

**aktiv.**



Henrik Ibsens vei 123, 2010 STRØMMEN

**Lys leilighet i topp etasjen |  
Varmtvann og oppvarming inkl. |  
Nær sentrum & kollektiv transport  
| Parkering**



Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner

## Kamilla Benum Braanen

**Mobil** 417 30 427

**E-post** kamilla.benum.braanen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

Torvet 5, 2000 Lillestrøm. TLF. 63 80 90 72

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 500 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 36 914,-  
**Omkostn.:** Kr 114 790,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 651 704,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 657,-  
**Selger:** Karin Marie Westgaard  
Christiansen

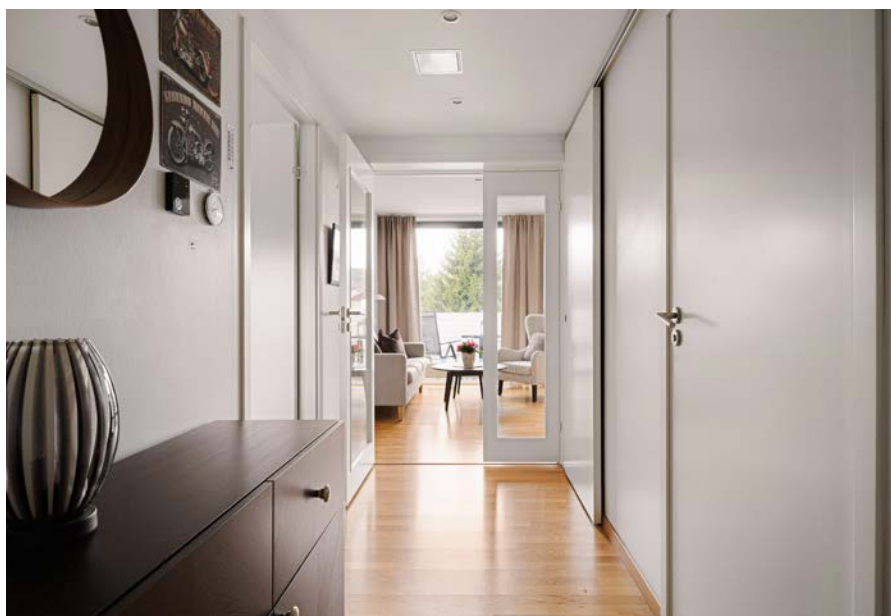
**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2013  
**BRA-i/BRA Total** 66/71 kvm  
**Tomtstr.:** 17155.9 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 79, bnr. 1  
**Snr.** 50  
**Oppdragsnr.:** 1204260042

# Velkommen til en moderne og lys selveierleilighet nørt Strømmen sentrum.

Velkommen til en moderne og stilren selveierleilighet i øverste etasje, i Henrik Ibsens vei 123. Her er det heisadkomst, parkering i felles garasjeanlegg, og bod i leiligheten og i kjeller. Store vindusflater gir en luftig og åpen følelse i leiligheten. Det er montert elektrisk markise på balkong, screens på stuevinduer og hovedsoverom, samt innvendig plissè og rullegardiner der det er behov. Leiligheten har to fine uteplasser, en på hver side, og en praktisk planløsning.

Verdt å merke seg:

- Varmtvann og oppvarming inkl
- Påkostet med innv. og utv. solskjerming
- Nærhet til Strømmen sentrum
- Veletablert sameie
- God intern beliggenhet
- 2 balkonger
- Parkering i anlegg
- Kollektiv transport rett ved boligen
- Flere butikker og restauranter



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	61
Energiattest .....	66
Nabolagsprofil .....	183
Budskjema .....	192

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 66 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 71 kvm

TBA: 10 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 kvm Bod i parkeringskjeller

4. etasje

BRA-i: 66 kvm Entré, bad/vaskerom, soverom, stue/kjøkken, soverom 2, bod

### TBA fordelt på etasje

4. etasje

10 kvm Balkong

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

17155.9 kvm

### Tomtebeskrivelse

Felles areal med opparbeidet plen, beplantning og asfaltert vei. Beliggenheten er sentral og barnevennlig, med gangavstand til alt man trenger i hverdagen.

Fellesområdet rundt husene er opparbeidet med grøntarealer, sittegrupper og asfaltert adkomst. I nærheten renner Sagelva gjennom et fint skogholt. Her får man god kontakt med naturen, og beliggenheten oppleves tilbaketrasket.

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i toppetasjen i et sentralt boligområde i Sagdalen, på Strømmen i Lillestrøm kommune. Sagdalen er et attraktivt sted å bosette seg uansett alder og livssituasjon, med kort vei til skoler, barnehager, treningssenter, fine turområder og en rekke aktivitetstilbud.

Det er også bussholdeplass og togstasjon like i nærheten. Servicetilbudene i nærmiljøet er mange, men Strømmen Storsenter står i særklasse som et av landets mest innholdsrike kjøpesentre. Hit valfarter folk fra hele Romerike, og i tillegg planlegges et fantastisk badeland i tilknytning til området.

Områdene rundt byr på god rekreasjon i marka, samt populære badevann som Langvannet på Lørenskog og Myrdammen i Rælingen en kort kjøretur unna. Ikke minst er det kun en liten sykkeltur til Nebbursvollen på Lillestrøm. Bråteskogen ligger i underkant av 1,5 kilometer fra huset og er et populært turmål for både store og små. Ellers er det kort vei til golfbane, frisbeegolfbane, svømmehall og alpinanlegg, for å nevne noe.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres hos Joker, Kiwi, Meny og Rema 1000. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Strømmen Storsenter alt du måtte trenge og mer til. Det er i tillegg kort vei til Lillestrøm sentrum, samt Lørenskog med både Metro og Lørenskog Storsenter/Triaden.

Området byr på offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Sagdalen stasjon, som ligger ca. 5 min unna. Herfra går det tog til Oslo, Asker og Drammen. Det tar ca. 8 min på sykkel ned til Lillestrøm stasjon, hvor toget tar deg til Oslo S på ca. 10 min og til Oslo Lufthavn på ca. 12 min. Med bil tar det ca. 3 min til Strømmen Storsenter, 3 min til Lillestrøm, 16 min til Oslo S og 23 min til Oslo Lufthavn.

Fra boligen er det ca. 10 minutters gange til Sagdalen barneskole, og for elever i ungdomstrinnene er det ca. 1,2 km til Bråtejordet ungdomsskole. Det er også kort vei til Strømmen, Skedsmo og Lillestrøm videregående skole, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. OsloMet – storbyuniversitetet har avdeling på Kjeller.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og leiligheter.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Boligen sogner til Sagdalen skole.

Andre skoler og barnehager i området:

Frydenlund skole og ressurscenter - ca 8 min gange fra boligen

Skjetten skole - ca 19 min gange fra boligen

Bråtejordet skole - ca 16 min gange fra boligen

Stav skole - ca 21 min gange fra boligen

Strømmen videregående skole - ca 8 min gange fra boligen  
Lillestrøm videregående skole - ca 8 min kjøretur fra boligen  
Noahs Ark barnehage - ca 6 min gange fra boligen  
Strømmen kommunale barnehage ca 11 min gange fra boligen  
Bråtejordet barnehage - ca 14 min gange fra boligen

Ta kontakt med Lillestrøm kommune for nærmere informasjon.

### **Offentlig kommunikasjon**

Fra boligen er det ca 5 minutter gange til Sagdal stasjon, hvor det går Linje 1 direkte til Lillestrøm.

Nærmeste bussholdeplass er Sagdalen bussholdeplass, hvor buss 110 går direkte til Lillestrøm bussterminal på ca 3 minutter.

Fra Lillestrøm går det flere linjer, med noen direkte til Oslo S.  
Til Oslo Gardemoen tar det ca 27 minutter med bil fra boligen.

Se Ruter- Appen for nærmere informasjon.

### **Bygningssakkyndig**

Jørgen Stensbak

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2, TG 3 og TG IU.

Forhold som har fått TG2:

#### **ETASJESKILLE/GULV MOT GRUNN:**

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:

Stue: 3 mm. Gang: 10 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:

Stue: 250 cm. Gang: 225 cm.

Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### **BAD/VASKEROM - OVERFLATER, VEGGER OG HIMLING**

Veggene har fliser og innvendig malt himling med downlights.

Vurdering av avvik: Det er påvist sprekker i fliser.

#### BAD/VASKEROM - OVERFLATER GULV

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### BAD/VASKEROM - SANITÆRUTSTYR OG INNREDNING

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik: Innredning henger.

Se vedlagt tilstandsrapport for nærmere informasjon

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt 2013

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Svar: Ja

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

#### **Innhold**

Boligen ligger i 4.etasje og inneholder:

Entré, bad/vaskerom, soverom, stue/kjøkken, soverom 2, bod

I tillegg disponerer boligen en ekstern bod på ca 5 kvm i parkeringskjelleren og parkeringsplass

#### **Standard**

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Leiligheten fremstår som jevnlig vedlikeholdt

#### **UTVENDIG**

Bygningen har PVC-vinduer med 3-lags isolerglass. Videre er bygningen utstyrt med brann- og lydklassifisert entrédør samt PVC balkongdør.

Det er el. markise på balkong, samt el.screen utvendig på stuevinduer. På hovedsoverommet er det manuell screen.

## BALKONG

Fra stuen er det utgang til sørvendt balkong på ca. 10 m<sup>2</sup>. Balkongen har gulv belagt med spaltebord og rekkverk i tre med liggende panel og glass. Rekkverkshøyden er målt til ca. 113 cm. Balkongen er utstyrt med utebelysning, stikkontakt og markise.

## INNVENDIG

Gulvoverflater av parkett. Veggoverflater av malte plater. Himlingsoverflater av malte plater. Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille: Stue: 3 mm. Gang: 10 mm. Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom: Stue: 250 cm. Gang: 225 cm. Innvendig har boligen malte glatte dører.

Det er montert plissè på hovedsoverom, innvendig, og Luxafle rullegardin på vinduer på stue/kjøkken.

## VÅTROM

Bad/vaskerom. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Vegger er flislagt, og malt himlingen med innfelte downlights. Gulvet er belagt med fliser og rommet har vannbåren gulvvarme. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, veggmontert toalett samt dusjvegger/-hjørne. Det er etablert opplegg for vaskemaskin. Rommet har balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten at det er påvist unormale forhold.

## KJØKKEN

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Gulvoverflaten består av parkett. Innredningen har glatte fronter, og det er montert laminat benkeplate. Det er nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur. Det er benkebelysning og stikkontakter under overskap. Det er installert integrerte hvitevarer: kombiskap (kjøl/frys), stekeovn, oppvaskmaskin og nedfelt platetopp. Ventilator i overskap. Vannrør er utført som rør i rør-system, og avløp er i plast. Det er montert lekkasjestopper i benkeskap for å ivareta vannsikkerhet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Det er installert fjernvarme. Bygningen er tilknyttet Akershus Energi Fjernvarme. Oppvarming skjer via radiatorer i oppholdsrom og soverom, samt vannbåren gulvvarme på bad. Det er sentralanlegg for varmt vann. Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår.

## **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand,

funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Moderniseringer og påkostninger**

UTFØRTE KONTROLLER:

- Det ble utført sprinkelkontroll i juni 2024 i blokkene.
- Heiskontroll ble utført av Norsk heiskontroll i september 2024.
- Smart elektro utførte årlig brannkontroll i mars 2025

7.4 Utført vedlikeholdsarbeid siden forrige årsmøte

- Vaktmestertjenester har siden forrige årsmøte kostet 450 000 kroner
- 3T-Bbygg har skiftet plattinger rundt Industriblokka, på sør- og vest-sidene. Det er lagt rister i platingen for å kunne føre evt framtidig flomvann ut i elva igjen.
- Balnor har skiftet plattinger på østsiden av Industriblokka (ned mot eleven)
- PBT eiendomsdrift har skiftet håndløpere i rekkehusene 71-105.
- Balnor har skiftet håndløpere i de øverste etasjene i blokkene 123 og 125 samt rømningsveier.
- Ceva har byttet ekspansjonskarene til varmeanlegget. De forrige ekspansjonskarene var ikke store nok til å håndtere volumvariasjonene i varmt kontra kaldt vann.
- Det har vært en rekke utkall på heisene i 96, 123 og 125.
- Ceva har sjekket pumper og skiftet filter i varmeanlegget.
- Garasjen ble steamvasket i april 2025.
- PBT eiendomsdrift har rensset takrenner og fuget takluker på blokkene
- Furulund AS har asfaltert og skiftet fartsdumper.
- Industriporter har utført service på garasjeporten.
- Smart elektro har startet opp utskifting av utelamper.
- Avløpsrør i Industriblokka: Det var skade på røret i april 2025, og det er behov for utbedringer her som er bestilt

### **TV/Internett/Bredbånd**

TV/Internett er inkludert i felleskostnadene

### **Parkering**

Det følger med en parkeringsplass i garasjeanlegg.

Det er regulert gjesteparkering på fellesområdene.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Gjensidige Forsikring, polisenummer 89912007

### **Radonmåling**

Boligen ligger i 4. etasje og det er hovedsaklig ikke aktuelt med radonmåling.

Boligen ligger i område med moderat/lav aktsomhetsgrad, og kjøper anbefales derfor å måle radon selv.

### **Diverse**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

## Energi

### **Oppvarming**

Boligen varmes opp via fjernvarme, som er inkludert i felleskostnadene. Bygningen er tilknyttet Akershus Energi Fjernvarme.

Boligen har balansert ventilasjon

Oppvarming skjer via radiatorer, samt vannbåren gulvvarme på bad. Det er sentralanlegg for varmt vann.

### **Energimerke**

B

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld**

Kr 4 500 000

### **Omkostninger kjøper**

4 500 000 (Prisantydning)

---

36 914 (Andel av fellesgjeld)

---

4 536 914 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

113 400 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

114 790 (Omkostninger totalt)

126 690 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

129 490 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

4 651 704 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 663 604 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 666 404 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

#### **Informasjon om kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene. De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Det ble i 2022-23 installert vannmålere i blokkene, for at medgått forbruk skulle bekostes av den enkelte seksjon og ikke «flatt» over månedlige felleskostnader. Styret har nå igangsatt forarbeider til at avlesing og fakturering for medgått vannforbruk kan iverksettes

#### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 098 490 for år 2024

#### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 4 393 961 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Det kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### **Eierbrøk**

693 / 82854

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene betales månedlig og er kr 4 657,00,-

Felleskostnadene er fordelt slik:

A konto oppvarming kr 800,00,-

A konto Varmtvann kr 208,00,-

Andel lån kr 309,00,-

Felleskostnader kr 2 856,00,-

TV/Internett kr 484,00,-

Felleskostnadene inkluderer: Vaktmestertjenester, kommunale avgifter, forretningsfører kostnader, forsikring, revisjonshonorar, styrehonorar, drift og

vedlikehold.

Det kan komme renteendringer på sameiets fellesgjeld, inkluderes flere tjenester som skal dekkes gjennom fellesutgiftene, eller avgjørelser i styret, som kan påvirke de månedlige felleskostnadene.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 4 657

**Andel Fellesgjeld**

Kr 36 914

**Andel fellesgjeld år**

2025

**Fellesgjeld pr. dato**

31.12.2025

**Andel fellesformue**

Kr 427

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Sameiet

**Sameienavn**

Sagelva Boligsameie

**Organisasjonsnummer**

911556413

**Om sameiet**

Sagelva boligsameie ligger i Lillestrøm kommune og har organisasjonsnummer 911 556 413. Eiendommen har gnr. 79, bnr. 1 i Lillestrøm kommune. Sameiet består av 90 seksjoner fordelt på 12 bygninger med adressene: 36 rekkehus i Henrik Ibsens vei 71-105, 80-94, 127-145 og 54 blokkleiligheter i Henrik Ibsens vei 96, 107-121, 123 og 125

OBOS Eiendomsforvaltning AS, organisasjonsnummer 934 261 585, gjør forretningsførselen for sameiet.

Revisor er SLM Revisjon AS, organisasjonsnummer 972 412 112, og har revidert årsregnskapet for 2023.

Informasjon fra Meglerbrev:

Forkjøpsrett: Nei

Styregodkjenning: Nei

Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisnummer 89912007.

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei

Sikringsordning: Nei

ISTA: Avregningen av fjernvarme av forbruket skjer to ganger i året. Den enkelte seksjonseier vil få tilsendt sitt eget brukernavn/passord i forkant av avregningen, slik at man kan logge seg inn og se/følge med på eget forbruket samt finne avregningen sin.

Informasjon fra Årsmøtet 2025:

Sameiet er forsikret i Gjensidige. Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks ta kontakt med styret. Egenandelen er for tiden 12 000 kroner.

Ulike tjenester i sameiet:

Vaktmestertjenester - PBT eiendomsdrift utfører vaktmestertjenestene i sameiet, herunder renhold, snømåking, strøing, gressklipping,

Fjernvarme- Varmeanlegget har sameiet i 2025 inngått avtale med Ceva om årlig ettersyn

Parkering-Vestpark/Unum utfører parkeringskontroll i sameiet

HMS og internkontroll- Vaktmestertjenesten er pålagt å gå kontrollruter hver 14. dag

Avregning- Fjernvarme betales a-konto for de aller fleste seksjonseiere. ISTA gjør avregningen halvårlig.

6.8 Vask av vinduer

Årsmøtet i 2024 vedtok at utvendig vask av vinduer skulle avvikles og gå over til at seksjonseierne selv besørger det. Styret kjøpte inn utstyr som kan leies for kr 50 per gang til dette bruk.

6.11 Etablere bedre sykkelparkering

Sykkelboden i garasjen er forbeholdt el-sykler og andre «dyre» sykler.

7.1 Vedlikeholdsplikt seksjonseier

Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringssskap 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.

(6) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold

7.2.Vedlikeholdsplikt sameiet

(4). Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet 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 seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

(5). Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet

### 7.3 Vedlikeholdsplan

Redusert tilstand og/eller kjente utfordringer som bør holdes under observasjon:

- Noen enkelte vinduer og dører
- Noen enkelte balkonger, terrasser, svalganger og utvendige trapper
- Tak på nr. 123 og evt. 125 bør sjekkes. Ved evt. utskifting av takrenner, bør en vurdere snøsmeltesystem
- Sosiale soner og lekeplasser

## 2.0 Lillestrøm kommunes flomsikring av Sagelva

Styret har via en kommunestyrerepresentant forespurt kommunen om hvilke planer det er for flomsikring av Sagelva og om slusen ved fossen kan åpnes ved en eventuell flom.

Dette er svaret fra administrasjonen: I forbindelse med flommen «Hans» var kommunene raskt på plass ved Flaen demningen. På dette tidspunktet vare beboerne allerede i gang med å gjøre tiltak. Et gangareal er opparbeidet av sameiet tett på demningen, og dette fungerte nærmest som en tett kanal i retning av enkelte leiligheter. Beboerne fjernet deler av terrassegulvet for å hindre vann, noe som hadde god effekt. En framtidig løsning vil kunne være å etablere rist for avrenning på utsatte steder. I forbindelse med hendelsen ble det forespurt om mulighet for å åpne bunnventil til demningen, men det ble da orientert om at denne sjelden har vært i bruk og at den har liten nevneverdig effekt på vannstanden. Demningen ble bygget for små møller og sagbruk i gamle dager og demmer opp lite vann

Informasjon fra Protokoll til årsmøte 2025:

### 7. Sykler

Det ble tatt opp av en av seksjonseierne et forslag om sykkelparkering ute, låsbart og med tak.

Styrets innstilling: Sameiet har vurdert mange ulike løsninger, men det er for dyrt tatt i betraktning av at det fortsatt er noe gjenstående vedlikeholdsarbeid i sameiet.

Forslag til vedtak: Det etableres ikke sykkelparkering med tak nå. - Forslaget ble vedtatt

Når det kan være aktuelt å ta opp saken igjen er usikkert.

### 8. Aktivitetesbod

Jeg hadde ønsket at sameie kunne hatt et rom/en bod hvor man kunne reparere sykler, barnevogner o.l men også f.eks smøre ski.

Forslag til vedtak: Styret vurderer om en slik bod kan etableres i eksisterende bygningsmasser.

Forslaget ble vedtatt

### 9. Avvikling av brannvakter

Det er en årsmøtesak fra i fjor som vi ikke har gjennomført. Styret har forespurt seksjonseiere om de vil være brannvakter, men det har ikke lyktes. Styret foreslår for årsmøtet at ordningen med brannvakter ikke igangsettes, men avvikles, og at årlige brannvernrunder i blokkene i regi av styret kommer til i stedet.

