonen. Ellers innenfor sentrumsformålet er dette forbudt ut mot gateløp. Det er tillatt med smale regnbed i møbleringssonen langs fasaden og bed for slyng- og klatreplanter, ved «grønne vegger» eller søyletrær og smale busker. Slike smale bed skal da suppleres med offentlige funksjoner som sitteplasser, sykkelstativ eller andre installasjoner.

§ 2-3.1.4 Uteoppholdsareal og lekeplasser

a) Minste felles uteoppholdsareal

Ved detaljregulering skal det avsettes egnet uteoppholdsareal, jf. § 2-1.3.

b) Lekeplass og nærmiljøanlegg

Ved detaljregulering skal det som del av planen vises offentlig tilgjengelig lekeplass jf § 2-1.4.3, på minimum 1 000 m² for barn og unge innen 150 meter fra boliger i alle felt. For hver femtiende bolig utover 150 boliger stiger arealkravet med 50 m². Lekeplassene skal være tilrettelagt for variert lek, spill, aktivitet og opphold/rekreasjon på tvers av aldersgrupper, skal ligge på bakkeplan og ha trygge gangforbindelser til offentlig gang- og sykkelvei. Det stilles i tillegg krav om at det skal være et offentlig tilgjengelig ballfelt eller nærmiljøanlegg for fysisk aktivitet på minimum 500 m² for barn og unge innen 500 meter fra boliger i alle felt. For hver femtiende bolig utover 175 boliger stiger arealkravet med 50 m².

Lekeplass og ballfelt/nærmiljøanlegg skal oppfylle kvalitetskravene som stilles til MUA i sentrumsformål, jmfør § 2-1.3. De kan inngå i beregningen av felles MUA dersom arealet ligger innenfor eget planområde/kvartal.

c) Krav til offentlig torg eller park

Areal tilsvarende minst 10 % av arealet som settes av til bebyggelse og anlegg skal settes av til offentlig torg eller park, på bakkeplan. Arealet skal være sammenhengende. Arealet skal omfattes av de samme kvalitetskrav som stilles til MUA i sentrumsformål, jf. § 2-1.3. Arealet inngår ikke i beregningen av MUA. Kravet om torg/park gjelder ikke for feltene som er omfattet av eget krav til park i § 2-3.2.1 niende ledd.

Areal avgitt til fortau, gatetun kjørevei eller lignende samferdselsformål, inngår ikke i beregningen av størrelsen, verken på torg/park eller byggetomt.

d) Gjennomføring av kravene i a, b og c):

Med unntak av lekeplass ved inngang kan krav til lekeplass, ballfelt/nærmiljøanlegg og torg/park innfris ved å sette av arealer innenfor eget planområde, ved oppkjøp og opparbeidelse av annet areal eller ved bidrag til opparbeidelse av annet areal. Dette skal avklares gjennom rekkefølgekrav i reguleringsplan, samt gjennom utbyggingsavtale eller ved en avtale om gjennomføring. Arealene må ligge innenfor de angitte gangavstandene.

Retningslinje: Kravene etter a) og b) gjelder bare i reguleringsplaner som inneholder boligformål. Kravet etter c) gjelder i alle reguleringsplaner.

§ 2-3.1.5 Avfall

Avfallsløsning basert på føringene i § 2-1.2.4 skal gå fram av nye reguleringsplaner. Ved planlegging av vareleveranse og avfallshåndtering gjelder byromsnormen.

Ved planlegging av avfallsløsning skal kommuneplanens felt være minste planområde. Alle boliger innenfor feltet skal knyttes til samme avfallsløsning. Kommunen kan i tillegg kreve at det legges til rette for løsninger der flere nærliggende felt får felles løsninger for avfallshåndtering. I tilfeller der flere kvartal eller felt skal ha samlet løsning for avfallshåndtering, legges antatt samlet antall boliger til grunn for valgt løsning.

Alle prosjekter med mobilt avfallssug skal dimensjoneres på en måte som senere muliggjør enkel tilknytning til et stasjonært avfallssug felles for hele sentrumsområdet.

Det stilles krav til nedgravde brønner eller andre innebygde innsamlingsløsninger for glass- og metallemballasje, samt for papp og papir.

Retningslinje:

Ved bruk av mobile avfallssug skal det legges vekt på løsninger som begrenser antallet sugepunkt i et nærområde.

§ 2-3.1.6 Midlertidig bruk

For å legge til rette for økt aktivitet i sentrumsformålsområdet samtidig som feltene er under utvikling, kan kommunen tillate midlertidig bruk av ubebygde areal og eksisterende bygningsmasse i større grad enn i øvrige områder. Ved alle former for midlertidig bruk skal brannvern ivaretas. Bruksplan for gater og torg gjelder.

a) Midlertidig bruk av ubebygde areal

- Midlertidige lekeplasser kan tillates i påvente av at permanent løsning etableres. Det skal i så fall foreligge planer for den permanente løsningen og denne skal ferdigstilles innen et avtalt tidspunkt
- Midlertidige bygninger kan tillates oppført for 2 - 5 år, dersom bruksformålet er i tråd med reguleringsplanens formål og de bidrar til byomdannelse i tråd med kommunens langsiktige strategi for utviklingen i området.
- Midlertidig parkeringsplass er ikke tillatt. Det kan likevel vurderes tillatt for inntil to år dersom de plasseres i utkanten av eksisterende boligområder, nær hovedveinettet og ikke hindrer byomdanningsprosjekter.

b) Midlertidig bruk av bygninger

- Ved midlertidig bruk til kontor, barnehage, ungdomshus eller andre kulturelle aktiviteter skal tilhørende uteområder brukes til lekeplasser eller andre allment tilgjengelige rekreasjonsformål.
- Oppdeling i flere midlertidige boenheter er ikke tillatt, men dersom annen midlertidig bruk ikke lar seg gjennomføre kan det vurderes tillatt for en begrenset periode.

§ 2-3.1.7 Tiltak på eksisterende småhus i påvente av utvikling

I uregulerte områder som i dag er bebygde med frittliggende småhusbebyggelse, og som i kommuneplanen er vist som framtidig sentrumsformål er det ikke tillatt med etablering av nye boenheter eller fradeling av nye eiendommer. Det er ikke tillatt å bygge på/til mer enn 50 m² BRA. Ellers gjelder kommuneplanens § 2-2.1 om frittliggende småhusbebyggelse.

§ 2-3.2 Framtidige områder for sentrumsformål - spesifikt for felt

§ 2-3.2.1 Sentrumsformål i Lillestrøm by

Feltnavn	Tillatte arealformål
Felt SF1	Bolig/ <i>Kontor</i> /Tjenesteyting/ <i>Beverting</i>
Felt SF2	<i>Kontor</i> /Tjenesteyting/ <i>Beverting</i> /Bolig
Felt SF3	Forretning/ <i>Kontor</i> /Tjenesteyting/ <i>Beverting</i> /Bolig
Felt SF4	Forretning/ <i>Kontor</i> /Tjenesteyting/ <i>Beverting</i>
Felt SF5	<i>Kontor</i> /Tjenesteyting/ <i>Beverting</i>
Felt SF6	<i>Kontor</i> /Tjenesteyting/ <i>Beverting</i>
Felt SF7 A/B	<i>Kontor</i> /Tjenesteyting/ <i>Beverting</i>
Felt SF8	Tjenesteyting/ <i>Kontor</i> / <i>Beverting</i> /Forretning/ <i>Hotell</i> /Park
Felt SF9 A/B	<i>Kontor</i> /Tjenesteyting/ <i>Beverting</i> /Innfartsparkering
Felt SF27A/B	<i>Kontor</i> /Tjenesteyting/ <i>Beverting</i> /Forretning /Bolig/Park
Felt SF28 og SF30	Tjenesteyting/ <i>Kontor</i> / <i>Beverting</i> /Forretning
Felt SF10, SF11, SF12, SF 13, SF14, SF15, SF16, SF17, SF18, SF19, SF20, SF21,	Forretning/ <i>Kontor</i> /Tjenesteyting/ <i>Beverting</i> /Bolig/Park.

SF22, SF23, SF24, SF25, og SF26	
Felt SF32 A/B	<i>Kontor/Tjenesteyting/Forretning/Beverning/Kollektivknutepunkt</i>

I feltene SF9A, SF9B, SF27A, SF27B, SF30, SF32A, SF32B, SF45 og SF46 tillates bygninger opp til 10 etasjer som spesifisert for hvert felt. I disse bygningene skal det være bysentrums- og publikumsfunksjoner på gateplan (1. etasje og 2. etasje/mezzanin) og i toppetasje. I disse bygningene skal det ikke være boliger.

I felt SF4 skal det sikres gangakse av høy kvalitet parallelt med Jonas Lies gate, i forlengelse av akse ved tinghuset.

I felt SF9A tillates maks høyde 10 etasjer på deler av feltet, der det ikke har store konsekvenser for omgivelsene for øvrig. Det må sikres siktlinjer mot nord fra eksisterende boligbebyggelse sør for feltet. Innenfor SF9A skal bebyggelsen utformes slik at eldre bebyggelse i øst hensyntas særlig.

I felt SF9B tillates maks høyde 10 etasjer på deler av feltet, der det ikke har store konsekvenser for omgivelsene for øvrig. Mot byrommet foran stasjonen tillates maks 3 etasjer.

Feltene SF10, SF14, SF17, SF21, SF22, SF24, SF25 kan ha større vekt på boligformål enn de øvrige feltene.

For felt SF16 og SF18-SF26 er det kun tillatt med inntil 1 000 m² BRA *detaljhandel* per felt i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, *samt utsalg som krever kunde- eller medlemskort for å få adgang.*

Felt SF17 skal omfattes av en felles detaljreguleringsplan. Innenfor SF17 skal bebyggelsen utformes slik at det sikres gode solforhold i Kirkeparken (G3).

I felt SF1, SF2, SF3, SF4, SF5, SF7, SF8, SF9, SF10, SF13, SF14, SF19, SF20 og SF32B skal reguleringsplaner inneholde en teknisk detaljplan for kollektivfelt og høystandard sykkeltrasé gjennom Lillestrøm til Kjeller. Det skal tilrettelegges for separering av gående og syklende. Samme krav gjelder SF 21-26 gjennom områdereguleringskravet for Lillestrøm Nord i § 1-2.2.

For felt SF21, SF22, SF23, SF24, SF25 og SF26 skal det etableres et sammenhengende brukbart areal til park på minimum 12 daa. Parken skal lokaliseres og avgrenses med kvaliteter som bidrar til en trygg, allmenn tilgjengelig uterom/møteplass. Parken skal etableres skjermet for vind, ha variert innhold og utforming, god materialbruk og estetikk, og legge til rette for allsidig bruk for ulike alders- og brukergrupper i alle årstider. Det skal være sol på minst halve parkarealet klokken 15 vårjevndøgn. Krav til park etter § 2-3.1.4 gjelder ikke i tillegg for disse feltene.

I felt SF27A tillates næringsbygg i vest, nærmest stasjonen, med maks høyde 10 etasjer på 50 % av bebyggelse med slikt formål, der det ikke har store konsekvenser for omgivelsene for øvrig. Bebyggelse i Nesgata skal tilpasse seg småhusbebyggelse i nord.

I felt SF27B tillates næringsbygg i vest, nærmest stasjonen, med maks høyde 10 etasjer på 50 % av bebyggelse med slikt formål, der det ikke har store konsekvenser for omgivelsene for øvrig.

I felt SF30 tillates for næringsbygg maks høyde 10 etasjer på deler av feltet. Innenfor SF30 skal bebyggelsen utformes slik at eldre bebyggelse hensyntas særlig.

I felt SF32A tillates maks høyde 10 etasjer på deler av feltet, der det ikke har store konsekvenser for omgivelsene for øvrig.

I felt SF32B tillates maks høyde 10 etasjer på deler av feltet, der det ikke har store konsekvenser for omgivelsene for øvrig. Bebyggelsen trappes ned mot Jonas Lies gate og plassen foran stasjonen.

I felt SF45 (Thon hotell) tillates for næringsbygg maks høyde på 10 etasjer, der det ikke har store konsekvenser for omgivelsene for øvrig. Bebyggelse skal trappes ned mot byrommet i nord for å sikre gode solforhold der.

I felt SF46 (Shell) tillates for næringsbygg maks høyde på 10 etasjer, der det ikke har store konsekvenser for omgivelsene for øvrig. Bebyggelse skal trappes ned mot eldre bebyggelse i vest.

§ 2-3.2.2 Sentrumsformål i Strømmen

Feltnavn	Tillatte arealformål
Felt SF31, SF33, SF34, SF35, SF36, SF38, SF39, SF40, SF42	Forretning/ <i>Kontor</i> /Tjenesteyting/ <i>Beverting</i> /Bolig

For feltene SF31, SF33, SF34, SF35, SF36, SF38, SF39, SF40, og SF42 er det kun tillatt med inntil 1 000 m² BRA *detaljhandel* per felt i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, samt *utsalg som krever kunde eller medlemskort for å få adgang*.

Feltnavn	Tillatte arealformål
Felt SF41	Tjenesteyting/Forretning/Bolig/ <i>Beverting</i> / <i>Kontor</i> /Kollektivknutepunkt

For felt SF41 er det særlig viktig at knutepunktfunksjonen opprettholdes ved at gangforbindelsene er tydelige og trygge, samt at oppholdsarealer og ventearealer (perrong og bussholdeplass) integreres og opparbeides med utbyggingsprosjektet. *Bevertingen kan med fordel henvende seg til de ventende, slik at også disse arealene fremstår som urbane.*

Feltnavn	Tillatte arealformål
Felt SF44	Forretning/ <i>Kontor</i> /Tjenesteyting/ <i>Beverting</i> /Badeanlegg/Bolig

Andel forretning kan kun utgjøre inntil 10 % av samlet bruksareal i feltet.

§ 2-3.2.3 Sentrumsformål i Sørumsand, Fetsund og Frogner

For Sørumsand er underformål nærmere definert i områderegeringsplan.

Feltnavn	Tillatte arealformål
Felt SF47 Sørumsand næringspark vest	<i>Kontor</i> /Tjenesteyting/ <i>Beverting</i> /Bolig

SF48 - Noractorområdet: Før igangsettingstillatelse skal gangbro over jernbanen til Orderudjordet være prosjektert. Detaljplan for området skal legge til rette for at gangbroa kan bygges.

For Frogner og Fetsund fremgår underformål av detaljreguleringsplaner.

§ 2-4 Område for bebyggelse og anlegg - tjenesteyting

- Nytt felt T3 - *Barnehage* på Magasintomta ved Garderåsen. Kapasitet på VA-ledningsnett må oppgraderes.
- Felt BOP2 og BOP5 ved Bingsfoss ungdomsskole. Parkering skal være under bebyggelsen. Sambruk av parkering skal vurderes.

§ 2-5 Næring

Næringsområdene skal ha minimum 50 % BYA eller mer. Næringsformål i skrånende terreng kan ha ned til minimum 45 % BYA.

Reguleringsplaner skal redegjøre for, og vurdere, energitekniske løsninger for planområdet og synliggjøre de miljømessige konsekvensene. Ved regulering av næringsarealer skal behovet for ladeinfrastruktur og fyllstasjoner for hydrogen og biogass for næringstransporten utredes og behovet sikres ved at det etableres tilstrekkelig og hensiktsmessig infrastruktur.

Felt N2: *Ladepark* på Skedsmokorset. Området skal brukes til hydrogen- og hurtigludere.

Felt BN27 (Karoline Eggens vei 2-6) – utvidelse av BN8: Området skal brukes til *verksted og lager*. VA-ledningsnett må oppgraderes. Grønnstruktur mot Lindebergveien skal inngå i reguleringsplan.

Felt BN5: Bjørkemoen Næring. Før utbygging skal Bjørkemoen masseuttak være ferdigstilt. Før utbygging skal adkomst til Trondheimsveien og gang- og sykkelvei langs Trondheimsvegen fra gang- og sykkelvei ved Lindeberg til Ullensaker grense være opparbeidet. *Det skal ikke være arbeidsintensiv næring*. Utbyggingen inkluderer mottak av masser. Det tillates ikke handel eller *servicefunksjoner rettet mot privatmarkedet*.

Felt BN 29: Utvidelse av Heia næringsområde: Før rammetillatelse innenfor området kan gis skal det kun gjenstå igangsetting av maksimum 30 daa ubebygde tomt(er) for næringsbebyggelse på det regulerte kombinerte formålet i reguleringsplanen for Fet Næringspark del II.

Retningslinje: Området BN 29 bør brukes til lager, industri og verksted

Før igangsettingstillatelse til utbygging av næringsbygg på Bjørkemoen bør dyrkbart areal mellom næringsområdet og E6 dyrkes opp

§ 2-6 Idrettsanlegg

Felt IA1: Golfbane på Vigernes

Ved detaljregulering av IA1 må hele golfbanen omfattes av ny reguleringsplan.

Reguleringsplanen må vurdere risiko og sårbarhet i området både når det gjelder vannkvalitet, naturområdet og dyreliv. Gjennom reguleringsplanen skal det sikres at driften av området ikke bidrar til økt forurensing i sårbare områder eller skaper ubalanse i dyre- og planteliv. Det skal legges til rette for at området kan tilbakeføres til LNF og vurderes om det skal opprettes et fond for dette.

Felt IA2/G5: Idrettsanlegg på Nordbyjordet

Før det gis igangsettingstillatelse innenfor planområdet skal det foreligge matjordplan.

Før det gis brukstillatelse innenfor planområdet skal følgende være opparbeidet:

Beplantningsbelte i G5, adkomstvei fra rundkjøring i fv.158 Nordbyveien, gang- og sykkelvei

som forbinder Nordens vei med Solvanger, gang- og sykkelvei som forbinder Nordens vei med gang- og sykkelvei ved Nitelva inkl. tilrettelagt krysning av Nordbyveien. Det skal vurderes undergang under Nordbyveien eller krysning i plan. Ved regulering av IA2/G5 Idrettsanlegg på Nordbyjordet skal gang- og sykkelvei føres innenfor byggeformålet, langs dets yttergrense. Grense mellom LNF-formål og byggeformål kan i reguleringsplan vurderes tilpasset i øst mot Nitelva for å legge til rette for bedre landbruksdrift, bedre idrettsareal og optimalisering av gang- og sykkelvei mht. målpunkter og stigningsforhold. Det er en forutsetning at arealer som byttes mellom idretts- og LNF-formål er likeverdige i størrelse.

Felt IA4: Idrettsanlegg på Fribergjordet. I detaljreguleringsprosessen skal inngrepets omfang søkes begrenset, slik at deler av arealet fortsatt kan brukes til jordbruk.

IA9: Hvalstjern. Må tilkoples VA-ledningsnett når ny ledning legges nær anlegget. Tilrettelegging for senere tilbakeføring av dyrkbar mark skal vurderes i reguleringsplan. Terrenginngrep må ha størst mulig avstand til vannet i øst.

§ 2-7 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

- Felt AB1 - Tillatt arealformål: Renovasjonsanlegg
- Felt AB2 og AB3 - Tillatt arealformål: Godsterminal
- Felt AB4 - Tillatt arealformål: Sigevannsanlegg.
- Felt AB5 - Tillatt arealformål: Vann- og avløpsanlegg.
- Felt BAB 8 Bjørkemoen - Tillatt arealformål: Massemottak
- Felt BAB11 og BAB 12 Armoen - Tillatt arealformål: Masseuttak
- Felt BAB 15 Ausenfjellet - Tillatt arealformål: Trafostasjon
- Felt BAB 16 Asak - Tillatt arealformål: Massemottak
- Felt BAB 17 Tertittveien - Tillatt arealformål: Massemottak: Tertittvegen skal oppgraderes/utvides før igangsettingstillatelse.
- Felt BAB 18 Snødeponi Borgenveien – tiltak for å beskytte mot avrenning og forsøpling skal inngå i reguleringsplan
- Felt BAB 19 Vannbehandlingsanlegg ved Hammern – ny naturtypekartlegging må gjennomføres i reguleringsplan

§ 2-8 Grav- og urnelund

GU3 Frogner kirkegård - utvidelse: geotekniske sikringstiltak skal inngå i reguleringsplan. Reguleringsplan skal vise trinnvis utbygging.

§ 2-9 Område for bebyggelse og anlegg – Kombinerte formål

Feltnavn	Tillatte arealformål
Felt KF1 (OBOS-tomta)	Tjenesteyting/ <i>Kontor</i> /Boligbebyggelse
Felt KF2 (Nesa Nord)	Forretning/ <i>Kontor</i> /Tjenesteyting/Idrettsstadion/Bolig
Felt KF3 (ved Sogna)	Tjenesteyting/Bolig
Felt KF4 (Strandveien)	Forretning/ <i>Kontor</i> /Tjenesteyting/ <i>Beverting</i> /Bolig
Felt KF5 (Skjærvaveien)	Forretning//Tjenesteyting/Bolig
Felt KF6 (ved Skedsmohallen)	Idrettsstadion/ Tjenesteyting/ <i>Kontor</i>
Felt KF7 (langs Fv.382, Rolf Olsens vei)	<i>Industri/lager/energianlegg</i>
Felt KF8 (Kjeller v/ trafikkstasjonen)	Forretning/ <i>Kontor</i> /Tjenesteyting
Felt KF9 og KF11 (Kjeller, FFI og IFE)	<i>Kontor</i> /Tjenesteyting

KF10 (Leirsund)	Forretning/Bolig
Felt KF13 (Valstad ved Valstadsvingen)	Forretning/ <i>Industri/Lager. Til arealformål Forretning tillates kun plasskrevende varer.</i>
Felt KF14	Forretning/ <i>Industri/Hotell/Beverting. Til arealformål Forretning tillates kun plasskrevende varer.</i>
Felt KF15 og KF16 (Hvam)	Forretning/ <i>Industri. Til arealformål Forretning tillates kun plasskrevende varer.</i>
Felt KF17 (Lahaugmoen)	Næringsbebyggelse, offentlig og privat tjenesteyting, forretning og Samferdselsanlegg - Lufthavn
Felt KF18 (Brånåslia)	<i>Forretning for plasskrevende varer med tilhørende kontor/Industri</i>
Felt KF19 (Skedsmokorset sør)	Forretning/ <i>Kontor/Beverting</i>
Felt KF20 (Skedsmokorset sør)	Forretning/ <i>Kontor/Beverting</i> /Tjenesteyting/Bolig
Felt KF21, KF22, KF23, KF24, KF25 (Skedsmokorset)	Forretning/Bolig
Felt KF26 (Skedsmokorset)	Forretning/Tjenesteyting/Bolig
Felt KF27 (Svineavlstomta)	Forretning/ <i>Industri/Næring/Lager/Beverting Til arealformål Forretning tillates kun plasskrevende varer.</i>
KF28 (Skjettentoppen)	Bolig/Forretning/ <i>Beverting</i> /Tjenesteyting
KF29 Skjærvaveien 8-20	Bolig/forretning/ <i>kontor</i> /tjenesteyting
KF30 Skjærvavn 2-6	Bolig/forretning/ <i>kontor</i>
<i>KF12</i> (ved Sørumsand idrettspark)	Idrett/tjenesteyting
KF31 Blaker sentrum (Blaker aldershjem)	<i>Kontor</i> /beverting/bolig
KF32-36 Lørenfallet sentrum	Forretning/ <i>kontor/beverting</i> /bolig
KF37 Lørenfallet sentrum (gbnr.214/43)	Forretning/ <i>kontor/beverting/bensinstasjon</i> /bussparkering
KF 38 Sørumsand Næringspark øst	Bolig/ <i>kontor/beverting</i> /tjenesteyting

§ 2-9.1 Generelle bestemmelser for visse felt for framtidige kombinerte formål
Følgende bestemmelser gjelder i felt KF1, KF2, KF3, KF4 og KF5, KF29, KF30.

§ 2-9.1.1 Avgrensning av planområdet

Ved avgrensning av planområdet for detaljreguleringsplaner innenfor felt for kombinerte formål som er omfattet av § 2-9.1, er kommuneplanens felt minste reguleringsenhet.

§ 2-9.1.2 Plassering av funksjoner

Det tillates ikke boliger i 1. etasje innenfor en avstand på 600 meter fra Lillestrøm og Strømmen stasjon. Det tillates heller ikke boliger i 1. etasje ut mot gågater, bytorg og strøkstorg.

§ 2-9.1.3 Formgivning og volumer

a) Byggehøyder

Føringene i 2-3.1.3 a) gjelder tilsvarende her.

b) Leilighetsstørrelser

Føringene i 2-3.1.3 c) gjelder tilsvarende her, med eneste forskjell at minst en av fem av leilighetene som er større enn 75 m² BRA skal være større enn 95 m² BRA.

c) Balkonger

Føringene i 2-3.1.3 d) gjelder tilsvarende her.

2-9.1.4 Uteoppholdsareal og lekeplasser

a) Minste felles uteoppholdsareal

Ved detaljregulering skal det avsettes egnet uteoppholdsareal, jf. § 2-1.3.

b) Lekeplass og nærmiljøanlegg

Det stilles krav om lekeplass og ballfelt/nærmiljøanlegg tilsvarende kravet for sentrumsformålsområdet i 2-3.1.4 b). Minstestørrelsene er imidlertid henholdsvis 1200 m² og 600 m².

c) Krav til torg/park

Føringene i 2-3.1.4 c) gjelder tilsvarende, med det unntak at det ikke er krav om at torg/park skal være offentlig. Arealet kan også være felles, men tilgjengelig for allmennheten.

d) Gjennomføring av kravene i a, b og c)

Føringene i 2-3.1.4 d) gjelder tilsvarende.

§ 2-9.1.5 Avfall

Føringene i 2-3.1.5 gjelder tilsvarende.

§ 2-9.1.6 Midlertidig bruk

Føringene i 2-3.1.6 gjelder tilsvarende.

§ 2-9.1.7 Tiltak på eksisterende småhus i påvente av utvikling

Føringene i 2-3.1.7 gjelder tilsvarende.

§ 2-9.2 Framtidige områder for kombinert bebyggelse og anleggsformål – Feltbestemmelser
Tillatte arealformål fremgår av tabell under § 2-9.

§ 2-9.2.1 Bestemmelser som er felles for enkelte felt

Innenfor felt KF2, KF4, KF8, KF21-KF23 er det **kun tillatt med inntil 1 000 m² BRA detaljhandel per felt** i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, **samt utsalg som krever kunde- eller medlemskort for å få adgang.**

Innenfor felt KF1-KF4, KF8-KF27 skal det på minimum 20 % av feltarealet for det enkelte felt etableres et sammenhengende og brukbart areal til park/torg. I felt KF4 skal park/torg lokaliseres i tilknytning til elvebredden.

§ 2-9.2.2 Felt for kombinerte formål i Lillestrøm by

Som del av områdereguleringsplan for felt KF2 (Nesa nord) skal det utredes gode, overordnede forbindelser for kollektivreisende, gående og syklende mellom planområdet og

Lillestrøm stasjon. Løsningene skal bedre kommunikasjonen mellom sydområdet og sentrumskjernen i Lillestrøm.

I felt KF4 skal det inngå areal til *skole, barnehage og flerbrukshall*

I felt KF5 skal det inngå areal til *5 avdelingsbarnehage*.

I felt KF29 (Skjærvaveien 8 – 20) skal det inngå areal til *8 avdelingsbarnehage*. Krysset Skjærvaveien/Skjettenveien skal oppgraderes og ny gangbru i Skjærvagapet være tatt i bruk før igangsettingstillatelse gis på feltet. Kapasitet på pumpestasjon og VA-ledningsnett må oppgraderes.

I felt KF30 (Skjærvaveien 2 -6): Krysset Skjærvaveien/Skjettenveien skal oppgraderes og ny gangbru i Skjærvagapet være tatt i bruk før igangsettingstillatelse gis på feltet. VA-ledningsnett må oppgraderes, og spillvann kan ikke føres til gammel avløpsfellesløsning.

§ 2-9.2.3 Felt for framtidige kombinerte formål på Leirsund

I felt KF10 er det tillatt med følgende kombinerte arealformål: Forretning/Bolig. *Forretning skal være detaljhandel i form av nærbutikk for Leirsund.*

§ 2-9.2.4 Felt for framtidige kombinerte formål i Blaker

I felt KF31 (Blaker aldershjem) er følgende tillatt:

- 1) Eiendommen skal reguleres til boligformål med *små og mellomstore leiligheter*.
- 2) Det skal vurderes å legge til rette med *fellesrom til undervisning, utstilling, møter og overnatting*.
- 3) Det skal legges til rette for at det kan etableres næring som kafe/kiosk og servicetjenester i 1.etasje.
- 4) Fasadene skal være åpne, varierte og henvende seg til alle sider uten å fremstå med en tydelig bakside.
- 5) Uteområdet skal opparbeides med høy kvalitet, beplantning og offentlig/private uteoppholdsarealer med sitteplasser.
- 6) Det skal etableres møteplass for barn og unge/lekeplass i sentrum.

I felt KF39 (ved Krokstad Miljøpark) er følgende tillatt:

Masseuttak, masseinntak, næring og snødeponi

Virksomhetene kan ikke være arbeidsplassintensive. Det må tas hensyn til ørretførende bekk i området. Området må tilknyttes offentlig vann og kloakk.

§ 2-9.2.5 Felt for framtidige kombinerte formål i Sørumsand

Sørumsand idrettspark KF12: I felt KF12 skal bruk av overskuddsvarme fra MIRA til oppvarming vurderes.

For skole: deler av Vestbyveien og Sollia/Parkveien utvides før brukstillatelse. Hoveddelen av parkering skal være under bebyggelsen. Areal for buss, drop-offsone og varelevering må være opparbeidet før brukstillatelse. Areal til skolehage skal inngå. Før igangsettingstillatelse må idrettsparken utvides mot vest.

Kapittel III Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Bestemmelser til arealformål etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 3

§ 3-1 Vei - Torg

Torg 1 (Plassen nord for Lillestrøm stasjon)

Torg 2 (Plassen sør for Lillestrøm stasjon)

For Torg 1 og Torg 2 stilles det krav om felles reguleringsplan. I reguleringsplanen skal hensyn til taxiholdeplass, korttidsparkering og offentlig sykkelparkering ivaretas.

§ 3-2 Støyskjerming langs vei

Søknad om støyskjerming skal inneholde en estetisk vurdering hvor materialvalg, utforming, omfang og fargevalg sees i sammenheng med omgivelsene. Løsninger som naturstein, tørrmur, gabioner og levende, grønne vegger skal vurderes. Materialer som reflekterer sollys tillates ikke

Retningslinje: Grønne, vegetative tiltak slik som hekker, beplantede vegger e.l. skal prioriteres. For å håndtere avrenning fra vei skal det søkes etablert naturlig fordrøyning ved beplantede grøfter der opphøyde kummer kan ta inn overskuddsovervann ved behov

Kapittel IV Grønnstruktur

Bestemmelser til arealformål etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 3

§ 4-1 Grønnstruktur

§ 4-1.1 Utforming og bruk av arealene

I grøntstruktur uten nærmere angitt underformål skal arealene videreutvikles i tråd med dagens bruk. Det tillates opparbeidelse av turveier, turstier, belysning, utsiktsplasser, benker og bord. Det kan tillates oppført bygninger som fremmer allmenhetens bruk av friområdene. Det skal legges til rette for at arealene blir bevokst med flersjiktet vegetasjon.

Arealformålet kan medføre økt kvalitet i uterom med tanke på lokal overvannshåndtering, vegetasjonsbruk og biologisk mangfold.

For underformålene «blågrønn struktur», «naturområde», «turdrag», «friområde», «park» og «overvannstiltak» er det angitt egne bestemmelser.

Generelle bestemmelser og retningslinjer er gitt i § 1-9.1.

§ 4-1.2 Omdisponering

Innenfor grøntstrukturen tillates ikke utbygging eller andre tiltak enn det som går fram av § 4-2. I særskilte tilfeller kan kommunen likevel tillate at hele eller deler av eiendommer som i kommuneplanen er satt av til grønnstruktur, omreguleres til utbyggingsformål.

Forutsetningen er da at annet areal reguleres til grøntstruktur og opparbeides slik at grøntstrukturen i planområdet, etter kommunens skjønn, framstår som klart mer attraktivt for et mangfold av brukere enn før omdisponeringen.

§ 4-2 Bestemmelser for ulike underformål innenfor grøntstrukturen

§ 4-2.1 Blågrønn struktur

Arealformålet er aktuelt å bruke for å kunne møte klimaendringer med flom og overvannsproblematikk, og brukes der blågrønne strukturer bidrar til å demme opp, fange opp og/eller lede overvann. Det kan i reguleringsplan også blir detaljert som «vannspeil» eller «dam», dersom disse er planlagt/opparbeidet slik at de tar opp regnvann/avrenning fra overflater.

Bruk av blågrønn struktur er uavhengig av kapasiteten i overvannsnett. Planlegging av blågrønn struktur skal skje gjennom en samordning av terrengforming, fallforhold, materialvalg, vannhåndtering, rekreasjon, lek, ferdsel, flora og dyreliv.

Blågrønn struktur skal tegnes, beregnes og beskrives av fagkyndig hos forslagsstiller, og må godkjennes av fagansvarlig i kommunen.

Formål med arealformålet er å synliggjøre vannets betydning både på kommune- og reguleringsplan. Dette gjøres for å kunne møte nye klimautfordringer med flom og overvannsproblematikk i byer og tettsteder.

§ 4-2.2 Naturområde

I feltene skal eksisterende naturpreg og terreng bevares, gjerne med opprinnelig stedegen vegetasjon. Området bør ha stort vegetasjonsmangfold, ivareta eksisterende fauna og eventuelle blågrønne kvaliteter. Det kan tillates enkel tilretteleggelse for ferdsel. Store inngrep i eksisterende terreng tillates ikke.

§ 4-2.3 Turdrag

Feltene skal brukes til eksisterende og nye turveier/turstier og løypenett (vinterstid og sommerstid). Turveier skal normalt være gruset, etableres med bredde på 2,5 meter og ha belysning. Turstier skal være enklere opparbeidet enn turveier.

Retningslinje: Turdragene koble kommunens sentrale deler mot omkransende LNF-områder, marka og nabokommunene. Nye turdrag bør ha minimumsbredde på 30 meter.

§ 4-2.4 Friområde

I disse feltene er det eksisterende og nye grønnstrukturarealer som skal være attraktive for rekreativ bruk. Friområder skal være tilrettelagt/opparbeidet for aktiv lek, fysisk aktivitet, opphold og ferdsel. Områdene kan ha naturlig eller kultivert trevegetasjon og terrengutforming bør i visse tilfeller forsterkes for å tåle stor bruk. I friområdene tillates opparbeidelse av turveier, turstier, belysning, utsiktsplasser, benker og bord. Det kan tillates oppført bygninger som fremmer allmenhetens bruk av friområdene.

§ 4-2.5 Park

Parker skal ha stor grad av opparbeidelse, med krav til høy kvalitet og standard. Parkene skal utformes slik at de fremstår som gode sosiale møteplasser. De skal ha variert utforming av naturlig og kultivert grønnstruktur, og aktiviteter for ulike aldersgrupper av befolkningen. Byromsnormens retningslinjer for parker skal legges til grunn for utformingen.

§ 4-2.6 Overvannstiltak

Arealformålet er aktuelt å bruke for å kunne møte klimaendringer med flom og overvannsproblematikk, og brukes der vegetative overvannstiltak bidrar til å infiltrere, fordrøye og/eller lede overvann til resipient. Formålet overvannstiltak kan utdypes videre i reguleringsplan ut fra type vannhåndtering i form av infiltrasjon, fordrøyning og avledning.

Bruk av «overvannstiltak» er uavhengig av kapasiteten i overvannsnett. Planlegging av «overvannstiltak» vil måtte skje gjennom en samordning av terrengforming, fallforhold, materialvalg, vannhåndtering, rekreasjon, lek, ferdsel, flora og dyreliv.

Overvannstiltak skal tegnes, beregnes og beskrives av fagkyndig hos forslagsstiller, og må godkjennes av fagansvarlig i kommunen.

§ 4.3 Bestemmelser for konkrete felt innenfor grønnstrukturen

§ 4-3.1 KGS1, Stortorvet.

Kombinerte grøntstrukturformål: Grønnstruktur /park.

Det tillates underjordisk parkeringskjeller under hele feltet. Dagens overflateparkering skal fjernes.

§ 4-3.2 KGS2, Kvartalet mellom Jernbanegata, Nesgata og Fabrikkgata.

Kombinerte grøntstrukturformål: Forretning/*Kontor*/Tjenesteyting/*Beverting*/Bolig/Park

Kapittel V Forsvaret

Bestemmelser til arealformål etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 4

§ 5-1 Krav til kommunedelplan for Kjeller flyplass

Det er krav til kommunedelplanen i § 1-3.2.

§ 5-1.1 Nye veianlegg

Kommunedelplanen skal vise rv. 22 Fetveien mellom Holtveien og Aleksander Kiellands gate. Dette inkluderer feltutvidelse og løsning for kollektivtrasé mellom Kjeller og Lillestrøm sentrum samt tosidig, separert løsning for gående og syklende.

Planen skal følges av en overordnet plan for veinett i planområdet, inkludert kollektivnett og gang- og sykkelveinett.

§ 5-1.2 Overvannshåndtering

Planen skal inneholde løsninger som sikrer bekkeåpninger og åpen håndtering av overvann.

§ 5-1.3 Ny gatestruktur og plassering av byrom

Til kommunedelplanen skal det følge et byromprogram som viser nye byrom (torg, parker og gater). Byromnormen skal legges til grunn for utformingen av disse.

§ 5-1.4 Ny grønnstruktur og grønne forbindelser

Kommunedelplanen skal vise grønnstruktur som et sammenhengende område for kombinert park og idrettsanlegg rundt overvannskanal. Størrelsen på parkområdet skal være minimum 200 daa.

Det skal etableres minimum tre turveiaksler, en nord-sør, og to i øst-vest retning over flyplassområdet.

Det skal legges inn grønnstruktur som skal bidra til «den grønne ringen» rundt Lillestrøm by, jf. forslag til byutviklingsplan for Lillestrøm by.

§ 5-2 Miljøopprydning

Tiltakshaver må kartlegge og dokumentere all forurensning på flyplassområdet før behandling av forslag til kommunedelplan.

Tiltakshaver må fjerne eller sørge for tilstrekkelig sikring av all forurenset grunn innenfor felt for bebyggelse og anleggsformål før det kan gis igangsettingstillatelse.

Kapittel VI Landbruks, natur- og friluftsmål

Bestemmelser til arealmål etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 5

§ 6-1 Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF)

Informasjon: I områder avsatt til LNF-formål er det kun tillatt med bygge- og anleggstiltak som er nødvendige for landbruk-, natur- og friluftsmål, samt for gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag og stedbunden næring.

Generelle bestemmelser i kapittel 1 og kapittel VIII om hensynssoner gjelder for alle tiltak i LNF-området.

Retningslinje: Ved søknad skal det redegjøres for hvilke friluftslivs- og naturinteresser som finnes i området, og hvordan det er tatt hensyn til disse.

For oversikt over kulturminneinteresser i LNF-områder, sjekk kommunens temakart. Tiltak i LNF-områder skal oversendes regionale kulturminnemyndigheter slik at de kan vurdere om det finnes ukjente automatisk fredete kulturminner som vil bli berørt.

§ 6-1.1 Driftsbygninger

Retningslinjer:

Behov for driftsbygning skal vurderes i samsvar med jordlova.

Ved vurdering av om bruksendringer av landbruksbygg er i samsvar med LNF – formålet skal den til enhver tids gjeldende veileder til plan og bygningsloven legges til grunn.

§ 6-1.2 Kårboliger

Retningslinjer:

Behov for kårbolig vurderes av kommunen. Kårboliger skal oppføres i tilknytning til gårdstunet uten å berøre dyrka jord.

§ 6-1.3 LNF-områder med spredt bolig- og fritidsbebyggelse

Unntak fra byggeforbud gjelder for eksisterende bebygde eiendommer i LNF-området som fremgår av opplisting i vedlegg i) og tilhørende temakart. Det skal ikke bygges på dyrka jord (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite), myr, områder med viktige kartlagte naturtyper og arter og hensynssoner for vannforsyning. Der vedlegg i) viser treff for andre arealkonflikter skal det dokumenteres i søknad om tillatelse til tiltak at hensyn er ivaretatt.

§ 6-1.3.1 LNF-områder med eksisterende spredt boligbebyggelse

På eksisterende boligeiendommer i LNF-område kan det oppføres påbygg, tilbygg og andre mindre tiltak, samt bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Garasjer og uthus kan oppføres med bruksareal inntil 50 m² på egen eiendom innenfor 25 meter fra boligens yttervegg. Nye boenheter, herunder sekundærleiligheter, tillates ikke opprettet. Tillatt grad av utnytting for eksisterende boligeiendommer i LNF-område skal ikke overstige 20% BYA, boligens areal skal ikke overstige 400 m² BRA.