Styrets innstilling: Styret foreslår for årsmøtet at ordningen med brannvakter ikke igangsettes, men avvikles, og at årlige brannvernrunder i blokkene i regi av styret kommer til i stedet.

Forslag til vedtak:

Styret foreslår for årsmøtet at ordningen med brannvakter ikke igangsettes, men avvikles, og at årlige brannvernrunder i blokkene i regi av styret kommer til i stedet.

Forslaget ble vedtatt.

### 10. Service på ventilasjonsanleggene i hver seksjon

Styret har innhentet tilbud fra to leverandører av service på ventilasjonsanleggene i de 90 seksjonene, og tilbudet fra Serwent er meget gunstig. Det beløper seg til kr 1350 (eks. mva) og en rabatt på 15 %. Det er seksjonseiers ansvar å påse at service på ventilasjonsanlegget blir gjort. Styret foreslår at årsmøtet vedtar at service skal utføres på samtlige seksjoner, og at seksjonseierne blir etterfakturert. Det er behov for service på ventilasjonsanlegget om lag hvert tredje år. Av hensyn til inneklima samt forebygging for brann og vedlikehold, anbefaler styret at alle seksjonene nå får service.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at tilbudet fra Serwent på service på seksjonenes ventilasjonssystem gjøres nå, og at seksjonseierne blir etterfakturert.

Forslaget ble vedtatt.

### Økonomien for 2024

Driftsresultatet for årsregnskapet 2024 er negativt med et merforbruk på 732 031 kroner. Det skyldes mer vedlikeholdsarbeid enn budsjettet. Merforbruket er dekket inn av midler på konto

### Informasjon fra Vedtektene:

1. En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for El bil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Det er ikke anledning å lade biler i vanlige stikkontakter.

### 3. Rett til bruk

(3) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder dører, vinduer oppsetting/montering av parabolantenne, varmpumpe, markise o.l. Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

## 5. Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Kostnader i forbindelse med parkeringskjeller fordeles på seksjonseierne etter antall garasje plasser de har bruksrett til. Det utarbeides eget driftsbudsjett for dette.

6) Kostnader til drift av heis fordeles på seksjonene som har nytte/har heis i bygningene BB1, BB2, BB3 og BT1.

(7) Fjernvarme fordeles etter måleravlesning eller seksjoneringsbrøk, avhengig av hva teknisk er installert i den enkelte bolig. Det betales et akontobeløp som avregnes 2 ganger pr. år.

### Informasjon fra Husordensregler:

- Alt av vegetasjon på fellesområder skal ikke røres av den enkelte.
- Sykler skal oppbevares i utvendig sykkelparkering eller i egne boder.
- Det tillates ikke vasking av motorkjøretøy (dvs. motorsykkel, person- varebil, campingvogn, osv.) på sameiets grunn.
- Det skal ikke lagres eller oppbevares ting, avfall, etc. på private balkonger som ikke er i henhold til tiltenkt bruksfunksjon,
- Markiser og utvendig solavskjerming er regulert og kan kun bestilles gjennom styret eller det firma de måtte utpeke.
- På balkonger/terrasser/ute plasser er det ikke tillatt å plassere gjenstander som kan virke skjemmende og/eller kan være til sjenanse for naboene. Oppsetting av terrasse-skillevegger, gjerde, hekk, og lignende er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret.
- Det er tillatt å henge opp dekk på vegg ved egen garasje plass, for egen regning og på eget ansvar.
- Gjesteparkering er tillatt inntil 3 døgn. Av- og pålessing er begrenset til inntil 15 minutter. Styret har avtale med Securitypark om regulering av parkering på fellesområdene. Gjesteparkerings plassene er kun for besøkende og må registreres på [leieparkering.no](http://leieparkering.no)
- Det vil etter søknad til styret kunne etableres strømuttak til el-bil/motorvarmer i felles garasjeanlegg. Dog er det besluttet at strømuttak ikke skal være større enn 16A, 1-fas. Etableringen skal utføres av autorisert elektriker, og det skal monteres strømmåler for avregning mot sameiet. Kvittering fremvises styret og etableringen bekostes i sin helhet av den enkelte beboer.

### Grillhuset

- Søknad om leie sendes minst 14 dager før dato for bruk. Søknaden sendes til sameiets epostadresse.
- Pris pr leieforhold er kr 150.- som betales i forkant.
- Styret gjør oppmerksom på at ved leie av grillhytta, må leietaker medbringe ved.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Nordea Bank Abp, Filial I Norge

Lånenr.: 62018190929

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,55%

Restsaldo: kr 4 431 800,00,-

Innfrielsesdato: 30.06.2045

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 4

Administrasjonsavtale: Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: Nordea Bank Abp, Filial I Norge

Lånennummer: 62018190929

Restsaldo: 36 913,85

Kapitalkostnader: 907,91

Administrasjonsavtale: Nei

### **Forkjøpsrett**

Det foreligger ikke forkjøpsrett

### **Regnskap/budsjett**

Økonomien for 2024

Driftsresultatet for årsregnskapet 2024 er negativt med et merforbruk på 732 031 kroner. Det skyldes mer vedlikeholdsarbeid enn budsjettet. Merforbruket er dekket inn av midler på konto

Budsjettet for 2025 viser et driftsresultat på 787 500 kroner.

Sameiets regnskap kan fåes av megler.

### **Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

- Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere.
- Hunder skal luftes under tilsyn.
- Dyreekskremer skal fjernes omgående.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Vask av dekkekanter på plattinger og støttemurer i fellesarealer foreslås å gjøre på dugnad. Likeledes inngangspartier.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 79, bruksnummer 1, seksjonsnummer 50 i Lillestrøm kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Heftelser i eiendomsrett:

25.11.1932 - Dagboknr: 129-BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

PANTEBOK 26/14-559

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3205 GNR: 79 BNR: 1

Kommentar: Det er gjort forsøk på å innhente servitutten uten lykke.

09.02.1943- Dagboknr: 452 - SKJØNN

Bestemmelse om vannledning

Rettighetshaver: Strømmen og Lørenskog vannverk

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3205 GNR: 79 BNR: 1

Kommentar: Fravikelseskjennelse av tidligere heftelse som var vedk. ekspropriasjon av areal til anlegg av vannverk med ledning og høydebasseng for Lørenskog kommune og Strømmen Bygningkommune.

20.04.1944 - Dagboknr: 1086- SKJØNN

Rettighetshaver: Rælingen kommunale vannverk

Tap av vannkraft

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3205 GNR: 79 BNR: 1

Kommentar: Det er gjort forsøk på å innhente servitutten uten lykke.

14.04.1948 - Dagboknr: 1424-SKJØNN

Rettighetshaver: Aker kommune for tap av vannføring

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3205 GNR: 79 BNR: 1

Kommentar: Det er gjort forsøk på å innhente servitutten uten lykke

13.11.2012 - -Dagboknr: 959040 - ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver: ELVIA AS

ORG.NR: 980 489 698

Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3205 GNR: 79 BNR: 1

Kommentar: Det er gitt tillatelse til Hafslund Nett AS fra grunneier av gnr. 79 og bnr 1 i Skedsmo kommune om overkomst om rettighetserverv for plassering av nettstasjon med transformator, tilhørende apparater og kabelanlegg/luftledningsnett. Samt ligger rettigheten til å drifte og vedlikeholde anlegget og ledningene. I henhold av kartet ligger noen av ledningene på tomten gnr 79 og bnr 1, og noen ligger på nabo tomten. I tillegg kommer bestemmelser om at det er forbud me bebyggelse, beplantning o.l. som kan være til skade for nettstasjonen. Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører anlegget f.eks.ved sprengingsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer mm. Dersom Grunneier, uavhengig av årsak, ønsker å få nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under bygging av anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres eller erstattes av Netteier. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

28.01.2013 - Dagboknr: 78926 - SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 50

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 693/82854

Kommentar: Seksjonering av de ulike eierseksjonene og eventuelt tilleggsarealer.

Seksjon 50 er seksjonert til boligformål uten tilleggsarealer

01.01.2020 - Dagboknr: 1479911 - OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 0231 GNR: 79 BNR: 1 FNR: 0 SNR: 50

Kommentar: Kommunene nummeret var tidligere 0231, men er nå 3205

2024/158897-1/200 01.01.2024 - OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 3030 GNR: 79 BNR: 1 FNR: 0 SNR: 50

Kommentar: Kommunene nummeret var tidligere 3030, men er nå 3205

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 13.10.2022 for garasjekjeller og bodkjeller.

Det foreligger ferdigattest datert 16.05.2022 for rekkehus, blokker, industribygg og utomhusområde.

At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 21.09.2012. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har tilknytning til offentlig vann

Eiendommen har tilknytning til offentlig avløp

### **Regulerings- og arealplaner**

Boligen ligger i område med formål om boligbebyggelse.

Området er uregulert og følger hvoedsaklig bestemmelsene i Kommuneplanens arealdel 2023-2035 for Lillestrøm kommune.

Samt gjelder bestemmelsene i Detaljregulering for Sagdalsveien 42 i Skedsmo kommune.

Området går også under bestemmelsene i Renseanlegget Nedre Romerike vann- og avløpsseksjon (NRVA)

Området går også under bestemmelsene i Reguleringsendring for området mellom Verksteddalleen- Sagdalsveien og jernbanesporet til boligområdet.

I henhold til bestemmelsene i Detaljregulering for Sagdalsveien 42 i Skedsmo kommune:

Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av rekkehus og leiligheter i opp til 4. etasjer, integrert med gatetun og lekeplasser. Dessuten ønskes det å skape et kvalitetsmessig godt miljø med boliger for familier og mindre hushold i nærhet til bysentrum og Sagelvas natur.

I henhold til bestemmelsene i Renseanlegget Nedre Romerike vann- og avløpsseksjon (NRVA):

Hensikten med planen er å tilrettelegge for fremtidig utvidelse av fjellanlegg og daganlegg ved Nedre Romerike vann- og avløpsseksjon IKS (NRVA) sitt renseanlegg i Ruth Maiers gate på Strømmen. Hvor det tas hensyn til blant annet kulturminne, estetisk utforming, energiløsninger, overvannshåndtering, flom osv.

## GRENSER

Sameiets felles tomt betår av grenser som i henholdt til kart er av nøyaktig måling, samt 1 grense markert delvis med mindre nøyaktig måling langs elven og en med 201-500 mm rom for avvik fra målingene mot nord for tomte.

Grensen rundt selve bygget for eiendommen er markert med nøyaktige målinger.

## AKTSOMHET

Området er under marin grense. Marin leire er ikke farlig i seg selv, men det er konsekvenser for at det kan forvandles til kvikkleire.

Området ligger i aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

Området er i nærhet av aktsomhetsområde for potensielt flomfare.

Området har gul støysone nærmest boligen og rød støysone fra hovedveien.

Boligen ligger nær Sagdalselva- som er kategorisert som noe verdsatt naturtype.

Boligen ligger i område med moderat/lav aktsomhetsgrad for radon

Se vedlagt kart og kommuneplan i salgsoppgaven.

## PÅGÅENDE BYGGESAKER I OMRÅDET:

BYGG-24/02094 - 79/10/0/0 Henrik Ibsens vei 51B,

Saken gjelder: Påbygg på enebolig, med riving av deler av bygget.

## Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

# Kontraktsgrunnlag

## Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne

forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hjemmelige bud/hjemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 900 Garantipremie/inneståelse
- 5 500 Kommunale opplysninger
- 27 900 Markedspakke
- 7 900 Oppgjørshonorar
- 5 500 Opplysninger fra forretningsfører
- 3 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 14 900 Tilretteleggingsgebyr (kjøperrabatt - 5000kr.)
- 3 900 Visninger / overtakelse pr. stk.
- 6 725 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 118 369

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

### **Ansvarlig megler**

Kamilla Benum Braanen  
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner  
[kamilla.benum.braanen@aktiv.no](mailto:kamilla.benum.braanen@aktiv.no)  
Tlf: 417 30 427

### **Ansvarlig megler bistås av**

Kamilla Benum Braanen  
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner  
[kamilla.benum.braanen@aktiv.no](mailto:kamilla.benum.braanen@aktiv.no)  
Tlf: 417 30 427

**Oppdragstaker**

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, organisasjonsnummer 926743023  
Torvet 5, 2000 Lillestrøm

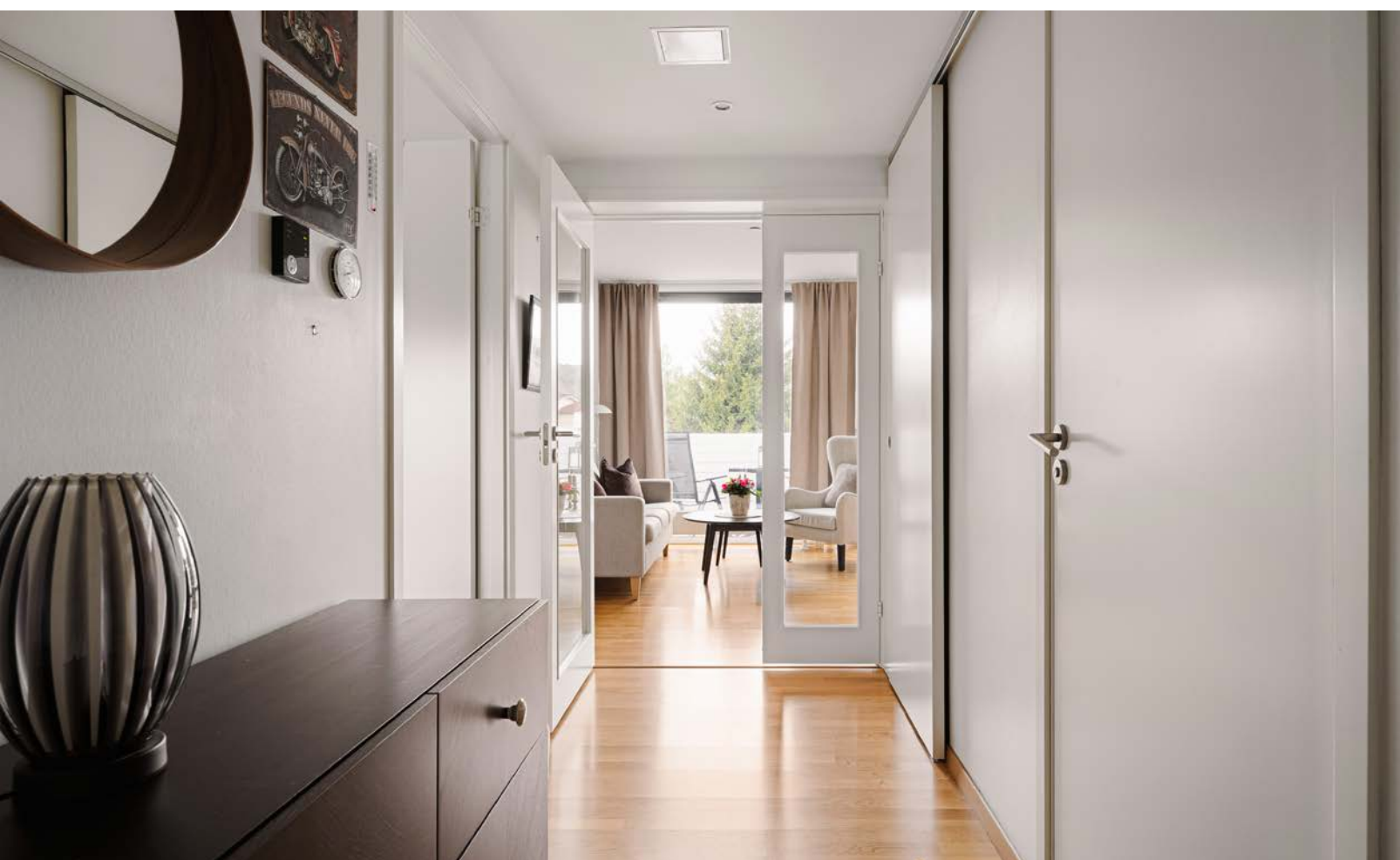
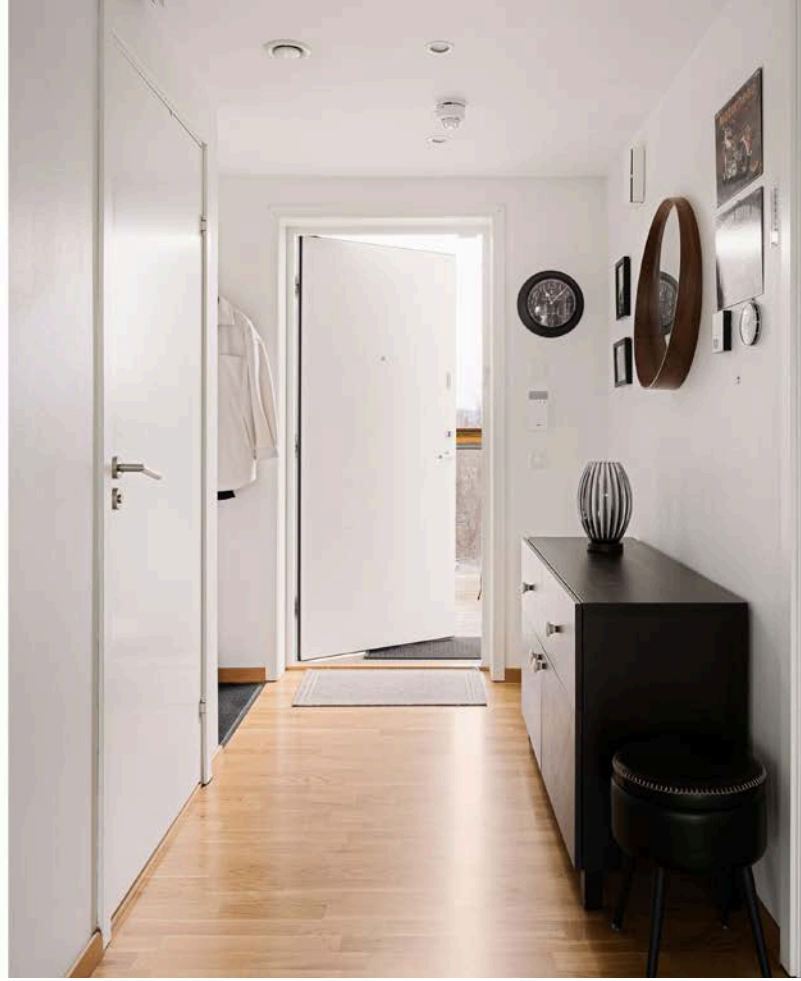
**Salgsoppgavedato**

18.04.2026



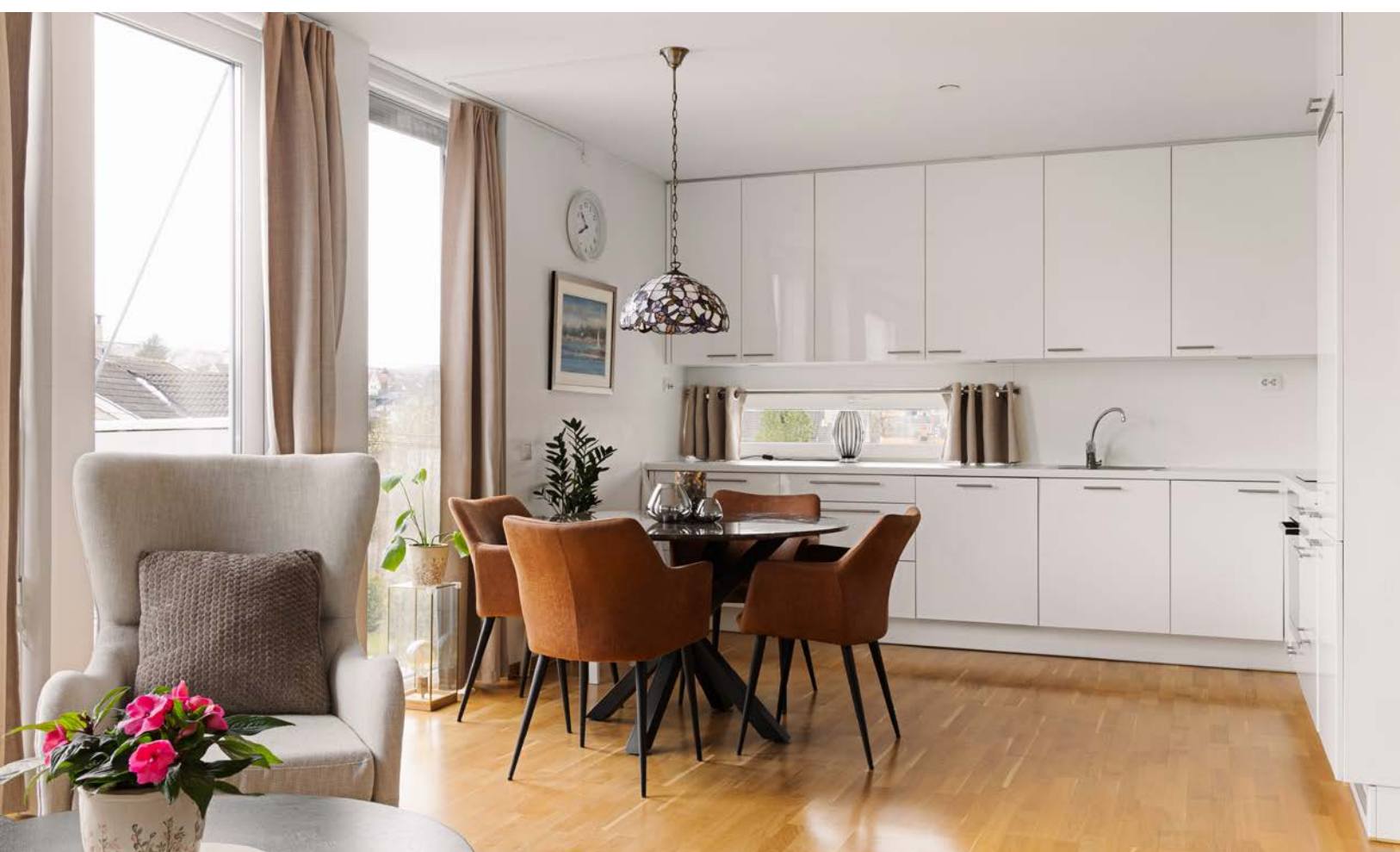


Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.













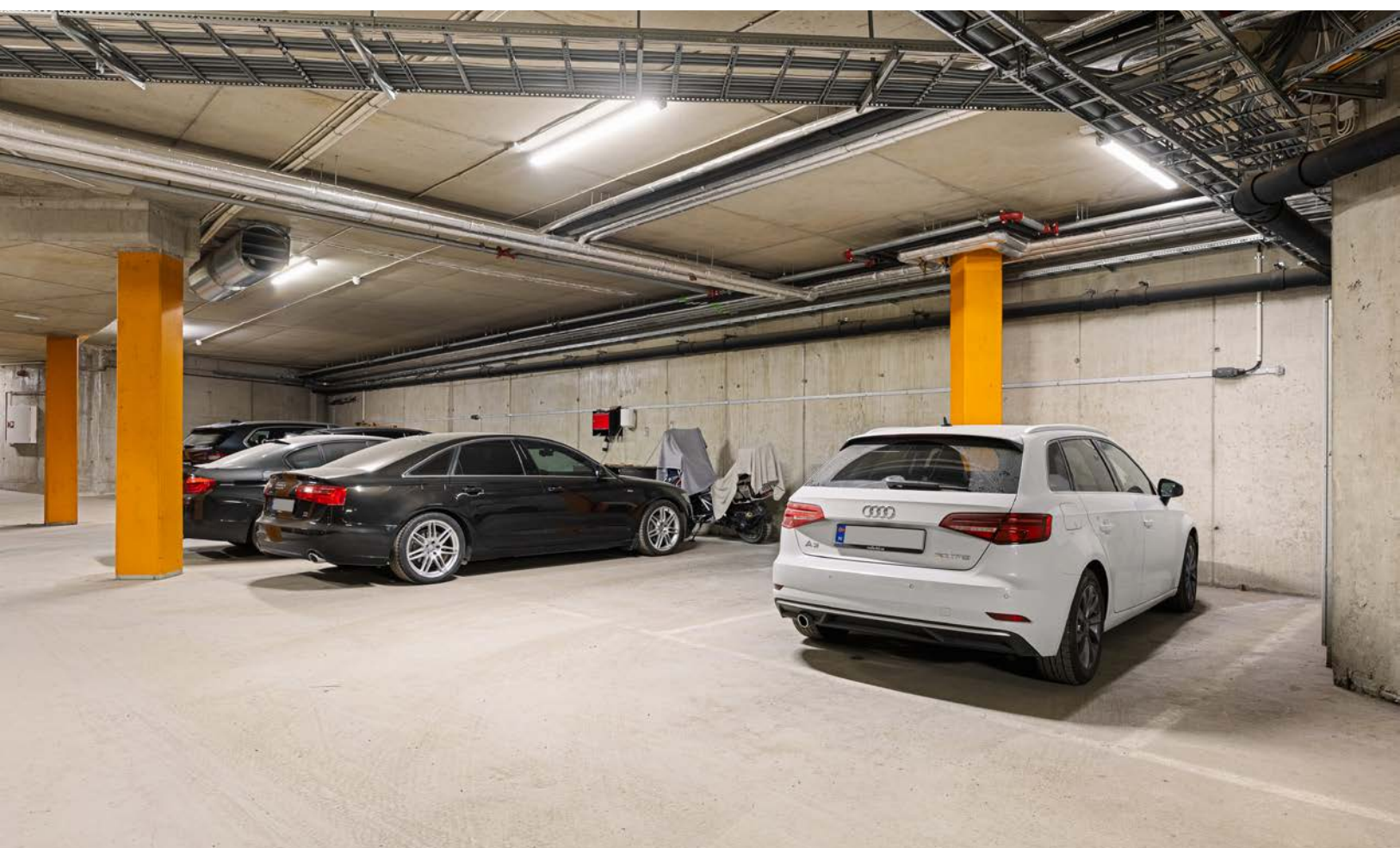













# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Henrik Ibsens vei 123 , 2010 STRØMMEN

 LILLESTRØM kommune

 gnr. 79, bnr. 1, snr. 50

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m<sup>2</sup> BRA-i: 66 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.04.2026

Rapportdato: 17.04.2026

Oppdragsnr.: 19920-1135

Eiendomsverdi ref nr: YL1712

Autorisert foretak: Rambøll Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Jørgen Stensbak



**RAMBOLL**

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Rambøll Norge

Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.

I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.

Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.

Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggtermografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.

Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.



### Rapportansvarlig

Jørgen Stensbak

jorgen.stensbak@ramboll.no

920 53 476



# 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 fuktøk.

## 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 byggeregler

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.

## 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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 strakstiltak 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

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2013

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har PVC-vinduer med 3-lags isolerglass. Videre er bygningen utstyrt med brann- og lydklassifisert entrédør samt PVC balkongdør.

Fra stuen er det utgang til sørvendt balkong på ca. 10 m<sup>2</sup>. Balkongen har gulv belagt med spaltebord og rekkverk i tre med liggende panel og glass. Rekkverkshøyden er målt til ca. 113 cm. Balkongen er utstyrt med utebelysning, stikkontakt og markise.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvoverflater av: parkett  
Veggoverflater av: malte plater  
Himlingsoverflater av: malte plater  
Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:  
Stue: 3 mm.  
Gang: 10 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:  
Stue: 250 cm.  
Gang: 225 cm.  
Innvendig har boligen malte glatte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Vegger er flislagt, og malt himlingen med innfelte downlights. Gulvet er belagt med fliser og rommet har vannbåren gulvvarme. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, veggmontert toalett samt dusjvegger/-hjørne. Det er etablert opplegg for vaskemaskin. Rommet har balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten at det er påvist unormale forhold.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Gulvoverflaten består av parkett. Innredningen har glatte fronter, og det er montert laminat benkeplate. Det er nedfelt oppvaskum med ettgreps armatur. Det er benkebelysning og stikkontakter under overskap. Det er installert integrerte hvitevarer: kombiskap (kjøl/frys), stekeovn, oppvaskmaskin og nedfelt platetopp. Ventilator i overskap. Vannrør er utført som rør i rør-system, og avløp er i plast. Det er montert lekkasjestopper i benkeskap for å ivareta vannsikkerhet.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Det er installert fjernvarme. Bygningen er tilknyttet Akershus Energi

Fjernvarme. Oppvarming skjer via radiatorer i oppholdsrom og soverom, samt vannbåren gulvvarme på bad.

Det er sentralanlegg for varmt vann. Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

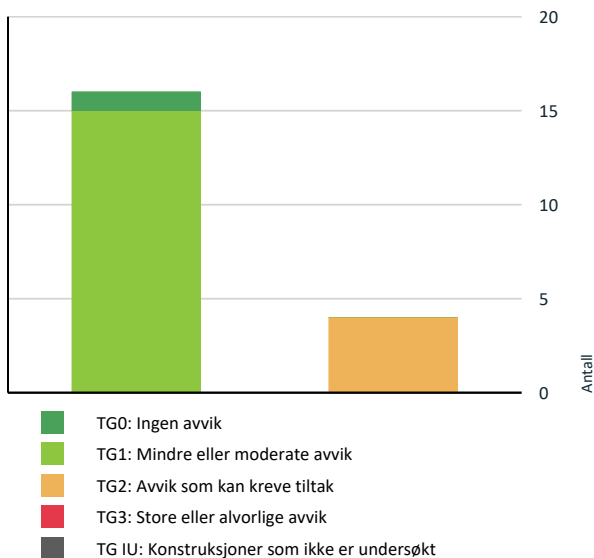
[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter befaring.

Alle TG. og kommentarer er gitt etter tilstand på befaringdatoen.

Alle målinger, fuktsøk ol. Er de faktiske forholdene på befaringdatoen.

Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selvom om elektriske installasjoner er vurdert i rapporten.

Takstmann innhenter opplysninger om boligen fra eier på befaringen, dette for å kunne gi et så godt bilde av bygningsmassen som mulig, usynlige installasjoner som bla. gulvvarme osv er opplysninger selger har gitt ved befaringen uten at takstmannen nødvendigvis har mulighet til å funksjonsteste eller etterprøve om de opplysninger som er gitt faktisk stemmer.

Det er selgers plikt at opplysninger om utført arbeide/oppgradering som selger skulle ha vist eller må kjenne til fremkommer. Selger har også lest igjennom utkast til rapporten å kontrollert for feil/mangelfulle opplysninger før rapporten blir publisert i salgsoppgraden.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)  
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

! **Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)  
Det er påvist sprekker i fliser.  
Det er påvist sprekk i den elastiske fugen.

! **Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)  
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

! **Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Innredning henger.

# Sammendrag av boligens tilstand

---

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2013

**Kommentar**

**Anvendelse**

**Standard**

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**

Leiligheten fremstår som jevnlig vedlikeholdt. Bygningen for øvrig, herunder felles bygningsdeler, er ikke vurdert som del av denne rapporten.

## UTVENDIG

### 📌 TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

### 📌 TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og PVC balkongdør.



Ytterdør tar i terskel og bør justeres.

### 📌 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Fra stuen er det utgang til sør vendt balkong på ca. 10 m<sup>2</sup>. Balkongen har gulv belagt med spaltebord og har rekkverk av treverk med liggende panel og glass. Rekkverkshøyden er målt til 113 cm. Balkongen er utstyrt med utebelysning, stikkontakt og markise.

## INNENDIG

# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Gulvoverflater av: parkett  
Veggoverflater av: malte plater  
Himlingsoverflater av: malte plater

## 1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:  
Stue: 3 mm.  
Gang: 10 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:  
Stue: 250 cm.  
Gang: 225 cm.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/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 boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

## 1 TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

## VÅTROM

### 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Vegger er flislagt, og malt himlingen med innfelte downlights. Gulvet er belagt med fliser og rommet har vannbåren gulvvarme. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, veggmontert toalett samt dusjvegger/-hjørne. Det er etablert opplegg for vaskemaskin. Rommet har balansert ventilasjon.

### 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

## 1 TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser og innvendig malt himling med downlights.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er påvist sprekke i den elastiske fugen.

### Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

# Tilstandsrapport

Elastisk fuge må utbedres, og det bør samtidig foretas nærmere undersøkelser for å avdekke eventuell skade på membran i hjørnet. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være at vann trenger inn i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på våtrommet.



Sprekk i himling.



Sprekt flis bak toalett.



Sprekk i elastisk hjørnefuge.



Karmlist er oppsvulmet i bunn.

## 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

## 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

# Tilstandsrapport



## 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredning henger.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredningen bør festes eller sikres på korrekt måte for å unngå ytterligere skade eller fare for at den faller ned.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå personskafe eller skade på innredning og omkringliggende konstruksjoner.



Innredning er skjev og må justeres inntil vegg.

## 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

## 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra bod mot våtsone gulv, 24 % ved 20 grader.

Vektprosent målt i treverk på befæringsdatoen var: under målbare verdier.

Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.

# Tilstandsrapport



Måling av trefukt i vegg.



Måling av relativ luftfuktighet i vegg.

## KJØKKEN

### 4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### 1 TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Gulvoverflaten består av parkett.

Innredningen har glatte fronter, og det er montert laminat benkeplate. Det er nedfelt oppvaskum med ettgreps armatur. Det er benkebelysning og stikkontakter under overskap.

Det er installert integrerte hvitevarer: kombiskap (kjøl/frys), stekeovn, oppvaskmaskin og nedfelt platetopp. Ventilator i overskap.

Vannrør er utført som rør i rør-system, og avløp er i plast. Det er montert lekkasjestopper i benkeskap for å ivareta vannsikkerhet.

### 4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### 1 TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 1 TG 1 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

#### 1 TG 1 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

#### 1 TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

#### 1 TG 1 Varmesentral

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Det er installert fjernvarme. Bygningen er tilknyttet Akershus Energi Fjernvarme. Oppvarming skjer via radiatorer i oppholdsrom og soverom, samt vannbåren gulvvarme på bad.

## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

## TG 1 Vannbåren varme



## 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

### Beskrivelse

Sikringssskap med automatsikringer plassert i bod. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår.

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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**2013**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

5. 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?

# Tilstandsrapport

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

8. 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 varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. 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**

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

**Ja**

12. 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**



Samsvarserklæring leilighet.



Sikringsskap med automatsikringer.

# 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

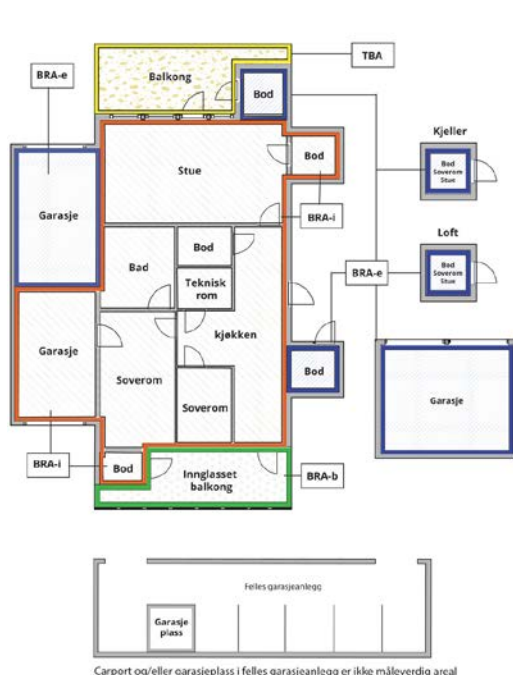
## Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



Carpport 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 bod'er
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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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.

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	66			66	10
Parkeringskjeller		5		5	
<b>SUM</b>	<b>66</b>	<b>5</b>			<b>10</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>71</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré, bad/vaskerom, soverom, stue/kjøkken, soverom 2, bod		
Parkeringskjeller		Bod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2026	Jørgen Stensbak	Takstingeniør
	Karin Marie Westgaard Christiansen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	79	1		50	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Henrik Ibsens vei 123

### Hjemmelshaver

Christiansen Karin Marie Westgaard

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Strømmen i Lillestrøm kommune, Akershus fylke.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Utvendig fellesareal består av asfalterte veier, plenområder, gjesteparkering. Nedgravd avfallbrønner til husholdningsavfall.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	25.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	13.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	13.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	13.04.2026		Gjennomgått	5	Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	13.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Karin Marie Westgaard Christiansen

---

## Boligen

Henrik Ibsens Vei 123  
2010 Strømmen

3205-79/1/0/50

- ◆ Boligen ble kjøpt 2013
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse

**Henrik Ibsens vei 123, 2010 STRØMMEN**

Dato for energimerking

**15.04.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-281545**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**300316206**

Gårdsnummer

**79**

Bruksnummer

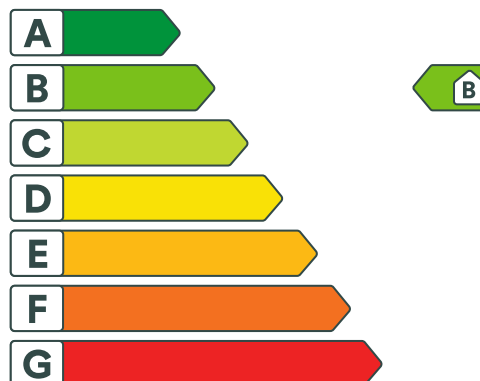
**1**

Seksjonsnummer

**50**

Bruksenhetsnummer

**H0402**



## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår

**2013**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**68,3 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**68,3 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**4**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Fjernvarme**

Ventilasjon

**Balansert ventilasjon**



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**105,09 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**115,56 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**11 523 kWh**



## Henrik Ibsens vei 123, 2010 STRØMMEN



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Henrik Ibsens vei 123, 2010 STRØMMEN



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 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.

##### Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

##### Tiltak 3: 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.

##### Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 5: 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.

##### Tiltak 6: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

##### Tiltak 7: 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.

##### Tiltak 8: 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.

## Tiltak 9: 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. Kjøøl - 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 varmelementer 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.

## Tiltak 10: 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.

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.



## Om grunnlaget for energimerket

Enova 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.

<https://www.enova.no/energimerking>



## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

### Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhets:</b>	Gårdsnr 79, Bruksnr 1, Seksjonsnr 50	<b>Kommune:</b>	3205 Lillestrøm
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	902 Retten 2
Veiadresse:	Henrik Ibsens vei 123, gatenr 6150	<b>Valgkrets:</b>	9 Strømmen
(fra bruksenhet)	2010 Strømmen	<b>Kirkesogn:</b>	2060201 Strømmen
Oppdatert:	01.01.2024	<b>Tettsted:</b>	801 Oslo

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikel:

<b>Type:</b>	Best. eierseksjon	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	
<b>Etableringsdato:</b>	28.01.2013	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Formål:</b>	Bolig
<b>Areal:</b>		<b>Skyld:</b>		<b>Sameiebrøk:</b>	693/82 854
<b>Arealkilde:</b>				<b>Areal felles tomt:</b>	17 155,9 kvm
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:

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 bygningssmasse.