§ 6-1.3.2 LNF-områder med eksisterende spredt fritidsboligbebyggelse

Oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Det kan oppføres tilbygg og/eller annekst med inntil 50 % av økning av opprinnelig bruksareal

(BRA), på egen eiendom innenfor 25 meter fra fritidsboligens yttervegg. Dersom utvidelsen skjer etappevis, skal utvidet areal samlet ikke overskride begrensningene i punktet foran. Grad av utnyttning på fritidseiendommen skal ikke overskride 100 m² BRA og 100 m² BYA totalt.

§ 6-1.4 LNF-områder der det tillates nye boenheter i spredt boligbebyggelse

Innenfor området Fossum LSB1 kan det tillates inntil 3 nye boenheter i planperioden (12 år). Innenfor området Monsrud LSB2 kan det tillates inntil 3 nye boenheter i planperioden (12 år). Innenfor området Gansdalen LSB3 kan det tillates inntil 12 nye boenheter i planperioden (12 år).

Følgende vilkår gjelder:

6-1.4.1 Terrenget skal ikke være brattere enn et gjennomsnittlig stigningsforhold på 1: 3

6-1.4.2 Det skal ikke bygges på dyrket mark eller vel arrondert dyrkbar mark. Det skal avsettes en buffersone på minimum 15 meter mellom ny eiendom og dyrket mark.

6-1.4.3 Nye byggetiltak skal ikke komme i konflikt med naturverdier eller kulturminner. Søknad om fradeling eller boligbygging i LNF-områder som kan berøre kulturminner, må sendes Kulturminnemyndigheten til uttalelse.

6-1.4.4 På gårdstun og i en 100-meters sone rundt det som er gårdstunets naturlige avgrensning er fradeling ikke tillatt.

6-1.4.5 Fradeling er ikke tillatt nærmere eksisterende turveger og kartfestede stier enn 20 m.

6-1.4.6 Når det på en eiendom A er gitt tillatelse til å fradele en boligeiendom B, skal det på den eiendom B foreligge midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på boligen før det kan gis tillatelse til å oppføre ny bolig eller fradele ytterligere en ny boligeiendom fra eiendom A eller B.

6-1.4.7 Innenfor området Enebakkeset LSB4 kan det tillates inntil 12 nye boenheter i planperioden (12 år). Bebyggelse skal plasseres innenfor formål LSB4, men adkomstvei og tomtegrense kan plasseres utenfor på følgende vilkår: Kommuneplanens generelle bestemmelser om byggegrense skal følges. Avstand til dyrka jord skal være minst 20 meter.

Informasjon:

Avkjørsel skal lokaliseres med tilknytting til kommunal vei, eller ved utvidet bruk av eksisterende avkjørsel i samsvar med rammeplanen for avkjørsler.

Avløp må være sikret på lovlig måte gjennom tilknytting til kommunalt ledningsnett eller ved utslippstillatelse for separat avløpsanlegg.

Kapittel VII Bruk og vern av sjø og vassdrag

Bestemmelser til arealformål etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 6

§ 7-1 Vassdrag

Alle inngrep i selve vassdragene krever reguleringsplan. Differensiert vassdragsforvaltning følger av § 1-14.6.

Retningslinje: Forskrift om fysiske tiltak i vassdrag gjelder i og nær vassdrag. Hensikten er å hindre fysiske tiltak som medfører eller kan medføre fare for forringelse av produksjonsmulighetene for fisk og andre ferskvannsorganismer. Statsforvalteren er myndighet etter forskriften.

Kapittel VIII Bestemmelser til hensynssoner

§ 8-1 Faresoner og sikringssoner (pbl § 11-8 a)

§ 8-1.1 Hensynssone – sikring. Vannforsyning, H110_1 og H110_2

I hensynssone for reservevannsforsyning for Dalen vannverk ved Mjøsjøen H110_1 gjelder følgende:

- Det tillates ikke å legge inn vann i fritidsboliger, garasjer og uthus (nye anlegg)
- Ved rehabilitering av avløpsanlegg for eksisterende boliger skal det tas hensyn til reservevannskilden ved valg av ny avløpsløsning.
- Med innlagt vann menes vann fra vannverk, brønn, cisterneanlegg eller lignende som gjennom rør eller ledninger er ført innendørs.
- Det er ikke tillatt å slippe ut avløpsvann fra bobiler eller lignende.
- Ved oppføring eller endring av landbruksbebyggelse skal det tas hensyn til reservevannkilden

I hensynssone for drikkevannsforsyning for Dalen vannverk ved Vestre Jarsjø H110_2 skal det ikke utøves aktiviteter eller gjøres tiltak som kan medføre fare for forurensning av drikkevannet. Dette gjelder for eksempel bygge- og anleggsvirksomhet som masseuttak/uttak, vegplanlegg, bakkeplanering, alle typer grøfter og annet gravearbeid som ikke har med vannverkens anlegg og drift å gjøre er forbudt i hensynssonen. Dette gjelder også lagring og annen aktivitet som kan medføre skadelig avrenning, herunder lagring av drivstoff. Ved skogsdrift skal det tas hensyn til drikkevannskilden.

All aktivitet, der det kan være tvil om forurensningsfare, skal forelegges kommunal drikkevannsmyndighet og vannverkseier før aktivitet kan tillates. For alle tiltak som kan få konsekvenser for drikkevannskvaliteten skal det utarbeides en konsekvensanalyse som belyser om tiltaket har påvirkning på vannmengde og -kvalitet både under utførelse og etter tiltaket er ferdig.

For allmenhetens aktiviteter gjelder følgende for enhver som ferdes eller oppholder seg innenfor 50 meter fra Vestre Jarsjø (pbl § 11-11.6):

- Det er ikke tillatt å sette opp telt, hengekøye, eller på annen måte slå leir.
- Det er ikke tillatt å bade eller på annen måte oppholde seg i vann. Dette gjelder også husdyr.
- Det er ikke tillatt å fiske, pilke, krepse, vade, benytte båt eller andre fremkomstmidler i vann, vaske gjenstander, eller utføre lignende aktiviteter i Vestre Jarsjø og tilførselsbekk.
- Det er ikke tillatt å slippe ut helseskadelige væsker og stoffer eller avløpsvann.

Tilsvarende restriksjoner mot tiltak og aktiviteter trer i kraft for Mjøsjøen H110_1 ved beredskapstilfeller der vannet skal benyttes som drikkevannskilde.

§ 8-1.2 Hensynssone – sikring. Vanninntak i Glomma, H110_3

Innenfor hensynssone H110_3 skal det tas hensyn til drikkevannsinntakene for NRVA ved Hammern/Sørumsand. Dette gjelder særskilt for masseinntak, masseuttak, snødeponier og tiltak i områder der det potensielt kan være forurenset grunn. Det gjelder også andre tiltak som kan føre til erosjon og utslipp i anleggsperioden.

Retningslinje:

Plan-, bygge- og konsesjonssaker som kan føre til risiko for forurensning av drikkevann skal forelegges NRVA til uttalelse.

NRVA skal varsles ved akutt forurensning innenfor hensynssonen, eller ved mistanke om potensiell akutt forurensning.

Ved fylkesvei 171 Haldenveien - Bingsfoss bru er veitrafikkulykker en forurensningsrisiko. Det bør skiltes med hensyn til «nedslagsfelt for drikkevann» med alarmtelefonnummer.

§ 8-1.3 Hensynssone – sikring. Jernbanetunell, H130_1

Innenfor sone H 130 (eksisterende tunneltrasé for jernbane) tillates ikke bygge- og anleggstiltak som kan påvirke tunnelen uten at det foreligger tillatelse fra berørt samferdselsmyndighet. Dette gjelder alle tiltak som innebærer betydelige inngrep i grunnen, herunder sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner.

§ 8-1.4 Hensynssone – sikring. Miljøsoner/byggegrense langs E6, H130_2

Langs E6 skal det være en miljøsoner/byggegrense som vist på plankartet.

Byggeforbudsone gjelder ikke for næringsformål som er avsatt i kommuneplankartet.

Tilbygg, påbygg, ombygging og gjenoppbygging av boliger og nye garasjer i eksisterende boligområder tillates, men ikke nye boenheter.

§ 8-1.5 Hensynssone – sikring. Sentralrenseanlegg og vannforsyningsanlegg, H190_1 – H190_3

Innenfor H190 skal det tas hensyn til renseanlegg eller vannforsyningsanlegg under bakken. Dette gjelder særskilt ved betydelige inngrep i grunnen, herunder sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner.

Retningslinje: Plan-, bygge- og konsesjonssaker innenfor hensynssonen skal forelegges NRVA til uttalelse.

§ 8 -1.6 Hensynssone – sikring. Vannforsyningsanlegg - drikkevannsbasseng, H190_4 - H190_16

Innenfor hensynssonen tillates ikke plassering av bygg, sprengningsarbeider eller andre tiltak som kan komme i konflikt med hensyn til drikkevannsbassenget.

§ 8 -1.7 Hensynssone – sikring. Vannforsyningsanlegg - hovedledninger, H190_17

Innenfor hensynssonen skal det tas hensyn til renseanlegg eller vannforsyningsanlegg under bakken. Dette gjelder særskilt ved plassering av bygg, sprengningsarbeider, spunting, pæling, boring for energibrønner og andre brønner.

Retningslinje: Plan-, bygge- og konsesjonssaker innenfor hensynssonen skal forelegges NRVA til uttalelse.

§ 8-1.8 Hensynssone – fare. Kvikkleire, H310

Undernummerering av faresoner for kvikkleire samsvarer med NVEs nummerering av de tilsvarende faresonene.

Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

§ 8-1.9 Hensynssone – fare for flom i Glomma, Nitelva og Leira sør for Leirsund bru H320_1
Innenfor hensynssonen er det fare for flom. Sonen er beregnet ut fra 200 års flomhøyde. Ved utarbeiding av reguleringsplan og søknad om tillatelse til tiltak innenfor hensynssonen skal tiltak etter sikkerhetsklasse F1 og F2 plasseres, dimensjoneres eller sikres mot flom i henhold til teknisk forskrift (TEK17) § 7-2 og tilhørende veiledning. NVEs retningslinjer 2/2011 "Flaum og skredfare i arealplanar" skal legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak.

Ved tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 a), b) d), g), k), l) og m) innenfor hensynssonen må det utarbeides reguleringsplan, dersom området ikke allerede er regulert eller inntatt i kommuneplanbestemmelsene § 2-2.1.

Innenfor hensynssonen skal avløp og vannforsyning ha tilbakeslagsventil.

§ 8-1.10 Hensynssone – fare for flom i Leira nord for Leirsund bru H320_2
Innenfor hensynssonen er det fare for flom. Sonen er beregnet ut fra 200 års flomhøyde.. Ved utarbeiding av reguleringsplan og søknad om tillatelse til tiltak innenfor hensynssonen skal tiltak etter sikkerhetsklasse F1 og F2 plasseres, dimensjoneres eller sikres mot flom i henhold til teknisk forskrift (TEK17) § 7-2 og tilhørende veiledning. NVEs retningslinjer 2/2011 "Flaum og skredfare i arealplanar" skal legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak.

Ved tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 a), b) d), g), k), l) og m) innenfor hensynssonen må det utarbeides reguleringsplan, dersom området ikke allerede er regulert eller inntatt i kommuneplanbestemmelsene § 2-2.1.

Innenfor hensynssonen skal avløp og vannforsyning ha tilbakeslagsventil.

Retningslinje: Hensynssonen har ikke tatt høyde for nødvendig sikkerhetsmargin/klimapåslag på 20 %. Merk at for tiltak her vil også krav i TEK17 § 7-2 gjelde.

§ 8-1.11 Hensynssone – fare. Flom langs Sagelva, H320_3
Innenfor hensynssonen er det fare for oversvømmelse/flom. Sonen er beregnet ut fra 200 års flomhøyde. Tiltak etter sikkerhetsklasse F2 200-års flom, jf. TEK17 § 7-2, tillates ikke, uten at disse er beregnet til å tåle belastning fra 200-års flom/tilstrekkelig flomsikring er etablert I større byggeprosjekter skal reguleringsplan avklare løsninger for flomsikring. Flomsikringstiltak, herunder ev. byggeforbud eller forbud mot å øke andel tette flater på tomten, skal avklares i det enkelte tilfelle.

Retningslinje: Hensynssonen har ikke tatt høyde for nødvendig sikkerhetsmargin/klimapåslag på 30 cm. Merk at for tiltak her vil også krav i TEK17 § 7-2 gjelde.

§ 8-1.12 Hensynssone – fare. Flom i bekker med årssikker vannføring, H320_4
Innenfor hensynssonen er det fare for oversvømmelse/flom. Sonen er beregnet ut fra 200 års flomhøyde, og TEK17 § 7-2 gjelder. Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak som hindrer nødvendig avrenning til vassdraget. Nye bygninger tillates ikke oppført.

Ved tiltak på ledningsnettets langs strekninger i hensynssonene for bekker med årssikker vannføring, hvor det tidligere er gjennomført bekkelukkinger, skal det velges løsninger som sikrer framtidige åpne vannveier.

Retningslinje: Hensynssonen har ikke tatt høyde for nødvendig sikkerhetsmargin/klimapåslag på 30 cm. Merk at for tiltak her vil også krav i TEK17 § 7-2 gjelde.

§ 8-1.13 Hensynssone – fare. Ammunisjonslageret Dumpa, H350_1

Det tillates ikke etablert boliger, større kontorer, forsamlingslokaler, sykehus, skoler, barnehager eller handlesentre innenfor hensynssonen.

§ 8-1.14 Hensynssone – fare. Industri på Nesa sør, H350_2

Det tillates ikke etablert større kontorer, forsamlingslokaler, sykehus, skoler, barnehager eller handlesentre innenfor hensynssonen. Før det eventuelt reguleres nye boliger i den delen av hensynssonen som er satt av til kombinerte formål, skal det foreligge vurderinger som slår fast at risikoen for helseskader ved utslipp fra Dynea er akseptabelt lav. Reguleringsplaner for boliger innenfor dette området må sikre gode evakueringsmuligheter og vurdere ulike tiltak for å redusere faren for skader ved slike utslipp.

Retningslinje: Dynea næringspark sin vurdering av sikkerhet/risiko skal vektlegges ved vurdering av nye etableringer i innenfor hensynssonen.

§ 8-1.15 Hensynssone – fare. Industri i Ekornesveien, H350_3

Det er ikke tillatt med oppføring av nye boenheter innenfor angitt hensynssone i plankart.

§ 8-1.16 Hensynssone – fare. Høyspenningsanlegg, H370_1 – H370_4

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone for høyspennings kraftledninger. Hensynssonen gjelder til bebyggelsens nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg, sålekant m.m.).

Det må ikke foretas endringer av terrenget i høyspenningssonen uten at dette er skriftlig godkjent av netteier.

Retningslinje: Ved valg av bygningsmessige løsninger nær hensynssonen skal det tas hensyn til at høyspenningsanleggene kan begrense brannvesenets innsatsmuligheter ved bruk av høydemateriell.

Jordkabler er ikke omfattet av hensynssonen og må hensynstas ved tiltak.

Høyspenningsanlegget kan generere elektromagnetiske felt utover hensynssonen.

Netteier må kontaktes ved tiltak nær hensynssonen for å få opplysninger om spenningsnivå, byggeforbuds- og ryddebelte eller om andre elektriske installasjoner.

§ 8-1.17 Hensynssone – fare. Atomreaktor på Kjeller, H390_1

Det er ikke tillatt å etablere nye boenheter, skoler eller barnehager eller opprette eiendommer til disse formålene innenfor sonen. I reguleringsplan kan det åpnes for fradeling som har til hensikt å tilrettelegge for dekommisjonering av anlegget. Det er ikke tillatt å hensette objekter innenfor sonen slik at disse kan blokkere atomanleggets rømningsveier.

§ 8-1.18 Hensynssone – fare. Restriksjonsområde for nedlagt avfallsdeponi, H390_2

Innenfor området tillates ikke etablering av teknisk infrastruktur i form av vann-, avløps- og fjernvarmeledninger eller el- og telekabler. Etablering av infrastruktur for håndtering av overvann/sigevann og deponigass er tillatt.

Innenfor sonen kan det i områder som i kommuneplankartet er satt av til næringsvirksomhet, kombinerte formål eller bolig ikke gjennomføres tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1, med unntak av de som eksplisitt er nevnt over.

§ 8-2 Soner med særlig angitt hensyn (pbl § 11-8 c)

§ 8-2.1 Hensynssoner med særlig hensyn til friluftsliv, H530_1 – H530_21

Retningslinjer: innenfor områder angitt som hensynssone friluftsliv er det viktige natur-, opplevelses- og nærmiljøverdier, og området skal derfor sikres og tilrettelegges som et lett tilgjengelig friluftsliv- og nærmiljøområde. Det skal ikke tillates tiltak som er til hinder for allmenn ferdsel etter allemannsretten eller bruk som rekreasjonsområde, og skjøtselen må ha som mål å opprettholde kulturlandskapet med naturlig vegetasjon og fauna. Bruken skal hensynta dyrehold og beitedyr i de deler av området hvor dette er aktuelt.

§ 8-2.2 Hensynssone med særlig hensyn til grønnsstruktur, H540_1

Retningslinjer: ved detaljregulering innenfor hensynssonen H540_1 skal det søkes etablert en sammenhengende grønnsstrukturforbindelse fra øst til vest gjennom området, som skal inngå som del av et framtidig grøntbelte rundt Lillestrøm.

§ 8-2.3 Hensynssoner med særlige hensyn til naturmiljø; raviner, H560_1 – H560_121

Retningslinjer: Innenfor hensynssonen er det raviner i marin leire. Dette er en trua naturtype med geologisk verdi, og med betydning for biologisk mangfold og klimatilpasning. Oppføring av bygninger og anlegg eller vesentlige terrenginngrep er ikke tillatt innenfor byggegrensen til ravinen jf. § 1- 6.3 byggegrense mot raviner. Se også § 1-15.1 og § 1-15.2.

Ved utgraving, oppfylling, steinsetting, etablering av vei, gang-sykkelvei, eller hogst i en ravine, skal det kunne dokumenteres at eiendommens miljøverdier er kjent og hvordan disse blir ivaretatt.

§ 8-2.4 Hensynssoner med særlig hensyn til kulturmiljø: H570_1 – H570_59

Retningslinjer: innenfor området angitt som hensynssone bevaring av kulturmiljø, må det tas særlig hensyn til bevaring av kulturhistoriske spor som anlegg/installasjoner, bygningsmiljø og kulturlandskap. Ved behandling av plan- og byggesaker eller andre tiltak skal hensyn til kulturmiljø vektlegges.

Tiltak i hensynssonen skal sendes regional og lokal kulturminnemyndighet for uttalelse. Det skal ikke tillates rivning av bebyggelse eller gis tillatelse til større bygge- og anleggstiltak før de kulturhistoriske verdiene er nærmere kartlagt og sikret.

H570_1: området innenfor hensynssonen er et kulturmiljø av nasjonal interesse, registrert i Riksantikvarens NB-register. Innenfor området skal det vises særlige hensyn i forbindelse med videre forvaltning og utvikling, slik at de kulturhistoriske verdiene ikke svekkes eller forsvinner. Tiltak i hensynssonen skal sendes regional og lokal kulturminnemyndighet for uttalelse.

H570_2 - H570_4:

Områdene er valgt ut som kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (KULA). De skal forvaltes slik at landskapets karakter som beskrevet i rapporten Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse i Akershus, opprettholdes og styrkes. Tiltak i sonen skal sendes regional og lokal kulturminnemyndighet for uttalelse.

§ 8-3 Hensynssoner som er båndlagt (pbl § 11-8, 3.ledd. bokstav d)

§ 8-3.1 Områder båndlagt etter plan- og bygningsloven, H710_1 – H710_4, samt ved Asakskredet

Områdene H710_1 – H710_4 er regulert til bevaring/båndlagt i reguleringsplan.

Innenfor båndleggingssone H710_5 for byggeforbud ved Asakskredet er det byggeforbud etter PBL § 28-1. Tiltak som kan påvirke stabiliteten i området kan ikke iverksettes før søknad som dokumenterer sikkerheten er godkjent og byggeforbudet er opphevet.

§ 8-3.2 Områder båndlagt etter lov om naturvern, H720_1 – H720_11

Områdene er vernet i medhold av lov om naturvern. Vernevedtak og ev. forvaltningsplan for det enkelte området gjelder.