#### Grunnforurensning:

Lokalitetsnr	Myndighet	Navn	Påvirkningsgrad
658	03 - Fylkesmann	Freddies Billakkering m.fl.	02 - Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk
Matrikelført:	13.07.2022		
Oppdatert:	01.01.2026	<a href="http://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok_id=658">http://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok_id=658</a>	

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	3205/79/1	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2024	Mottaker	3205/79/1/0/1	0,0
		Mottaker	3205/79/1/0/2	0,0
		Mottaker	3205/79/1/0/3	0,0
		Mottaker	3205/79/1/0/4	0,0
		Mottaker	3205/79/1/0/5	0,0
		Mottaker	3205/79/1/0/6	0,0
		Mottaker	3205/79/1/0/7	0,0
		Mottaker	3205/79/1/0/8	0,0
		Mottaker	3205/79/1/0/9	0,0
		Mottaker	3205/79/1/0/10	0,0
		Mottaker	3205/79/1/0/11	0,0
		Mottaker	3205/79/1/0/12	0,0
		Mottaker	3205/79/1/0/13	0,0
		Mottaker	3205/79/1/0/14	0,0
		Mottaker	3205/79/1/0/15	0,0
		Mottaker	3205/79/1/0/16	0,0
		Mottaker	3205/79/1/0/17	0,0
		Mottaker	3205/79/1/0/18	0,0
		Mottaker	3205/79/1/0/19	0,0
		Mottaker	3205/79/1/0/20	0,0
		Mottaker	3205/79/1/0/21	0,0
		Mottaker	3205/79/1/0/22	0,0
		Mottaker	3205/79/1/0/23	0,0
		Mottaker	3205/79/1/0/24	0,0
		Mottaker	3205/79/1/0/25	0,0
		Mottaker	3205/79/1/0/26	0,0
		Mottaker	3205/79/1/0/27	0,0
		Mottaker	3205/79/1/0/28	0,0
		Mottaker	3205/79/1/0/29	0,0
		Mottaker	3205/79/1/0/30	0,0
		Mottaker	3205/79/1/0/31	0,0
		Mottaker	3205/79/1/0/32	0,0
		Mottaker	3205/79/1/0/33	0,0
		Mottaker	3205/79/1/0/34	0,0
		Mottaker	3205/79/1/0/35	0,0
		Mottaker	3205/79/1/0/36	0,0
		Mottaker	3205/79/1/0/37	0,0
		Mottaker	3205/79/1/0/38	0,0
		Mottaker	3205/79/1/0/39	0,0
		Mottaker	3205/79/1/0/40	0,0
		Mottaker	3205/79/1/0/41	0,0
		Mottaker	3205/79/1/0/42	0,0
		Mottaker	3205/79/1/0/43	0,0
		Mottaker	3205/79/1/0/44	0,0
		Mottaker	3205/79/1/0/45	0,0
		Mottaker	3205/79/1/0/46	0,0
		Mottaker	3205/79/1/0/47	0,0
		Mottaker	3205/79/1/0/48	0,0
		Mottaker	3205/79/1/0/49	0,0
		Mottaker	3205/79/1/0/50	0,0
		Mottaker	3205/79/1/0/51	0,0
		Mottaker	3205/79/1/0/52	0,0
		Mottaker	3205/79/1/0/53	0,0
		Mottaker	3205/79/1/0/54	0,0
		Mottaker	3205/79/1/0/55	0,0
		Mottaker	3205/79/1/0/56	0,0
		Mottaker	3205/79/1/0/57	0,0
		Mottaker	3205/79/1/0/58	0,0
		Mottaker	3205/79/1/0/59	0,0
		Mottaker	3205/79/1/0/60	0,0
		Mottaker	3205/79/1/0/61	0,0
		Mottaker	3205/79/1/0/62	0,0
		Mottaker	3205/79/1/0/63	0,0
		Mottaker	3205/79/1/0/64	0,0

			Mottaker	3205/79/1/0/65	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/66	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/67	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/68	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/69	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/70	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/71	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/72	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/73	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/74	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/75	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/76	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/77	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/78	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/79	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/80	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/81	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/82	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/83	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/84	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/85	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/86	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/87	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/88	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/89	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/90	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3205/79/1	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3205/79/1/0/1	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/2	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/3	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/4	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/5	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/6	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/7	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/8	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/9	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/10	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/11	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/12	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/13	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/14	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/15	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/16	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/17	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/18	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/19	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/20	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/21	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/22	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/23	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/24	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/25	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/26	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/27	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/28	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/29	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/30	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/31	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/32	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/33	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/34	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/35	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/36	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/37	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/38	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/39	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/40	0,0

Mottaker			3205/79/1/0/41	0,0	
Mottaker			3205/79/1/0/42	0,0	
Mottaker			3205/79/1/0/43	0,0	
Mottaker			3205/79/1/0/44	0,0	
Mottaker			3205/79/1/0/45	0,0	
Mottaker			3205/79/1/0/46	0,0	
Mottaker			3205/79/1/0/47	0,0	
Mottaker			3205/79/1/0/48	0,0	
Mottaker			3205/79/1/0/49	0,0	
Mottaker			3205/79/1/0/50	0,0	
Mottaker			3205/79/1/0/51	0,0	
Mottaker			3205/79/1/0/52	0,0	
Mottaker			3205/79/1/0/53	0,0	
Mottaker			3205/79/1/0/54	0,0	
Mottaker			3205/79/1/0/55	0,0	
Mottaker			3205/79/1/0/56	0,0	
Mottaker			3205/79/1/0/57	0,0	
Mottaker			3205/79/1/0/58	0,0	
Mottaker			3205/79/1/0/59	0,0	
Mottaker			3205/79/1/0/60	0,0	
Mottaker			3205/79/1/0/61	0,0	
Mottaker			3205/79/1/0/62	0,0	
Mottaker			3205/79/1/0/63	0,0	
Mottaker			3205/79/1/0/64	0,0	
Mottaker			3205/79/1/0/65	0,0	
Mottaker			3205/79/1/0/66	0,0	
Mottaker			3205/79/1/0/67	0,0	
Mottaker			3205/79/1/0/68	0,0	
Mottaker			3205/79/1/0/69	0,0	
Mottaker			3205/79/1/0/70	0,0	
Mottaker			3205/79/1/0/71	0,0	
Mottaker			3205/79/1/0/72	0,0	
Mottaker			3205/79/1/0/73	0,0	
Mottaker			3205/79/1/0/74	0,0	
Mottaker			3205/79/1/0/75	0,0	
Mottaker			3205/79/1/0/76	0,0	
Mottaker			3205/79/1/0/77	0,0	
Mottaker			3205/79/1/0/78	0,0	
Mottaker			3205/79/1/0/79	0,0	
Mottaker			3205/79/1/0/80	0,0	
Mottaker			3205/79/1/0/81	0,0	
Mottaker			3205/79/1/0/82	0,0	
Mottaker			3205/79/1/0/83	0,0	
Mottaker			3205/79/1/0/84	0,0	
Mottaker			3205/79/1/0/85	0,0	
Mottaker			3205/79/1/0/86	0,0	
Mottaker			3205/79/1/0/87	0,0	
Mottaker			3205/79/1/0/88	0,0	
Mottaker			3205/79/1/0/89	0,0	
Mottaker			3205/79/1/0/90	0,0	
Seksjonering	Forretning:	24.01.2013	Avgiver	3205/79/1	-471,8
	Matrikkelført:	24.01.2013	Etablert/Endret	3205/79/1/0/27	0,0
			Etablert/Endret	3205/79/1/0/28	0,0
			Etablert/Endret	3205/79/1/0/29	0,0
			Etablert/Endret	3205/79/1/0/30	0,0
			Etablert/Endret	3205/79/1/0/31	0,0
			Etablert/Endret	3205/79/1/0/32	0,0
			Etablert/Endret	3205/79/1/0/33	0,0
			Etablert/Endret	3205/79/1/0/34	0,0
			Etablert/Endret	3205/79/1/0/35	0,0
			Etablert/Endret	3205/79/1/0/36	0,0
			Etablert/Endret	3205/79/1/0/37	0,0
			Etablert/Endret	3205/79/1/0/38	0,0
			Etablert/Endret	3205/79/1/0/42	0,0
			Etablert/Endret	3205/79/1/0/43	0,0
			Etablert/Endret	3205/79/1/0/44	0,0
			Etablert/Endret	3205/79/1/0/45	0,0

Etablert/Endret	3205/79/1/0/46	0,0
Etablert/Endret	3205/79/1/0/47	0,0
Etablert/Endret	3205/79/1/0/48	0,0
Etablert/Endret	3205/79/1/0/49	0,0
Etablert/Endret	3205/79/1/0/50	0,0
Etablert/Endret	3205/79/1/0/51	0,0
Etablert/Endret	3205/79/1/0/56	0,0
Etablert/Endret	3205/79/1/0/57	0,0
Etablert/Endret	3205/79/1/0/58	0,0
Etablert/Endret	3205/79/1/0/59	0,0
Etablert/Endret	3205/79/1/0/60	0,0
Etablert/Endret	3205/79/1/0/61	0,0
Etablert/Endret	3205/79/1/0/62	0,0
Etablert/Endret	3205/79/1/0/63	0,0
Etablert/Endret	3205/79/1/0/64	0,0
Etablert/Endret	3205/79/1/0/65	0,0
Etablert/Endret	3205/79/1/0/66	0,0
Etablert/Endret	3205/79/1/0/67	0,0
Etablert/Endret	3205/79/1/0/68	0,0
Etablert/Endret	3205/79/1/0/69	0,0
Etablert/Endret	3205/79/1/0/70	0,0
Etablert/Endret	3205/79/1/0/71	0,0
Etablert/Endret	3205/79/1/0/72	0,0
Etablert/Endret	3205/79/1/0/73	0,0
Etablert/Endret	3205/79/1/0/74	0,0
Etablert/Endret	3205/79/1/0/75	0,0
Etablert/Endret	3205/79/1/0/76	0,0
Etablert/Endret	3205/79/1/0/77	0,0
Etablert/Endret	3205/79/1/0/78	0,0
Etablert/Endret	3205/79/1/0/79	0,0
Etablert/Endret	3205/79/1/0/80	0,0
Etablert/Endret	3205/79/1/0/81	0,0
Etablert/Endret	3205/79/1/0/82	0,0
Etablert/Endret	3205/79/1/0/83	0,0
Etablert/Endret	3205/79/1/0/84	0,0
Etablert/Endret	3205/79/1/0/85	0,0
Etablert/Endret	3205/79/1/0/86	0,0
Etablert/Endret	3205/79/1/0/87	0,0
Etablert/Endret	3205/79/1/0/88	0,0
Etablert/Endret	3205/79/1/0/89	0,0
Mottaker	3205/79/1/0/1	14,1
Mottaker	3205/79/1/0/2	14,0
Mottaker	3205/79/1/0/3	13,4
Mottaker	3205/79/1/0/4	14,2
Mottaker	3205/79/1/0/5	13,8
Mottaker	3205/79/1/0/6	13,1
Mottaker	3205/79/1/0/7	12,7
Mottaker	3205/79/1/0/8	12,3
Mottaker	3205/79/1/0/9	12,1
Mottaker	3205/79/1/0/10	12,9
Mottaker	3205/79/1/0/11	12,5
Mottaker	3205/79/1/0/12	12,3
Mottaker	3205/79/1/0/13	12,4
Mottaker	3205/79/1/0/14	13,8
Mottaker	3205/79/1/0/15	13,0
Mottaker	3205/79/1/0/16	13,2
Mottaker	3205/79/1/0/17	13,4
Mottaker	3205/79/1/0/18	13,6
Mottaker	3205/79/1/0/19	7,1
Mottaker	3205/79/1/0/20	11,7
Mottaker	3205/79/1/0/21	10,6
Mottaker	3205/79/1/0/22	18,8
Mottaker	3205/79/1/0/23	9,1
Mottaker	3205/79/1/0/24	8,5
Mottaker	3205/79/1/0/25	8,9
Mottaker	3205/79/1/0/26	9,0
Mottaker	3205/79/1/0/39	17,4
Mottaker	3205/79/1/0/40	19,8

Mottaker	3205/79/1/0/41	21,4
Mottaker	3205/79/1/0/52	22,4
Mottaker	3205/79/1/0/53	16,6
Mottaker	3205/79/1/0/54	27,6
Mottaker	3205/79/1/0/55	21,0
Mottaker	3205/79/1/0/90	5,2

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Henrik Ibsens vei 123	H0402	Bolig	68,0	Kjøkken	3	1	1

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	424,0	Rammetillatelse:	29.08.2012
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	860,0	Igangset.till.:	26.09.2012
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	27.01.2023
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	860,0	Midl. brukstil.:	27.11.2013
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	13
Bygningsnr:	300316206			Antall etasjer:	4

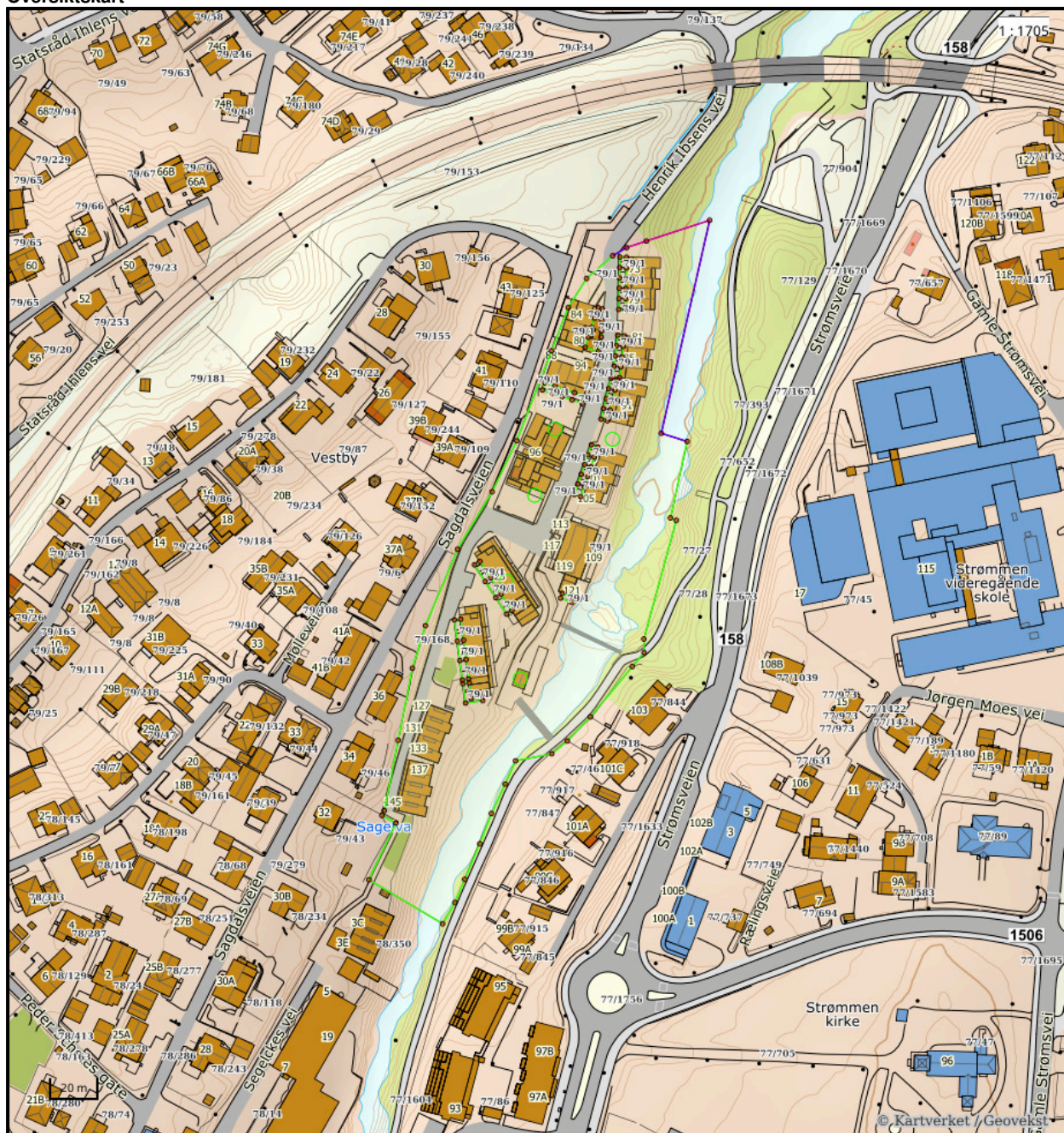
**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	4		236,0		236,0		259,0		259,0
H02	4		245,0		245,0		269,0		269,0
H03	3		208,0		208,0		228,0		228,0
H04	2		171,0		171,0		188,0		188,0

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

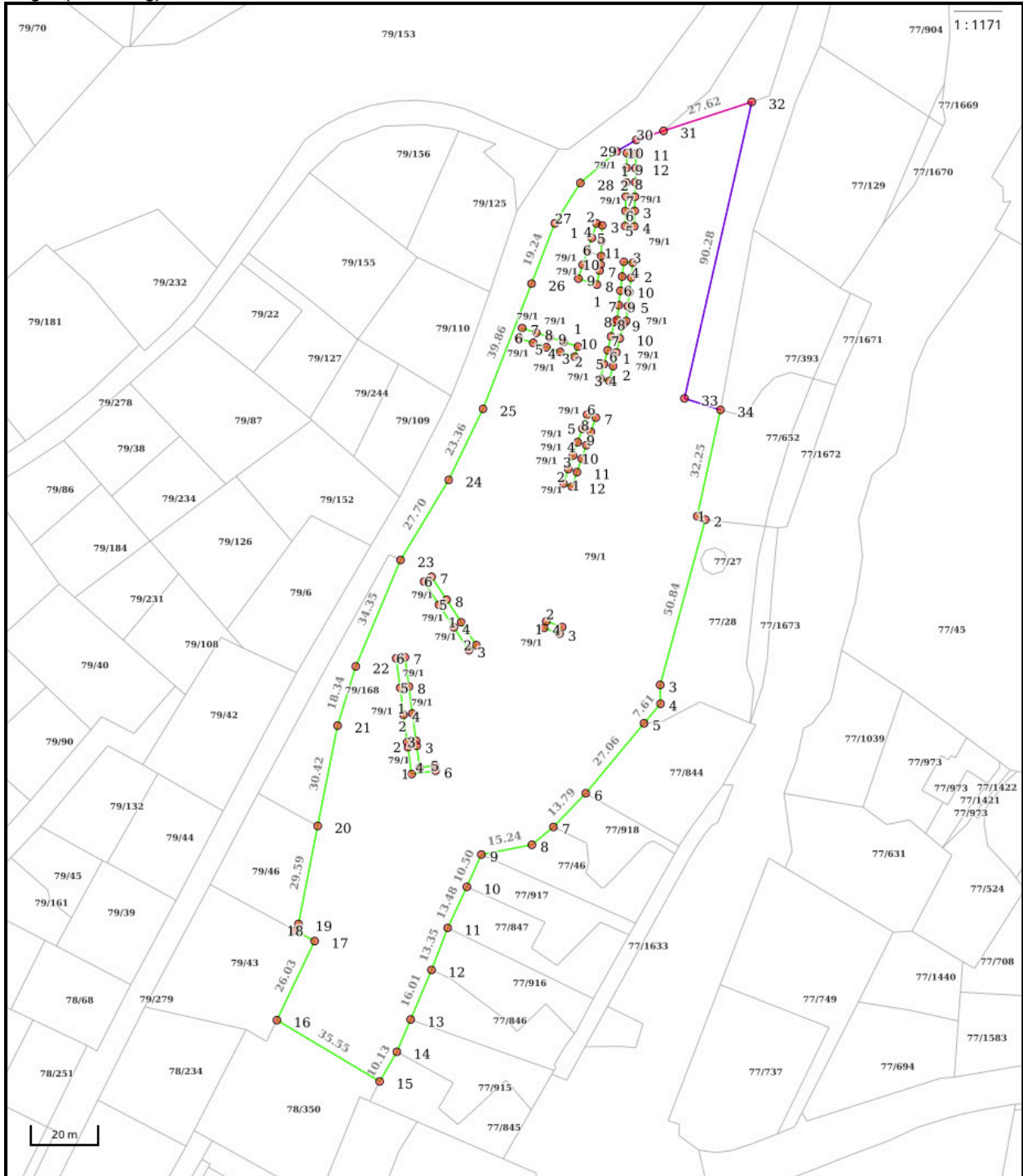
Hjelpelinjer

- Vannkant
- - Veikant
- · - · Fiktiv / Teigdeler
- · - · Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
  - △ Sefrak kulturminne
- se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig) felles tomt**



**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](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Areal og koordinater****Areal:** 17 155,90m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 648 066,83	612 408,86	2,61m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 648 065,98	612 411,33	50,84m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 648 015,93	612 402,42	5,58m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 648 010,38	612 402,98	7,61m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 648 004,11	612 398,66	27,06m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 647 981,83	612 383,30	13,79m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 647 971,07	612 374,67	8,36m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 647 965,16	612 368,76	15,24m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 647 960,93	612 354,12	10,50m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Rør
10	6 647 951,02	612 350,65	13,48m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Rør
11	6 647 938,30	612 346,18	13,35m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Rør
12	6 647 925,47	612 342,49	16,01m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 647 910,23	612 337,60	10,39m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Kamjern
14	6 647 900,32	612 334,47	10,13m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Gjerdestolpe
15	6 647 891,16	612 330,16	35,55m	Terrengmålt	10		Vann	Nei	Annen detalj
16	6 647 906,50	612 298,09	26,03m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 647 930,91	612 307,13	6,51m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 647 933,48	612 301,15	2,23m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
19	6 647 935,56	612 301,96	29,59m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
20	6 647 965,00	612 304,93	30,42m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
21	6 647 995,25	612 308,16	18,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 648 013,20	612 311,91	34,35m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
23	6 648 045,93	612 322,34	27,70m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
24	6 648 070,86	612 334,42	23,36m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 648 092,74	612 342,60	39,86m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 648 131,07	612 353,55	19,24m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 648 149,57	612 358,82	14,25m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 648 162,25	612 365,33	14,21m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 648 172,50	612 375,17	6,81m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 648 176,49	612 380,69	8,48m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
31	6 648 179,85	612 388,48	27,62m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	500		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
32	6 648 190,77	612 413,85	90,28m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
33	6 648 101,29	612 401,88	11,26m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
34	6 648 098,83	612 412,87	32,25m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

**Indre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 648 163,84	612 381,54	4,22m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 648 159,63	612 381,83	4,27m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 648 155,37	612 382,11	4,54m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 648 150,84	612 382,41	2,73m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
5	6 648 150,66	612 379,69	4,54m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
6	6 648 155,19	612 379,39	4,26m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
7	6 648 159,44	612 379,11	4,23m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

8	6 648 163,66	612 378,83	4,24m	Terrengmålt	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
9	6 648 167,89	612 378,55	4,42m	Terrengmålt	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
10	6 648 172,30	612 378,26	2,70m	Terrengmålt	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
11	6 648 172,46	612 380,96	4,40m	Terrengmålt	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
12	6 648 168,07	612 381,26	4,24m	Terrengmålt	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

**Indre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 648 113,07	612 380,50	4,24m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 648 108,88	612 379,87	4,51m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 648 104,42	612 379,19	2,70m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 648 104,83	612 376,52	4,51m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
5	6 648 109,29	612 377,20	4,23m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
6	6 648 113,47	612 377,84	4,24m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
7	6 648 117,66	612 378,49	4,36m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
8	6 648 121,97	612 379,15	2,68m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
9	6 648 121,63	612 381,81	4,42m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
10	6 648 117,26	612 381,14	4,24m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

**Indre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 648 135,63	612 380,20	4,41m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 648 140,04	612 380,31	2,69m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 648 139,98	612 383,00	4,42m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 648 135,56	612 382,88	4,25m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
5	6 648 131,31	612 382,77	4,23m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
6	6 648 127,08	612 382,66	4,51m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
7	6 648 122,57	612 382,55	2,68m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
8	6 648 122,64	612 379,87	4,51m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
9	6 648 127,15	612 379,99	4,23m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
10	6 648 131,38	612 380,09	4,25m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

**Indre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 648 031,72	612 367,09	4,99m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 648 030,42	612 371,91	2,18m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 648 028,33	612 371,30	4,95m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 648 029,62	612 366,52	2,18m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

**Indre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 647 982,88	612 331,31	8,09m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 647 990,77	612 329,51	2,63m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 647 991,35	612 332,08	6,51m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 647 985,00	612 333,52	4,53m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

5	6 647 985,99	612 337,94	1,57m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
6	6 647 984,46	612 338,29	7,16m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
<b>Indre avgrensing</b>									
Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 648 029,10	612 341,93	8,16m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 648 022,70	612 346,99	2,68m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 648 021,04	612 344,89	8,15m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 648 027,44	612 339,84	7,98m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
5	6 648 033,70	612 334,89	8,17m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
6	6 648 040,11	612 329,83	2,66m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
7	6 648 041,76	612 331,92	8,16m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
8	6 648 035,36	612 336,98	7,98m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
<b>Indre avgrensing</b>									
Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 648 072,87	612 368,38	4,53m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 648 077,27	612 369,46	4,23m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 648 081,38	612 370,47	4,25m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 648 085,51	612 371,48	4,22m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
5	6 648 089,61	612 372,49	4,41m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
6	6 648 093,89	612 373,54	2,70m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
7	6 648 093,26	612 376,17	4,43m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
8	6 648 088,96	612 375,12	4,22m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
9	6 648 084,86	612 374,11	4,25m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
10	6 648 080,73	612 373,09	4,23m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
11	6 648 076,62	612 372,08	4,53m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
12	6 648 072,22	612 370,99	2,69m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
<b>Indre avgrensing</b>									
Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 648 000,79	612 329,94	8,16m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 647 992,83	612 331,75	2,66m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 647 992,24	612 329,16	8,17m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 648 000,21	612 327,37	8,05m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
5	6 648 008,06	612 325,59	8,83m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
6	6 648 016,67	612 323,61	2,66m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
7	6 648 017,25	612 326,21	8,83m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
8	6 648 008,64	612 328,16	8,05m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
<b>Indre avgrensing</b>									
Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 648 146,30	612 370,17	4,49m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 648 150,67	612 371,19	1,82m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 648 150,25	612 372,96	4,69m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

4	6 648 145,57	612 373,18	4,39m	Terrengmålt	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
5	6 648 141,19	612 373,40	2,49m	Terrengmålt	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
6	6 648 138,70	612 373,52	1,87m	Terrengmålt	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
7	6 648 136,84	612 373,35	4,27m	Terrengmålt	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
8	6 648 132,59	612 372,96	5,83m	Terrengmålt	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
9	6 648 133,90	612 367,28	4,24m	Terrengmålt	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
10	6 648 138,03	612 368,24	4,24m	Terrengmålt	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
11	6 648 142,16	612 369,21	4,25m	Terrengmålt	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

**Indre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 648 113,76	612 369,00	3,12m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 648 110,71	612 368,32	4,53m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 648 111,71	612 363,90	4,30m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 648 112,69	612 359,71	4,17m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
5	6 648 113,62	612 355,65	4,50m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
6	6 648 114,64	612 351,27	3,12m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
7	6 648 117,68	612 351,98	4,48m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
8	6 648 116,69	612 356,35	4,18m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
9	6 648 115,74	612 360,42	4,29m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
10	6 648 114,77	612 364,60	4,51m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

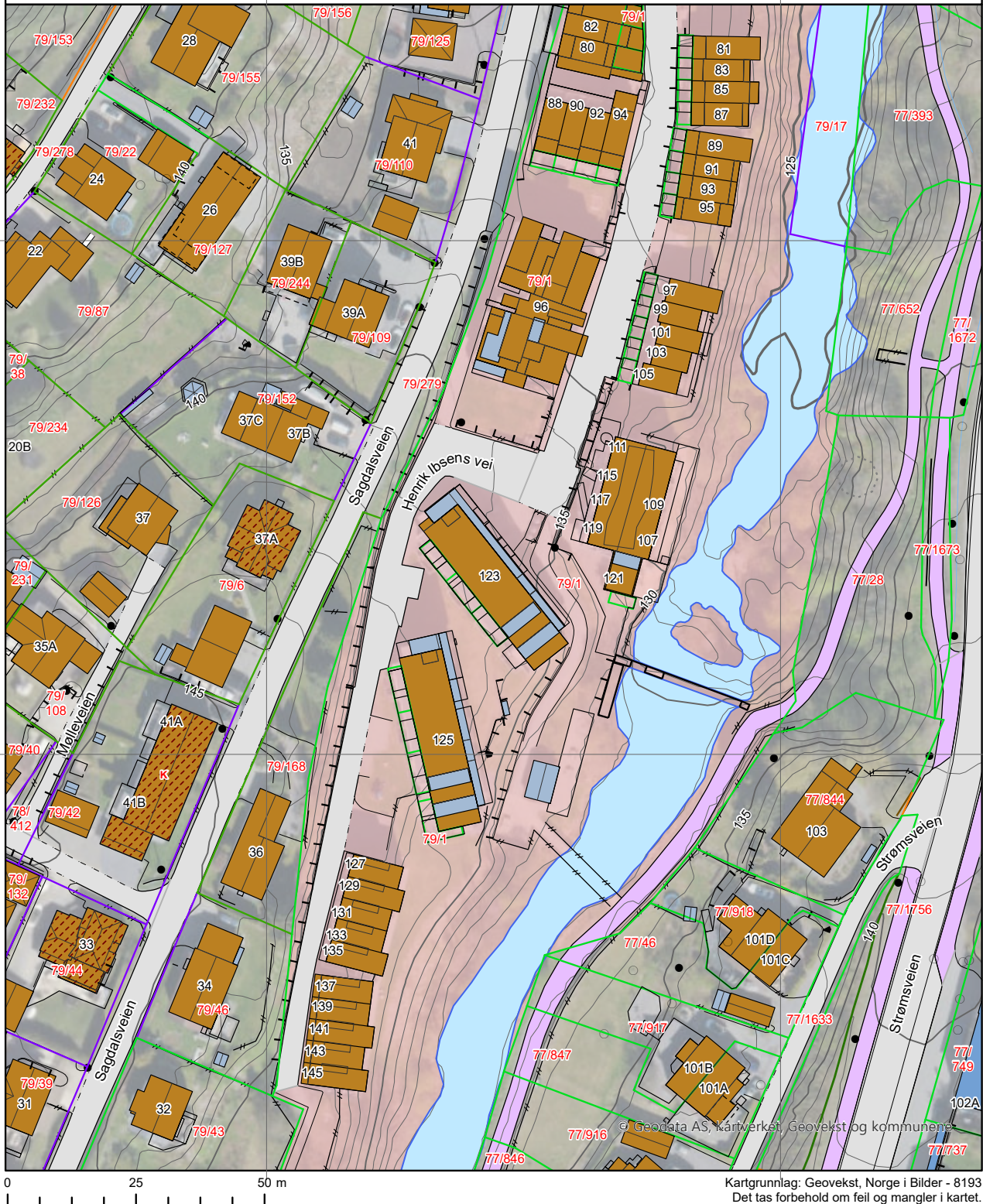
(<sup>1</sup>) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

**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.

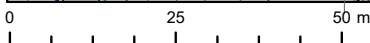
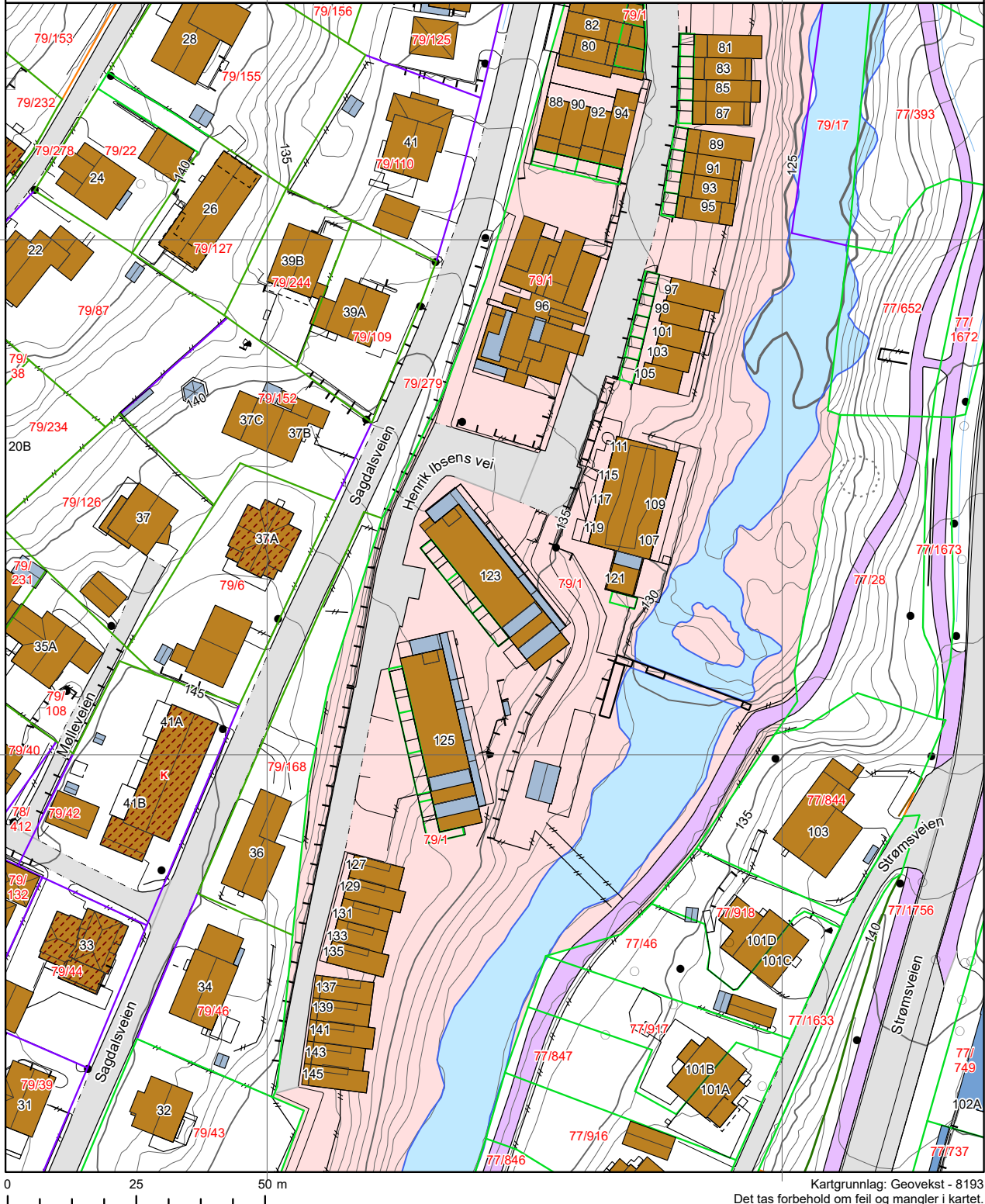
## Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelinje
- - - Punktfeste




















## Eiendomsgrenser

- |   |  |
|---|--|
| <span style="color: green;">—</span> Nøyaktig måling 3-11 cm            | <span style="color: red;">- - -</span> Omtvistet grense    |
| <span style="color: green;">—</span> Middels nøyaktig 12-31 cm          | <span style="color: blue;">- - -</span> Vannkant           |
| <span style="color: purple;">—</span> Mindre nøyaktig 32-100 cm         | <span style="color: grey;">- - -</span> Vegkant            |
| <span style="color: orange;">—</span> Lite nøyaktig 101-600 cm          | <span style="color: grey;">- - -</span> Fiktiv grenselinje |
| <span style="color: red;">—</span> Skissenøyaktighet 601-5000 cm        | <span style="color: grey;">- - -</span> Teigdelelinje      |
| <span style="color: green;">—</span> Uavklart grense over 5001-30000 cm | <span style="color: grey;">- - -</span> Punktfeste         |









## Tegnforklaring









	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
<b>Eiendomsgrenser</b>	
	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
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



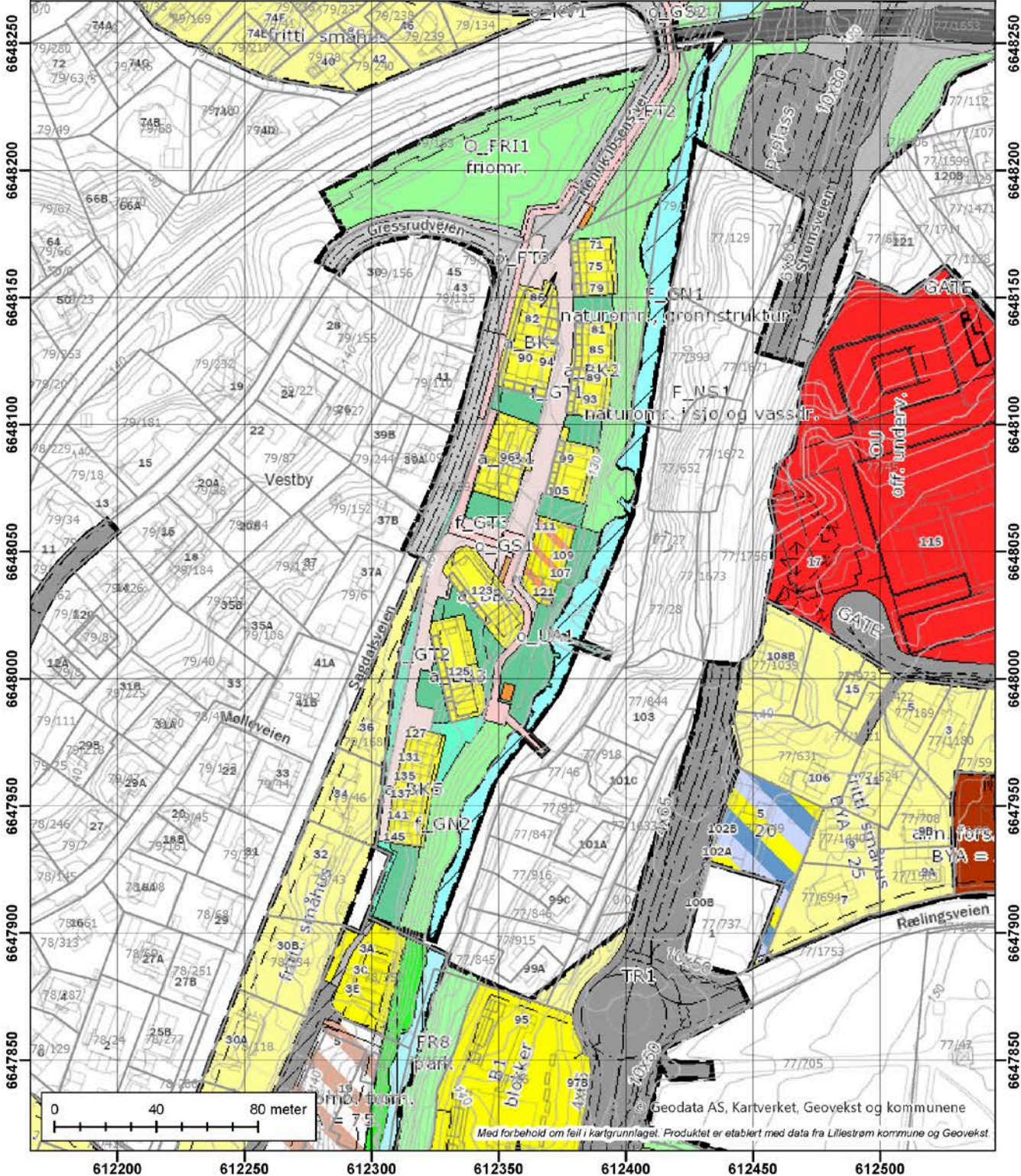


Kartprosjeksjon:  
UTM Sone 32 N  
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000  
Papirstørrelse: A4  
Produsert: 23.03.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.