Følgende områder er båndlagt etter vedtak i medhold av lov om naturvern:

- Hensynssone H720_1 Breimosen Naturreservat
- Hensynssone H720_2 Sørumsneset Naturreservat
- Hensynssone H720_3 Jølsen Naturreservat
- Hensynssone H720_4 Råsok Naturreservat
- Hensynssone H720_5 Kongsrudtjern Naturreservat
- Hensynssone H720_6 Nordre Øyeren Naturreservat
- Hensynssone H720_7 Mjøsjødalen naturreservat
- Hensynssone H720_8 Flaen naturreservat
- Hensynssone H720_9 Holmen naturreservat
- Hensynssone H720_10 Stilla og Brauterstilla naturreservat
- Hensynssone H720_11 Høgmåsan naturreservat

§ 8-3.3 Områder båndlagt etter lov om kulturminner, H730_1 – H730_20

Automatisk fredete kulturminner

Arealet er båndlagt etter kulturminneloven. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredete kulturminnene eller framkalle fare for at dette kan skje.

Fredete bygninger og anlegg

Tiltak på fredete bygninger og anlegg, utover vanlig vedlikehold, er ikke tillatt uten dispensasjon fra kulturminneloven. Eventuell søknad om tillatelse til inngrep i et fredet kulturminne sendes rette kulturminnemyndighet i god tid før arbeidet er planlagt utført. Alt vedlikehold må skje med tradisjonelle materialer og metoder, og større vedlikeholdsarbeider bør også meldes fra om. Alle tiltak som kommer i direkte berøring med eller ligger i nærheten av kulturminne eller kulturmiljø fredet etter kulturminneloven skal sendes kulturminneforvaltningen til uttalelse.

Informasjon: Sørum, Frogner gamle og Skedsmo middelalderkirker og middelalderkirkegårder er automatisk fredete. Innenfor middelalderkirkegård er gravlegging kun tillatt i gravfelt som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945.

§ 8-3.4 Områder båndlagt etter lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner, H735_1 – H735_2

Innenfor sonen gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» (Markaloven)

§ 8-3.5 Områder båndlagt etter energiloven, H740_1 – H740_2

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Retningslinje: Det er varslingsplikt for sprengningsarbeid øvrig anleggsarbeid og skogsarbeid nærmere enn 30 m. målt horisontalt fra nærmeste strømførende linje. Se informasjon på <https://www.statnett.no/om-statnett/vare-anlegg-i-drift/arbeid-nar-hoyspentanlegg/> og publikasjonen «Anleggsmaskiner og elektriske anlegg».

§ 8-4 Hensynssoner for felles planlegging (pbl. § 11-8, bokstav e)

§ 8-4.1 Sone med krav om felles planlegging H810_1 - H810_4

I hensynssonene H810_1 i Lillestrøm by, og H810_2 på Strømmen som omfatter framtidig sentrumsformål, SF38, SF39 og SF42, skal samarbeides om kvartalsvis felles planlegging. I områder som naturlig henger sammen, eller som har behov for felles infrastruktur, kan kommunen kreve at samarbeidsområdet utvides til å omfatte flere kvartal. Det samme gjelder H810_3 på Hvam, og H810_4 som er område SF47 og SF48 på Strømmen

Kommunen kan etter en vurdering, tillate at enkeltgrunneiere fremmer forslag til reguleringsplan for et helt kvartal, når det kan dokumenteres seriøse forsøk på å få til et samarbeid om felles planlegging, i tråd med kommunens målsettinger for sentrumsutvikling.

Kapittel IX Bestemmelser til bestemmelsesområder

§ 9-1 Bestemmelsesområder for miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur (pbl § 11-9.6)

§ 9-1.1 Bestemmelsesområder for boligfelt med særlige hensyn i Lillestrøm by #6_1 til #6_21 Innenfor disse områdene skal alle nye tiltak bidra til å videreføre eksisterende bebyggelsesstruktur. Med bebyggelsesstruktur menes her hvordan bygningene er plassert på eiendommen i forhold til vei eller gate.

Gesimshøyde skal ikke overskride 6 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. I områder der det må tas hensyn til flom jf. § 1-20, skal nødvendig heving av gulvnivå kunne legges til ved beregning av gesimshøyde.

For eneboliger og tomannsboliger skal garasje være frittstående, innvendige biloppstillingsplasser skal ikke være en del av husets 1.etasje/underetasje. For boliger i konsentrert småhusbebyggelse skal garasjer være i fellesanlegg.

I område # 6_2 og # 6_6 skal boligene ha flatt tak eller pulttak.
I øvrige områder skal boligene ha saltak eller valmtak.

I område # 6_9 (kun i Odalsgata) og # 6_20 kan bygningene ha mur/pusset mur som hovedmateriale i fasaden.

I område # 6_4 og # 6_6 kan bygningene ha platekledning som hovedmateriale i fasaden, i tillegg til tre.

I øvrige områder skal bygningene ha tre som hovedmateriale i fasaden.

§ 9-1.2 Bestemmelsesområder for stille områder #6_22 til #6_29.

Områdene omfatter kirkegårder og viktige tettstedsnære friluftslivsområder som er lite påvirket av støy. Ny og vesentlig utvidelse av støyende virksomhet i henhold til de statlige retningslinjer for støy i arealplanleggingen, skal søkes lokalisert og utformet slik at støypåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes. Kollektiv-, gang- og sykkel-

eller trafiksikkerhetstiltak som ikke endrer støyforholdene vesentlig i stille soner vil kunne gjennomføres uten samtidig utbedring av støyforholdene.

Kapittel X Vedlegg

- a) Byromsnorm for sentrumsområder
- b) Temakart - Indre sone og ytre sone
- c) Temakart - Parkeringsbestemmelsessoner
- d) Temakart - Støybestemmelsessoner
- e) Holdningsklasser for avkjørsler
- f) Konesjonsområde for fjernvarme
- g) Restriksjonsområde ved Kjeller flyplass
- h) Geoteknisk rapport med presiseringer fra kommunen
- i) Oversikt over eksisterende bolig- og fritidseiendommer i LNF-spredd bebyggelse (ikke vedlagt ennå, må på høring)
- j) Oversiktsliste over bygninger med høy kulturminneverdi (VK1)

Kartvedlegg b), c), d), e) og f) finnes som temakart under kartlag *Temadata fra kommuneplan* på kommunens kartportal. På kartportalen vises den nøyaktige avgrensningen av sonene.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPAN FOR SKJETTENOMRÅDET.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Intet felt kan bebygges før det for dette foreligger detaljert tomtedelings- og bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.

§ 2.

Områdene for boligbebyggelse.

I boligfeltene på planen påført tallene 1-8 kan bygges eneboliger og rekkehus i inntil 2 etasjer samt boligblokker i inntil 4 etasjer over det omgivende terrengs høyeste punkt. Der hvor terrenget gjør det mulig, kan det i underetasje innredes boliger innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

I boligområdene kan det med bygningsrådets samtykke innredes mindre forretninger m.v. som tjener beboerne i strøket.

Boligfeltene skal ha følgende utnyttelsesgrader hvor $U = \text{brutto gulvareal/tomteareal}$

Boligfelt

1	$U = 0,23 - 0,40$
2	$U = 0,35 - 0,45$
3	$U = 0,25 - 0,43$
4	$U = 0,40 - 0,53$
5	$U = 0,32 - 0,32$
6	$U = 0,20 - 0,30$
7/8	$U = 0,20 - 0,30$

Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass for 1 1/2 bil pr. bolig på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter. For hybelbygg kreves tilsvarende for hverannen hybel.

Boligbygg med bare 1 leilighet skal ha biloppstillingsplass for 2 biler på egen tomt. Dersom garasje blir bygget samtidig med og i tilknytning til boligen, kan antall biloppstillingsplasser reduseres tilsvarende.

Boligfeltene skal ha lekeplasser innarbeidet i bebyggelsesplanen etter følgende normer:

Sandlekeplasser. For hver 25. leilighet avsettes minimum 50 m² til lekeplass for småbarn. Avstanden fra bolig må ikke være mer enn 50 m.

Kvartalslekeplass. For hver 200. leilighet avsettes minimum 1500 m² til kvartalslekeplass. Avstanden fra bolig må ikke være mer enn 150 m.

Ballfelt. For hver 600. leilighet innarbeides ballfelt på minimum 3000 m² i park og friområdene som er vist på planen.

§ 3.

Området for senterbebyggelse.

I sentret kan oppføres bygg for kulturelle og sosiale institusjoner, forretningsvirksomhet m.v. Der forholdene tilsier det kan bygningsrådet tillate innredet boligbebyggelse. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 8 etasjer. Sentret skal ha differensiert trafikksystem. Forretningsbebyggelse skal ha oppstillingsplass for 1 bil pr. 50 m² gulvflate på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter. Det skal avsettes tilstrekkelig lasteareal for vare- og lastebiler på egen grunn nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

§ 4.

Trafikkområdene.

Innen de enkelte boligfelt skal bebyggelsesplanen og lokalvegnettet utformes slik at man fra boligene får gangvegforbindelse over lokalt og offentlig gangvegnett til skoler, barneinstitusjoner, lekefelt og sentra. Overgang eller undergang for forgjengere skal bygges på steder hvor det i planen er angitt.

Samleveg 151 skal være fasadefri og kan bare tilknyttes boligfeltene der hvor dette er vist på planen.

§ 5.

Friområder, parker m.v.

For disse områdene skal utarbeides fellesplan som skal godkjennes av bygningsrådet. I disse områdene skal det for hver 250. leilighet avsettes ca. 2000 m² tomt for barneinstitusjoner for 40 barn.

§ 6.

Fellesbestemmelser.

Ved utarbeidelse av bebyggelsesplaner skal søkes bevart verdifull stedtypisk bebyggelse og beplantning.

§ 7.

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt å etablere private servitutter som strider mot disse bestemmelser.

§ 8.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, godkjennes av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Skedsmo kommune.

Tegnforklaring:

- Blokkbebyggelse
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gangveg
- FRIOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrænse
- Gjeldende plan



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.12.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.

6649650

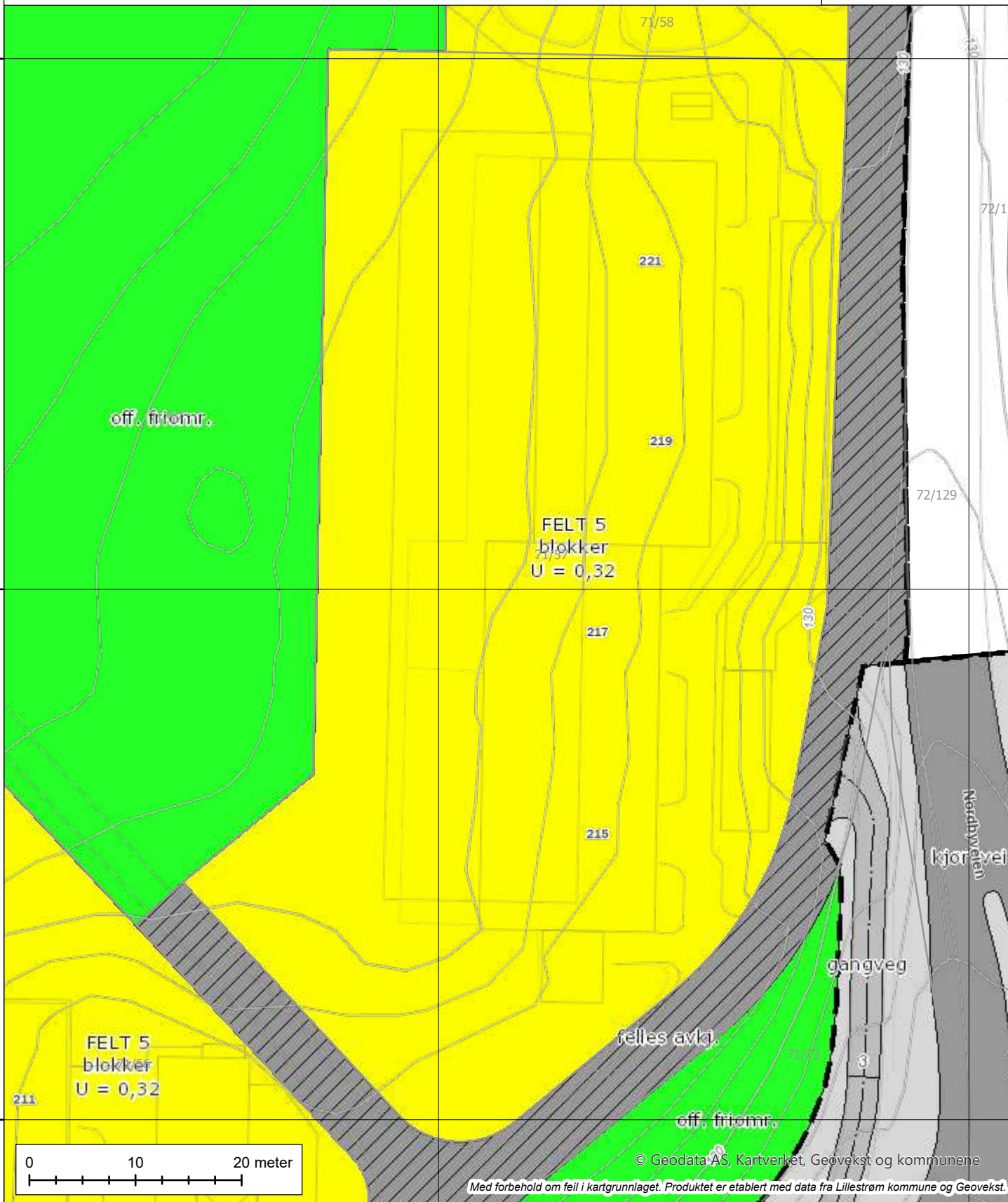
6649650

6649600

6649600

6649550

6649550





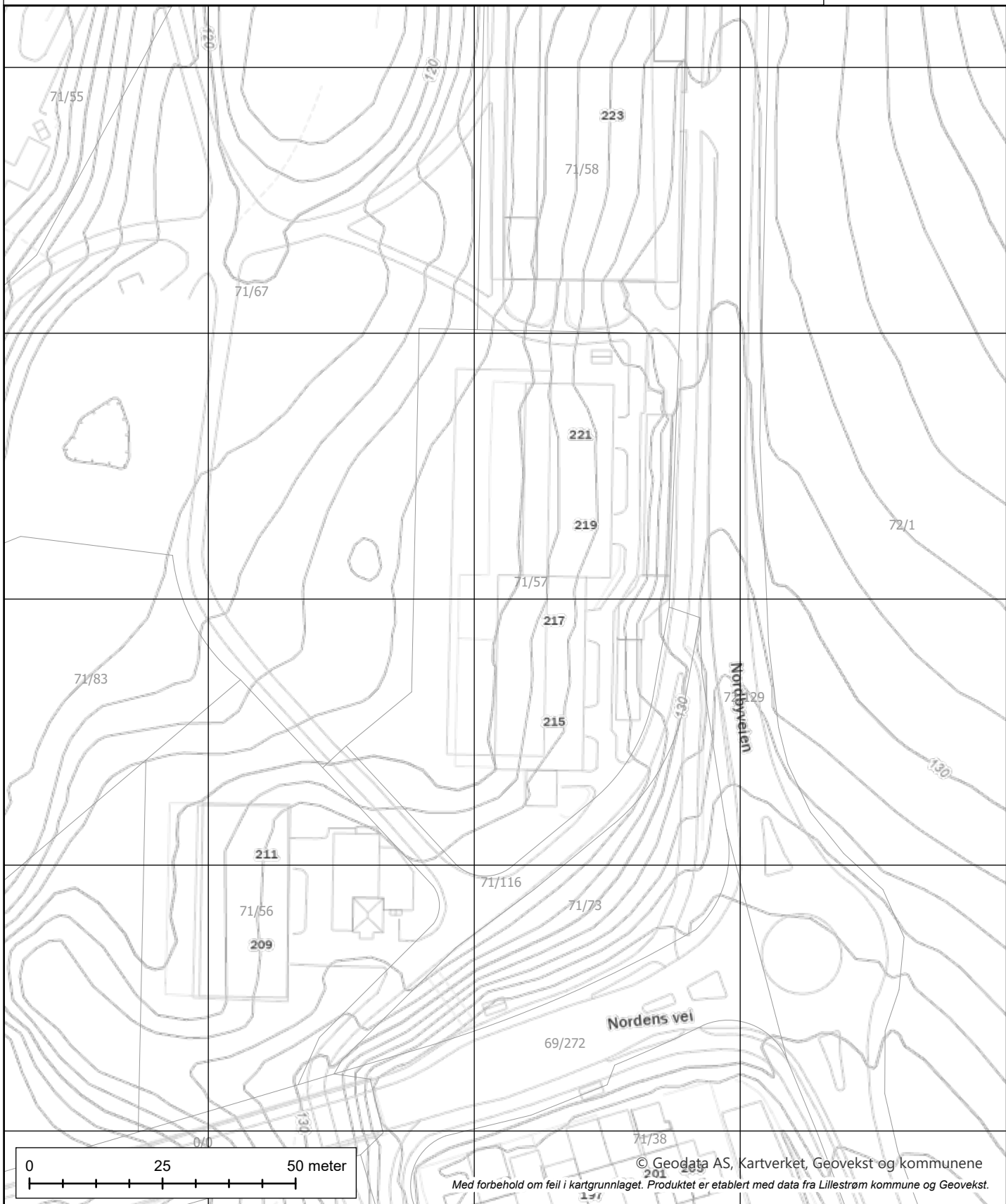
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.12.2025

Tegnforklaringen viser et
utvalg av linjer/formål.

6649700
6649650
6649600
6649550
6649500

6649700
6649650
6649600
6649550
6649500



611950

612000

612050

612100



KpArealformalOmrade

- Boligbebyggelse, nåv.
- Idrettsanlegg, nåv.
- Veg, nåv.
- Grønnstruktur, nåv.
UTGÅTT
- Friområde, nåv.

LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.

KpHensynssoneOmrade

Kp angitt hensynssone

KpSamferdsellinje

- 1122 - Hovedvei N
- 1125 - Adkomstvei N

1130 - Gang- sykkelvei N

1130 - Gang- sykkelvei F

Arealformålsgrænse

Kommuneplanområde



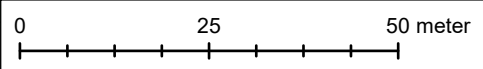
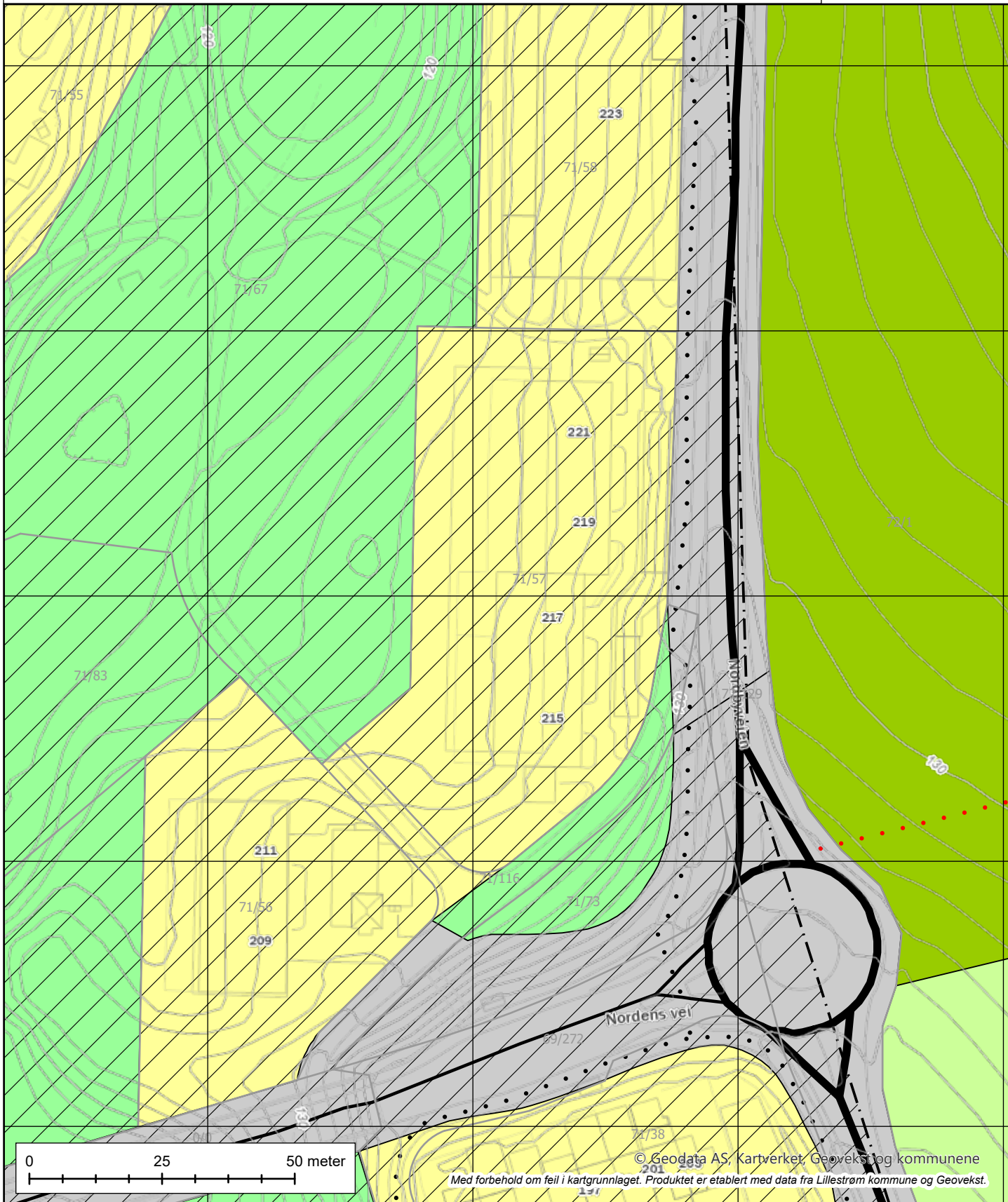
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.12.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.