- |  |  |  |  |   |
|--|--|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Frittliggende småhusbebyggelse</li> <li>■ Konsentrert småhusbebyggelse</li> <li>■ Blokkbebyggelse</li> <li>■ Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)</li> <li>■ Allmennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)</li> <li>■ Kjørevei</li> <li>■ Gate med fortau</li> <li>■ Gang- / sykkelveg</li> <li>■ Gangreg</li> <li>■ Parkeringsplass</li> <li>■ Jernbane</li> <li>■ FRIGHRÅDER</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Park</li> <li>■ Friområde i sjø og vassdrag</li> <li>■ Privat vei</li> <li>■ Felles avkjørsel</li> <li>■ Felles gangareal</li> <li>■ Bolig / Forretning / Kontor</li> <li>■ Annet kombinert formål</li> <li>■ 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse</li> <li>■ 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse</li> <li>■ 1150 - Renovasjonsanlegg</li> <li>■ 1150 - Annen særsk. ang. beb. og anlegg</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 1600 - Uteoppheoldsareal</li> <li>■ 1610 - Lekeplass</li> <li>■ 1803 - Bolig, tjenesteytning</li> <li>■ 2011 - Kjøreveg</li> <li>■ 2012 - Gate med fortau</li> <li>■ 2014 - Gatecar</li> <li>■ 2015 - Gang-sykkelveg</li> <li>■ 3001 - Grønnstruktur UTGÅTT</li> <li>■ 3002 - Naturområde - grønnstruktur</li> <li>■ 3010 - Friområde</li> <li>■ 6610 - Naturområde i sjø og vassdrag</li> <li>■ RpAngittHensyrtSone</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ RpGirkingsone</li> <li>■ 662 - Bevaring av anlegg</li> <li>■ 1241 - Stenging av avkjørsel</li> <li>■ 1242 - Avkjørsel</li> <li>■ 1203 - Regulert tomtegrense</li> <li>■ 1204 - Eiendomsgrænse oppbev. av</li> <li>■ 1211 - Byggegrense</li> <li>■ 1212 - Byggelinje</li> <li>■ 1213 - Planlagt bebyggelse</li> <li>■ 1214 - Bebyggelse som inngår i planen</li> <li>■ 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet</li> <li>■ 1221 - Regulert senterlinje</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>— 1222 - Friskitlinje</li> <li>— 1223 - Regulert kant kjørebane</li> <li>— 1224 - Regulert kjørebane</li> <li>— 1225 - Regulert parkeringsfelt</li> <li>— 1226 - Regulert fotgjengerfelt</li> <li>— 1227 - Regulert støykjerm</li> <li>— 1259 - Måle- og avstandslinje</li> <li>— Formålsgrense</li> <li>■ Gjeldende plan</li> </ul> |
|--|--|--|--|---|





Kartprojeksjon:  
UTM Sone 32 N  
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000  
Papirstørrelse: A4  
Produsert: 23.03.2026

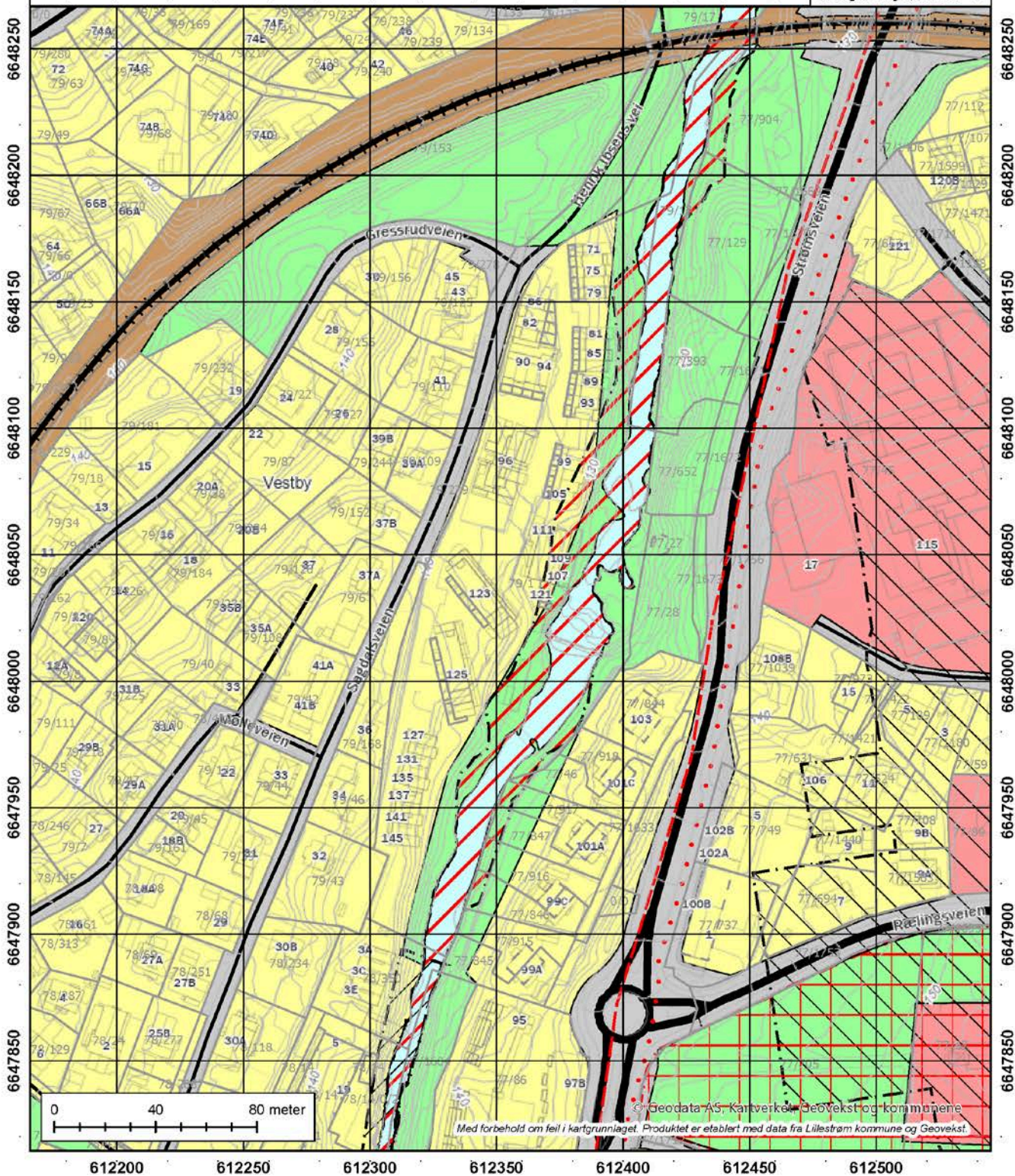
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.

- KpArealformalOmrade**
- Boligbebyggelse, nåv.
  - Tjenesteyting, nåv.
  - Veg, nåv.
  - Bane, nåv.
  - Grønnstruktur, nåv. UTGÅTT
  - Naturområde, nåv.

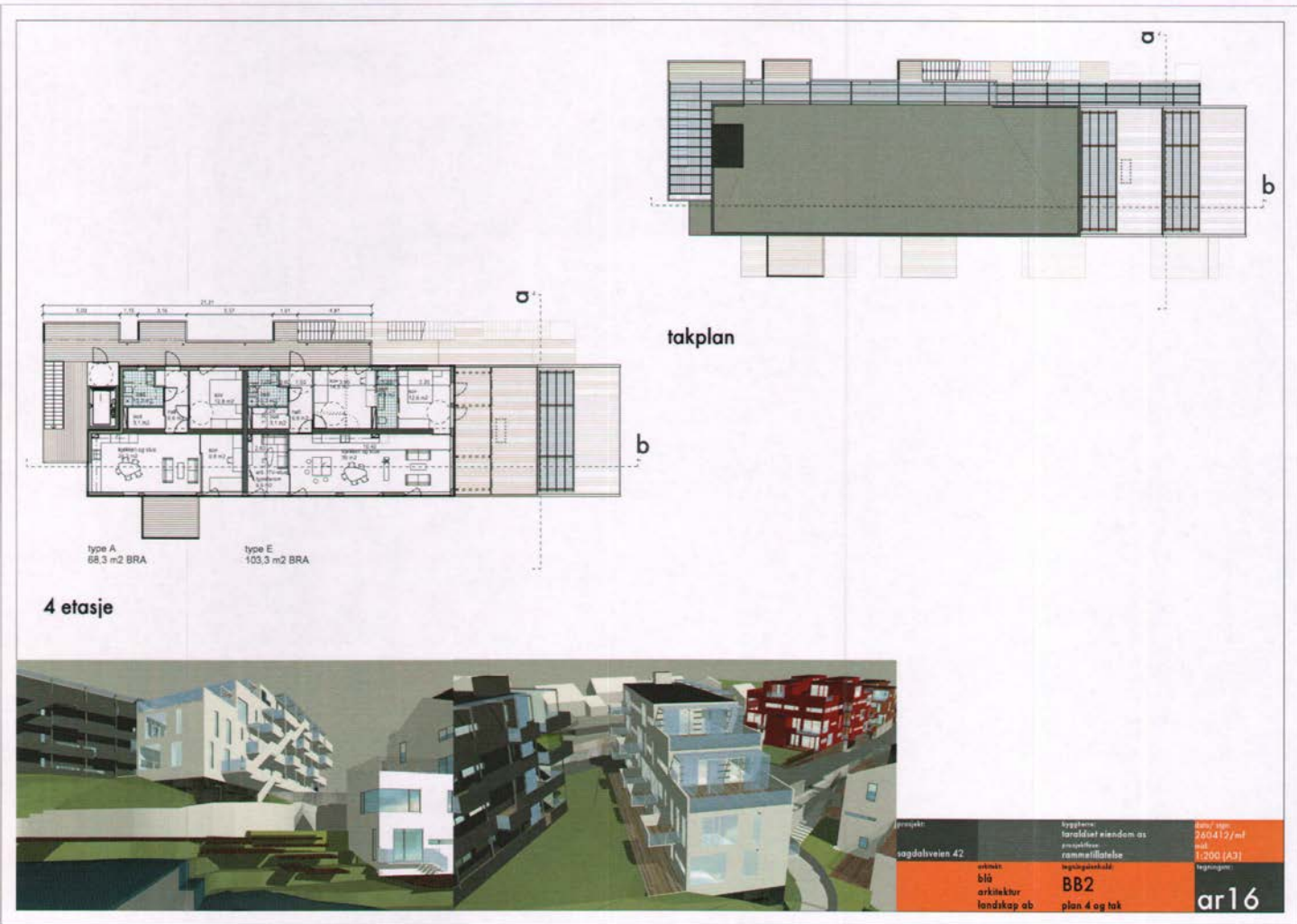
- Friområde, nåv.
  - Park, nåv.
  - Bruk og vern, sjo, vassdr., strands., nåv.
- KpHensynszoneOmrade**
- Kp angitt hensynszone
  - Kp Båndleggingssone
  - Kp Faresone

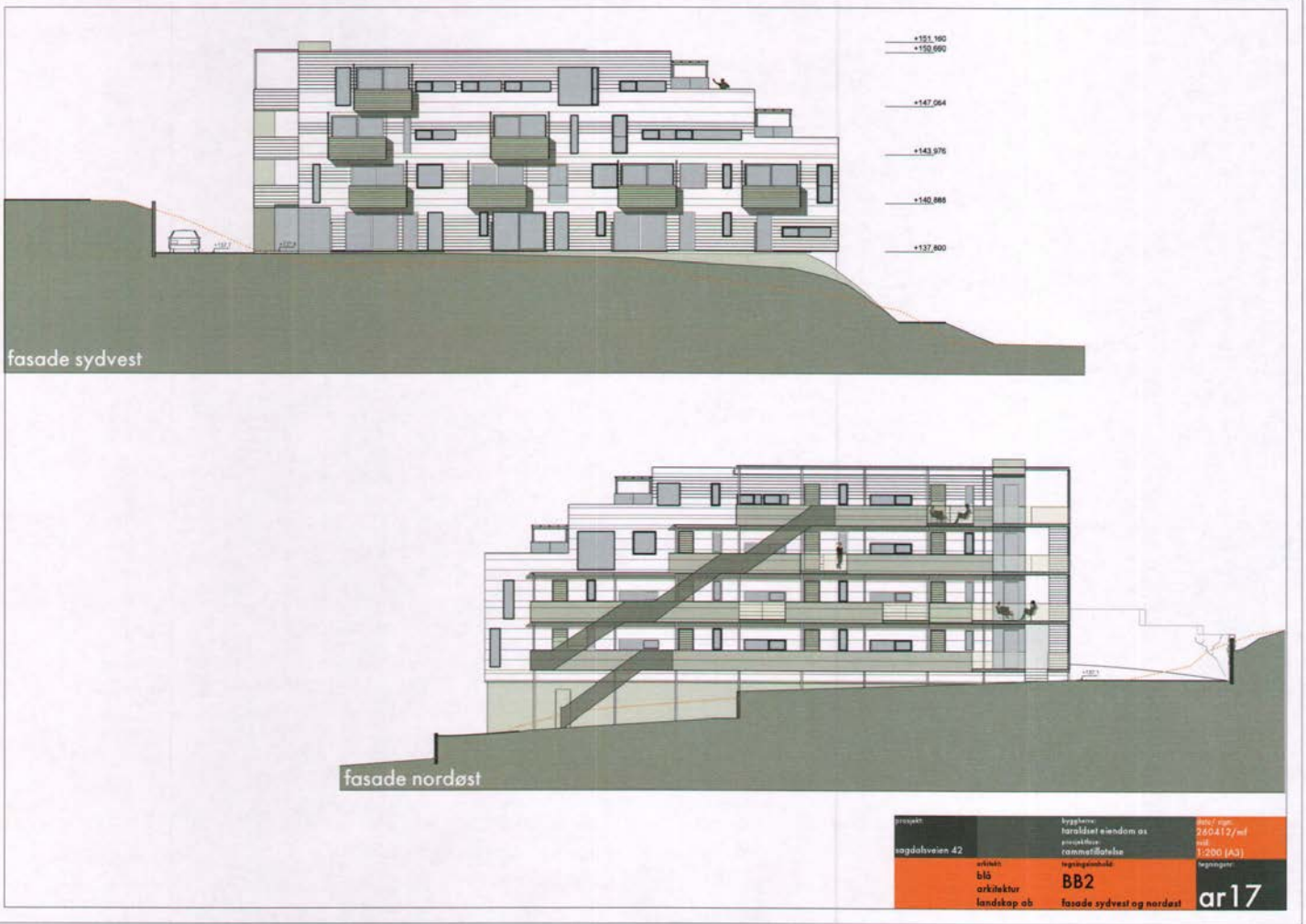
- Kp Sikringssone
- KpJuridiskLinje**
- Byggegrense
- KpSamferdsellinje**
- 1122 - Hovedvei N
- 1124 - Samlevei N
- 1125 - Adkomstvei N

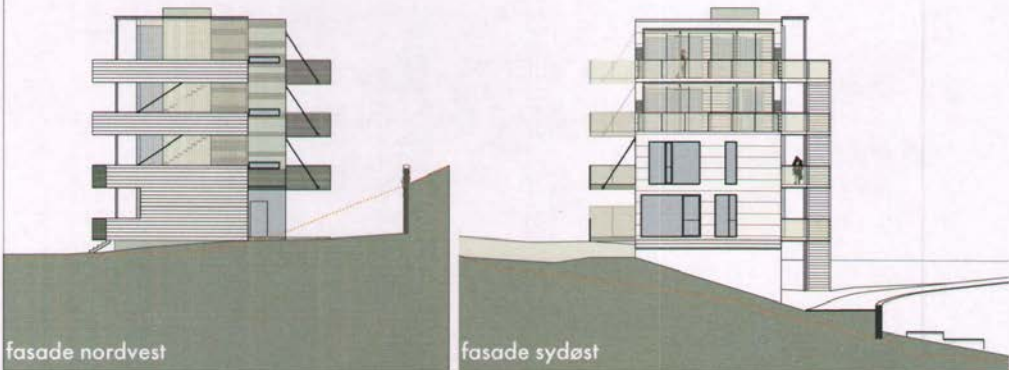
- 1130 - Gang- sykkelvei F
- 1151 - Jernbane N
- 1156 - Kollektivtrase F
- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde











fasade nordvest

fasade sydøst



projekt  
Sogdalsveien 42

bygherre  
Torehøjet Eiendom AS

arkitekt  
blå arkitektur

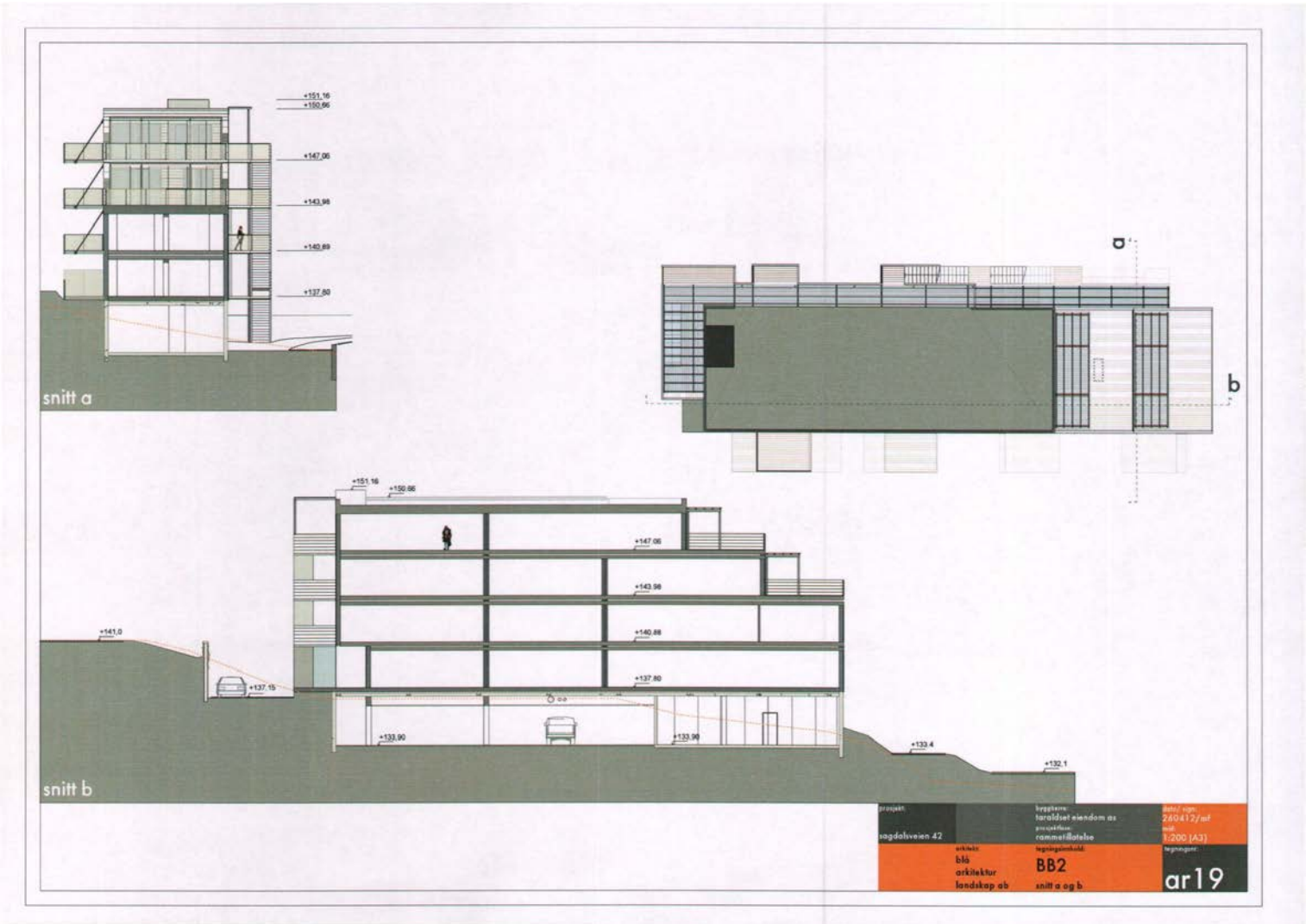
landskap og  
BB2

BB2 areal  
260412/m<sup>2</sup>

areal  
11200 (A3)

tegningens  
fasade nordøst og sydøst

ar 18





# Lillestrøm kommune

## Fagenhet Sentrumsformål

BLÅ ARKITEKTUR LANDSKAP AB  
Postboks 7036  
SE-121 07 STOCKHOLM-GLOBEN

Vår ref.:  
BYGG-20/00230-23  
(Bes oppgitt ved henvendelse)  
Deres ref.:

Dato  
27.01.2023

### **79/1, Henrik Ibsens vei 71 - 125, Ferdigattest for rekkehus, blokker, industribygg og utomhusområde**

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 79 / 1 / 0 / 0  
Ansvarlig søker: BLÅ ARKITEKTUR LANDSKAP AB  
Tiltakshaver: TARALDSET EIENDOM AS  
Tiltaket gjelder: Helt boligområde med rekkehus, blokker m.m.  
Bruksareal (BRA): Se spesifisering nedenfor  
Antall nye boenheter: 80

#### **Vedtak:**

**Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Lillestrøm kommune ferdigattest for tiltak i Henrik Ibsens vei 71 – 125, felt BB1 – BB3, BK1 – BK4, BT/1 samt terrengarbeider, støyvoll og VA-anlegg.**

#### **Vilkår:**

- Vedtaket omfatter ikke underliggende garasjekjeller som behandles i egen rammesak.
- Vedtaket omfatter ikke felt BK5a og -b som har fått ferdigattest tidligere

#### **Klagerett**

Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Statsforvalteren er klageinstans. Klagen sendes til Lillestrøm kommune. Etter forvaltningsloven § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 27 b.