6649700
6649650
6649600
6649550
6649500

6649700
6649650
6649600
6649550
6649500





Lillestrøm
kommune

Reguleringsplan under bakken 71/57/0/0

Tegnforklaring:



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.12.2025

*Tegnforklaringen viser et
utvalg av linjer/formål.*

6649650

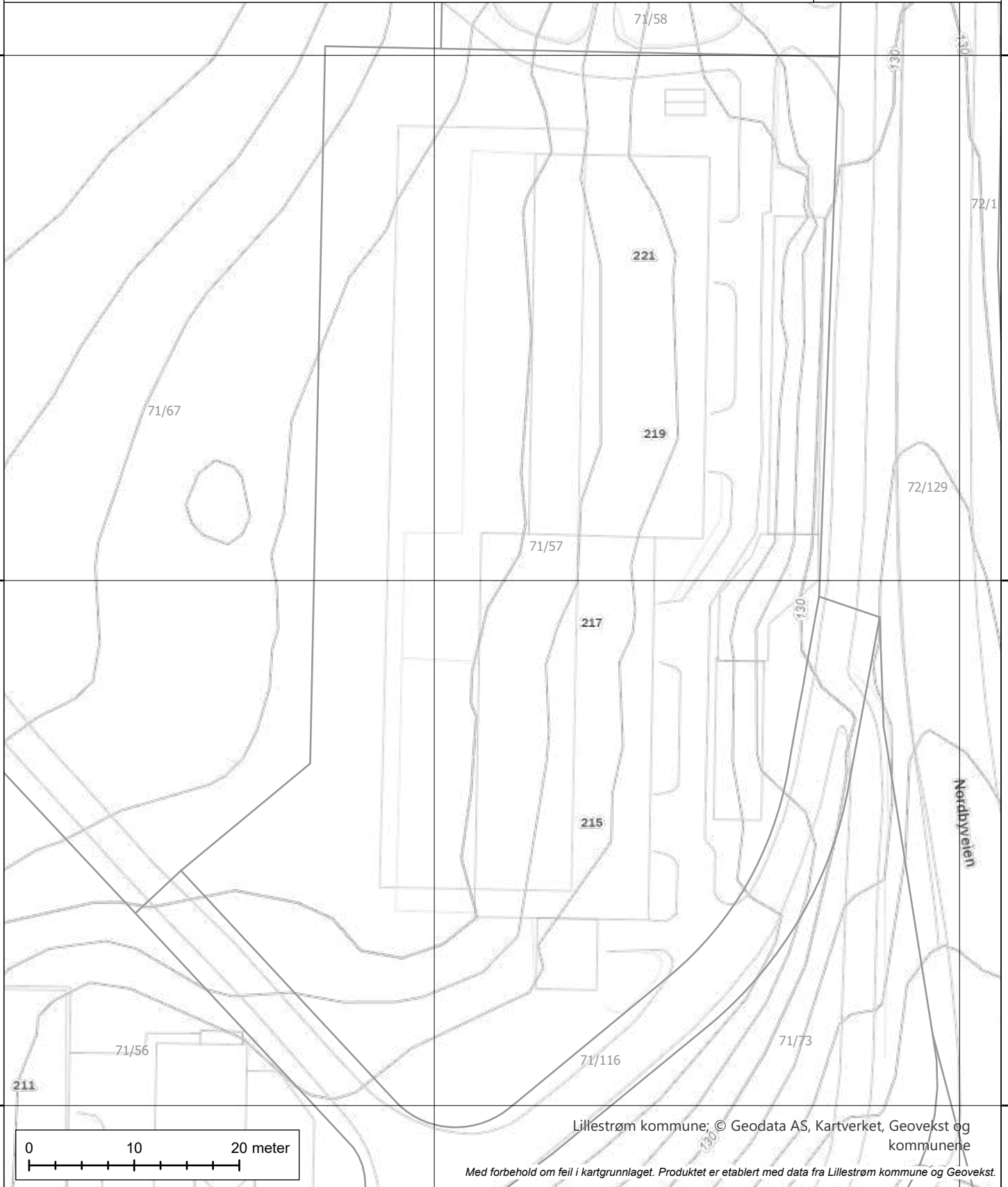
6649650

6649600

6649600

6649550

6649550



Lillestrøm kommune; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

612000

612050



Lillestrøm
kommune

Reguleringsplan over bakken

Tegnforklaring:

71/57/0/0



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.12.2025

*Tegnforklaringen viser et
utvalg av linjer/formål.*

6649650

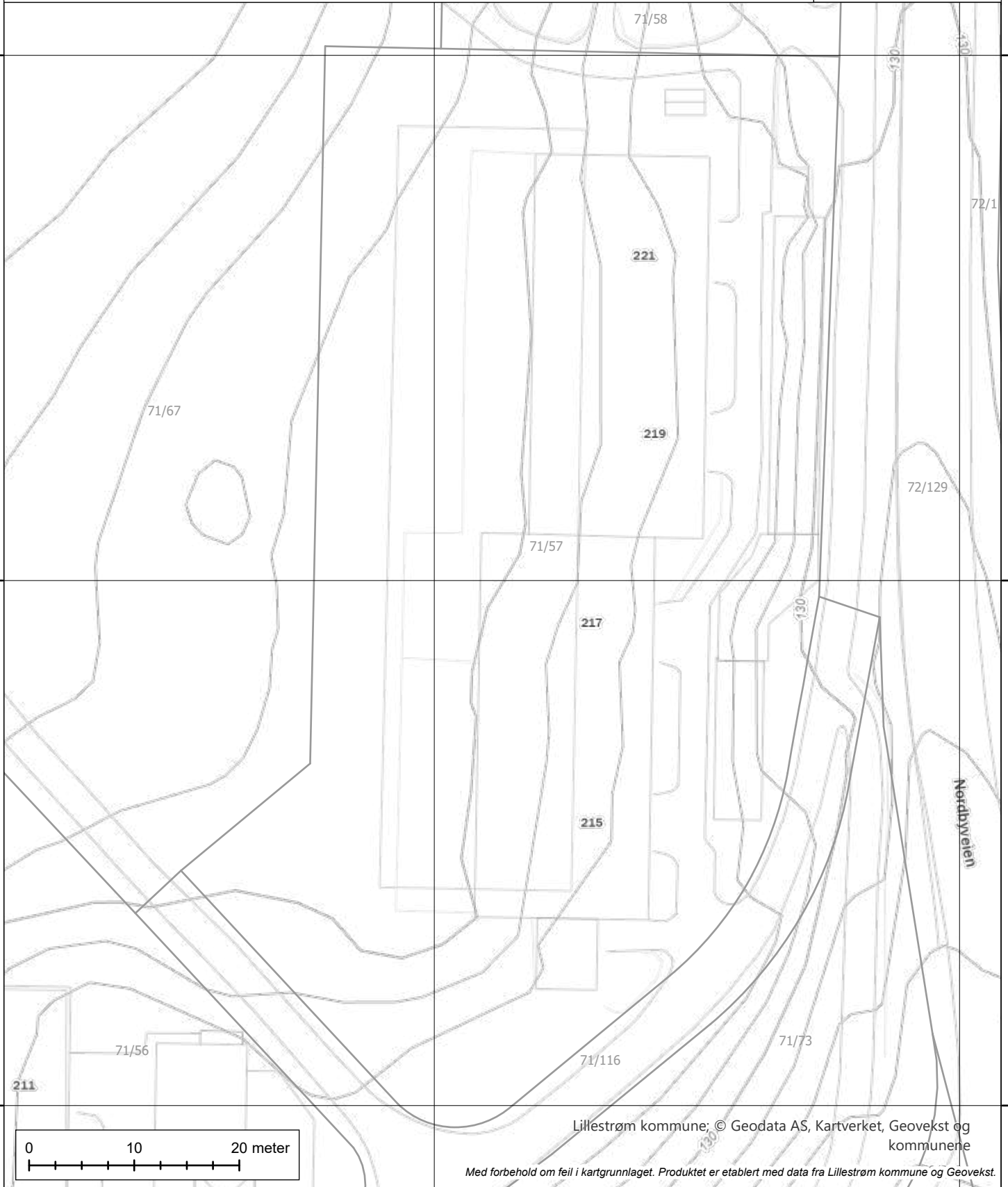
6649650

6649600

6649600

6649550

6649550



Lillestrøm kommune; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

612000

612050

DOK-analyse for eiendom 3205-71/57

Dato for analyse	28.12.2025 kl.11:22	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	68	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	19	Ikke berørte datasett	49
Kommunens valgte	96	Utelatte datasett	28

'Spurte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen

'Ikke sjekkede datasett': Datasett som skulle blitt sjekket i analysen, men ikke ble med. Dekker feilsituasjoner der data er utilgjengelige

'Berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og har treff

'Ikke berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og ikke har treff

'Kommunens valgte': Datasett valgt av kommune for DOK-analyse

'Utelatte datasett': Dette inkluderer basis kartdata, datasett med svært lav - eller ingen relevans for saksbehandling, sensitive datasett som det ikke finnes eksplisitte, skjermede tjenester for, samt datasett som dataeiende organisasjon ikke har infrastruktur for å distribuere

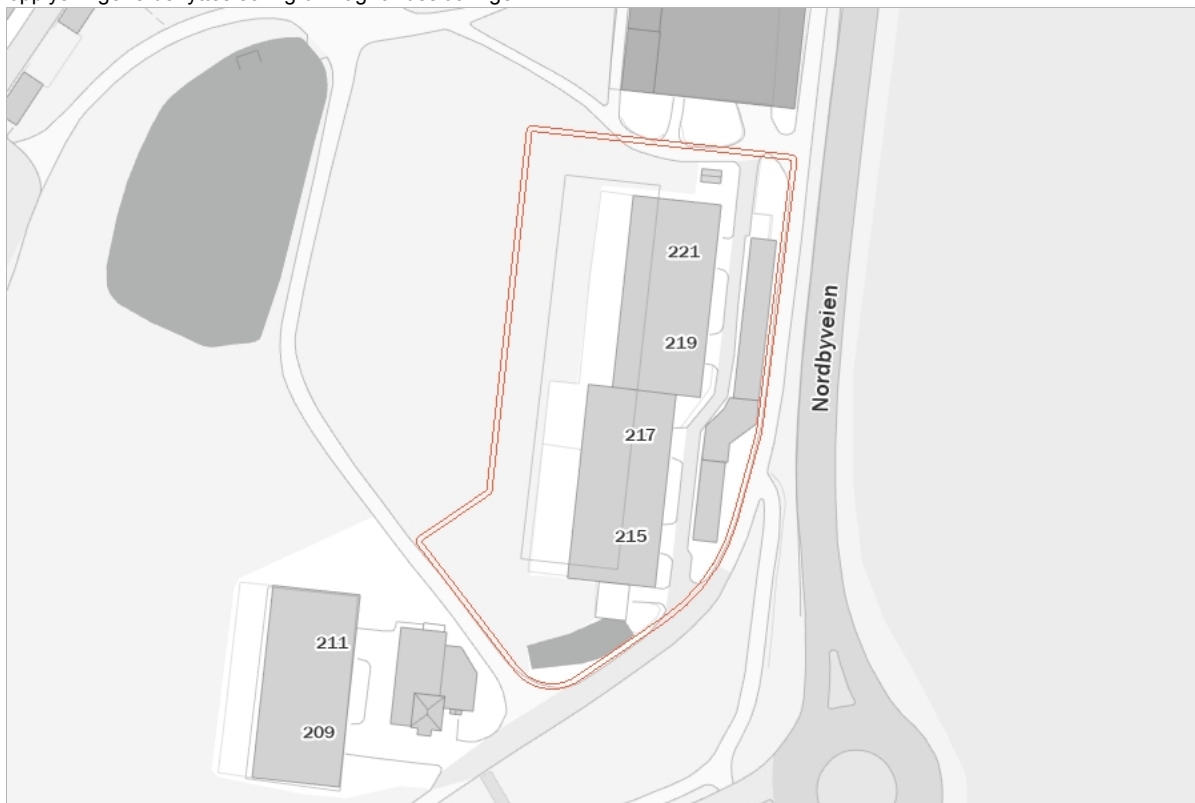
Datoer:

'Oppdatert' er dato for siste oppdatering, som oppgitt av originaldatavert. Der feltet er tomt, betyr det at originaldatavert ikke formidler slik datoverdi for det aktuelle datasettet.

'Nedlastet' er dato for nedlasting av ny versjon. Verdien i dette feltet blir oppdatert av respektive nedlastings-/produksjonslinjer hos Geodata.

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Det tas forbehold om kartgrunnlagets korrekthet og fullstendighet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	27.12.2025	28.12.2025
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	28.12.2025	28.12.2025
Befolkning: Barnetråkk - aggregert	Universitetet i Bergen		15.02.2025
Befolkning: Tilgjengelighet	Kartverket	28.12.2025	15.12.2025
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442	Statens vegvesen	23.10.2025	27.10.2025
Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte	Miljødirektoratet		15.12.2025
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		15.12.2025
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		15.12.2025
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske undersøkelse		15.12.2025
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		15.12.2025
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		19.12.2025
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		03.12.2025
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	24.12.2025	28.12.2025
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.11.2025	28.11.2025
Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	10.12.2025	15.12.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Basis geodata: FKB-Vann	Geovekst	24.12.2025	28.12.2025
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger	Statnett	07.03.2025	02.04.2025
Energi: Konesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd	Norges vassdrags- og energidirektorat	28.12.2025	15.12.2025
Forurensning: Forurenset grunn	Miljødirektoratet		15.12.2025
Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Forurensning: Spesialavfall i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett	Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025
Forurensning: Støysoner for skytebaner i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		19.12.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra	Miljødirektoratet		15.12.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Friluftsliv: Turrutebasen	Kartverket	26.12.2025	15.12.2025
Geologi: Geologisk arv	Norges geologiske undersøkelse		15.12.2025
Geologi: Grunnvannsborehull	Norges geologiske undersøkelse		15.12.2025
Geologi: Grus og pukk	Norges geologiske undersøkelse		15.12.2025
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller	Norges geologiske undersøkelse		15.12.2025
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)	Norges geologiske undersøkelse		15.12.2025
Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørum kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger	Riksantikvaren	25.12.2025	15.12.2025
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer	Riksantikvaren	25.12.2025	15.12.2025
Kulturminner: Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	Riksantikvaren	28.12.2025	15.12.2025
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger	Riksantikvaren	04.12.2025	08.12.2025
Kulturminner: Kulturminneregistrering og verdivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		19.12.2025
Landbruk: Dyrkbar jord	Norsk institutt for bioøkonomi	12.09.2025	26.09.2025
Landbruk: Jordkvalitet	Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	Miljødirektoratet		15.12.2025
Natur: Naturtyper - Elvedelta	Miljødirektoratet		15.12.2025
Natur: Naturtyper - utvalgte	Miljødirektoratet		18.12.2025
Natur: Naturtyper - verdsatte	Miljødirektoratet		18.12.2025
Natur: Naturtyper på land (NiN)	Miljødirektoratet		19.12.2025
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)	Miljødirektoratet		19.12.2025
Natur: Naturvernområder	Miljødirektoratet		19.12.2025
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte	Miljødirektoratet		19.12.2025
Natur: Ramsarområder	Miljødirektoratet		19.12.2025
Natur: Vannforekomster	Miljødirektoratet		15.12.2025
Natur: Verneplan for vassdrag	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.12.2025	02.12.2025
Plan: Markagrensen	Klima- og miljødepartementet	02.12.2025	02.12.2025
Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samferdsel: Trafikkmengde	Statens vegvesen	01.12.2025	18.12.2025
Samferdsel: Trafikkulykker	Statens vegvesen	21.10.2025	18.12.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	15.12.2025	17.11.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	05.11.2025	17.02.2025
Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025

Ikke berørte datasett

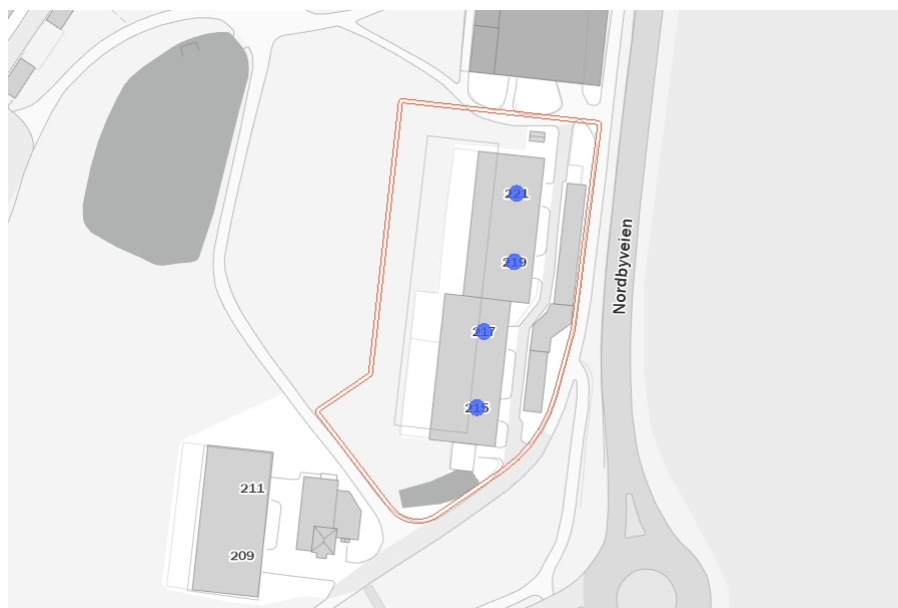
Navn	Avstand Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Samfunnssikkerhet: Flomsoner	Norges vassdrags- og energidirektorat	27.12.2025	15.12.2025
Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire	Norges vassdrags- og energidirektorat	28.12.2025	15.12.2025
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner	Norges vassdrags- og energidirektorat	27.12.2025	15.12.2025
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser	Norges vassdrags- og energidirektorat	27.12.2025	15.12.2025
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak
------	-------	-------

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	27.12.2025
Antall treff	4	Nedlastet	28.12.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.12.2025


Beskrivelse

Offisielle fysiske adresser registrert i Matrikkelen (Norges offisielle eiendomsregister). En offisiell adresse er den fullstendige adressen for en bygning, bygningsdel, bruksenhet, eiendom eller et annet objekt. En adresse er enten Vegadresse (Storgata 10) eller Matrikeladresse (33/2-2). Det er et mål at alle matrikeladresser skal erstattes av vegadresser.

Adressen inneholder informasjon om kretstilhørighet til post-, valg-, tettsted-, sokn- og grunnkrets. Datasettet har ikke med adressens knytning til eiendom (matrikelnummer) ned på seksjonsnivå, kun til grunneiendom-/feste-nivå.

Distribusjonen er satt opp mot en løsning som gir noe forsinkelse fra det offisielle Matrikkelssystemet. Fra ca. 15 minutters forsinkelse på WFS og for nedlasting av fritt valgt område fra kart, en dag forsinkelse for kommunefiler og WMS og ukentlig for fylkes-/landsfiler (ny fil genereres kun hvis det har skjedd endringer i kommunen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelse bli større.

...

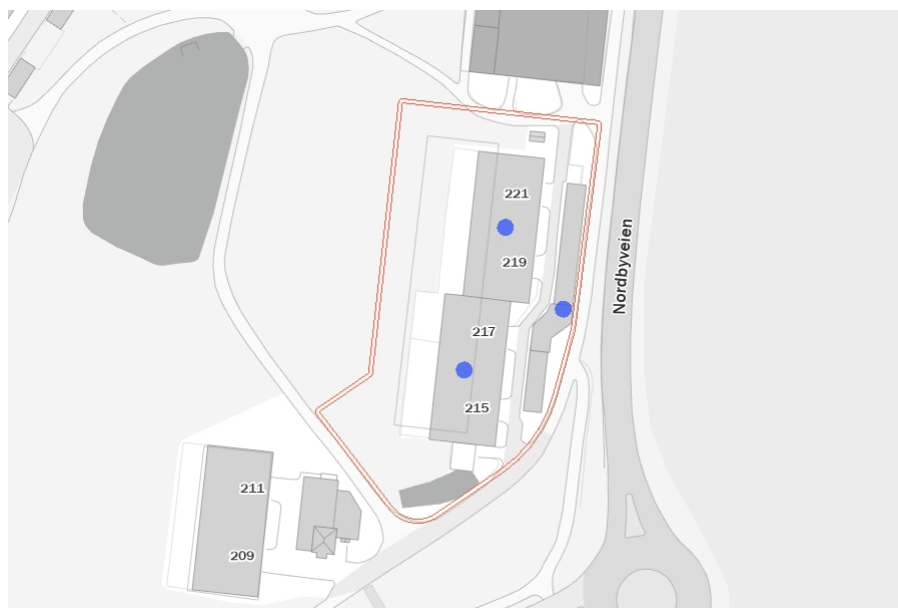
Punkter

ID	ADRESSE
92096412	Nordbyveien 215
92096412	Nordbyveien 217
92096412	Nordbyveien 219
92096412	Nordbyveien 221

Punkter

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	28.12.2025
Antall treff	3	Nedlastet	28.12.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.12.2025


Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder et lite utdrag av bygningsinformasjonen som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger.

Datasettet inneholder representasjonspunkt, bygningstype, bygningsnummer, nåværende bygningsstatus. I tillegg inneholder det ulike id-er for gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid) for bygning, og det leveres id(er) for adresse og eiendom pr bygning (hentet fra bruksenhetobjekter i matrikkelsystemet) samt Sefrak-id.

Utgåtte bygninger er ikke med, - heller ikke bygningsendringer som for eksempel påbygg eller tilbygg. Produktet inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle.

Distribusjoner er satt opp mot en distribusjonsløsning som baserer seg på endringslogg-tjeneste fra Matrikkelsystemet. De ulike distribusjonene har ulik oppdateringsfrekvens, fra 15 minutters forsinkelse på WFS og nedlasting av fritt valgt område fra kart, daglig for kommunevise filer og ukentlig for fylkes- og lands-filer (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen bli større.

...

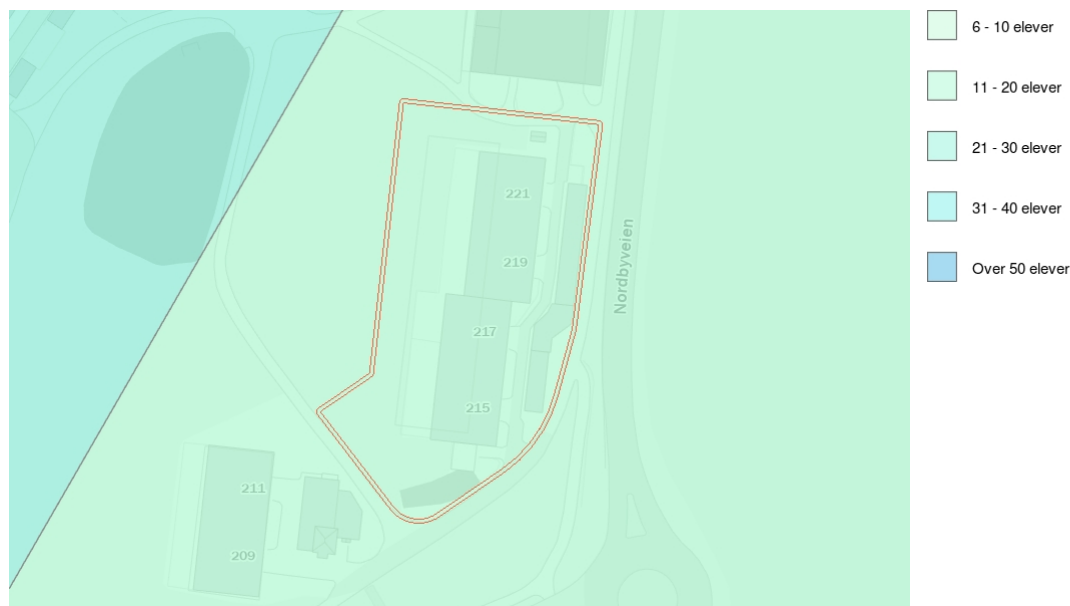
Punkter

TYPE	NR
Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	150897246
Garasjeuthus annekst til bolig	300429141
Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	19356604

Punkter

Befolkning: Barnetråkk - aggregert

Kilde	Universitetet i Bergen	Oppdatert	
Antall treff	4	Nedlastet	15.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	13.02.2025



Beskrivelse

Barnetråkk inneholder data om barna sitt nærmiljø og er registrert av skoleelever. Data omfatter veier barn bruker til skole- og fritidsaktiviteter, samt informasjon om steder barn bruker til fritidsaktiviteter. Det registreres også steder barn liker eller misliker. Datasettet gir nyttig informasjon til bruk i kommunal og regional planlegging, statistikk, forskning og utdanning.

Aggregert datasett er en forenklet versjon av "Barnetråkk - fullstendig" og brukes til representasjon av punkt- og linje data fra fullstendig datasett i heksagongrid.

Datasettet Barnetråkk - aggregert er offentlig tilgjengelig uten behov til innlogging med 200 meter oppløsning, mens fullstendig datasett og aggregert datasett med mindre enn 200 meter oppløsning kun er tilgjengelig for autoriserte og registrerte brukere gjennom innlogging hos UiB.

...

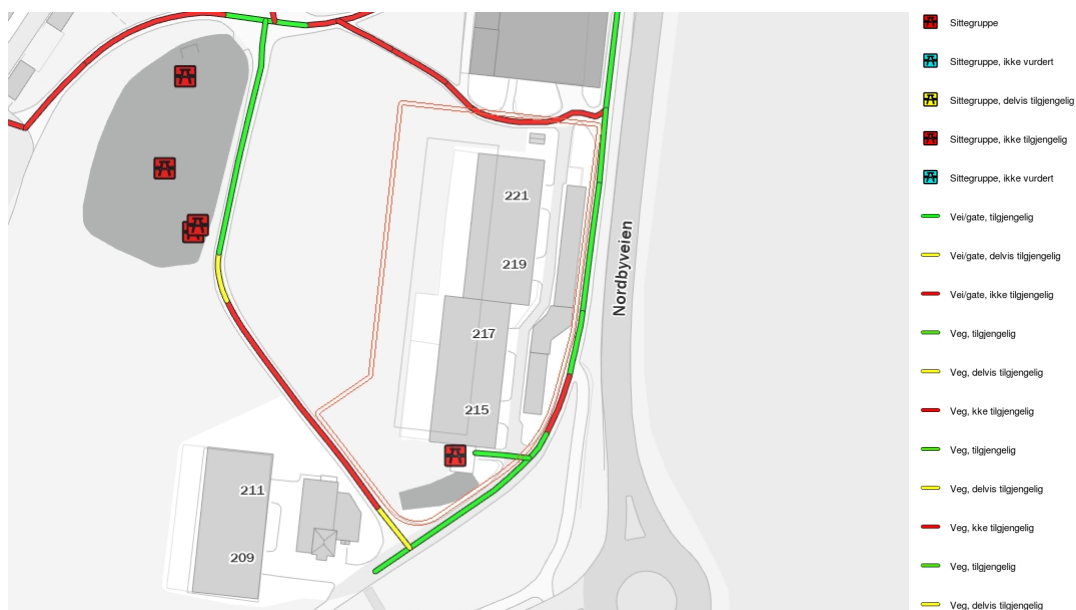
Flater

NEGATIVOPPLEVELSE	POSITIVOPPLEVELSE	ANTALLELEVER	SISTE REGISTRERING SAR	AKTIVITET
-	-	19	2017	aking,ballspill,lekeplass,møteplass,ski,sykling
-	-	30	2018	-
mørkt,støy,søppel,trafikk,utrygg,vilEndre	-	17	2018	-
-	finPark,fintSted,finUtsikt,liker	9	2017	-

Flater

Befolkning: Tilgjengelighet

Kilde	Kartverket	Oppdatert	28.12.2025
Antall treff	12	Nedlastet	15.12.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	15.12.2025



Beskrivelse

Kartverket kartlegger universell utforming og tilgjengelighet i byer, tettsteder og friluftsområder og offentliggjør alle registrerte data. Kartleggingen viser hvordan stedet er utformet med tanke på fremkommelighet for personer med nedsatt bevegelighet og nedsatt syn. Datasettet er et bidrag til å skape bedre folkehelse og å sikre selvstendighet og sikkerhet for alle mennesker med nedsatt funksjonsevne. Målet med nasjonal kartleggingen er å sikre en enhetlig registrering av tettsteder og friluft-/friområder over hele landet.

...

Linjer

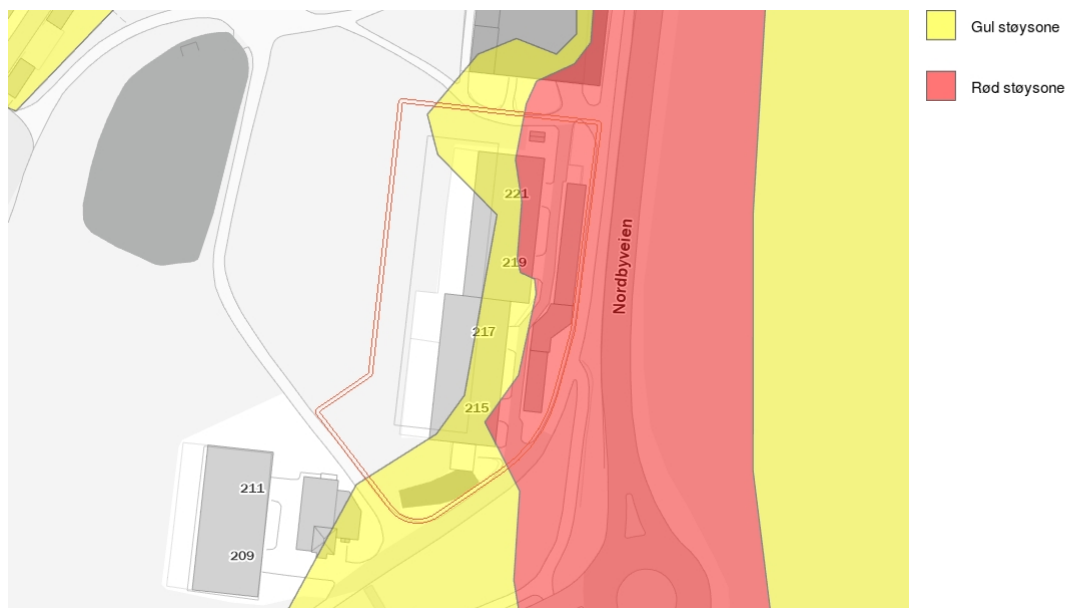
AUTORULLESTO L	MAN_RULLESTOL	TILGJ_SYNSHEM MING	DEKKE	OBJTYPE	Antall
Ikke tilgjengelig	Ikke tilgjengelig	Tilgjengelig	Steinmateriale som bindes sammen av oljeproduktet bitumen.	TettstedVei	4
Tilgjengelig	Tilgjengelig	Tilgjengelig	Steinmateriale som bindes sammen av oljeproduktet bitumen.	TettstedVei	4

Punkter

AUTORULLESTOL	MAN_RULLESTOL	TILGJ_SYNSHEM MING	DEKKE	OBJTYPE	Antall
Delvis tilgjengelig	Delvis tilgjengelig	-	Treplanker som ofte finnes ved broer og brygger i havnområder. Pass på plankeavstand. Dersom den er >1cm må dekke tilstand = ujevnt velges.	Sittegruppe	4

Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Oppdatert	23.10.2025
Antall treff	2	Nedlastet	27.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	15.12.2025



Beskrivelse

Denne tjenesten inneholder Støyvarselkart etter T-1442. Støyvarselkartene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Støyvarselkartene viser beregnet rød ($L_{den} > 65\text{dB}$) og gul ($L_{den} > 55\text{dB}$) støysoner langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum (ADT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. Kartleggingene er gjennomført med Statens vegvesens beregningsverktøy NorStøy. Beregningsmetode er Nord2000Road. Data om vegene og trafikken hentes fra Nasjonal vegdatabank (NVDB). De viktigste parameterne er ADT, tungtrafikkandel og hastighet. Kartdata hentes fra felles kartdatabasen (FKB). Informasjon om bygninger hentes fra matrikkelen.

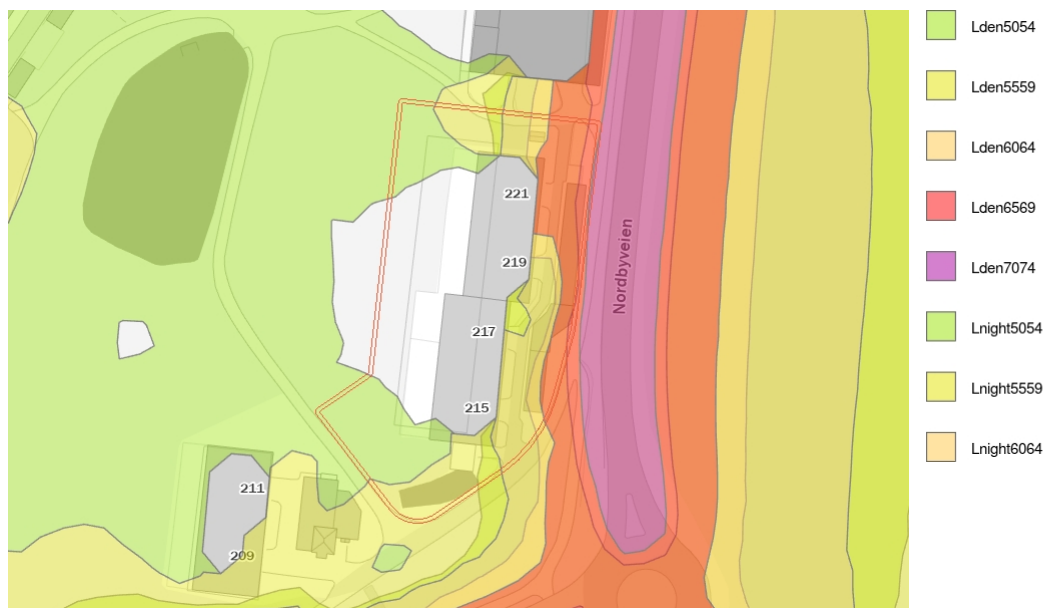
...

Flater

KILDE	KATEGORI
Road	Yellow zone
Road	Red zone

Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	24	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	19.12.2025



Beskrivelse

Del av strategisk støykartlegging for Oslo byområde i henhold til forurensningsforskriften kap. 5. Kartleggingen skal vise utendørs støysituasjonen i 2021, og gjennomføres iht. EU-direktivene 2002/49/EF annex II, (EU) 2015/996 og EU) 2021/1226.

Kartleggingen er gjennomført med den nye felleseuropeiske beregningsmetoden CNOSSOS. Antall personer som er støyutsatte ved egen bolig beregnes ved å knytte antall personer i bygningen til beregningspunktene rundt bygningen. Måten dette er gjort på er endret i den nye beregningsmetoden. Resultatene fra denne kartleggingen kan derfor ikke sammenlignes direkte med tidligere kartlegginger. Det må påregnes usikkerhet knyttet til beregningene, blant annet pga. omfattende datamengder og et stort kartleggingsområde.

Kartleggingen er utført av Oslo kommune, Bymiljøetaten, Natur og forurensning

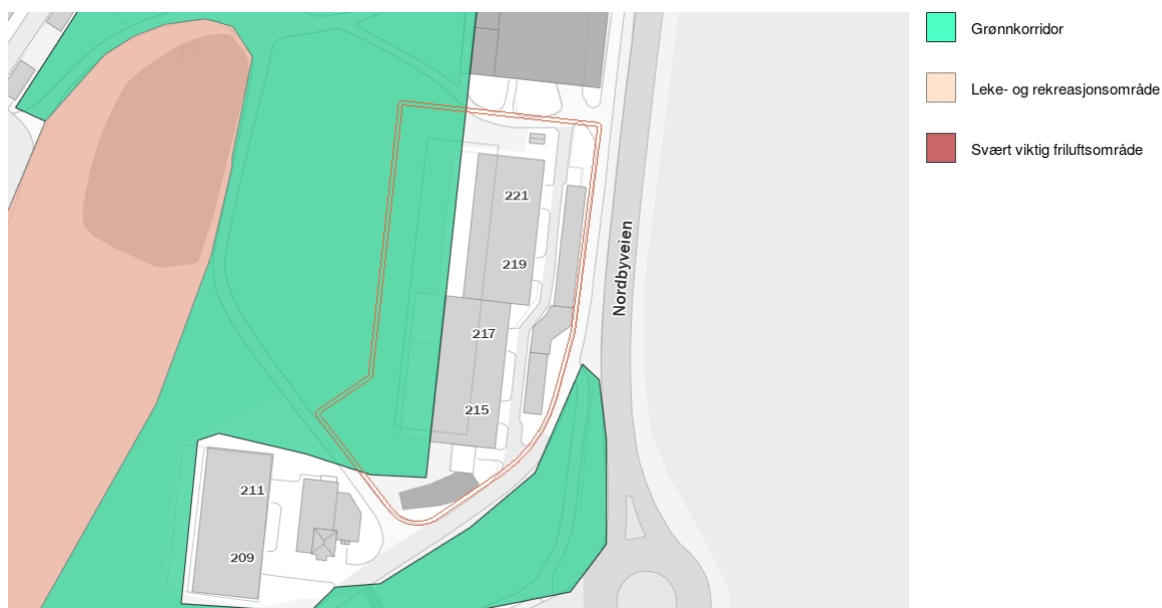
...

CATEGORY	MEASURETIME_BEGIN POSITION	MEASURETIME_ENDP OSITION	SOURCE	Antall
Lden5559	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	6
Lnight5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	4
Lnight5559	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lden5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2

Lden7074	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lden6064	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	4
Lden6569	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lnight6064	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2

Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	15.12.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	15.12.2025



Beskrivelse

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

...

Flater

TYPE	VERDI	DATAEIER	Antall
grønnKorridor	sværtViktigFriluftslivsområde	Lillestrøm kommune	2

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	15.12.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	15.12.2025



Beskrivelse

Løsmassedataene viser utbredelsen av løsmassetyper (også benevnt jordarter). Løsmassetypene er klassifisert etter deres dannelsesmåte. Dataene viser hvilken løsmassetype som dominerer i terrengoverflaten, og avspeiler landskapets oppbygning og utvikling. Det er viktig å være klar over at andre løsmassetyper kan opptre i dypet. Dataene viser også arealer med fjell uten løsmassedekke. Datasettet er landsdekkende og representerer de beste løsmasseregistreringene i databasen.

...

Flater

NAVN	INFILTRASJONSEVNE	GRUNNV.POT.
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	15.12.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	15.12.2025



Beskrivelse

Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Informasjon om marin grense er sentral i arbeidet med å avgrense områder med marine leirer i Norge. Marin grense angir høyeste nivået for marint avsatte sedimenter på land. Problemstillinger som involverer slike avsetninger kan utelukkes over marin grense, hvilket er viktig informasjon i bl.a. offentlig planarbeid. For eksempel kan kvikkleire og skred i hav- og fjordavsetninger som marin leire kun forekomme under marin grense. Videre kan grunnvannskvaliteten under marin grense være påvirket av relikv saltvann, og leire kan begrense utbredelsen av akviferer. Informasjon vedrørende tidligere havnivå er også av betydning for forståelsen av landskapsutvikling generelt.

Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m terrengmodell. Terrengmodellen som er benyttet i analysen har oppløsning (rutenettstørrelse) på 10x10 meter, og er hentet fra hoydedata.no. Terrengmodellen er generert ut fra de detaljerte laserdata som var tilgjengelig høsten 2020, supplert med høydedata fra 2013-utgaven av DTM10 for områder uten dekning. Datasettet er landsdekkende.

...

Flater

BELIGGENHET

Areal under marin grense

Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	15.12.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	15.12.2025



Beskrivelse

Datasettet 'Mulighet for marin leire' (MML) er basert på løsmassekart og datasett for marin grense (MG), og viser hvor det potensielt kan finnes marin leire - enten oppe i dagen eller under andre løsmassetyper.

MML leveres kun for områder der løsmasser er kartlagt i målestokk 1:50 000 eller mer detaljert. Det er ikke dekning for MML der løsmasser er kartlagt i grovere målestokk, men marine avsetninger kan likevel forekomme for arealer under marin grense og disse arealene er angitt med rosa farge. MML for nye kvartærgeologiske detaljkart i skala 1:10.000 er ennå ikke inkludert i tjenesten eller nedlasting.

I datasettet MML er de kartlagte løsmassetypene under MG klassifisert etter muligheten for å finne marin leire. MML inndeles i svært stor, stor, middels, svært stor men usammenhengende/tynt, liten, stort sett fraværende eller ikke angitt. De ulike klasser er vist i ulike blåtoner/hvit. Blå skravur gis løsmassetyper der lokale/tynne forekomster av marin leire kan forventes. Områdene over MG vises med tynn svart skravur, og disse kan det generelt ses bort fra mht forekomst av marin leire.

MML-klassifikasjon gjelder ikke for vanddekte områder under MG. Men marin leire er også vanlig under dagens havnivå både i form av gamle avsetninger og nye, løst lagrede sedimenter som begge kan være en utfordring med hensyn til stabilitet. Selv om løsmasser ikke er kartlagt under vann så er løsmassepolygoner av tekniske årsaker trukket over strandlinjen og ut i sjøen. Dette gjenspeiles i MML-polygonene, og det oppfordres derfor til å legge vannpolygoner over MML. Arealer for mulig marin leire bør alltid sees sammen med arealer for marin grense. Les mer om MG og MML inklusive bruk og usikkerheter på ngu.no under fagområder/kvartærgeologi/marin grense.

Les mer om MML samt kartapplikasjon inklusive bruk og usikkerheter ved å trykke på lenken 'Vis produktside' øverst.

...

Flater

Flater

LØSMASSETYPE	MARINLEIREMULIGHET	TILLEGGSINFO
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Områder der det svært ofte kan finnes marin leire	-

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	15.12.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	15.12.2025



Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

...

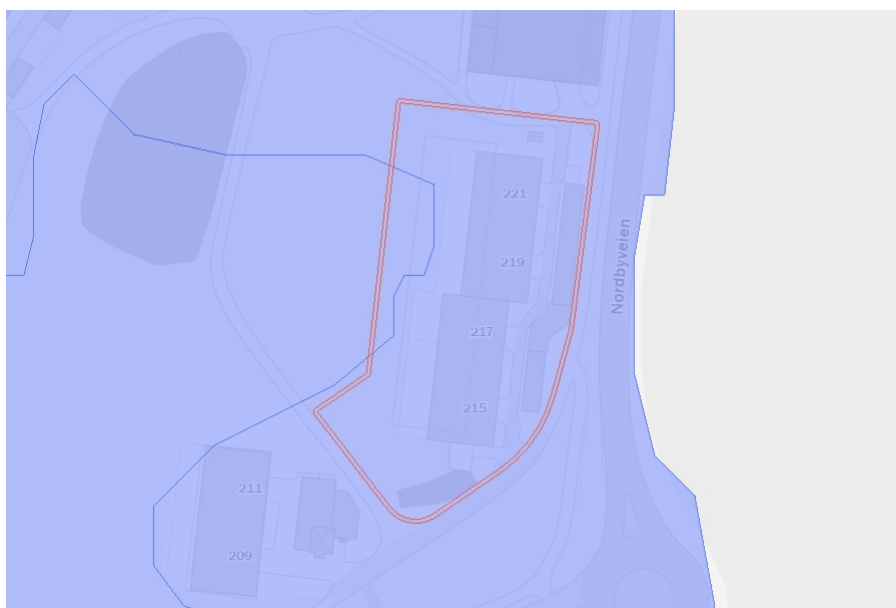
Flater

NAVN

Moderat til lav aktsomhet

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	03.12.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	03.12.2025



Beskrivelse

Arealtype er et kartlag eller egenskap med egne presentasjonsregler i det landsdekkende datasettet AR50. Det viser hovedtyper av arealressurser tilpasset bruk i målestokker fra 1:20 000 til 1:100 000.

Arealtype er en inndeling i åtte arealressursklasser. Egenskap/kolonne i datasettet som skal brukes til å fremstille kartlaget heter ARTYPE i SOSI-format og arealtype i gml og gdb-format. Lovlige egenskapverdier i henhold til kodelisten er: 10 - Bebygg og samferdsel; 20 - Jordbruksareal; 30 - Skog; 50 - Snaumark; 60 - Myr; 70 - Snølsbre; 81 - Ferskvann; 82 - Hav; 99 - Ikke kartlagt.

For mer informasjon om datasettet AR50, les om Arealressurskart - AR50 Serie på <https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/arealressurskart-ar50-serie/4bc2d1e0-f693-4bf2-820d-c11830d849a3>

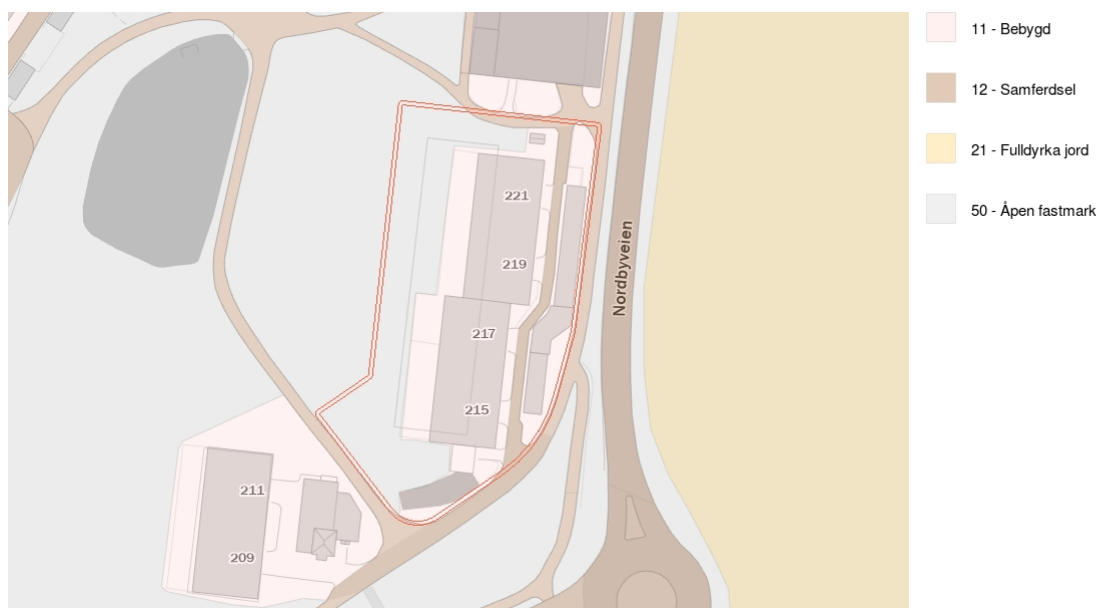
...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
50	98	98	39	54
10	98	98	98	98

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	24.12.2025
Antall treff	5	Nedlastet	28.12.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.12.2025



Beskrivelse

FKB-AR5, som står for "Felles Kartdatabase - Arealressurs 5", representerer en omfattende kartlegging og beskrivelse av Norges arealressurser på et svært detaljert nivå. Dette datasettet er designet for å gi en grundig og presis oversikt over landets arealbruk, naturressurser, og topografiske forhold, og er et kritisk verktøy for planleggere, forskere, og beslutningstakere som arbeider med landforvaltning, miljøovervåking, og utviklingsplanlegging.

AR5-datasettet er flatedekkende, noe som betyr at det gir en sammenhengende oversikt over hele Norges landareal, inkludert både urbane og rurale områder. Det skiller seg ut ved sin høye oppløsning og detaljnivå, som muliggjør analyse og kartframstillinger av høy kvalitet. Denne detaljerte innsikten er spesielt verdifull for å forstå og håndtere komplekse arealbruksutfordringer, som balansen mellom bevaring og utvikling, landbruk, skogbruk, og byutvikling.

En av de viktigste funksjonene til AR5 er dens rolle i ajourhold og oppdatering av Norges arealressursinformasjon. Ved å tilby en detaljert og nøyaktig base, gjør AR5 det mulig for ulike aktører å hollegge, oppdatere, og dele relevant informasjon om arealbruksendringer, miljøtilstand, og ressursforvaltning. Dette sikrer at beslutningstaking kan baseres på oppdatert og nøyaktig informasjon, noe som er avgjørende for effektiv forvaltning og bærekraftig utvikling.

Videre er AR5 designet for å være fleksibelt og tilgjengelig for en bred brukergruppe, inkludert offentlige etater, private selskaper, forskningsinstitusjoner, og den generelle offentligheten. Dette gjør datasettet til et verdifullt verktøy for en rekke analyseformål, fra miljøovervåking og risikostyring til urban planlegging og landskapsanalyser.

Samlet sett representerer FKB-AR5 et fundamentalt verktøy for å forstå, forvalte, og utvikle Norges arealressurser på en bærekraftig måte. Dets detaljerte innsikt og omfattende dekning gjør det mulig for brukere å utføre avanserte analyser og skape informative kartframstillinger som understøtter informerte beslutninger og effektiv ressursforvaltning.

...

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD	Antall
Åpen fastmark	Ikke tresatt	Impediment	Jorddekt	1
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	3
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.11.2025
Antall treff	2	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.12.2025



Beskrivelse

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabankens sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensning og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

...

Flater

GRUNNTYPENAVERN

Innlandsslettelandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans

Slakt til småkupert ås- og fjelllandskap under skoggrensen med tett bebyggelse

Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	19.12.2025


Beskrivelse
Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035
§ 1-14.1.2 Støykrav til sone 1 sentrumsformål

Det tillates støyfølsomt bruksformål i rød støysone, dersom følgende krav innfris:

- Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
- Det skal være gjennomgående leiligheter dersom stille side ikke kan oppnås ved plangrep.

§ 1-14.1.3 Støykrav til sone 2 øvrige sentrale utbyggingsområder

- Det tillates ikke støyfølsomt bruksformål i rød støysone.
- Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
- Kommunen kan kreve gjennomgående leiligheter dersom stille side ikke kan oppnås ved plangrep.

§ 1-14.1.4 Støykrav i sone 3 øvrige deler av kommunen

- Det tillates ikke støyfølsomt bruksformål i rød støysone.
- Dersom planområdet ligger i gul støysone, skal det være stille side på minst en av fasadene utenfor alle rom til støyfølsomt bruksformål

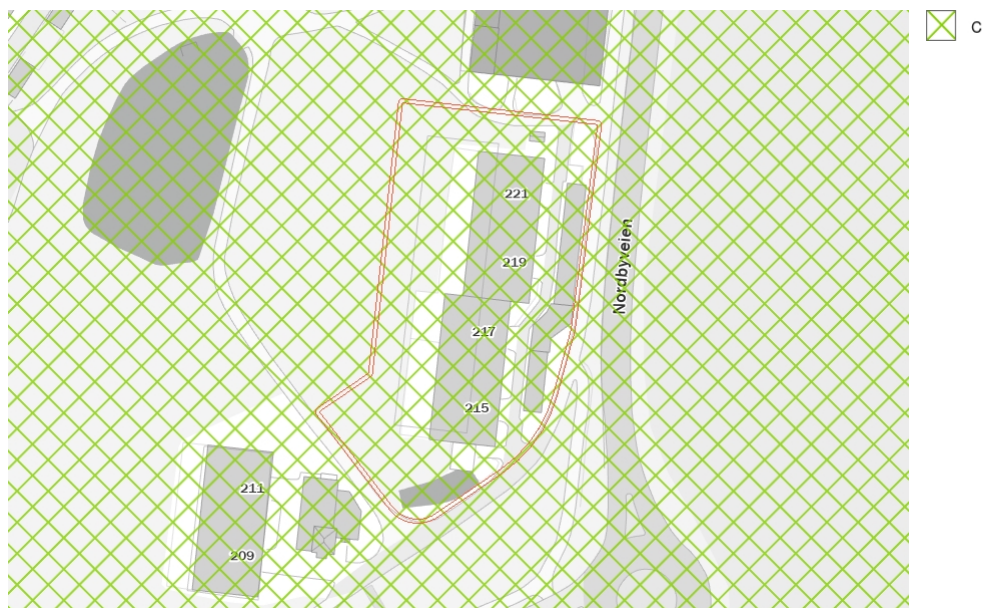
...

BESKRIVELSE

Støykrav i sone 3 øvrige deler av kommunen

Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	19.12.2025


Beskrivelse

Parkeringskrav/oppstillingsplasser for bil og sykkel (jf. pbl. § 11-9 nr. 5). Vedtatt av Lillestrøm kommunestyre den 14.06.2023 i sak 76/23 og revidert 24.01.2024 i sak 2/24. Bestemmelsene gjelder ved oppføring, ombygging og bruksendring av bygninger og ved fradeling av grunneiendom, med mindre annet fastsettes i reguleringsplan. Parkering skal vises på situasjonsplan

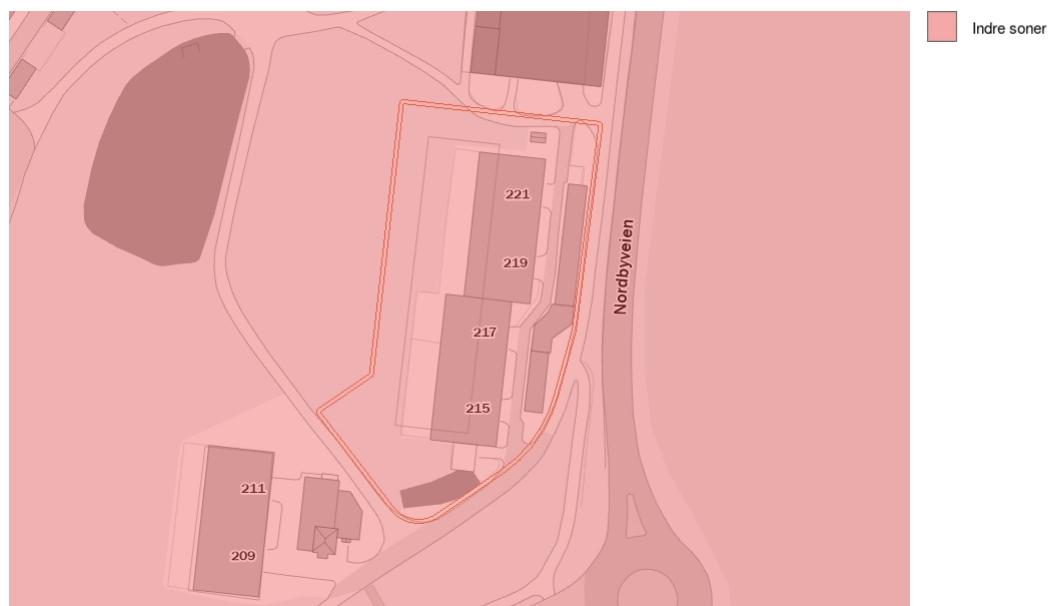
<https://www.lillestrom.kommune.no/globalassets/pdf/kultur-miljo-og-samfunn/kommuneplan/3.1-bestemmelser-med-retningslinjer-revidert-24.01.2024.pdf>

...

ANNEN_NÆ RING	F_SMÅHUS	K_SMÅHUS	NÆRINGSBE BYGGELSE	RELIGIØS_F ORSAMLING	SONE	ANNEN_TJE NESTEYTING	BARNEHAGE
-	Bil-maks 2,0	Bil-maks 1,5 Sykkel-min. 2,0	Bil-maks 0,25 Sykkel-min 0,25	-	C	-	Bil-maks 1,5 Sykkel-min. 2,0

Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	19.12.2025

**Beskrivelse**

Temadata til kommuneplanen for Lillestrøm 2023-2035. Soner for utnytningsgrad.

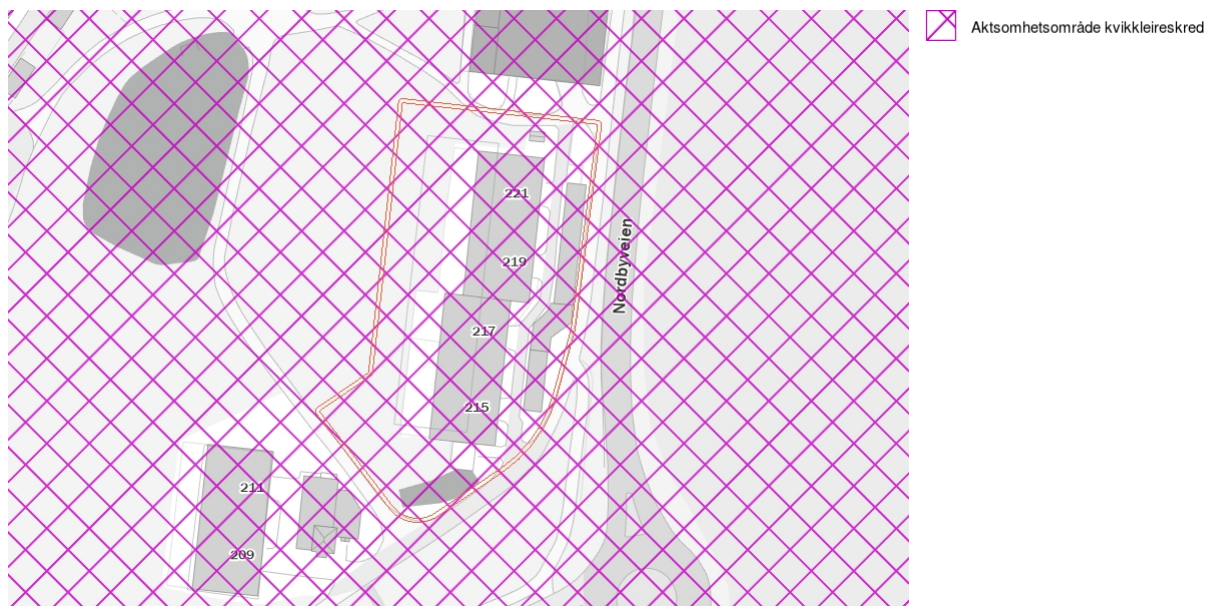
...

KATEGORI

indre

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	10.12.2025
Antall treff	1	Nedlastet	15.12.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	15.12.2025



Beskrivelse

Aktsomhetskart for kvikkleireskred er utviklet av NVE, og tar hensyn til både løsmassene og terrenget. Det kan brukes for å følge steg 2 og 3 i «Prosedyre for utredning av områdeskredfare» i NVE veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» kapittel 3.2.

Tidligere var det kartet «Aktsomhet marin leire» som ble benyttet for å sjekke steg 2 i prosedyren (Avgrens områder med mulig marin leire). «Aktsomhet marin leire» baserte seg på NGUs kart Mulighet for marin leire, og viste mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire basert på løsmassekartene (kvartær-geologisk kartlegging). Det forelå ikke noe verktøy for steg 3 i prosedyren (Avgrens områder med terreng som kan være utsatt for områdeskred /kvikkleireskred).

Aktsomhetskartet bruker «Aktsomhet marin leire» som utgangspunkt og tar i tillegg hensyn til terreng-kriteriene som er gitt i NVE veileder 1/2019. Flate områder langt unna skråninger, er dermed fjernet fra aktsomhetskartet, i tillegg til områder uten sammenhengende marin leire. Områder kartlagt som «grunnlendt» og «fjell i dagen» i Nibio AR5 Grunnforhold er tatt vekk fra kartet.

Dersom planlagte tiltak ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, må man gå videre i prosedyren i NVE veileder 1/2019.

Metodikken aktsomhetskartet bygger på identifiserer mulige løsneområder for kvikkleireskred. NVE vurderte at aktsomhetskartet også markerer i tilstrekkelig grad hvor det kan være fare for skade fra utløp fra et kvikkleire-skred. Det er dermed ikke nødvendig å vurdere fare for utløp utenfor aktsomhetskartet.

Unntaket er der det ligger utløp fra registrerte faresoner utenom aktsomhetsområdet, dette må i så fall følge prosedyren i NVE veileder 1/2019 videre fra steg 4.

...

Flater

SKREDTYPE	OPPDATERINGSDATO	OPPHAV
141	12/06/2025	NVE

Reguleringsplaner under arbeid

Produsert: 28.12.2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	71	Bruksnr.	57	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Nordbyveien 215								

Det er for tiden ingen regulerings saker under behandling som berører denne eiendommen.**- Hvilke planer som er under behandling vil endre seg over tid.****- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:**<https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoringer-av-planer-og-horinger/varsel-om-oppstart-av-planarbeid>**- Hvilke planer som er til offentlig ettersyn finner du her:**<https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoringer-av-planer-og-horinger/offentlig-ettersyn-av-arealplaner/>**FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER**

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Tegnforklaring

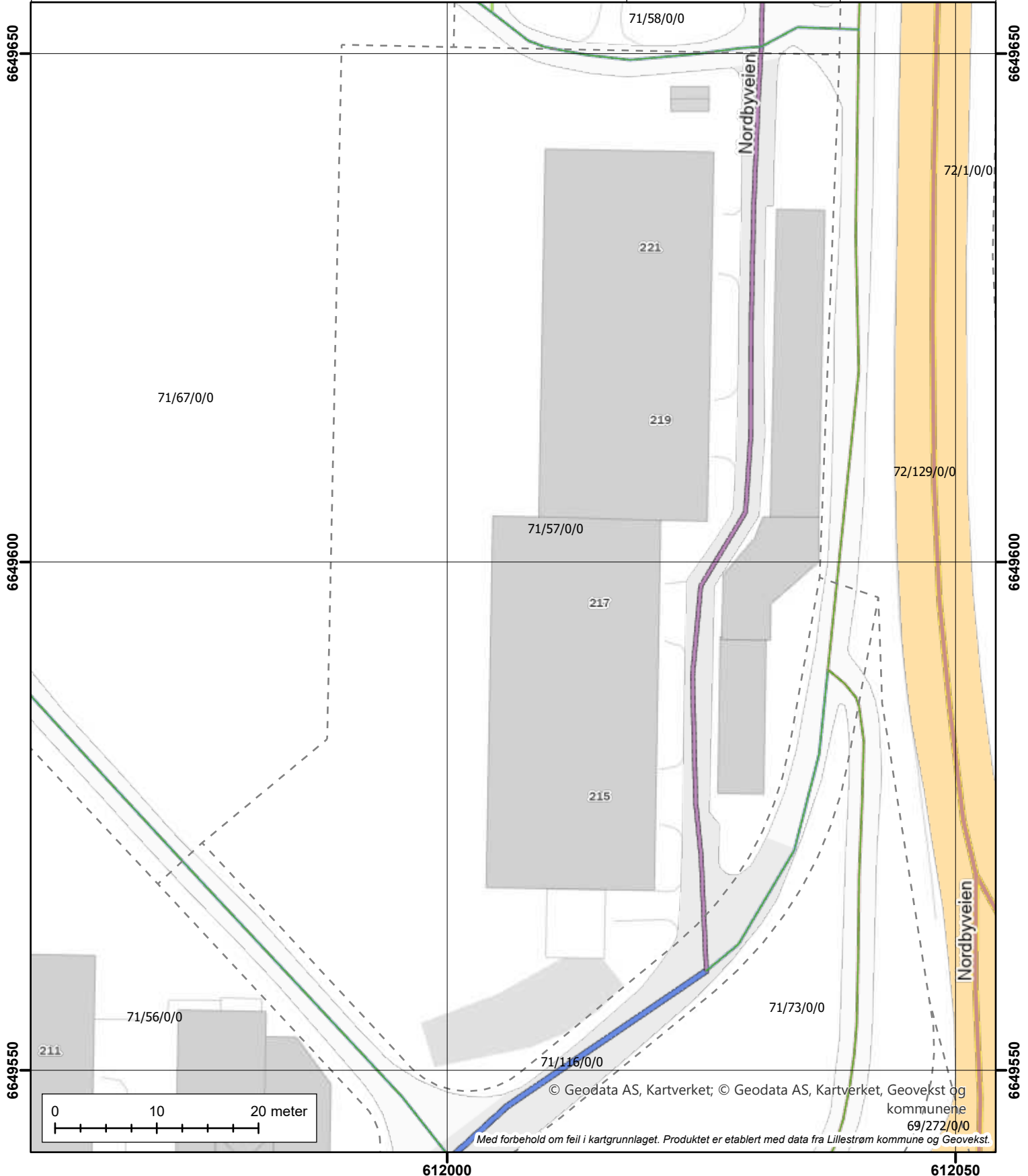
- Europaveg
- Riksveg
- Fylkesveg
- Kommunal veg
- Privat veg
- Skogsbilveg
- Annen veg
- Eiendomsgrense



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.12.2025

Kartet viser eiere av veger.
Veger markert som europaveg, riksveg, fylkesveg og kommunal veg vedlikeholdes og brøytes av det offentlige (stat, fylke eller kommune). Grunneier har ansvar for vedlikehold og brøyting av alle andre veger.



Tilknytning til vann og avløp

Produsert: 28.12.2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	71	Bruksnr.	57	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Nordbyveien 215								

Opplysning om tilknytning til vann

Eiendommen har tilknytning til offentlig vann.

Opplysning om tilknytning til avløp

Eiendommen har tilknytning til offentlig avløp.

Eventuelle pålegg om tilknytningsforhold

Ingen

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Vær oppmerksom på at eiendommen kan være tilknyttet et privat vannverk, dersom den ikke er tilknyttet offentlig vann.



Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr.	3205	Gårdsnr.	71	Bruksnr.	57	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nordbyveien 215, 2013 SKJETTEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	436 202,96 kr
Vann	307 327,10 kr
Sum	743 530,06 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Mat/restavfall 660 liter	25%	8 stk	23196.00	1/1	0 %	185 568,00 kr
Fast gebyr vann bolig (15% mva)	15%	54 stk	1178.52	1/1	0 %	63 640,08 kr
Fast gebyr avløp bolig (15% mva)	15%	54 stk	1447.16	1/1	0 %	78 146,64 kr
A-konto vanngbyr (15% mva)	15%	6584 m ³	36.42	1/1	0 %	239 792,57 kr
A-konto avløpsgebyr (15% mva)	15%	6584 m ³	52.53	1/1	0 %	345 870,69 kr
					Sum	913 017,98 kr

Alle eiendommer som er tilknyttet kommunalt vann og/eller avløp i Lillestrøm kommune er pålagt vannmåler. Mangler eiendommen vannmåler skal det installeres. Se kommunens hjemmeside for informasjon om vannmåler: <https://lillestrom.kommune.no/vann-og-avlop/vannmaler>.

Kommunale gebyrer skal gjøres opp mellom selger og kjøper i forbindelse med salget. Er vannmåler installert må denne avleses ved overtagelse og avregnes i forbindelse med oppgjøret. Eiendomsmegleren skal være behjelpelig med å foreta avregning mellom selger og kjøper ved overtagelse av eiendom.

Det er kjøpers eget ansvar å følge opp A-konto for vann og/eller avløp ved eierskifte.

Lillestrøm kommune utfører ikke avregning av kommunale gebyrer ved eierskifte.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsskatt

Produsert: 28.12.2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	71	Bruksnr.	57	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Nordbyveien 215								

Beskrivelse**Årsbeløp [kr.]****Eiendomsskatt 2025****0.00****FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.**

I perioden fra nyttår og frem til eiendomsskatt for inneværende år er uskrevet (normalt ca 1.mars) er det fjorårets tall som oppgis.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Lillestrøm kommune

Adresse Postboks 100, 1900

Telefon

Utskriftsdato: 14.01.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant

Kilde: Lillestrøm kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3205 **Gårdsnr.:** 71 **Bruksnr.:** 57

Adresse: Nordbyveien 215, 2013 SKJETTEN

Referanse: 2-25-0150

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Vær vennlig og se i kommentarfeltet eller kontakt leverandøren. Se øverst på siden.

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

Kommentar

Kommunale avgifter mnd faktura for januar står ubetalt, fakturaen forfaller 280126.

[FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.](#)

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforsørlser.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 71, Bruksnr 57	Kommune:	3205 Lillestrøm
Adresse:		Grunnkrets:	1101 Hvam 1
Veiadresse:	Nordbyveien 215, gatenr 9800 2013 Skjetten	Valgkrets:	8 Skjettenbyen
Oppdatert:	01.01.2024	Kirkesogn:	2060201 Strømmen
		Tettsted:	801 Oslo
Veiadresse:	Nordbyveien 217, gatenr 9800 2013 Skjetten		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Nordbyveien 219, gatenr 9800 2013 Skjetten		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Nordbyveien 221, gatenr 9800 2013 Skjetten		
Oppdatert:	01.01.2024		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	14.10.1974	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	4 555,3 kvm	Skyld:	0,37		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3205/71/57	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3205/71/57	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning: Matrikkelført:	15.11.2012	Berørt	0231/Eierløs(e) teig(er)	0,0
		15.11.2012	Berørt	3205/69/272	0,0
			Berørt	3205/71/56	0,0
			Berørt	3205/71/57	0,0
			Berørt	3205/71/67	0,0
			Berørt	3205/71/73	0,0
			Berørt	3205/72/129	0,0
			Mottaker	3205/71/116	931,3
Skylddeling	Forretning:	14.10.1974	Avgiver	3205/71/4	-4 556,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/71/57	4 556,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 3: Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nordbyveien 219	U0101	Bolig	96,0	Kjøkken	3	1	1
Nordbyveien 219	H0101	Bolig	83,0	Kjøkken	3	1	1
Nordbyveien 219	H0102	Bolig	55,0	Kjøkken	2	1	1
Nordbyveien 219	H0103	Bolig	83,0	Kjøkken	3	1	1
Nordbyveien 219	H0201	Bolig	97,0	Kjøkken	4	1	1
Nordbyveien 219	H0202	Bolig	55,0	Kjøkken	2	1	1
Nordbyveien 219	H0203	Bolig	83,0	Kjøkken	3	1	1
Nordbyveien 219	H0301	Bolig	97,0	Kjøkken	4	1	1
Nordbyveien 219	H0302	Bolig	55,0	Kjøkken	2	1	1
Nordbyveien 219	H0303	Bolig	83,0	Kjøkken	3	1	1
Nordbyveien 219	H0401	Bolig	97,0	Kjøkken	4	1	1
Nordbyveien 219	H0402	Bolig	55,0	Kjøkken	2	1	1
Nordbyveien 219	H0403	Bolig	83,0	Kjøkken	3	1	1
Nordbyveien 221	U0101	Bolig	96,0	Kjøkken	3	1	1
Nordbyveien 221	U0102	Bolig	96,0	Kjøkken	3	1	1
Nordbyveien 221	H0101	Bolig	83,0	Kjøkken	3	1	1
Nordbyveien 221	H0102	Bolig	55,0	Kjøkken	2	1	1
Nordbyveien 221	H0103	Bolig	83,0	Kjøkken	3	1	1
Nordbyveien 221	H0201	Bolig	97,0	Kjøkken	4	1	1
Nordbyveien 221	H0202	Bolig	55,0	Kjøkken	2	1	1
Nordbyveien 221	H0203	Bolig	83,0	Kjøkken	3	1	1
Nordbyveien 221	H0301	Bolig	97,0	Kjøkken	4	1	1
Nordbyveien 221	H0302	Bolig	55,0	Kjøkken	2	1	1
Nordbyveien 221	H0303	Bolig	83,0	Kjøkken	3	1	1
Nordbyveien 221	H0401	Bolig	97,0	Kjøkken	4	1	1
Nordbyveien 221	H0402	Bolig	55,0	Kjøkken	2	1	1
Nordbyveien 221	H0403	Bolig	83,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	590,0	Rammetillatelse:	16.04.1974
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 488,0	Igangset.till.:	17.10.1974
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	2 488,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	15.05.1975
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	27
Bygningsnr:	19356604			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	3		496,0		496,0				
H01	6		498,0		498,0				
H02	6		498,0		498,0				
H03	6		498,0		498,0				
H04	6		498,0		498,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg. (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nordbyveien 215	U0101	Bolig	96,0	Kjøkken	3	1	1
Nordbyveien 215	H0101	Bolig	83,0	Kjøkken	3	1	1
Nordbyveien 215	H0102	Bolig	55,0	Kjøkken	2	1	1
Nordbyveien 215	H0103	Bolig	83,0	Kjøkken	3	1	1
Nordbyveien 215	H0201	Bolig	97,0	Kjøkken	4	1	1
Nordbyveien 215	H0202	Bolig	55,0	Kjøkken	2	1	1
Nordbyveien 215	H0203	Bolig	83,0	Kjøkken	3	1	1
Nordbyveien 215	H0301	Bolig	97,0	Kjøkken	4	1	1
Nordbyveien 215	H0302	Bolig	55,0	Kjøkken	2	1	1

Nordbyveien 215	H0303	Bolig	83,0	Kjøkken	3	1	1
Nordbyveien 215	H0401	Bolig	97,0	Kjøkken	4	1	1
Nordbyveien 215	H0402	Bolig	55,0	Kjøkken	2	1	1
Nordbyveien 215	H0403	Bolig	83,0	Kjøkken	3	1	1
Nordbyveien 217	U0101	Bolig	96,0	Kjøkken	3	1	1
Nordbyveien 217	U0102	Bolig	96,0	Kjøkken	3	1	1
Nordbyveien 217	H0101	Bolig	83,0	Kjøkken	3	1	1
Nordbyveien 217	H0102	Bolig	55,0	Kjøkken	2	1	1
Nordbyveien 217	H0103	Bolig	83,0	Kjøkken	3	1	1
Nordbyveien 217	H0201	Bolig	97,0	Kjøkken	4	1	1
Nordbyveien 217	H0202	Bolig	55,0	Kjøkken	2	1	1
Nordbyveien 217	H0203	Bolig	83,0	Kjøkken	3	1	1
Nordbyveien 217	H0301	Bolig	97,0	Kjøkken	4	1	1
Nordbyveien 217	H0302	Bolig	55,0	Kjøkken	2	1	1
Nordbyveien 217	H0303	Bolig	83,0	Kjøkken	3	1	1
Nordbyveien 217	H0401	Bolig	97,0	Kjøkken	4	1	1
Nordbyveien 217	H0402	Bolig	55,0	Kjøkken	2	1	1
Nordbyveien 217	H0403	Bolig	83,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	590,0	Rammetillatelse:	16.04.1974
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 488,0	Igangset.till.:	17.10.1974
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	2 488,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	27.05.1975
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	27
Bygningsnr:	150897246			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	3		496,0		496,0				
H01	6		498,0		498,0				
H02	6		498,0		498,0				
H03	6		498,0		498,0				
H04	6		498,0		498,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	241,0	Rammetillatelse:	25.03.2014
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	17.06.2014
Energikilde:		BRA annet:	216,0	Ferdigattest:	13.11.2015
Oppvarming:		BRA totalt:	216,0	Midl. brukstil.:	12.01.2015
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300429141			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				216,0	216,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|---|---|
| — 10 cm eller mindre | — 201 – 500 cm |
| — 11 – 30 cm. | — Over 500 cm |
| — 31 – 200 cm | — Ikke angitt |

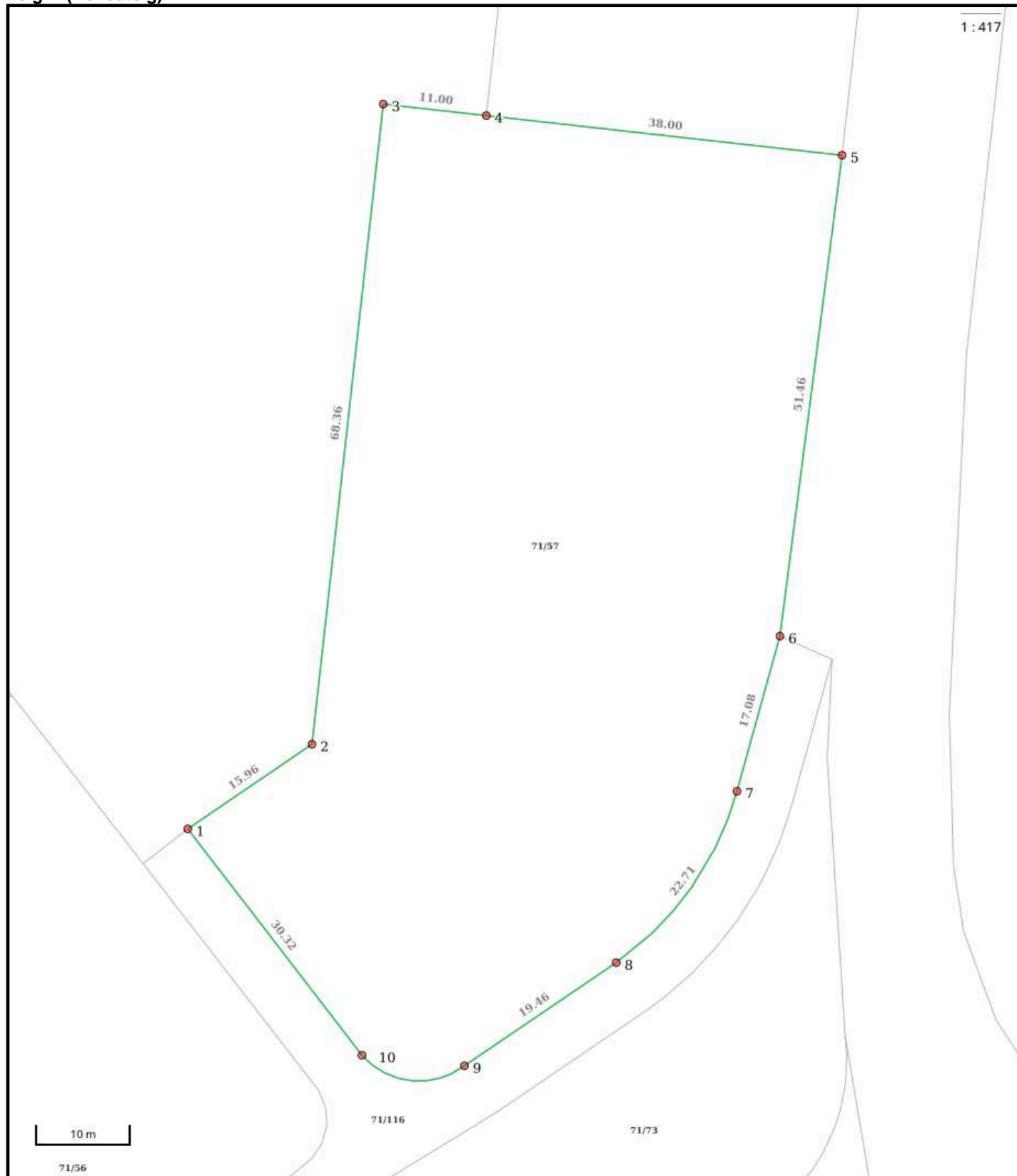
Hjelpelinjer

- | | |
|--|--------------------------|
| - - Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| - - Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|--|
| ○ Bygningspunkt |
| ▲ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - △ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 4 555,30m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 649 572,41	611 975,91	15,96m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 649 582,55	611 988,23	68,36m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 649 650,90	611 989,61	11,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 649 650,67	612 000,61	38,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 649 649,90	612 038,60	51,46m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 649 598,48	612 036,65	17,08m	Terrengmålt	13	-998,72	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 649 581,67	612 033,61	22,71m	Terrengmålt	13	32,99	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 649 562,39	612 022,48	19,46m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 649 550,04	612 007,44	12,05m	Terrengmålt	13	8,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 649 550,16	611 996,50	30,32m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



Skatteetaten

Dato
23.01.2026

U.off. offl. § 13, sktflv § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3205 LILLESTRØM

Organisasjonsnr 948 344 688 Andelsnr 223

Eiendommens adresse:

Nordbyveien 215, 2013 SKJETTEN

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 239 408
Som sekundærbolig:	kr 4 957 633

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000