### **Grunnlag for behandlingen**

#### **Mottatt søknad**

- Søknad om ferdigattest for flere tiltak, mottatt 16.05.2022, og tilleggsdokumentasjon sist mottatt 13.10.2022

---

Kontaktinformasjon: <https://www.lillestrom.kommune.no/>  
Postadresse: Postboks 313, 2001 Lillestrøm  
E-post: [postmottak@lillestrom.kommune.no](mailto:postmottak@lillestrom.kommune.no)  
Sentralbord: 66 93 80 00  
Org.nr.: 820 710 592

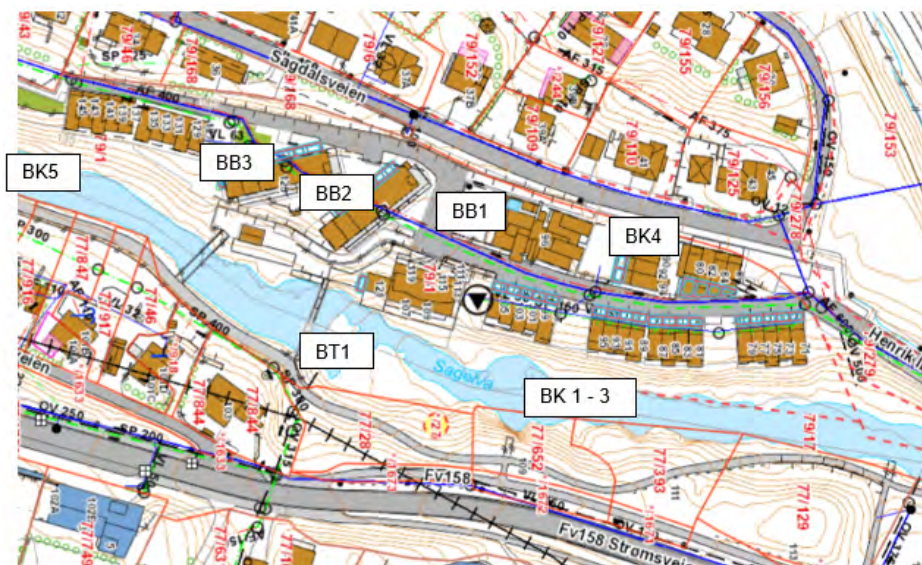
Besøksadresse: Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm

Side 1 av 4

## Opplysninger om tiltaket

Tiltaket som omfatter et større utbyggingsfelt er omsøkt med flere rammesøknader, men under samme saksnummer, BYGG-20/00260 (opprinnelig 2010/8307). Det er nå også søkt om flere ferdigattester. Det er tidligere gitt ferdigattest for én av delene (BK5). Sluttrapporter for håndtering av bygningsavfall og kvitteringer for mottak er vedlagt søknadene.

Med dette utgangspunktet, velger vi nå å gi én ferdigattest som omfatter resten av feltet som omfattes av sak 2010/8307, dvs rekkehus (BK1-4), blokker (BB1, -2 og -3) og rehabilitert industribygg (BT1) samt internt veisystem, utomhusområder, støyvoll mot jernbanen og VA-anlegg. Under mesteparten av byggefeltet er det etablert garasjekjeller som er behandlet som egen sak (11/9181 – senere BYGG-23/00116).



## Søknadens omfang

Ferdigattesten omfatter Henrik Ibsens vei 71 – 125 som består av rekkehus og blokker samt et eldre industribygg som er ombygd til boliger. I tillegg, terrengbehandling, støyvoll mot jernbanen og hovedanlegg for VA. Under samme saksnummer er det flere rammesaker.

Opprinnelig saksnr var 10/8307. Etter 01.01.2020 er saksnummer BYGG-20/00230. (Garasjekjeller er omsøkt og behandlet som egen sak 11/9181.)

Denne ferdigattesten gjelder følgende del-tiltak som omfattes av sak BYGG-20/00230 (tidl. 2010/8307) – med respektive vedleggsnummer:

- **Masseplanering** – 10/8307-37 *Masseplanering og klargjøring av byggetomt*  
Tillatelse 06.09.2012
- **Vesentlig terrengendring** – 10/8307-39 *Støyvoll mot jernbane*  
Tillatelse 05.09.2011

- **VA-anlegg** – 10/8307-41, *VA-anlegg/bunnledninger under garasjeanlegg*  
Tillatelse 08.09.2011
- **BB1 – BB3** – 10/8307-106 *Rød blokk + to lamellblokker, Henrik Ibsens vei 96, 123 og 125.*  
Rammetillatelse 29.08.2012  
BB1 - 12 boenheter – 1051,2 m<sup>2</sup>  
BB2 - 13 boenheter – 850,3 m<sup>2</sup>  
BB3 - 14 boenheter – 917,8 m<sup>2</sup>
- **BK1 – BK4** 10/8307-75 *Rekkehus, Henrik Ibsens vei 71 – 105 samt 80 – 94.*  
Rammetillatelse 20.04.2012  
BK1 - 5 boenheter – 636,5 m<sup>2</sup>  
BK2a og -b - 8 boenheter – 904,5 m<sup>2</sup>  
BK3 - 5 boenheter – 564,6 m<sup>2</sup>  
BK4a og -b - 8 boenheter – 873,6 m<sup>2</sup> (394,3 + 479,3)
- **BT1** 10/8307-111 - *Atelierleiligheter i rehabilitert industribygg, Henrik Ibsens vei 107 – 121.*  
Rammetillatelse 15.02.2013  
BT1 – 15 boenheter  
BRA = 992 m<sup>2</sup>

Alle arealer er hentet fra sak 2010/8307 dokument -11 vedlegg «Beskrivelse 2»

#### **Merknader:**

- **Rekkehus BK5a og BK5b, Henrik Ibsens vei 127 – 145** som omfattes av samme sak (2010/8307-204) er rammesøkt under samme saksnummer og tidligere avsluttet med ferdigattest 15.05.2017. BK5a og -b inneholder 10 boenheter.
- **Garasjekjeller under BK4, BB1 – BB3** (Henrik Ibsens vei 86 – 125) er behandlet under annen sak, 11/9181 Tillatelse 08.06.2012. Midlertidig brukstillatelse gitt 16.05.13. Etter 2020 endret til sak BYGG-23/00116.

#### **Ferdigattest og ansvar**

Ansvarlig søker for hele prosjektet var opprinnelig Prosjektkontoret Romerike AS, men ansvaret for BB1 – BB3 og BT1 og rekkehus BK5a og BK5b ble etter hvert overtatt av Blå Arkitektur Landskap. Blå Arkitektur Landskap overtar nå også søkerrollen for resterende deler. Endringer av ansvarsrett tas til etterretning.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsene, nevnt nedenfor. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten avslutter saken. Byggverk, eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

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 det oppdages vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for.

Med hilsen

Kristine Østhassel  
Seksjonsleder

Per Christian Tellefsen  
Overarkitekt

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

Kopi til:  
NEDRE ROMERIKE BRANN- OG REDNINGSVESEN IKS  
TARALDSET EIENDOM AS



# Lillestrøm kommune

## Fagenhet Sentrumsformål

BLÅ ARKITEKTUR LANDSKAP AB  
Postboks 7036  
SE-121 07 STOCKHOLM-GLOBEN

Vår ref.:  
BYGG-23/00116-2  
(Bes oppgitt ved henvendelse)  
Deres ref.:

Dato  
27.01.2023

### 79/1, Henrik Ibsens vei 71 - 125, Ferdigattest, garasje- og bodkjeller

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 79 / 1 / 0 / 1  
Tiltakshaver: TARALDSET EIENDOM AS  
Tiltaket gjelder: Garasjekjeller/bodkjeller  
BRA nytt: 2350 m<sup>2</sup>

### Vedtak

**Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Lillestrøm kommune ferdigattest for garasje- og bodkjeller med tilhørende utomhusområder og støttemur mot Sagdalsveien, som omsøkt.**

### Klagerett

Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Statsforvalteren er klageinstans. Klagen sendes til Lillestrøm kommune.

Etter forvaltningsloven § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 27 b.

### Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om ferdigattest for garasje- og bodkjeller, mottatt 13.10.2022. Opprinnelig byggesak har saksnummer 2011/8307. Det ble gitt midlertidig brukstillatelse for garasjekjeller senest 21.05.2013.

---

Kontaktinformasjon: <https://www.lillestrom.kommune.no/>  
Postadresse: Postboks 313, 2001 Lillestrøm  
E-post: [postmottak@lillestrom.kommune.no](mailto:postmottak@lillestrom.kommune.no)  
Sentralbord: 66 93 80 00  
Org.nr.: 820 710 592

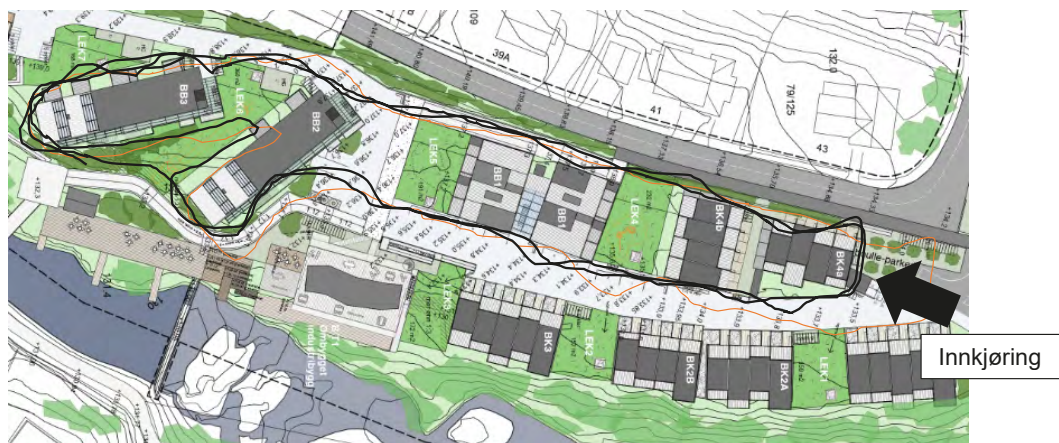
Besøksadresse: Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm

Side 1 av 3

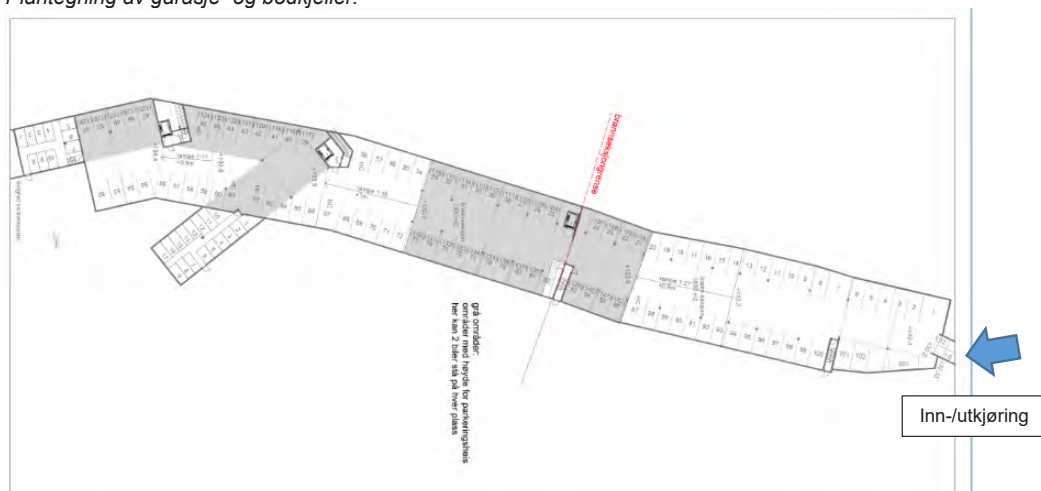
## Informasjon om tiltak

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 08.06.2012, unntatt rekkehusene i syd, BK5a og-b. Garasjekjelleren m/boder, strekker seg under områdene BK4a og -b, BB1, BB2 og BB3, med et areal på 2350 m<sup>2</sup>.

Henrik Ibsens vei 71 – 125 (BK4a+b, BB1, BB2 og BB3) med areal for garasjekjeller markert:



Plantegning av garasje- og bodkjeller:



## Ferdigattest og ansvar

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

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 det oppdages vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for.



## TRIVSELSREGLER SAGELVA BOLIGSAMEIE

Reglene er til for at vi skal ha et godt og trivelig bomiljø og er et supplement til boligsameiets vedtekter. Reglene gjelder for alle som bor og ferdes i vårt miljø.

### Fellesareal og fellesrom

- Felles uteområder er arealer åpent for alle seksjonseiere og leietakere. Fellesområdene som er tilrettelagt for dette kan fritt brukes til sosialt samvær som også inkluderer grilling. Det må imidlertid vises spesielt hensyn slik at det ikke påvirker andre beboere unødig.
- Felles svalganger er inngangsarealer som fortrinnsvis skal benyttes av leiligheter tilknyttet disse arealene. Svalgangene skal ikke benyttes til lek og opphold som kan være til forstyrrelser for beboerne.
- Beplantning i blomsterkasser og i tilknytning til fellesområdene må vernes ekstra godt.
- Alt av vegetasjon på fellesområder skal ikke røres av den enkelte.
- Sjøppel skal sorteres i henhold til påskrift på nedkastene. Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel utenfor nedkastene.
- Det skal ikke lagres eller oppbevares ting i trapper på fellesarealer, i svalganger eller på andre fellesområder. Ting som lagres i garasjekjeller skal holdes innenfor eget område.
- Sykler skal oppbevares i utvendig sykkelparkering eller i egne boder.
- Det tillates ikke vasking av motorkjøretøy (dvs. motorsykkel, personvarebil, campingvogn, osv.) på sameiets grunn.
- Beboere oppfordres til i egen interesse å verne om fellesarealene. Alle må medvirke til at området rundt eiendommen og på svalgangene holdes ryddig og pent. Styret kan vedta at det utføres dugnad inntil to ganger pr. år.

## Leiligheter/rekkehus

- Det skal være vanlig ro i leilighetene mellom kl. 22:00 – 07:00 på hverdager og til kl. 09:00 i helger og på helligdager.
- Det skal ikke foretas støyende arbeid etter kl. 20:00.
- Det skal ikke lagres eller oppbevares ting, avfall, etc. på private balkonger som ikke er i henhold til tiltenkt bruksfunksjon,
- Det må tas tilbørlig hensyn til andre beboere ved spilling av høy musikk, støyende maskiner og ved festing.
- Ved røyking på balkonger og/eller svalganger bør det vises særlig hensyn ovenfor naboer.
- Ved bruk av åpen flamme/grilling på balkonger må det vises særlig hensyn ovenfor naboer.
- Markiser og utvendig solavskjerming er regulert og kan kun bestilles gjennom styret eller det firma de måtte utpeke.
- Det henstilles å bruke skjønn ved pynting ute i forbindelse med høytider etc.
- Feil på ventilasjon, elektrisk anlegg, elektriske installasjoner, varme eller i garasje og eller boder skal meldes til driftsselskapet omgående. Beboere bør sørge for skadebegrensende tiltak.
- På balkonger/terrasser/uteplasser er det ikke tillatt å plassere gjenstander som kan virke skjemmende og/eller kan være til sjenanse for naboene. Oppsetting av terrasse-skillevegger, gjerde, hekk, og lignende er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret.
- Alle estetiske tiltak inkludert fasadeendringer skal godkjennes av styret.
- Evt. leietaker plikter å følge sameiets trivselsregler og vedtekter. Utleier plikter å informere styret om hvem enheten leies ut til.
- Seksjonseier er ansvarlig for at leietaker er kjent med og etterlever sameiets trivselsregler og vedtekter.

## Dyrehold

- Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere.
- Hunder skal luftes under tilsyn.
- Dyreekskremitter skal fjernes omgående.

## **Garasjeanlegg, parkering og gjesteparkering**

- Garasjeanlegget er seksjonert som et eget felles seksjonssameie. Alle som har bruksrett til en eller flere parkeringsplasser i garasjeanlegget har plikt til å benytte disse.
- Det skal ikke oppbevares ting som er til sjenanse for andre. Brannfarlige objekter, for eksempel gassflasker, skal ikke oppbevares i garasje.
- Det er tillatt å henge opp dekk på vegg ved egen garasje plass, for egen regning og på eget ansvar.
- Gjesteparkering er tillatt inntil 3 døgn. Av- og pålessing er begrenset til inntil 15 minutter. Styret har avtale med Securitypark om regulering av parkering på fellesområdene. Gjesteparkeringsplassene er kun for besøkende og må registreres på leieparkering.no
- Det vil etter søknad til styret kunne etableres strømuttak til el-bil/motorvarmer i felles garasjeanlegg. Dog er det besluttet at strømuttak ikke skal være større enn 16A, 1-fas. Etableringen skal utføres av autorisert elektriker, og det skal monteres strømmåler for avregning mot sameiet. Kvittering fremvises styret og etableringen bekostes i sin helhet av den enkelte beboer.

Styret ber om engasjement fra den enkelte beboer til å overholde trivselsreglene og for å skape et best mulig bomiljø i Sagelva boligsameie.

Forslag til endringer sendes styret. Styret har ved behov fullmakt til å endre trivselsreglene.

### **Grillhuset**

Søknad om leie sendes minst 14 dager før dato for bruk. Søknaden sendes til sameiets epostadresse.

Pris pr leieforhold er kr 150.- som betales i forkant.

Grillhuset skal brukes med fornuft og bruken skal ikke være til sjenanse for naboer.

Musikk dempes kl. 23.00.

ALL ild skal være slukket før stedet forlates.

Huset skal være ryddet innen kl. 12.00 påfølgende dag.

Leietaker har erstatningsansvar for skadede og bortkomne gjenstander.

Utover det: HA DET HYGGELIG!

## **VEDTEKTER**

**for**

### **SAGELVA BOLIGSAMEIE**

(org. nr. 911556413)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 15.1.2013, sist endret på årsmøte 9.4.18.

#### **1. Navn**

##### **1-1 Navn, formål og opprettelse**

Sameiets navn er Sagelva Boligsameie

Sameiet består av 90 boligseksjoner, hvorav 36 enheter i rekkehus og 54 leiligheter fordelt på flere bolighus i eiendommen gnr 79 bnr 1 Skedsmo Kommune.

Boligblokkene har egen heis til parkeringskjeller.

Seksjonseiere som har kjøpt garasje, har bruksrett til parkeringsplass i parkeringskjeller.

Foreløpig fordeling fremkommer av vedlegg. Kostnadene for drift og vedlikehold av parkeringskjeller, fordeles seksjonseierne etter antall bruksretter/parkeringsplasser som disponeres.

Midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealet kan bare gis i inntil 30 år. Tidsbegrensningen gjelder også for midlertidige eneretter som er etablert før 1.januar 2018.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av sin egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Retten til bytte bortfaller, dvs. plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra sameiet.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for El bil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Det er ikke anledning å lade biler i vanlige stikkontakter.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkong).

Sameiebrøkens størrelse fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenheters sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierens felles behov.

Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens felles interesser og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg av enhver art.

## **2. Rettslig råderett**

### **2-1 Rettslig råderett**

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem som er ny eier/leietaker Dette gjelder også utleie av parkeringsplasser.

Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

En seksjonseier blir fullt ansvarlig for leierens handlinger eller unnlatelser eller andre forhold til sameiet.

Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

## **3. Bruken av boligen og fellesarealene**

### **3-1 Rett til bruk**

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet 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) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder dører, vinduer oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l. Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

### **3-2 Ordensregler**

Årsmøtet fastsetter ordensregler. Seksjonseierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene kan anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

## **4. Vedlikehold**

### **4-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlikeholdt, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige 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.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som innvendige rør, sikringsskap 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 dører med karmen.

(3) Seksjonseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

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

(5) Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

### **4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt**

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

## **5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform**

### **5-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

I sameiets budsjett skal det avsettes midler til uforutsette utgifter og fremtidig vedlikehold etter vedtak gjort av årsmøtet.

(3) Kostnader i forbindelse med parkeringskjeller fordeles på seksjonseierne etter antall garasjeplasser de har bruksrett til. Det utarbeides eget driftsbudsjett for dette.

(5) Kostnader til drift av fellesareal fordeles på de enkelte seksjonseiere etter sameiebrøk.

(6) Kostnader til drift av heis fordeles på seksjonene som har nytte/har heis i bygningene BB1, BB2, BB3 og BT1.

(7) Fjernvarme fordeles etter måleravlesning eller seksjoneringsbrøk, avhengig av hva teknisk er installert i den enkelte bolig. Det betales et akontobeløp som avregnes 2 ganger pr. år.

### **5-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

(1) De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekningen besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

### **5-3 Heftelsesform**

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

### **6-2 Pålegg om salg**

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § ~~26 første ledd~~ 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### **6-3 Fravikelse**

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

## **7. Styret og dets vedtak**

### **7-1 Styret - sammensetning**

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire (4) andre medlemmer med en til tre (3) varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### **7-2 Styrets oppgaver**

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen 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 sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **7-3 Styrets vedtak**

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

## **7-4 Representasjon og fullmakt**

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder seksjonseierne felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

## **8. Årsmøtet**

### **8-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

### **8-2 Tidspunkt for årsmøtet**

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte**

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Ekstraordinært årsmøte 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 forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

### **8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte**

Årsmøtet skal:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

### **8-5 Møteledelse og protokoll**

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

### **8-6 Stemmerett og fullmakt**

(1) I årsmøtet har boligseksjonene stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Totalt 90 stemmer.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

### **8-7 Vedtak på årsmøtet**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
- f) samtykke til reseksjonering
- g) endring av vedtektene.
- h) tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Hvis tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer en halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket beslutes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enig.

(5) Vedtak som innebærer vesentlige endringer i sameiets karakter, herunder salg, bortfeste av eiendommen mv krever at seksjonseierne uttrykkelig si seg enig, jf. eierseksjonsloven § 51.

## **9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern**

### **9-1 Ugildhet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller

nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

#### **9-2 Mindretallsvern**

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

#### **10. Forholdet til eierseksjonsloven**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

-----

# 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 bærekraftsmål. 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

<b>Informasjon om kommuneplanens arealdel.....</b>	<b>2</b>
<b>Kapittel I Generelle bestemmelser .....</b>	<b>9</b>
§ 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 styrtnebbør .....	34
§ 1-20 Fare for flom.....	34
§ 1-21 Restriksjonsområder rundt Kjeller flyplass .....	34
§ 1-23 Plassering av nettstasjoner .....	34
<b>Kapittel II Bebyggelse og anlegg .....</b>	<b>35</b>
§ 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
<b>Kapittel III Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur .....</b>	<b>58</b>
§ 3-1 Vei - Torg .....	59
§ 3-2 Støyskjerming langs vei.....	59
<b>Kapittel IV Grønnstruktur.....</b>	<b>59</b>
§ 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
<b>Kapittel V Forsvaret.....</b>	<b>61</b>
§ 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
<b>Kapittel VI Landbruks, natur- og friluftsmål .....</b>	<b>62</b>
§ 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
<b>Kapittel VII Bruk og vern av sjø og vassdrag.....</b>	<b>63</b>
§ 7-1 Vassdrag.....	64
<b>Kapittel VIII Bestemmelser til hensynssoner .....</b>	<b>64</b>
§ 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
<b>Kapittel IX Bestemmelser til bestemmelsesområder .....</b>	<b>70</b>
§ 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
<b>Kapittel X Vedlegg .....</b>	<b>71</b>

## 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 grønnstruktur 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 m<sup>3</sup>, og krav om driftskonsesjon etter mineralloven § 43 for uttak over 10 000 m<sup>3</sup>. 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 sekundærleilighet 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 m<sup>2</sup> 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 Presthagaveien 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 ferdigstillelse 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, Rømua, Varsjøen, Heiavannet, Tretjern, Hvaltjern, Bøletjern, 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 veifinding» 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. Støttemurer 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. Landskapsilhuetter, horisontlinjer og åsprofiler skal ikke brytes.

#### § 1-8.2.1 Landskap, grønstruktur 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.*

*Grønnstrukturuområdet 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 grønnstrukturuområdet, 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 m<sup>2</sup> BRA eller mer, eller i områder hvor det gjennom parallelle utviklingsprosjekter planlegges utbygging av totalt 20 000 m<sup>2</sup> 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-søknadspålagt 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 forslagstiller/søker:

- rapportere grunnundersøkelser inn til NADAG (Nasjonal database for grunnundersøkelser)
- rapportere alle nye og reviderte kvikkleirefaresoner 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 søknadspiktig, jf. plan- og bygningsloven §§ 20-1 første ledd bokstav i, 20-3, 20-4 og 30-3.*

*Dekorelementer 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. Løsfotoreklame 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 nattetid, skal ikke belysningens lysintensitet overstige 25 cd/m<sup>2</sup> (candela/m<sup>2</sup>).

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 utsmykning 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
Beverting	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
Beverting	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 tilfredsstiller 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 tilfredsstillende 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 tilfredsstiller grenseverdiene 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

Styrelinjen T-1442/2021, kapittel 6 legges til grunn ved bygge- og anleggsvirksomhet. Bygg- og anleggsstøy skal vurderes i reguleringsplan.

Ved forventede overskridelser av støygrenser i T-1442/2021 tabell 4 (grenseverdier) skal forslagstiller 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 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 mikrotesla, 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 utlippene 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 tillatelse 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 skjøtete 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 enkelttrær/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 enkelttrær 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, Rømua 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 Kongrudtjern naturreservat, Nordre Øyeren naturreservat m/Svellet og Merkja, Sørumsneset naturreservat, Flaen naturreservat, Breimosen naturreservat, Mjøsøydalen 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 oppfylging 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 byggeprosa 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 ivaretatt, 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 grønnstruktur.

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 yngre- 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 byggeområder.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for områder større enn 10 dekar skal areal for mellomagring 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 raver.

## **§ 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 ekstern 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 massemttak 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 riving 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 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 fordrøyings- 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, fordrøyningsystemer, 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 m<sup>2</sup> BRA eller har en varmeløsning som er dokumentert miljømessig bedre og gir et lavere CO<sub>2</sub>-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 avfalls løsninger 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-overbygde terrasse og ikke-overbygde 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, leegger, 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 oppholdsplass/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:

	<b>Total MUA i m<sup>2</sup> per boenhet</b>	<b>Privat per boenhet - direkte knyttet til boligen i % av total MUA</b>	<b>Privat på balkong/ takterasse per boenhet MUA i m<sup>2</sup></b>	<b>Fellesareal i % av total MUA</b>	<b>Andre bestemmelser MUA i m<sup>2</sup></b>
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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Utenfor sentrumsformål skal hver lekeplass betjene inntil 30 boenheter. I sentrumsformål og KF 1-5, KF29 og KF30 skal arealet økes med 50 m<sup>2</sup> pr. 50 boenheter, og en lekeplass kan deles i to lekeplasser på 100 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>, og skal fra og med 50 boliger økes med 10 m<sup>2</sup> 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 lekeaktiviter. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, ev. deles i mindre lekeplasser på 2 500 m<sup>2</sup> hver. En strøkslekeplass på minst 5 000 m<sup>2</sup> 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 nedbørsløp, bidra til den lokale luftkvaliteten, bidra med en avkjølede effekt på lokalklimaet og beskytte mot UV-strålingens nedbrytende effekt på takmembran. «Hybride tak» omfatter også så kalte «biotaktak» 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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
- rolige 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 m<sup>2</sup> og maksimum 60 m<sup>2</sup>.

#### § 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 m<sup>2</sup>. Tillatt BRA for tomannsboliger er maks 250 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 grønntstruktur.

#### § 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 området 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 Enebakkneset

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 gågater 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 tilbaketrasket 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 m<sup>2</sup> BRA, hvorav minst en av sju skal være mer enn 95 m<sup>2</sup> BRA. Av disse 35 % kan ikke flere enn en av fem bygges med sekundærleilighet. Sekundærleiligheten kan ikke være større enn 20 m<sup>2</sup> BRA,
- maks 40 % av boenhetene kan være på mellom 30 og 55 m<sup>2</sup> BRA. Av disse kan ikke flere enn en av fem være mindre enn 35 m<sup>2</sup>. Ingen kan være mindre enn 30 m<sup>2</sup>.

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 glasses 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 strøktorg 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 m<sup>2</sup> for barn og unge innen 150 meter fra boliger i alle felt. For hver femtiende bolig utover 150 boliger stiger arealkravet med 50 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> for barn og unge innen 500 meter fra boliger i alle felt. For hver femtiende bolig utover 175 boliger stiger arealkravet med 50 m<sup>2</sup>.

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 byomdannelseprosjekter.

#### 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 m<sup>2</sup> 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, SF13, 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 m<sup>2</sup> 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>Beverning</i> /Bolig

For feltene SF31, SF33, SF34, SF35, SF36, SF38, SF39, SF40, og SF42 er det kun tillatt med inntil 1 000 m<sup>2</sup> 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>Beverning</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. *Beverningen 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>Beverning</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>Beverning</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 fyllestasjoner 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 hurtigladere.

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 Solvangen, 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. Terrengingrep 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: Masseuttak
- Felt BAB11 og BAB 12 Armoen - Tillatt arealformål: Masseuttak
- Felt BAB 15 Aussenfjellet - Tillatt arealformål: Trafostasjon
- Felt BAB 16 Asak - Tillatt arealformål: Masseuttak
- Felt BAB 17 Tertittveien - Tillatt arealformål: Masseuttak: 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

Felt navn	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/Beverning. 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/Beverning</i>
Felt KF20 (Skedsmokorset sør)	Forretning/ <i>Kontor/Beverning/Tjenesteyting/Bolig</i>
Felt KF21, KF22, KF23, KF24, KF25 (Skedsmokorset)	Forretning/Bolig
Felt KF26 (Skedsmokorset)	Forretning/Tjenesteyting/Bolig
Felt KF27 (Svineavlstomta)	Forretning/ <i>Industri/Næring/Lager/Beverning Til arealformål Forretning tillates kun plasskrevende varer.</i>
KF28 (Skjettentoppen)	Bolig/Forretning/ <i>Beverning/Tjenesteyting</i>
KF29 Skjærvaveien 8-20	Bolig/forretning/ <i>kontor/tjenesteyting</i>
KF30 Skjærvavn 2-6	Bolig/forretning/ <i>kontor</i>
<i>KF12</i> (ved Sørumsand idrettspark)	Idrett/tjenesteyting
KF31 Blaker sentrum (Blaker aldershjem)	<i>Kontor/beverning/bolig</i>
KF32-36 Lørenfallet sentrum	Forretning/ <i>kontor/beverning/bolig</i>
KF37 Lørenfallet sentrum (gbnr.214/43)	Forretning/ <i>kontor/beverning/bensinstasjon/bussparkering</i>
KF 38 Sørumsand Næringspark øst	Bolig/ <i>kontor/beverning/tjenesteyting</i>

§ 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 strøktorg.

### § 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 m<sup>2</sup> BRA skal være større enn 95 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> og 600 m<sup>2</sup>.

#### 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 m<sup>2</sup> 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/Skjjettenveien 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/Skjjettenveien 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, masseuttak, 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 fordøyning 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 anneks 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 m<sup>2</sup> BRA og 100 m<sup>2</sup> 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 Enebakneset 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 reservevannskilden

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, veganlegg, bakkeplanering, alle typer grøfter og annet gravearbeid som ikke har med vannverkens anlegg og drift å gjøre er forbudt i hensynsonen. 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 sone 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. Byggeforbudsonen 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 grønnstruktur, H540\_1

*Retningslinjer: ved detaljregulering innenfor hensynssonen H540\_1 skal det søkes etablert en sammenhengende grønnstrukturforbindelse 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.

# Nabolagsprofil

Henrik Ibsens vei 123 - Nabolaget Sagdalen - vurdert av 29 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



## Offentlig transport

Sagdalen stasjon Linje L1	5 min 0.5 km
Sagdalen skole Linje 100, 110	6 min 0.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 20 km
Oslo Gardermoen	27 min

## Skoler

Sagdalen skole (1-7 kl.) 596 elever, 26 klasser	6 min 0.5 km
Frydenlund skole og ressurscenter (1-10 ... 51 elever, 21 klasser	8 min 0.7 km
Skjetten skole (1-7 kl.) 725 elever, 42 klasser	19 min 1.6 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 370 elever, 16 klasser	16 min 1.3 km
Stav skole (8-10 kl.) 428 elever, 17 klasser	21 min 1.8 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	8 min 0.7 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	8 min 3.2 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



## Kvalitet på skolene

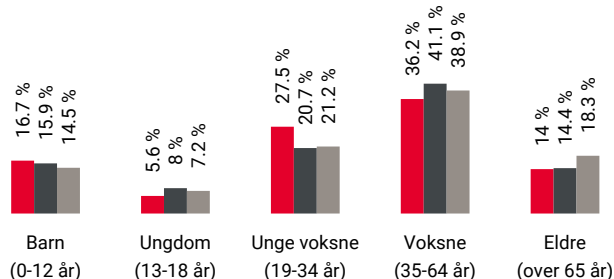
Veldig bra 75/100



## Naboskapet

Høflige 63/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sagdalen	1 783	851
Skedsmokorset	39 003	16 933
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Noahs Ark barnehage (1-5 år) 27 barn	6 min 0.5 km
Strømmen kommunale barnehage (1-5 ... 84 barn	11 min 0.9 km
Bråtejordet barnehage (1-6 år) 129 barn	14 min 1.2 km




## Dagligvare


Joker Strømmen Søndagsåpent	6 min 0.5 km
Coop Extra Strømmen	7 min





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Tog

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 90/100

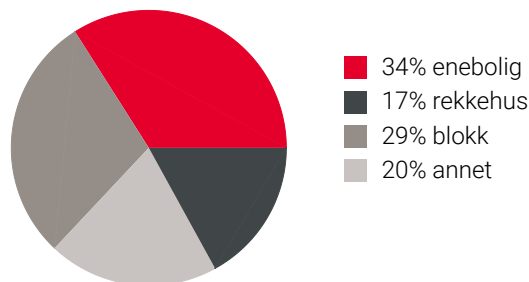
 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 84/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 84/100





## Sport

-  Sagdalen barneskole  
Aktivitetshall, ballspill 6 min  0.5 km
-  Stalsberg skole  
Aktivitetshall, ballspill 9 min  0.8 km
-  Fresh Fitness Strømmen 14 min 
-  SATS Lillestrøm 7 min 

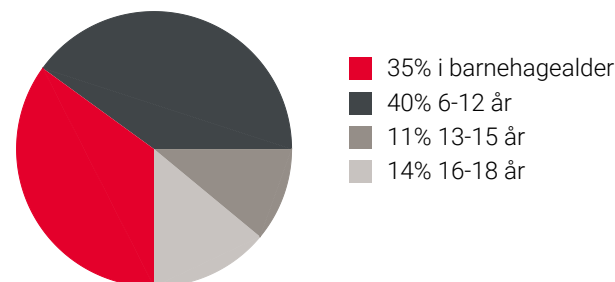
## Boligmasse



## Varer/Tjenester

-  Strømmen Storsenter 13 min 
-  Ditt Apotek Strømmen 13 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

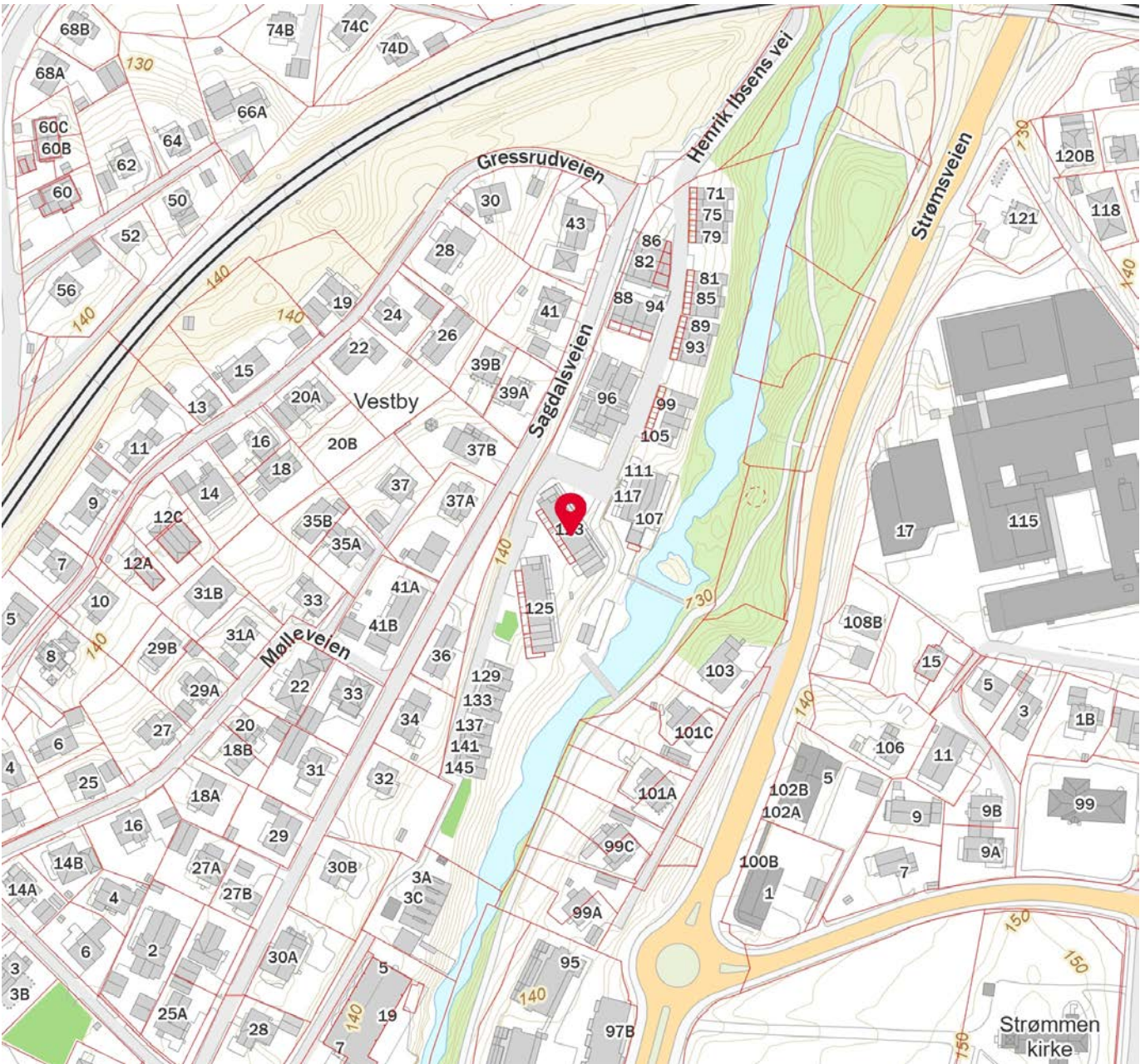
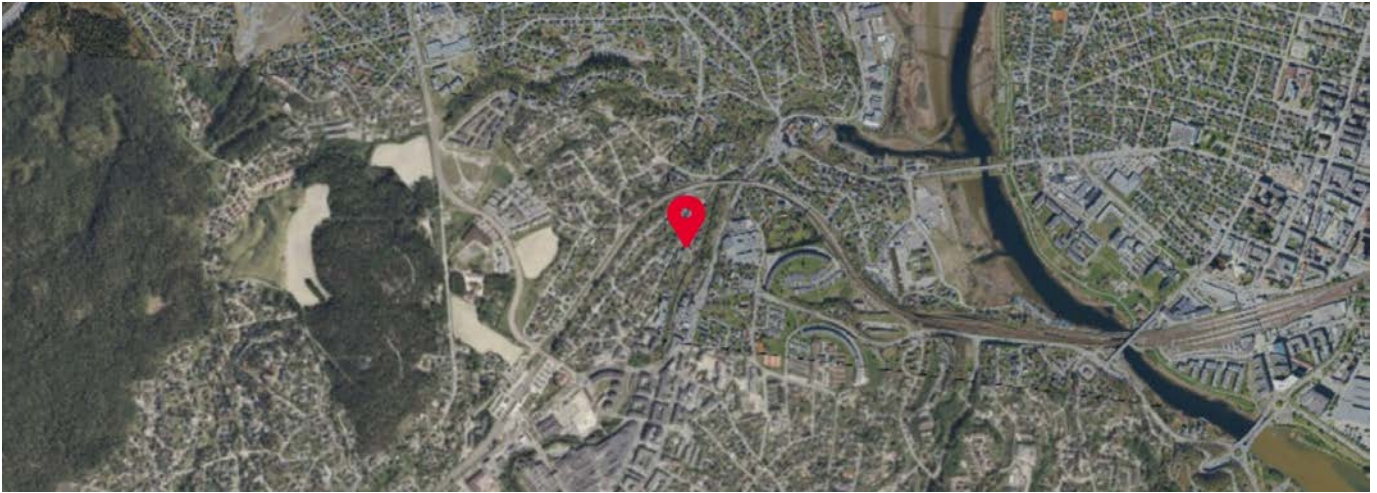


0% 45%

-  Sagdalen
-  Skedsmokorset
-  Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



## 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, varmpumper 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-antennor 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/avgrenskingskabel 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Henrik Ibsens vei 123  
2010 STRØMMEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Kamilla Benum Braanen

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 417 30 427  
**E-post:** kamilla.benum.braanen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre