NORDVIK

Prost Holms vei 34

3 soverom | 77 kvm | Andelsleilighet

Velkommen til

Prost Holms vei 34

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
30	Nabolagsprofil
32	Tilstandsrapport
58	Egenerklæringsskjema
66	Andre vedlegg
329	Kontaktinfo
332	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
335	Forbrukerinformasjon om budgivning
336	Budskjema

Salgsoppgave produsert 10.03.2026







Nøkkelinformasjon

Moderne 4-roms rekkehusleilighet over to plan, med to bad (2020), vestvendt balkong og parkering i garasjerekke m/lader.

Prisantydning	**4 100 000,-**
Omkostninger	**9 361,-**
Totalpris	**4 349 180,-**
Fellesgjeld	**239 819,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 035,-**
BRA-i	**77 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1986**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

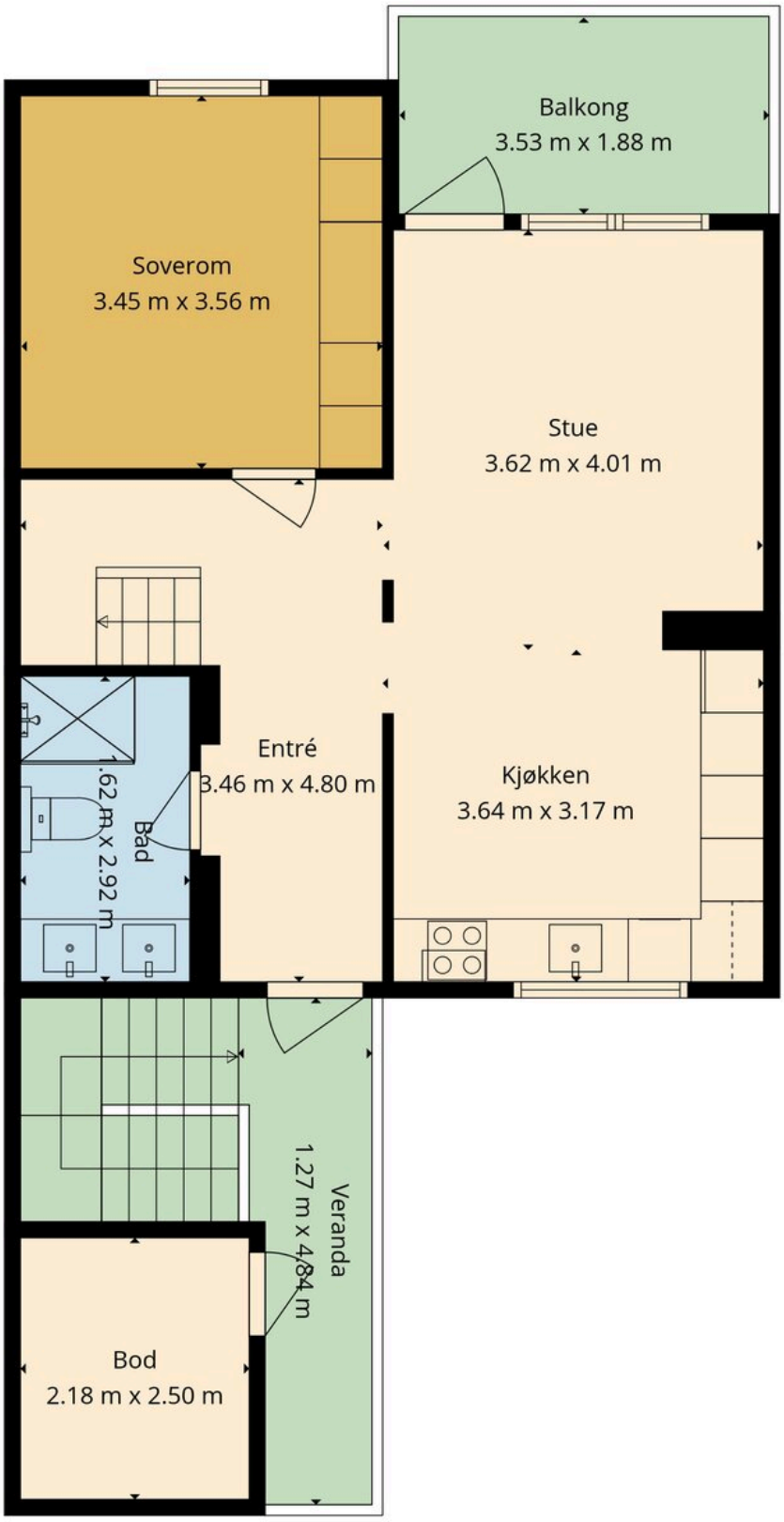
Velkommen til Prost holms vei 34 - Presentert av Idriss Eliassy i Nordvik bolig!

En lys og moderne rekkehusleilighet over to plan, perfekt for deg som vil flytte rett inn. Boligen ble betydelig oppgradert i 2020 med nye overflater, nytt lekkert kjøkken, med integrerte hvitevarer og to delikate, flislagte baderom. Her får du en åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til en vestvendt, solrik balkong med flott utsikt og sol fra ca. 12-20:00. Leiligheten har tre fine soverom og meget gode lagringsmuligheter i boder og på loft. Parkering i rekkegarasje med el-bil lader medfølger.

Kombinasjonen av umiddelbar nærhet til villmarka i Romeriksåsene og den sentrale aksen mot Oslo og Gardermoen, gjør Prost Holms vei til et svært ettertraktet sted å bo for aktive familier i alle livsfaser.

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 56 kvm
Total BRA: 60 kvm



en Er Ikke i Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar Fo





Kjøkkenet er fra 2020 og fremstår som moderne og funksjonelt med integrerte hvitevarer, inkludert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kombiskap.





Innredningen har hvite fronter, laminert benkeplate og delikate fliser over benken.

Innenfor ytterdøren blir du møtt av en innbydende entré med slette, malte veggflater og stilren laminat, som harmonerer godt med boligens øvrige rom.





Lekkert, flislagt bad fra 2020 som umiddelbart gir et luksuriøst og moderne inntrykk. Rommet er preget av store, lyse fliser med et elegant marmormønster som strekker seg sømløst over både gulv og vegger.





Den eksklusive dusjsonen er utstyrt med en stilfull glassvegg i industrielt design og innebygd dusjgarnityr.

I dusjsonen er det bygget inn en praktisk og stilren nisje for oppbevaring av såpe og sjampo, noe som gir et ryddig uttrykk og fjerner behovet for eksterne hyller.







Velkommen opp til loftsetasjen.





Badet i loftsetasjen ble også oppgradert i 2020 og kombinerer flislagte overflater med glatte, malte flater.

Rommet fungerer i tillegg utmerket som vaskerom, med ferdig opplegg og god plass for både vaskemaskin og tørketrommel, noe som gjør boligen svært praktisk for barnefamilier.









Soverom nummer 3 - Husk: Er du ikke like glad i rosa som dagens eier, kan du fint male rommene i andre toner.

Fra stuen er det direkte utgang til en herlig, vestvendt balkong som fungerer som en naturlig forlengelse av boligen i sommerhalvåret.





Balkongen har en fantastisk plassering som sikrer svært gode solforhold. Her kan du nyte et åpent utsyn over nabolaget med svært lite innsyn.

Pendlerhverdagen er svært effektiv med nærmeste bussholdeplass "Holt senter" rett utenfor døren. Herfra har du hyppige avganger, inkludert direktebuss (linje 400) som tar deg til Bjørvika i Oslo på under 30 minutter.







Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
47-0004/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Prost Holms vei 34, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 36, bnr 8 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune
Andelsnr 22 i Holtbakken Borettslag, org.nr. 948281554

Selgere
Erion Giannaki
Drinalta Janaqi

Kjøpesum og omkostninger
4 100 000,- (Prisantydning)
239 819,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 339 819,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 981,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 361,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 861,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 349 180,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 358 680,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1986

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 77 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 81 kvm
TBA: 13 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Kjøkken, bad, entré og soverom.
BRA-e: 4 kvm. Bod.
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 13 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 21 kvm. Gang, bad, soverom og soverom 2.
Total BRA: 21 kvm.

Ikke målbare arealer:

Ikke måleverdig areal (ALH) for loftsetasjen er oppgitt å være 20 m² i henhold til tilstandsrapport.

Innhold
2 etasje: Kjøkken, bad, entré og soverom.
3. etasje: Gang, bad, soverom og soverom 2.

Standard
Entré
Boligen har et felles, overbygget inngangsparti med trappeadkomst til andre etasje. Innenfor ytterdøren blir du møtt av en innbydende entré med slette, malte veggflater og stilren laminat, som harmonerer godt med boligens øvrige rom. Entreen er praktisk utstyrt med plassbebygd oppbevaringsløsning for yttertøy, og har direkte tilgang til badet i hovedetasjen.

Kjøkken
Kjøkkenet er fra 2020 og fremstår som moderne og funksjonelt med integrerte hvitevarer, inkludert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kombiskap. Innredningen har hvite fronter, laminert benkeplate og delikate fliser over benken. Et vindu over arbeidsflaten slipper inn herlig morgensol og gir utsikt til lekeplassen, slik at du kan følge med på barna mens

middagen tilberedes. Himlingen har innfelt belysning i form av stilrene downlights. Dette gir en effektiv og minimalistisk lyssetting som sprer lyset jevnt og sømløst i rommet. I tilknytning til kjøkkenet er det også god plass til et spisebord.

Stue
Leiligheten har en lys og tiltalende stue i åpen løsning mot kjøkkenet. Store vindusflater på begge sider sørger for rikelig med gjennomlys og en luftig atmosfære. Stuen er innredet med moderne laminat på gulv, har god plass til sofagruppe og er utstyrt med varmepumpe for et behagelig inneklima året rundt. Det er pipeløp i stuen, men uten tilknyttet peis pr. i dag.

Fra stuen er det direkte utgang til en herlig, vestvendt balkong som fungerer som en naturlig forlengelse av boligen i sommerhalvåret. Balkongen har en fantastisk plassering som sikrer svært gode solforhold. Her kan du nyte et åpent utsyn over nabolaget med svært lite innsyn. Balkongen er romslig nok for både grill og sofagruppe – en perfekt base for sosiale sommerkvelder.

Bad i hovedetasje
Lekkert, flislagt bad fra 2020 som umiddelbart gir et luksuriøst og moderne inntrykk. Rommet er preget av store, lyse fliser med et elegant marmormønster som strekker seg sømløst over både gulv og vegger. Denne helhetlige flisleggingen, kombinert med integrerte downlights i taket, skaper en lys og luftig atmosfære. Den brede baderomsinnredningen har dobbel servant og fire romslige skuffer, noe som sikrer svært god lagringsplass og en enklere morgenlogistikk for flere. Stilrene kontraster i sort på både armaturer, trykkplate til det vegghengte toalettet og profiler på dusjveggen gir rommet et gjennomført og moderne design. Den eksklusive dusjsonen er utstyrt med en stilfull glassvegg i industrielt design og innebygd dusjgarnityr. Det er i tillegg bygget inn en praktisk og stilren nisje for oppbevaring av såpe og sjampo, noe som gir et ryddig uttrykk og fjerner behovet for eksterne hyller.

Bad / vaskerom i loftsetasje
Badet i loftsetasjen ble også oppgradert i 2020 og kombinerer flislagte overflater med glatte, malte flater. Her er det lagt til rette for både velvære og en praktisk hverdag, med et romslig badekar perfekt for avslapning. Den hvite baderomsinnredningen inkluderer underskap, servant og et speilskap med integrert belysning. Rommet fungerer i tillegg utmerket som vaskerom, med ferdig opplegg og god plass for både vaskemaskin og tørketrommel, noe som gjør boligen svært praktisk for barnefamilier. Boligens varmtvannsbereder på 190 liter fra 2019 er plassert her.

Soverom og lagringsplass
Boligen har tre fine soverom. Hovedsoverommet er i hovedetasjen med god plass til både dobbeltseng og garderobeløsning. De to andre soverommene ligger i loftsetasjen, og passer utmerket som gjesterom, barnerom eller kontor. Det er for øvrig god lagringsplass med både innvendig og utvendig bod.

Parkering
Leiligheten har bruksrett til en biloppstillingsplass (nr. 34) i felles garasjerekke på ca. 15 kvm med el-bil lader tilknyttet egen strømregning.

Takstmannens beskrivelse av garasjen:
Garasje utført med støpt dekke/asfaltert dekke, trekonstruksjon, saltak konstruksjon i treverk tekket med takstein, garasjeport og elbil- lader.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, firma Rørlegger Øst har reparert/renovert hele badet. Dokumentene er sendt til
takstmannen.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Øst

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alle dokumentasjoner er sent til Takstmannen.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, det er satt inn et takvindu, og arbeidet er godt kjent av kommunen. Firma som utførte arbeidet er Raidon Bygg AS.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, all elektrisk installasjon er ny. FIRMA: Altar Elektro As.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Ja, alt elektrisk anlegg er nytt og godkjent.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra

borettslaget inn I garasjen.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, inn i leiligheten firma Rørlegger Øst.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja
Beskriv: Ja, ventilasjon og andre installasjoner er kontrollert/vedlikeholdt.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, det er utført total oppussing inne i boligen.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Nei“Alt er gjennomført med suksess.”

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen datert 30.04.2020.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Jo Henrik Stigen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Flermannsbolig med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i tre. Bygningen antas fundamentert på fastemasser med betong såler. Grunnmur av betong. Over grunnmur er det yttervegger i bindingsverk med utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein (ikke besiktig). Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2017. Veluxvinduer på Loftetasje. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2017 En ytterdør med glassfelt. Utgang fra stue/kjøkken til en balkong på ca. 7m2. Adkomst uteplass på ca 6m2.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Noe fuktmerker i himlingsplater som antas å være eldre forhold da det ikke registrerers høye verdier i dag.
- Utvendig > Ytterdør grunnet alder.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverk er værslitte, noe som skyldes langvarig eksponering for sol, regn og temperaturvariasjoner uten tilstrekkelig vedlikehold.
- Innvendig > Etasjeskillere i trekonstruksjon: Det er målt høydeforskjeller på mellom 15-30 mm. Det er målt høydeforskjell på mellom 10-20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
- Tekniske installasjoner > Varmesentral grunnet alder.
- Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv: Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).
- Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Varmepumpe
- Lampe i trapp
- Garderobeskap i første etasje
- Fastmonterte kommoder på barnerom.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
D - oransje

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner og gulvvarme på badet med fliser. Det er installert varmepumpe. Boligen har pipeløp, men denne er ikke tilknyttet noe ildsted.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 12 000 kWh / kr 15 000,- . Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Omtrentlig årlig kostnad for andre fyringskilder (peis): kr 1 100,-

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 035,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer: Nedbetaling av andel fellesgjeld, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, snørydding og gressklipping, bygningsforsikring, kollektiv TV/bredbåndsavtale.

Kostnadene fordeles slik:
Felleskostnader kr 4 204,-
IN 1 avdrag kr 547,-
IN 1 renter kr 159,-
Særfordelt lån avdrag kr 891,-
Særfordelt lån renter kr 135,-
Stipulerte avdrag kr 342,-
Stipulerte renter kr 757,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 103 333,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 413 332,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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. Dette 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% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Borettslaget

Om borettslaget
Holtbakken Borettslag har organisasjonsnummer 948281554 / Gnr. 36, Bnr. 8 i Lillestrøm kommune. Borettslaget ble stiftet 06.03.1985. Borettslaget består av 45 andelsboliger, fordelt på 3 bygninger med adresser:

Prost Stabels vei 401-417 og Prost Holms vei 2-74.
Bori BBL er forretningsfører og revisor er SLM revisjon AS.

Styrets arbeid:
- Godkjenning av nye eiere
- Bruksoverlating
- Info-skriv til beboere
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll i henhold til HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringsskader
- Diverse feilretting utelys garasjer
- Bomiljø- trafikkforhold
- Administrert serviceavtaler, lekeplass, garasjer og elbil lading og fakturering
- Tilstandsvurdering av bygningsmassen
- Maling av garasjer på dugnad
- Reforhandlet avtale med Frogner Snøservice

- Telia: Oppgraderingen av nettet til Docsis 3.1 standard. Dette innebærer oppgradering av eksisterende sentraler, nye signalforsterkere og splittere, nytt trådløst modem og antennekontakt i leilighetene. Det oppgraderte nettet gir et mer stabilt nett, større kapasitet og mulighet for enda høyere hastigheter.
- Styret har kontinuerlig fokus på å holde kostnader så lave som mulig, derav foreslås heller ikke i år å øke styrehonoraret.

Fremtidig vedlikehold innhentet fra innkalling til generalforsamling 2025:
- Gjøre ferdig siste deler av maling garasjer på dugnad.
- Det er pålegg om om vannmåler i Lillestrøm Kommune. Styret jobber med å utrede muligheten for en felles vannmåler for hele borettslaget. Å gjøre det på denne måten, antar styret vil kunne spare borettslaget for store kostnader.

Info om fremtidig vedlikehold/økte kostnader etterspurt styre:
Svar fra styret datert 24.03.26: Vi har inngått avtale om å montere vannmålere i borettslaget i år. Dette skal gjøres via nedgravde vannmålere tre steder på vårt område, og er et ganske stort prosjekt. Dette kan medføre lånopptak / refinansiering , og muligens økte felleskostnader. Samtidig vil dette høyst sannsynlig medføre at vi får vesentlig lavere kommunale utgifter framover, da vannforbruket nå beregnes. Utover dette er borettslaget fra 1986 og vil ha behov for utbedringer og vedlikehold framover, men det er ikke andre store prosjekter som er besluttet pr nå.

In-ordning:
Borettslagets har etablert IN-ordning på ett av lånene fra Nordea. Dette gir andelseier adgang til å innbetale hele eller deler av andel fellesgjeld. Innbetaling må skje ved terminforfall (vanligvis 30.3, 30.6, 30,9 og 30.12) og minstebeløp er kr 50 000 pr gang. Beløpet må være kreditert BORIs klient-konto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes kan nedbetaling ikke foretas og beløpet blir returnert. Andelseiere som ønsker å nedbetale andel av fellesgjeld må ta kontakt med BORI minst én måned før nedbetaling, for å inngå avtale om dette. Det påløper et gebyr ved innbetaling gjennom IN-ordningen.

Forsikring:
Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Fremtind Forsikring AS, polise nr 20938196 3.

Forretningsfører
Bori BBL

Forkjøpsrett
Kommunen har forkjøpsrett på vegne av enkeltpersoner som kommunen utpeker, til hver tredje andel som overdras. Antall andelshavere tilvist leilighet av kommunen må til enhver tid ikke overstige 35% av borettslagets enheter.

Andelseierne i borettslaget og medlemmer av BORI har forkjøpsrett. Disse medlemmene har en frist på syv dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Fristen begynner å løpe den 17.03.26, og utgår dermed den 24.03.26 kl. 14:00. Kontakt megler for mer informasjon.
Frist: 24.03.2026

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 239 819,-pr. 31.12.2025
Avdrag: Kr 1 727,-
Rentekostnader: Kr 1 154,-

Bank: Nordea Bank ABP - 5,75% rente
Type: Annuitetslån
Info per: 31.12.2025
Terminer pr. år: 2
Løpetid: 05.07.17 - 30.06.47
Restgjeld: kr 8 179 228,-
Andel av restgjeld: kr 166 890,-

Bank: Husbanken - 4,30% rente
Type: Annuitetslån
Info per: 31.12.2025
Terminer pr. år: 3
Løpetid: 01.01.99 - 01.07.23
Restgjeld: kr 1 788 661,-
Andel av restgjeld: kr 39 741,-

Bank: Nordea Bank ABP - 5,75% rente
Type: Annuitetslån (IN-ordning)
Info per: 31.12.2025
Terminer pr. år: 3
Løpetid: 06.02.01 - 30.06.30
Restgjeld: kr 1 383 205,-
Andel av restgjeld: kr 33 188,-

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 23 242,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr. 947 194,- Årsresultatet tillegges opptjente genkapital.

Budsjettet for 2025 legger til grunn et overskudd på kr. 1 062 460,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Borettslaget har dugnad to ganger i året.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Hunder skal holdes i bånd på borettslagets område. Hundeeier skal alltid ha med plastpose
og ta opp ekskrementene etter sin hund.

Borettslagets forsikring
Fremtind forsikring AS
Polisenr. 209381963

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 15 651 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal, pent opparbeidet med asfalterte og steinbelagte internveier, plen, trær og beplantning. I tillegg er det felles lekeplass og sittegrupper. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Denne eiendommen i Prost Holms vei har en meget attraktiv og barnevennlig plassering på Skedsmokorset. Her bor du i et veletablert og rolig nabolag på Holt Vestvollen, der gatene er preget av trygge boforhold og et inkluderende miljø. Nærområdet byr på et bredt treningstilbud med kjente sentre som SATS, Fresh og Avancia. I tillegg har 2Dance danseskole et flott opplegg for både store og små.

For barnefamilier er beliggenheten ideell med tanke på skolevei; eiendommen sogner til Sten-Tærud skole, som er en kombinert barne- og ungdomsskole pr i dag. Dette gir barna en stabil og trygg skolegang i nærområdet helt frem til videregående, med en skolevei som er tilrettelagt med egne gangveier skjermet fra trafikk for å sikre en tryggere start på dagen. Skolen gjennomgår også en omfattende rehabilitering for å møte fremtidens krav til et moderne læringsmiljø. Skolen skal rehabiliteres til en 2-parallell barneskole med ferdigstillelse høsten 2027. Prosjektet omfatter fasaderehabilitering, nye tekniske anlegg og innvendig oppussing. Svømmebassenget i gymbygget oppgraderes og får nytt renseanlegg. Skolegården får i tillegg en vesentlig oppgradering med nye grøntarealer og lekeapparater. Les mer på kommunens hjemmeside.

Hverdagen for småbarnsfamilier i Prost Holms vei er svært praktisk, med flere populære barnehager i umiddelbar gåavstand. Både Toppen barnehage og Holthagen barnehage ligger trygt plassert internt på feltet, sistnevnte med svært gode skussmål fra foreldre. I tillegg finner man Norlandia Sten-Tærud barnehage vegg i vegg med skolen, noe som gjør logistikken med barn i ulike aldre lekende lett. Felles for barnehagene i området er den unike nærheten til skogen, som sikrer barna en oppvekst fylt med natur- og friluftsopplevelser rett utenfor gjerdet.

For den friluftsinteresserte fungerer Prost Holms vei som en perfekt base for ekspedisjoner i Romeriksåsene. Du har Tæruddalen som ditt nærmeste utgangspunkt, et område viden kjent for sitt rike nettverk av blåmerkede stier og preparerte skiløyper. En familievennlig favoritt er den populære rundturen til Tærudkampen, som byr på flott utsikt og er overkommelig selv for små føtter. For de som ønsker en kortere utflukt med barnevogn eller sykkel, er den 4,3 km lange lysløypa i Tæruddalen et ypperlig valg gjennom hele året. Skulle du ønske en pause fra skogen, byr nærområdet også på idylliske fiskevann og badeplasser som gir en ekte følelse av markafred, bare minutter fra stuedøren. Golfentusiaster bor samtidig midt i smørøyet mellom noen av landets beste baner, med Miklagard, Hauger og Losby kun en kort kjøretur unna. Skulle vinteren svikte, er det moderne helårsanlegget SNØ på Lørenskog alltid tilgjengelig for noen svinger i bakken.

Holt Vestvollen har et godt etablert nærbutikktilbud som forenkler hverdagen. I umiddelbar nærhet finner du både Kiwi, som inkluderer Post i Butikk, og Rema 1000. Begge butikkene har generøse åpningstider og god parkering. For et utvidet servicetilbud er det kort vei til Skedsmo Senter, hvor man har tilgang til fasiliteter som Vinmonopol, apotek, kafeer og et bredere utvalg av spesialforretninger. En kort kjøretur unna lokker både Lillestrøm og Strømmen med et enda bredere utvalg av shopping, restauranter og kulturtilbud.

Pendlerhverdagen er svært effektiv med nærmeste bussholdeplass "Holt senter" rett utenfor døren. Herfra har du hyppige avganger, inkludert direktebuss (linje 400) som tar deg til Bjørvika i Oslo på under 30 minutter. Fra Lillestrøm stasjon når du Oslo S på ca. 12 minutter med tog, noe som gjør reiseveien til hovedstaden oppsiktsvekkende kort.

Kombinasjonen av umiddelbar nærhet til villmarka i Romeriksåsene og den sentrale aksen mot Oslo og

Gardermoen, gjør Prost Holms vei til et svært ettertraktet sted å bo for aktive familier i alle livsfaser.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 22.04.1986. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

-Innkledning av ventilasjonskanaler fra tørkeskap gjenstår.
- Beslag fra tak til vindskiver mangler.
- Taksten på boden mangler.
- Det gjenstår noe panelingsarbeider utvendig.
- Jernplate foran sotluke mangler.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent:
- Leiligheten er en opprinnelig 3-roms leilighet, hvor det ene soverommet i loftsetasjen er delt i to mindre soverom.
- Opprinnelig bod i loftsetasjen på de byggemeldte tegningene er i dag innredet som bad.
- På byggemeldte tegninger skal det opprinnelig være en bod under trappen i hovedetasjen.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolibebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

03.03.1986 - Dokumenter: 101618 - Forkjøpsrett
Bestemmelser om forkjøpsrett
Rettighetshaver: Kommunen
Servitutten omhandler forkjøpsrett for kommunen. Kommunen har forkjøpsrett på vegne av enkeltpersoner som kommunen utpeker, til hver tredje andel som overdras. Antall andelshavere tilvist leilighet av kommunen må til enhver tid ikke overstige 35% av borettslagets enheter.

03.08.2006 - Dokumentnr: 366958 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

04.08.2006 - Dokumentnr: 368715 - Bestemmelse om veg
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

04.08.2006 - Dokumentnr: 368715 - Bestemmelse om parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges

hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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 fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Markedspakke inkl factoring kr. 27 000,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 10 000,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 500,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 126 425,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 24. mars 2026

Megler
Idriss Eliassy, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97905166

Meglerforetaket
Nordvik Jessheim
Dampsaga allé 4
2053 JESSHEIM
Juridisk navn: ET Romerike Eiendom AS
Org. nr.: 936877141

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Prost Holms vei 34

Nabolaget Skedsmovollen/Vestvollen/Løkendalen - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Sten-Tærud skole (1-7 kl.)	287 elever, 16 klasser	14 min gange, 1.2 km
Oks friskole (1-10 kl.)	358 elever, 27 klasser	20 min gange, 1.7 km
Kjeller skole (1-10 kl.)	700 elever, 31 klasser	20 min gange, 1.8 km
Lillestrøm videregående skole	800 elever, 34 klasser	10 min bil, 5.5 km
Skedsmo videregående skole	1000 elever	11 min bil, 5.9 km

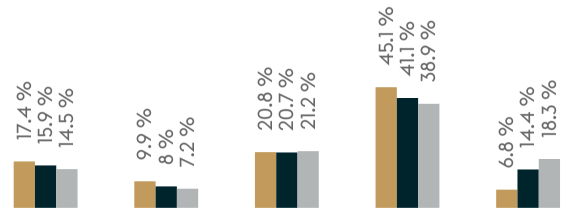
Offentlig transport

Holt senter	Linje 340, 345	2 min gange, 0.1 km
Leirsund stasjon	Linje R13	8 min bil, 5.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	24 min bil, 22.1 km
Oslo Gardermoen		22 min bil

Barnehager

Holthagen barnehage (1-5 år)	61 barn	2 min gange, 0.2 km
Toppen barnehage (1-5 år)	61 barn	6 min gange, 0.4 km
Sten-Tærud barnehage (0-5 år)	104 barn	10 min gange, 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skedsmovollen/Vestvollen/L	1.441	550
Skedsmokorset	39 003	16 933
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

⚽ Sollia terrasse - balløkke	4 min 🚶
⚽ Holt/Vestvollen nærmiljøanlegg	4 min 🚶
⛷ SATS Skedsmokorset	23 min 🚶
⛷ Fresh Fitness Skedsmokorset	7 min 🚗

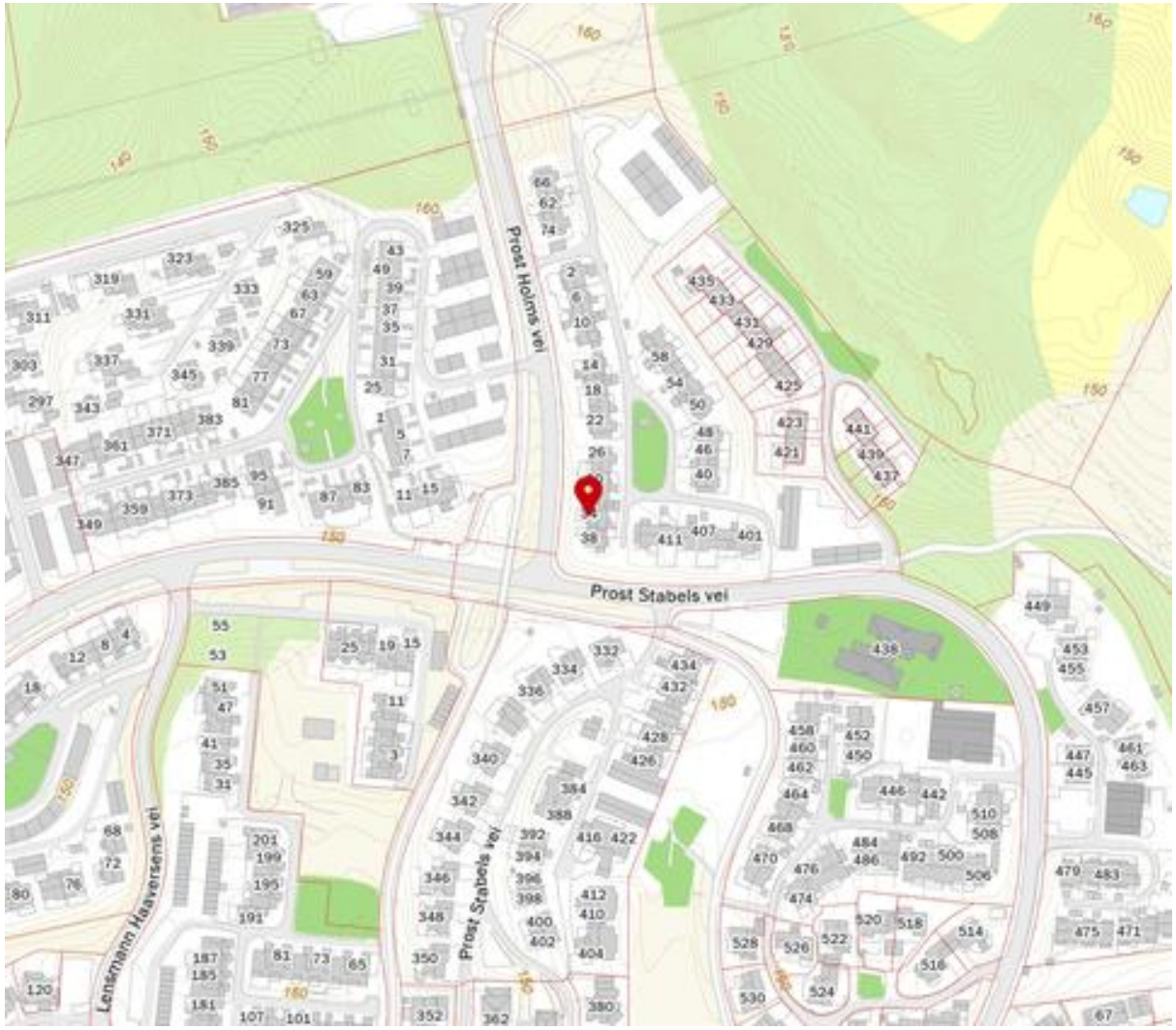
«Familievennlig»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Trafikk
Lite trafikk 84/100

Gateparkering
Lett 83/100



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

Tilstandsrapport

STIGEN Boligtakst AS

Boligbygg med flere boenheter

Prost Holms vei 34, 2019
SKEDSMOKORSET

LILLESTRØM kommune

gnr. 36, bnr. 8

Andelsnummer 22

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 27.02.2026 **Rapportdato:** 10.03.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3469 **Eiendomsverdi ref nr:** QX5119

Foretak: Stigen Boligtakst AS **Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

STIGEN Boligtakst AS NITO

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

Rapportansvarlig



Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

STIGEN Boligtakst AS

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 bygningssakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige 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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre 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 bygningssakkyndig, 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 eksemplarfremstilling 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 (https://iverdi.no/).

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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 2.etasje samt loftetasje.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1986

UTVENDIG Gå til side

Flermannsbolig med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i tre. Bygningen antas fundamentert på fastemasser med betong såler. Grunnmur av betong. Over grunnmur er det yttervegger i bindingsverk med utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein (ikke besiktig).
Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Kjøper må forøvrig sette seg inn årsberetning for utført og planlagt vedlikehold.
Tg ikke satt. Dette er sameiets/borettslagets ansvars område og ikke ytterligere undersøkt, det anbefales at sameiet/borettslaget innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler.

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2017.

Veluxvinduer på Loftetasje.

3 lags isolerglass terrassedør fra 2017 En ytterdør med glassfelt

Utgang fra stue/kjøkken til en balkong på ca. 7m2.
Adkomst uteplass på ca 6m2.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og takess.

Etasjeskillere i trekonstruksjon
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

VÅTROM Gå til side

Bad loftetasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2017
Bad med fliser på gulv og vegger samt malte glatte flater.
Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og ett badekar med dusjing direkte på vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 0cm fall.
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.
Naturlig ventilasjon.

Bad 2. etasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, dobbel servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,2cm fall.
Nedsenket dusjsone.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap og mikrobølgeovn.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell

Beskrivelse av eiendommen

besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Bereder er plassert på bad loftetasje og er på 190 liter og produksjonsår 2019.

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

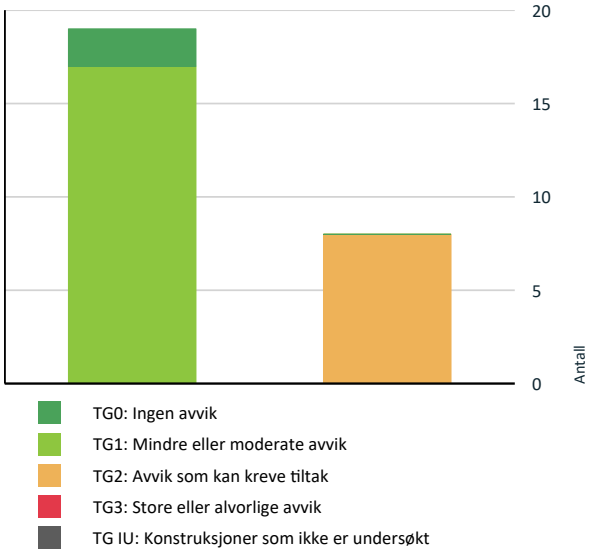
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1986

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Kommentar
Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Flermannsbolig med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i tre. Bygningen antas fundamentert på fastemasser med betong såler. Grunnmur av betong. Over grunnmur er det yttervegger i bindingsverk med utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein (ikke besiktig).

Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Kjøper må forøvrig sette seg inn årsberetning for utført og planlagt vedlikehold.

Tg ikke satt. Dette er sameiets/borettslagets ansvars område og ikke ytterligere undersøkt, det anbefales at sameiet/borettslaget innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Loft er kun inspisert fra ett kneloft med lommelykt ellers er loftet lukket.

Loft er å betrakte som en risikokonstruksjon for skjulte skader.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe fuktmerker i himlingsplater som antas å være eldre forhold da det ikke registrerers høye verdier i dag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Observasjon av fukt.
Konsekvens:
Selv om det ikke er aktiv fukt, gir merker indikasjon på at konstruksjonen har vært utsatt for fukt. Dette kan medføre svekket materialkvalitet og økt risiko for fremtidige skader dersom årsaken ikke er avklart.

Tiltak:
Undersøke årsaken til fuktmerkene (tidligere lekkasje, kondens eller ventilasjonsproblem).
Kontrollere ventilasjon og tetthet i takkonstruksjonen.
Vurdere fuktmåling ved senere tidspunkt eller ved endrede forhold (årstid).

Konsekvens/tiltak:
Tilstanden er usikker, men det er ikke observert symptomer på skade. Ved fremtidig ombygging eller rehabilitering bør takkonstruksjonen kontrolleres nærmere, og eventuell dokumentasjon fra bygge- eller ombyggingstidspunkt bør etterspørres.

TG 1 Vinduer

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2017. Veluxvinduer på Loftetasje.

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.
Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører - 2

Beskrivelse

En ytterdør med glassfelt

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.

Eldre dører som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

Konsekvens:
Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:
Vurder utskifting av terrassedør med moderne isolerglass for bedre energiytelse og komfort.
Kontrollér ytterdørens tetthet og funksjon, spesielt ved høy alder eller tegn til slitasje.
Følg med på tegn til punktering i glass (dugg mellom lag, misfarging).

TG 1 Dører

Beskrivelse

3 lags isolerglass terrassedør fra 2017

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue/kjøkken til en balkong på ca. 7m2.
Adkomst uteplass på ca 6m2.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Balkongen/terrassen er snødekt, og det har derfor ikke vært mulig å gjennomføre en visuell kontroll av overflater, beslag, rekkverk eller konstruksjon. Tilstanden er derfor usikker, og det anbefales ny kontroll når forholdene tillater det

Rekkverk er værslitte, noe som skyldes langvarig eksponering for sol, regn og temperaturvariasjoner uten tilstrekkelig vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Aldersrelatrert forhold.
Konsekvens:
Redusert estetisk kvalitet og svekket motstand mot fukt. Dersom tilstanden forverres, øker risikoen for råte og forkortet levetid på terrassekonstruksjonen.

Tiltak:
Rengjøring og sliping av overflater, deretter påføring av egnet trebeskyttelse (olje eller beis).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og takess.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i trekonstruksjon

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Det er registrert noen skjevheter.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :
Stue/kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 1,8cm igjennom rommet.
Entre er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

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.

Konsekvens:
Skjevheter kan gi redusert komfort, estetiske ulemper og i enkelte tilfeller påvirke møblering og bruk.

Tiltak:
Utbedring kan innebære oppretting av gulv eller justering av underliggende konstruksjon.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har pipeløp, men denne er ikke tilknyttet noe ildsted. Ikke videre vurdert

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de brannteknisk krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2017

Bad med fliser på gulv og vegger samt malte glatte flater. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og ett badekar med dusjing direkte på vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 0cm fall.
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.
Naturlig ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagt vegger samt malte glatte flater.
Overflatebehandlinger: malte glatte flater.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

LOFT > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 0cm fall.
Vanskelig og måle grunnet plassering av baderomsinnredning.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

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.

Konsekvens:
Manglende høydeforskjell gir økt risiko for vann å renne ut av våtrommet ved lekkasje eller oversvømmelse. Dette kan medføre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og rom.

Tiltak:
Vurder om gulvet kan bygges om for å oppnå korrekt høydeforskjell (typisk ved rehabilitering).
Sørg for at sluk og membran er i god stand for å minimere risiko.

LOFT > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er et plastsluk plassert i våtsonen. Det er synlig mansjett/membran under klemring. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og ett badekar med dusjing direkte på vegg.
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

LOFT > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon.
Konsekvens:
Utilstrekkelig ventilasjon på våtrom kan føre til fuktansamlinger, noe som øker risikoen for mugg- og soppvekst over tid.

Tiltak:
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk i badet, enten som separat vifte eller som del av et balansert ventilasjonsanlegg.
Sørg for at det er tilstrekkelig tilluft fra tilstøtende rom (f.eks. spalte under dør).
Ved rehabilitering bør ventilasjonsløsningen oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter.

LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, dobbel servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,2cm fall. Nedsenket dusjsone.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Naturlig ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagt vegger
Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,2cm fall. Nedsenket dusjsone.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er et plastsluk plassert i våtsonen. Det er synlig mansjett/membran under klemring. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av et underskap, dobbel servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Naturlig ventilasjon.
Konsekvens:
Utilstrekkelig ventilasjon på våtrom kan føre til fuktansamlinger, noe som øker risikoen for mugg- og soppvekst over tid.

Tiltak:
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk i badet, enten som separat vifte eller som del av et balansert ventilasjonsanlegg.
Sørg for at det er tilstrekkelig tilluft fra tilstøtende rom (f.eks. spalte under dør).
Ved rehabilitering bør ventilasjonsløsningen oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap og mikrobølgeovn.

Tilstandsrapport

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i boligen med luftespalte i vindu. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder er plassert på bad loftetasje og er på 190 liter og produksjonsår 2019.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

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

Beskrivelse

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Generelt om anlegget

1. 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, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

3. 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

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

Tilstandsrapport

5. 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?
   Ukjent

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Branncelle for blokk: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom.
Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling.
Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverk er målt til 90 cm. Rekkverket er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Selv om det ikke er krav om utbedring, kan lav høyde utgjøre en sikkerhetsrisiko.
Byggeforskrift foreskriver at et rekkverk skal ha en høyde på 100 cm.)
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

Det mangler håndløper i trappeløpet. Dette er et avvik fra dagens sikkerhetskrav og anbefalinger i byggteknisk forskrift. Håndløper skal være montert for å gi trygghet og redusere fallrisiko ved bruk av trapper.

Rekkverk er ikke utformet etter dagens krav, ved horisontale spiler skal åpningen maksimalt være 2 cm.
Utforming av rekkverk:
Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, og skal utformes slik at det forhindrer klatring.
Rekkverk som klatres i.

Boligen er oppført før 2010, og det er derfor sannsynlig at den ikke oppfyller dagens krav til branncelleinndeling og brannskiller slik de fremgår av gjeldende forskrifter. Etter innføringen av TEK10 ble det stilt strengere krav til brannsikkerhet, herunder tydelig definert branncelleinndeling, brannmotstand i skillekonstruksjoner og sikring av gjennomføringer. For bygg oppført før dette regelverket, er det vanlig at vegger, etasjeskillere og dører ikke har den nødvendige dokumenterte brannmotstanden som kreves i dag. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverk er ikke utformet etter dagens krav, ved horisontale spiler skal åpningen maksimalt være 2 cm.
Utforming av rekkverk:
Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, og skal utformes slik at det forhindrer klatring.
Rekkverk som klatres i.
Konsekvens:
Økt risiko for fallulykker, særlig for barn, da klatrevennlige rekkverk gjør det lettere å komme over kanten. Dette kan medføre alvorlige personskader.
Tiltak:
Rekkverket bør bygges om eller sikres slik at det ikke er klatrevennlig. Dette kan innebære montering av vertikale spiler, glassplater eller annen godkjent sikring som hindrer klatring.

Lavt rekkverk
Konsekvens:
For lav høyde gir økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og personer med nedsatt balanse. Dette er et sikkerhetsavvik som bør utbedres.
Tiltak:
Rekkverket bør bygges opp til forskriftsmessig høyde eller erstattes med en løsning som oppfyller kravene.

Håndløper
Konsekvens:
Manglende håndløper øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt mobilitet. Dette er et sikkerhetsmessig avvik som bør utbedres for å oppfylle krav til helse og sikkerhet.
Tiltak:
Sørg for korrekt høyde og festing, og at håndløperen er grepsvennlig og går sammenhengende langs hele trappeløpet.

Åpning rekkverk og trinn.
Konsekvens:
For store åpninger gir økt risiko for fallulykker, spesielt for små barn. Bruksslitasje kan redusere estetikk og komfort, men har mindre betydning for funksjon dersom konstruksjonen er stabil.

Tiltak:
Montering av sikringslister eller spiler for å redusere åpningene til under 10 cm.

Radon er en radioaktiv gass som kan trenge inn i boliger fra grunnen under bygningen. Dersom man ikke måler radonnivåene eller gjennomfører nødvendige tiltak, kan det føre til alvorlige helsekonsekvenser. Langvarig eksponering for høye radonnivåer øker risikoen for lungekreft.

Opplysningen om at eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire område er hentet fra NVE. Konsekvenser og eventuelle tiltak kan ikke vurderes innenfor rammen av denne rapporten. Slike forhold krever egne faglige undersøkelser utført av kvalifisert geoteknisk kompetanse.

Bygninger på eiendommen

Garasje i rekke

Anvendelse
Garasje

Byggeår

Kommentar
Ukjent

Standard
Garasjen fremstår med normal bruksslitasje for garasjer, garasjer blir større utsatt for fukt m.m. innvendig, det er derfor påregnelig med større slitasje på garasjer, boder osv. en på boliger.

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje utført med støpt dekke/asfaltert dekke, trekonstruksjon, saltak konstruksjon i treverk tekket med takstein, garasjeport og elbil- lader.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

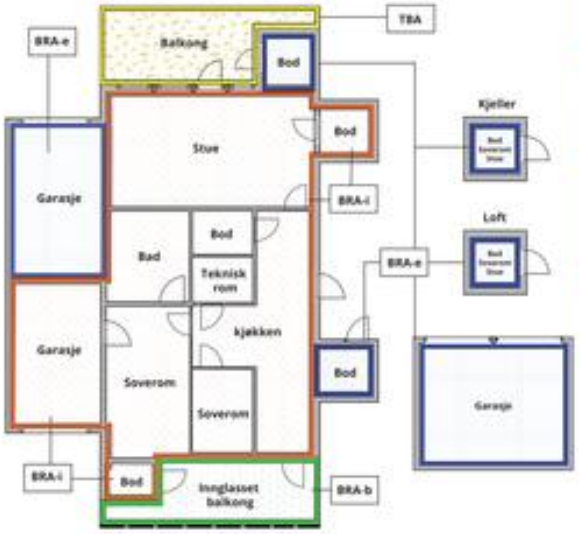
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
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, skjevheter 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 bygningssakkyndige 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

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft	21			21		20	41
2. Etasje	56	4		60	13		60
SUM	**77**	**4**			**13**	**20**	**101**
SUM BRA	**81**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Gang, bad, soverom, soverom 2		
2. Etasje	Kjøkken, bad, entré, soverom	Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Planløsninger og vinkel skjevheter gjør det vanskelig å måle noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Det kan påregnes avvik på arealet. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det henvises til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde for nærmere detaljer om utførte arbeider.

Garasje i rekke

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		15		15	
SUM		**15**			
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser.

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.2.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Erion Giannaki og Drinalta Janaqi	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	36	8	0	0	15651.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Prost Holms vei 34

Hjemmelshaver
Holtbakken Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948281554		Bori Bbl	Erion Giannaki og Drinalta Janaqi

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
22

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Borettslaget eier tomten på 15 651,50 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
Badene 2020
Det elektriske anlegget 2020

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
- Ikke opplyst om vedlikehold

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
- Ikke opplyst om skader/feil/mangler

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	28.02.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Eier	27.02.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	30.04.2020	Altar Elektro AS	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse		Opplysninger på boligen	Ikke gjennomgått		Nei
Badene	16.01.2020	Rørlegger Øst AS	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•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.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Drinalta Janaqi	9578-5998-4-3699570	2026-03-06 12:06:13
Erion Giannaki	9578-5998-4-3485024	2026-03-09 20:31:34

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
6. mars 2026

Oppdragsnummer
47-0004/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Prost Holms vei 34, 2019 SKEDSMOKORSET

Meglerfirma
Nordvik Jessheim

Selgere
Erion Giannaki, Drinalta Janaqi

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. desember 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Boligen er forsikret gjennom borettslaget.
Forsikret i: "Boligen er forsikret gjennom borettslaget. HOLTBAKKEN

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, firma Rørlegger Øst har reparert/renovert hele badet. Dokumentene er sendt til takstmannen.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Øst

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alle dokumentasjoner er sent til Takstmannen.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, det er satt inn et takvindu, og arbeidet er godt kjent av kommunen. Firma som utførte arbeidet er Raidon Bygg AS.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Nei leiligheten ligger i andre etasje.

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, all elektrisk installasjon er ny. FIRMA: Altar Elektro As.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Ja, alt elektrisk anlegg er nytt og godt kjent.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra borettslaget inn I garasjen.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, inn i leiligheten firma Rørlegger Øst.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap til endringer eller utbygging.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap til privat vannforsyning eller avløpssystemer.

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Ja, ventilasjon og andre installasjoner er kontrollert/vedlikeholdt.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, det er utført total oppussing inne i boligen.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Nei"Alt er gjennomført med suksess."

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

Eventuell kommentar: Alt er godt kjent.

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Alt er godt kjent.

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

Eventuell kommentar: Leiligheten ligger i andre etasjen.

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen problemer.

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

Eventuell kommentar: Nei, alt er godt kjent.

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Alt er bra.

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Alt er godt kjent.

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

Eventuell kommentar: Nei, Ingenting .

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Alt er bra

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Nei, alt er bra.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

Eventuell kommentar: Ingenting bare leiligheten.

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Alt er ok.

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

Eventuell kommentar: Nei, Ingen kjennskap til tidligere arealoppmålinger eller dokumentert areal.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap til manglende brukstillatelser eller ferdigattester."

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

Eventuell kommentar: Nei, ingen planer

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Nei, alt er i orden og under kontroll.

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

Eventuell kommentar: Nei, alt er i orden og under kontroll.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei, ingen problemer med leiligheten.

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Nei, ingen andre forhold av betydning.

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Eventuell kommentar: Nei, ingen planer.

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap til nedgravd oljetank

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Eventuell kommentar: Nei, alt er greit.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 47-0004/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Erion Giannaki	**2026-03-09**	**Drinalta Janaqi**	**2026-03-06**

Identifikasjon

Erion Giannaki

Identifikasjon

Drinalta Janaqi

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	prost holms vei 34
Postnr	2019
Sted	skedsmokorset
Andels-/leilighetsnr.	22 / 34
Gnr.	36
Bnr.	8
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	2
Merkenr.	A2019-1079759
Dato	06.12.2019



Innmeldt av	Martin Hagen

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

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Utskifting av vindu**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår:	1986
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	80
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Vet ikke
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: prost holms vei 34
Postnr/Sted: 2019 skedsmokorset
Leilighetsnummer: 34
Bolignr: 2
Dato: 06.12.2019 11:49:35
Energimerkenummer: A2019-1079759
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Martin Hagen

Gnr: 36
Bnr: 8
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 3: Utskifting av vindu

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 4: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Vedtekter
for
Holtbakken Borettslag

Org.nr 948281554

tilknyttet BORI BBL

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 6. mars 1985 og sist endret i ordinær generalforsamling den 9. juni 2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Holtbakken Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget og forretningsfører ligger i Lillestrøm kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jr vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2,
jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Kjøring på borettslagets ferdselsveier og parkering foran leilighetene er forbudt. Dette gjelder med unntak for av- og pålessing til leilighetene. Det er følgelig heller ikke tillatt å opparbeide arealet foran leilighetene slik at dette kan benyttes til biloppstillingsplass. Styret har rett til å pålegge andelseiere å tilbakeføre areal der det er opparbeidet slik oppstillingsplass.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Andelseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

(3) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har

bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(4) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/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 rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Tilsvarende gjelder for andre innvendige vvs-løsninger som varmegjenvinningsanlegg, varmepumper med videre.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l. Tilsvarende gjelder med hensyn til å holde verandaer og balkonger fri for snølast og smeltevann.

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

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

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

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
(8) Styret fastsetter felleskostnadene i henhold til borettslagsloven.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler og anlegg for vannbåren varme.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

(6) Styret skal ha en vedlikeholdsplan som strekker seg 10 år fram i tid. Denne skal framlegges på ordinær generalforsamling.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen,
jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med inntil 4 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

280 Holtbakken Borettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling 07.05.2025

Sted: Sten Tærud Skole
10 av 45 mulige stemmegivere var representert.
10 deltok fysisk

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

"Styreleder Øystein Smedstad velges til møteleder.
Alf Uhre og Joakim Bach signerer protokoll med møteleder.
Laila Coldevin fra forretningsfører BORI BBL velges til å føre protokollen.
Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

Sak 2: Styrets årsrapport

Styret legger frem årsrapporten.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

Sak 3: Regnskap

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Sak 4: Styrehonorar

Forslag til styrehonorar legges frem på generalforsamlingen.
Styret fordeler honoraret internt.

Styrehonorar - Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for foregående periode settes til kr 99.220,-

Mot: 0 stemmer

Sak 5: Personvalg

Styreleder Øystein Smedtad er ikke på valg. Ble valgt for 2 år i 2024
Styremedlem Thor Sigurd Reitan er ikke på valg. Ble valgt for 2 år i 2024

To styremedlemmer og 1 varamedlem er på valg i år.
Valgkomiteen legger frem sin innstilling på generalforsamlingen.

Generalforsamlingen gir fullmakt til styret å velge miljøkomite.

Styreleder (2 år)

Øystein Smedstad (Valgt tidligere)

Styremedlem (2 år)

Thor Sigurd Reitan (Valgt tidligere)

Styremedlem (2 år) (2 posisjoner)

Berit Johnsen 1. valg - enstemmig valgt
Ronny Hulthin 2. valg - enstemmig valgt

1. Varamedlem (1 år)

Egil André Muren enstemmig valgt

2. Varamadlem (1 år)

Joachim Bach enstemmig valgt

Valgkomite (2 posisjoner)

Eva Marie Klaussen	1. valg - enstemmig valgt
Joakim Andersen Pettersen	2. valg - enstemmig valgt

Sak 6: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.
Borettslag med 1-49 andeler har krav på 1 delegat
Borettslag med 50-99 andeler har krav på 2 delegater
Borettslag med 100-149 andeler har krav på 3 delegater
Borettslag med 150-199 andeler har krav på 4 delegater
Borettslag med 200-249 andeler har krav på 5 delegater
Borettslag med 250-299 andeler har krav på 6 delegater
Borettslag med 300-349 andeler har krav på 7 delegater
I tillegg velges like mange varadelegater.

Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen; det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

Delegat

Øystein Smestad enstemmig valgt

Varadelegat

Ronny Hulthin enstemmig valgt

Ordinær generalforsamling 07.05.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Bach, Joachim Norum	**2025-05-07**	**Smestad, Øystein**	**2025-05-07**

Identifikasjon

bankID Bach, Joachim Norum

Identifikasjon

bankID Smestad, Øystein

Navn	Dato
Uhre, Alf Edmund	**2025-05-07**

Identifikasjon

bankID Uhre, Alf Edmund

styret.com This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Innkalling til ordinær generalforsamling 07.05.2025 for 280 Holtbakken Borettslag.

Møtested: Sten Tærud Skole
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene av får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

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

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

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport
Sak 3: Regnskap
Sak 4: Styrehonorar
Sak 5: Personvalg
Sak 6: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1
"Styreleder Øystein Smedstad velges til møteleder.
Alf Uhre og Joakim Bach signerer protokoll med møteleder.
Laila Coldevin fra forretningsfører BORI BBL velges til å føre protokollen.
Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Styret legger frem årsrapporten.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

Forslag til styrehonorar legges frem på generalforsamlingen.
Styret fordeler honoraret internt.

Styrehonorar ★ Styrets innstilling
Styrehonorar for foregående periode settes til kr 99.220,-

Sak 5: Personvalg

Styreleder Øystein Smedtad er ikke på valg. Ble valgt for 2 år i 2024
Styremedlem Thor Sigurd Reitan er ikke på valg. Ble valgt for 2 år i 2024

To styremedlemmer og 1 varamedlem er på valg i år.
Valgkomiteen legger frem sin innstilling på generalforsamlingen.

Generalforsamlingen gir fullmakt til styret å velge miljøkomite.

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Berit Johnsen
- Ronny Hulthin

Kandidater til **1. Varamedlem (1 år)**:

- Egil André Muren

Kandidater til **2. Varamadlem (1 år)**:

- Joachim Bach

Kandidater til **Valgkomite**:

- Eva Marie Klaussen
- Joakim Andersen Pettersen

Sak 6: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.
Borettslag med 1-49 andeler har krav på 1 delegat
Borettslag med 50-99 andeler har krav på 2 delegater
Borettslag med 100-149 andeler har krav på 3 delegater
Borettslag med 150-199 andeler har krav på 4 delegater
Borettslag med 200-249 andeler har krav på 5 delegater
Borettslag med 250-299 andeler har krav på 6 delegater
Borettslag med 300-349 andeler har krav på 7 delegater
I tillegg velges like mange varadelegater.

Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen; det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

Kandidater til **Delegat** :

- Øystein Smestad

Kandidater til **Varadelegat**:

- Ronny Hulthin

Holtbakken Borettslag- Styrets årsmelding 2024

Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder,	Øystein Smestad, Prost Holmsvei 62	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem,	Thor Sigurd Reitan, Prost Holmsvei 56	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem,	Berit Johnsen, Prost Holms vei 12	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem,	Ronny Hulthin, Prost Holms vei 36	(valgt for 2 år i 2023)

Varamedlem, Egil Andre Muren	(valgt for 1 år i 2024)
Varamedlem, Maren-Iren Jansen Hasle	(valgt for 1 år i 2024)

Valgkomite:
Eva Klausen og Joakim Andersen Pettersen

Miljøkomite:
Maren-Iren Jansen Hasle, Sara Høines og Mariel Pettersen

(Valgkomite og miljøkomite valgt for et år i 2024)

Selskapsinformasjon

Holtbakken Borettslag har organisasjonsnummer 948281554

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

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

Postadresse
Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse
Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer: 948281554.
Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til 9482281554@bori.no

Eventuell papirfakturaer stiles slik:
Holtbakken Borettslag
c/o BORI BBL
Postboks 323
2001 Lillestrøm

Selskapet, eiendommen og bygningene

Holtbakken Borettslag ble stiftet 06.03.1985.

Borettslaget består av 45 andelsboliger, fordelt på 3 bygninger med adresser: Prost Holms vei 2-74 og Prost Stabels vei 401-417

Eiendommen har gnr36, bnr 8 i Lillestrøm kommune kommune.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger borettslaget planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet gjøre i borettslaget.

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

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

Borettslaget har web-basert internkontrollsystem for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget og systemet varsler den ansvarlige når det er tid for et periodisk tiltak. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på eiendommen.

Styrets arbeid

Siden ordinær generalforsamling 25.04.2023 har styret avholdt styremøter etter behov og fortløpende behandlet saker, som:

- Godkjenning av nye eiere
- Bruksoverlating
- Info-skriv til beboere
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll i henhold til HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringsskader
- Diverse feilretting utelys garasjer
- Bomiljø- trafikkforhold
- Administrert serviceavtaler, lekeplass, garasjer og elbil lading og fakturering
- Tilstandsvurdering av bygningsmassen
- Maling av garasjer på dugnad
- Reforhandlet avtale med Frogner Snøservice
- Telia: Oppgraderingen av nettet til Docsis 3.1 standard. Dette innebærer oppgradering av eksisterende sentraler, nye signalforsterkere og splittere, nytt trådløst modem og antennekontakt i leilighetene. Det oppgraderte nettet gir et mer stabilt nett, større kapasitet og mulighet for enda høyere hastigheter.
- Styret har kontinuerlig fokus på å holde kostnader så lave som mulig, derav foreslås heller ikke i år å øke styrehonoraret.

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

Regnskapet for 2024

Driftsresultatet utgjør kr 1.709.634,-
Uten nedskrivning av IN-gjeld er driftsresultatet kr 1.682.280,-
Samlet resultat etter finanskostnader utgjør kr 947.194,- Dette er 55.143,- mindre enn budsjettert. Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2024 kr 835.422,-
Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta
bygningenes tilstand og verdi. Det er ikke foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2024 og frem til styret årsmelding er avgitt.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvisende oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2024 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Kostnadsutvikling / budsjett for 2025

Felleskostnader
Oversikten er basert på innbetaling av felleskostnader etter endring fra 01.01.2024.

Forsikringer
Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en økning på 10%

Kommunale avgifter
Det er lagt til grunn en økning på ca 20% i forhold til 2024.

Finanskostnader
For lån i Nordea med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2023 lagt til grunn.

Øvrig
Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2024 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.
Budsjett for 2025 ligger til høyre i årsregsnskapsoppstillingen.

Planlagt vedlikehold

Gjøre ferdig siste deler av maling garasjer på dugnad.
Det er pålegg om vannmåler i Lillestrøm Kommune. I henhold til vedtak på generalforsamling 2024, planlegger styret å innhente anbud på nye vannmålere, og effektuere dette vedtaket.
Det er forøvrig ikke planlagt annet vedrørende større vedlikeholdsoppgaver neste periode.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

Borettslagets har etablert IN-ordning. Dette gir andelseier adgang til å innbetale hele eller deler av andel fellesgjeld. Etter nedbetaling reduseres kapitalkostnadene (felleskostnader til dekning av renter og avdrag) tilsvarende.

Innbetaling må skje ved terminforfall (vanligvis 30.3, 30.6, 30,9 og 30.12) og minste-beløp er kr 50 000 pr gang. Beløpet må være kreditert BORIs klient-konto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes kan nedbetaling ikke foretas og beløpet blir returnert.

Andelseiere som ønsker å nedbetale andel av fellesgjeld m ta kontakt med BORI minst én måned før nedbetaling, for inngåavtale om dette. Det påløper et gebyr ved innbetaling gjennom IN-ordningen.

For andelseiere som ikke har nedbetalt, justeres kapitalkostnadene fortløpende i henhold til gjeldende lånebetingelser og avregnes i ettertid mot faktiske p løpte renter og avdrag.

Forsikring

Felleskostnader
Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Bygninger
Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Fremtind Forsikring AS, polise nr 20938196 3. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak i seg selv.

Egenandel er for tiden kr 10.000,-. «Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar.
Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

Skadedyr
«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr.
Forsikringen dekker bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet.
Forsikringen dekker også skade voldt av ulike innsekter, se utfyllende liste i vilkårene.
Styret blir kontaktet / må kontaktes, dersom det har oppstått skader på bygningen.

Ved skade
For melde skade til Fremtind benyttes skademeldingsskjema på www.bori.no. Ved akutt skade kan Fremtinds vakttelefon 915 02300 benyttes.
Ved skade i boligen skal beboerne straks foreta skadeforebyggende tiltak, eksempelvis stenge hovedstoppekran ved vannskade, dernest ta kontakt med styreleder / Bori.

Skadedyrsdekningen ivaretas av Avarn Security (gamle Nokas), men alle skader meldes inn til Fremtind på vanlig måte gjennom skjema på BORIs hjemmesider. Tlf. 915 02580 (vakttelefon) eller 333 10 000.

Bruksoverlating (utleie mm)

Søknad om bruksoverlating kan sendes fra *Min side* når du er logget inn på www.bori.no. Søknadsskjema kan også lastes ned fra www.bori.no eller fås tilsendt ved henvendelse til BORI. Søknader behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styret og forretningsfører har oppdatert kontaktinformasjon på både eier og beboer.

Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget og medlemmer av BORI har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud, foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

Forkjøpsrett utlyses på BORIs nettsider www.bori.no. Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.

Når boligen selges betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger delta aktivt i budgivningen. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesum.

BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan på bestilling anslå markedspris.

Kabel-TV og bredbånd

Telia (tidligere Get)

Tjenesten(e) leveres av TELIA. Chat med Telia hverdager mellom kl. 08 – 20, lørdag 09 – 17 eller søndag 10 – 15. Telefon til kundeservice: 924 05 050.
Chat med Otelia, Telias chattende robot, døgnet rundt. Se https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/ for mer informasjon.

Driften av borettslaget

Styret kan også kontaktes på e-post: post@holtbakken.no.

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Holtbakken Borettslag

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Holtbakken Borettslag org.nr. 948281554

Resultatregnskap 2024

Holtbakken Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 998 805	3 471 754	3 986 919	3 996 451
Annen driftsinntekt	2	55 356	134 823	100 000	255 000
Nedskrivning IN-gjeld	15	27 354	26 362	0	0
Sum driftsinntekter		**4 081 515**	**3 632 939**	**4 086 919**	**4 251 451**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	113 210	113 210	113 210	113 210
Avskrivninger	12	67 500	69 326	67 500	67 500
Konsulenttjenester	4	157 065	150 868	156 020	164 940
Kontingenter	5	21 462	21 262	21 450	21 550
Rep og vedlikehold	6	315 351	110 405	214 000	211 000
Forsikringer		253 876	214 411	227 500	279 500
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	7	857 357	865 256	1 080 232	1 037 469
Energi og fyring	8	80 371	134 664	100 000	80 000
Kabel-TV og telefoni	9	312 596	295 016	313 000	326 000
Driftskostnader	10	145 649	127 250	131 000	151 875
Andre driftskostnader	11	47 444	50 363	24 280	37 330
Sum driftskostnader		**2 371 882**	**2 152 030**	**2 448 192**	**2 490 374**
Driftsresultat før finansposter		**1 709 634**	**1 480 909**	**1 638 727**	**1 761 077**
Finansielle poster					
Finansinntekt		8 050	632	0	25 000
Finanskostnad		770 490	652 379	746 676	723 617
Sum finansposter		**-762 440**	**-651 747**	**-746 676**	**-698 617**
Årsresultat		**947 194**	**829 162**	**892 051**	**1 062 460**
Overført til annen egenkapital	14	947 194	829 162	0	0
Sum disponering		**947 194**	**829 162**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Holtbakken Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	12, 17	15 641 291	15 708 791
Tomt	12, 17	4 558 654	4 558 654
Sum varige driftsmidler		20 199 945	20 267 445
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**20 199 945**	**20 267 445**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		190 421	437 485
Kundefordringer		44 913	80 501
Andre fordringer		0	3 842
Sum fordringer		235 334	521 828
Bankinnskudd, kasse o.l.		707 791	653 174
Sum omløpsmidler		**943 125**	**1 175 002**
SUM EIENDELER		**21 143 070**	**21 442 447**

Balanse 31.12.2024

Holtbakken Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	13	4 500	4 500
Annen egenkapital	14	2 939 658	1 992 464
Sum egenkapital		**2 944 158**	**1 996 964**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15, 17	12 256 359	13 225 097
IN-Gjeld	15, 17	278 826	208 188
Borettsinnskudd	16, 17	5 556 024	5 556 024
Sum langsiktig gjeld		18 091 209	18 989 309
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		104 157	447 918
Annen kortsiktig gjeld	18	3 545	8 256
Sum kortsiktig gjeld		107 702	456 174
Sum gjeld		**18 198 911**	**19 445 483**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**21 143 070**	**21 442 447**

Holtbakken Borettslag

Øystein Smestad Styrets leder	Berit Johnsen Styremedlem
Thor Sigurd Reitan Styremedlem	Ronny Hulthin Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600	Generelle Felleskostnader	2 354 400	2 000 846	2 354 374	2 354 374
3603	Stipulerte renter	529 692	375 040	529 676	518 490
3604	Stipulerte avdrag	172 788	198 826	172 907	177 958
3611	Andel renter IN	121 986	112 488	117 000	104 543
3612	Andel avdrag IN	262 785	254 154	264 962	280 181
3617	Andel renter særfordelt lån	117 240	92 874	100 000	100 584
3618	Andel avdrag særfordelt lån	439 914	437 526	448 000	460 321
Sum felleskostnader		**3 998 805**	**3 471 754**	**3 986 919**	**3 996 451**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	0	0	0	200 000
El bil/ladeanlegg	55 356	134 823	100 000	55 000
Sum andre driftsinntekter	**55 356**	**134 823**	**100 000**	**255 000**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	99 220	99 220	99 220	99 220
Arbeidsgiveravgift	13 990	13 990	13 990	13 990
Sum lønnskostnader	**113 210**	**113 210**	**113 210**	**113 210**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	4 950	4 906	5 250	5 200
Forretningsførerhonorar	114 540	109 768	114 545	120 040
Andre forvaltningstjenester	14 025	15 870	14 025	14 700
HMS	23 550	20 325	22 200	25 000
Sum konsulenttjenester	**157 065**	**150 868**	**156 020**	**164 940**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kontingent NBBL	2 612	2 612	2 700	2 700
Kontingent BORI	15 750	15 750	15 750	15 750
Andre kontingenter	3 100	2 900	3 000	3 100
Sum kontingenter	**21 462**	**21 262**	**21 450**	**21 550**

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	122 401	6 844	120 000	100 000
Vedlikehold VVS	0	25 205	10 000	0
Vedlikehold elektro	13 348	21 783	20 000	20 000
Vedlikehold utvendig anlegg	0	53 573	10 000	0
Vedlikehold garasjer	94 337	0	40 000	11 000
Vedlikehold eiendom	0	0	0	50 000
Vedlikehold brannsikring	80 250	0	0	0
Dugnadskostnader	5 015	0	4 000	10 000
Egenandel forsikringsskader	0	3 000	10 000	20 000
Sum vedlikeholdskostnader	**315 351**	**110 405**	**214 000**	**211 000**

Note 7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	821 580	769 516	982 577	1 037 469
Eiendomsskatt	35 777	95 740	97 655	0
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**857 357**	**865 256**	**1 080 232**	**1 037 469**

Lillestrøm kommune har ikke fakturert for eiendomsskatt for 2. halvår

Note 8 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	80 371	134 664	100 000	80 000
Sum energi og fyring	**80 371**	**134 664**	**100 000**	**80 000**

Note 9 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kabel TV/bredbånd	312 596	295 016	313 000	326 000
Sum kabel-TV og telefoni	**312 596**	**295 016**	**313 000**	**326 000**

Note 10 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Snøbrøyting/strøing/feiing	73 774	55 375	59 000	80 000
Gressklipping	71 875	71 875	72 000	71 875
Sum driftskostnader	**145 649**	**127 250**	**131 000**	**151 875**

Note 11 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader garasjer/P-	0	17 121	0	0
Driftskostnader ladeanlegg	6 080	6 030	6 030	6 030
Søppeltømming/container	10 758	8 825	12 000	12 000
Lyspærer, sikringer etc	1 055	1 363	0	1 000
Verktøy og redskaper	3 299	799	0	1 000
Inventar	4 299	0	0	0
Lisenser/software	829	799	850	900
Generalforsamling/årsmøte	18 724	13 026	3 000	14 000
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	2 400	2 400
Sum andre driftskostnader	**47 444**	**50 363**	**24 280**	**37 330**

Note 12 Anleggsmidler

	Varehenger
Anskaffelseskost pr.01.01	18 255
Anskaffelseskost pr.31.12	18 255
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	18 255
Bokført verdi pr.31.12	0
Anskaffelsesår	2016

	Bygninger	Påkostninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01	15 371 291	1 350 000	4 558 654
Anskaffelseskost pr.31.12	15 371 291	1 350 000	4 558 654
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	67 500	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0	1 080 000	0
Bokført verdi pr.31.12	15 371 291	270 000	4 558 654
Anskaffelsesår	1986	2009	1986

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.
Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 13 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 4500 fordelt på 45 à kr. 100.

Note 14 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	1 992 464	1 163 302
Tilført til/fra EK fra årets resultat	947 194	829 162
Sum opptjent egenkapital 31.12	2 939 658	1 992 464
Annen egenkapital 31.12	2 939 658	1 992 464

Note 15 Pantelån

Nordea Bank ABP		
Renter 31.12.24: 6,25%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2017	10 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 471 037	
Nedbetalt i år	167 257	
Lånesaldo 31.12		8 361 706
Beregnet innfrielsesdato: 05.07.2047		
Nordea Bank ABP		
Renter 31.12.24: 6,25%, løpetid 29 år		
Opprinnelig 2001	5 711 900	
Nedbetalt tidligere	3 706 784	
Innbetalt IN i perioden	97 992	
Nedbetalt i år	263 457	
Lånesaldo 31.12		1 643 667
Beregnet innfrielsesdato: 06.07.2030		
Andelssaldo 01.01.	208 188	
Innbetalt IN i perioden	97 992	
Nedskrevet andelssaldo i perioden	27 354	
Andelssaldo 31.12.	278 826	
Sum pantegjeld for lånet	1 922 493	
Husbanken		
Renter 31.12.24: 4,685%, løpetid 31 år		
Opprinnelig 1999	17 217 800	
Nedbetalt tidligere	14 526 782	
Nedbetalt i år	440 032	
Lånesaldo 31.12		2 250 986
Beregnet innfrielsesdato: 01.07.2029		
Sum langsiktig gjeld		**12 256 359**

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN).
Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseier vil ved IN få inntrederett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Overfor den enkelte andelseier beregnes andel restansvar IN som et forholdstall mellom samlede innbetalinger og gjenværende fellesgjeld.

Note 16 Borettsinnskudd

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

Note 17 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	18 091 209	18 989 309
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	20 199 945	20 267 445
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	30 863 058	30 863 058

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 18 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Gjeld til bbl	1 045	1 680
Kortsiktig gjeld	2 500	6 576
Sum annen kortsiktig gjeld	**3 545**	**8 256**

Note 19 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	**718 828**	**717 866**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	947 194	829 162
Tilbakeføring av avskrivning	67 500	69 326
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-870 746	-871 163
Nedskriving IN-gjeld	-27 354	-26 362
B. Årets endring i disponible midler	116 594	963
C. Disponible midler 31.12	**835 422**	**718 828**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	943 125	1 175 002
- Kortsiktig gjeld	107 702	456 174
= Disponible midler 31.12	**835 422**	**718 828**

280 Årsoppgjørspakke 2024.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Reitan, Thor Sigurd	**2025-03-12**	**Johnsen, Berit**	**2025-04-07**
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Reitan, Thor Sigurd		bankID Johnsen, Berit	
Hulthin, Ronny	**2025-04-04**	**Smestad, Øystein**	**2025-03-12**
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Hulthin, Ronny		bankID Smestad, Øystein	

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Til generalforsamlingen i Holtbakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Holtbakken Borettslag som viser et overskudd på NOK 947 194. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 08.04.2025

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 8. april 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
08.04.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

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

08.04.2025 23:29:34

Signaturmetode

Norwegian Buypass

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

Husordensregler for Holtbakken Borettslag,
gjeldende fra 27. april 2011.

1. Den enkelte beboer er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt
2. Det skal være ro i leilighetene mellom klokka 23.00 og 06.00
3. Hunder skal holdes i bånd på borettslagets område. Hundeeier skal alltid ha med plastpose og ta opp ekskrementene etter sin hund.
4. Kattehold er tillatt.
5. <u>Parkering:</u>
   - Beboere skal parkere i sine respektive garasjer. Garasjedøren skal alltid være lukket.
   - Parkering er bare tillatt på oppmerkede plasser.
   - Det er forbudt å parkere busser / lastebiler, uregistrerte biler og tilhengere på borettslagets område.
   - Kjøring til og fra leilighetene er kun tillatt for av og pålessing. Bommene skal ellers alltid holdes lukket, også mens av og pålessing pågår.
6. Framleie gis i inntil 2 år. Framleie skal godkjennes av styret.
7. Ved skade i boligen skal beboerne straks foreta skadeforebyggende tiltak, eksempelvis stenge hovedstoppekran ved vannskade, dernest ta kontakt med styreleder / Bori. Utenfor kontortid gis det melding til borettslagets styreleder eller forsikringsselskapets vakttelefon.
8. Innvendig VVS anlegg er den enkelte andelseiers ansvar. Andelseier betaler selv alle kostnader ved service og vedlikehold.
9. Meldinger fra styret er forpliktene på lik linje med husordensreglene.

FØLGESKRIV TIL BOLIGOPPLYSNINGER

Alle megleropplysninger og melding om utlysning av forkjøpsrett og salg, må sendes til oss på e-post: eierskifte@bori.no

BORI utlyser forkjøpsrett hver tirsdag. Bestilling av utlysing kan sendes frem til fredag kl 12:00 uken før boligen ønskes annonsert på vår forkjøpsrettportal.

Kontakt

BORIs eierskifteavdeling har telefontid hver dag fra kl 09:00-14:00, for henvendelser som gjelder forkjøpsrett, eierskifter og bruksoverlating. Du kan også kontakte oss på eierskifte@bori.no.

Forbehold

Boligopplysningene inneholder opplysninger som er kjente for boligbyggelaget som forretningsfører. For ytterligere informasjon anbefaler vi boligselskapets hjemmeside, eventuelt at styreleder kontaktes.

Det tas forbehold om opplysninger og eventuelle vedtak som ikke er formidlet til forretningsfører eller registrert i våre systemer. Videre tas det forbehold om eventuelle arealopplysninger i boligsalgsrapportene. Arealopplysningene må anses som historiske verdier og kan ikke formidles videre i prospekter eller annet materiell.

Gebyrer 2026

Gebyrer i forbindelse med bestilling av megleropplysninger, prøving av forkjøpsrett og eierskifter er basert på rettsgebyret (R) og følger av Borettslagsloven og Eierseksjonsloven. Gjeldende satser er:

Prøving av forkjøpsrett – forhåndsvarsling (5R + mva)	**kr 8 406**
Benyttelse av forkjøpsrett (5R + mva)	**kr 8 406**
Eierskiftegebyr (4R + mva)	**kr 6 725**
Eierskiftegebyr ved salg av kun garasje	**kr 780**
Eierskiftegebyr ved salg av parkeringsseksjon hvor selger ikke er eier av tilknyttet bolig i selskapet	**kr 2 750**
Eierskiftegebyr ved salg av garasjeplass i Tjuvholmen og Colosseum Park	**kr 1 300**
Innmelding/tegning av andel i BORI	**kr 650**
Innmelding/tegning av andel for personer under 20 år	**kr 475**
Meglerpakke 1 (inneholder alle dokumenter og boligopplysninger)	**kr 5 200**
Meglerpakke 2 (inneholder innkalling til generalforsamling/årsmøte og boligopplysninger)	**kr 3 380**
Kun boligopplysninger	**kr 2 340**
Meglerpakke for garasjesameier på Tjuvholmen og Colosseum Park	**kr 2 000**

Eierskifte

Melding om ny eier sendes BORI på e-post til eierskifte@bori.no

Felleskostnader

Hvis overtakelse er utenom den 1. i måneden, må selger og kjøper gjøre opp seg i mellom for felleskostnader for den aktuelle perioden. BORI avregninger ikke felleskostnader mellom selger og kjøper.

Forkjøpsrett

BORIs medlemmer har forkjøpsrett til boliger i boligselskap tilknyttet BORI med vedteksfestet forkjøpsrett. Frittstående boligselskap kan ha intern forkjøpsrett; se selskapets vedtekter. BORI forestår utlysning på vegne av styret i borettslaget.

Boliger kan utlyses på fast pris eller ved forhåndsvarsling. Ved forhåndsvarsling vil forkjøpsrett kunne være avklart før salget.

Utlysing av forkjøpsrett skjer hver tirsdag på bori.no. Meldefrist for interessenter utløper 5 virkedager etter utlysing, dvs. påfølgende tirsdag kl 14:00. Meldeskjema og nærmere informasjon om forkjøpsrett finnes på bori.no.

Bestilling av utlysing gjøres på e-post eierskifte@bori.no. Bestilling kan sendes helt frem til fredag kl. 12:00 uken før boligen ønskes lyst ut på forkjøpsrett.

Godkjenning av eier

BORI formidler søknad om godkjennelse av ny andelseier til styret i borettslaget. Melding om ny eier sendes BORI på e-post: eierskifte@bori.no. Overtakelse av bolig kan ikke finne sted før forkjøpsrett er avklart, styregodkjennelse foreligger og kjøper(ne) har tegnet og betalt medlemskap i boligbyggelaget.

Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

I boligopplysningene fremkommer hvorvidt borettslaget har tegnet seg for sikring.

For borettslag som er sikret i ordningen opplyses følgende:

Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:

Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

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

Generert 03.03.26
Vår ref.: 280 / 22
Meglers ref.: 47-0004/26

Boligopplysninger

Andel	22	**Bolignr**	
Boligselskap	280 Holtbakken Borettslag	**Etasje**	2.etg
Adresse	Prost Holms vei 34, 2019 SKEDSMOKORSET	**Oppr.ant.rom**	3
Eier(e)	Drinalta Janaqi, Erion Giannaki	**Bygningstype**	Rekkehus

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

Fellesutgifter og restanse

Selskapet er med i sikringsordning for fellesutgifter.

Månedlig fakturering. Restanse pr 03.03.26: kr 7 385,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-03	2026-04	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08
Felleskostnader	4 204	4 204	4 204	4 204	4 204	4 204
IN 1 avdrag	547	547	547	547	547	547
IN 1 renter	159	159	159	159	159	159
Særfordelt lån avdrag	891	891	891	891	891	891
Særfordelt lån renter	135	135	135	135	135	135
Stipulerte avdrag	342	342	342	342	342	342
Stipulerte renter	757	757	757	757	757	757
Total	7 035	7 035	7 035	7 035	7 035	7 035

Andel fellesgjeld

Renter og avdrag i felleskostader er stipulerte og vil avvike fra underliggende, som endres med bankens vilkår i hver termin.

TOTALT, ALLE LÅN		**Selskapet**	**Andel**
	Restgjeld	11 351 094,00	239 819,00
	Renter/mnd	54 639,00	1 154,00
	Avdrag pr mnd	77 364,00	1 727,00

Nordea Bank ABP - 5,75% Annuitetslån, Info pr 31.12.25 Terminer pr år: 2 Løpetid: 05.07.17 - 30.06.47		**Selskapet**	**Andel**
	Restgjeld	8 179 228,00	166 890,00
	Renter/mnd	39 615,00	808,00
	Avdrag pr mnd	16 194,00	330,00
Merknad: Innfrielse i 2047			

Husbanken - 4,30% Annuitetslån, Info pr 31.12.25 Terminer pr år: 3 Løpetid: 01.01.99 - 01.07.29		**Selskapet**	**Andel**
	Restgjeld	1 788 661,00	39 741,00
	Renter/mnd	7 559,00	167,00
	Avdrag pr mnd	39 012,00	866,00
Merknad: Estimert innfrielse 2029, avregningslån			

Nordea Bank ABP - 5,75% Annuitetslån (IN), Info pr 31.12.25 Terminer pr år: 3 Løpetid: 06.02.01 - 30.06.30		**Selskapet**	**Andel**
	Restgjeld	1 383 205,00	33 188,00
	Renter/mnd	7 465,00	179,00
	Avdrag pr mnd	22 158,00	531,00
Merknad: IN lån innfrielse 2030			

Selskap og eiendom

Selskap	280 Holtbakken Borettslag (orgnr. 948281554)
Antall enheter	45
Styrets e-post	post@holtbakken.no
Styreleder	Øystein Smestad (92016009)
Forsikring	Fremtind Forsikring AS (Polise 20938196 3)
Festet tomt	
Gnr/Bnr	36/8
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.

Forkjøpsrett	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)
Styregodkjenning	Ja

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 239 820,00	**Andre inntekter**	kr 1 326,00
Formue	kr 23 242,00	**Utgifter**	kr 14 782,00

Merknader

Borettslaget har 3 lån, der 1 lån har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Det er mulig å nedbetale deler av andel fellesgjeld til IN-ordningen innen den 20.6 og 16.12. hvert år. Innkrevde a kontobeløp til betjening av fellesgjelden avregnes i ettertid mot relle lånekostnader. Ved eierskifte kan det dermed komme et avregningskrav i ettertid.

Kvittering for levert ordre: 1150995

Oppdragsnummer: 47-0004/26
Matrikkel: 3205/36/8/0/0
Adresse: Prost Holms vei 34, 2019 SKEDSMOKORSET
Ordre bestilt: 2026-03-03 08:22:41
Ordre ferdig: 2026-03-09 11:50:49

Bestilte produkt(er)	**Pris** (inkl. mva)
Meglerpakke	4022,-
Bygningstegninger	869,-
Total	4891,-

Lillestrøm kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

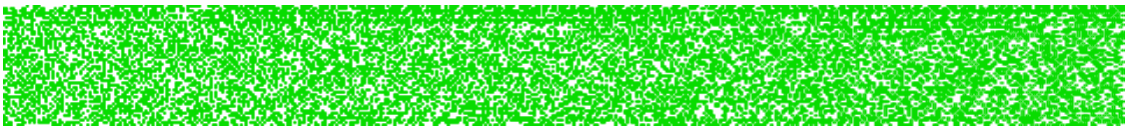
2000 Legalpant -

Gnr:	36	Bnr	8	Fnr:	Snr:

Prost Holms vei 34

Det er pr dags dato 090326, restanse på denne eiendommen.

Faktura 101874651
Konto: 1813 19 74333
KID: 00325010100000386
Beløp: 102 729 kr kr
Forfall 280326
Kommunale avgifter mnd faktura for mars 2026



Tilknytning til vann og avløp

Produsert: 03.03.2026



Opplysning om tilknytning til vann

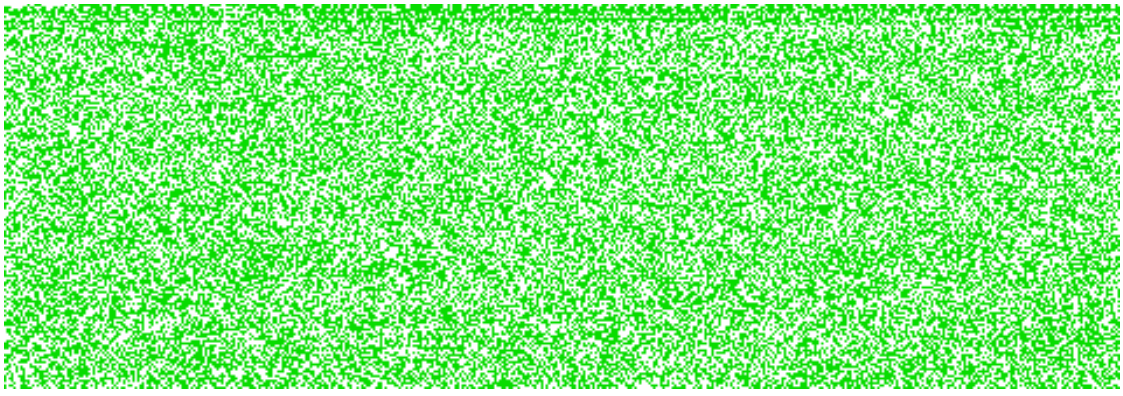
Eiendommen har tilknytning til offentlig vann.

Opplysning om tilknytning til avløp

Eiendommen har tilknytning til offentlig avløp.

Eventuelle pålegg om tilknytningsforhold

Ingen



Utskriftsdato: 03.03.2026

Lillestrøm kommune

Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM
Telefon: 66 93 80 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr.	3205	**Gårdsnr.**	36	**Bruksnr.**	8	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Prost Holms vei 34, 2019 SKEDSMOKORSET								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	385 393,08 kr
Feiing	22 379,01 kr
Renovasjon	197 730,00 kr
Vann	275 420,28 kr
Sum	**880 922,37 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Avfallsbrønn	25%	45 boenhet	3910.00	1/1	0 %	175 950,00 kr	29 325,00 kr
Feie- og tilsynsgebyr	0%	17 stk	625.00	1/1	0 %	10 625,00 kr	1 770,84 kr
Fast gebyr vann bolig (15% mva)	15%	45 stk	1183.00	1/1	0 %	53 235,22 kr	8 872,53 kr
Fast gebyr avløp bolig (15% mva)	15%	45 stk	1665.00	1/1	0 %	74 925,20 kr	12 487,53 kr
Vanngebyr etter bruksareal (15% mva)	15%	7721 m^3	43.69	1/1	0 %	337 318,92 kr	56 219,82 kr
Avløpsgebyr etter bruksareal (15% mva)	15%	7721 m^3	75.21	1/1	0 %	580 696,42 kr	96 782,73 kr
					Sum	**1 232 750,76 kr**	**205 458,45 kr**

Alle eiendommer som er tilknyttet kommunalt vann og/eller avløp i Lillestrøm kommune er pålagt vannmåler. Mangler eiendommen vannmåler skal det installeres. Se kommunens hjemmeside for informasjon om vannmåler: https://lillestrom.kommune.no/vann-og-avlop/vannmaler.

Kommunale gebyrer skal gjøres opp mellom selger og kjøper i forbindelse med salget. Er vannmåler installert må denne avleses ved overtagelse og avregnes i forbindelse med oppgjøret. Eiendomsmegleren skal være behjelpelig med å foreta avregning mellom selger og kjøper ved overtagelse av eiendom.

Det er kjøpers eget ansvar å følge opp A-konto for vann og/eller avløp ved eierskifte.

Lillestrøm kommune utfører ikke avregning av kommunale gebyrer ved eierskifte.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Lillestrøm kommune

Grunnkart
36/8/0/0

Tegnforklaring

- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Andre tiltak
- Bygning tiltak, endring
- Bygning tiltak, nybygg
- Bygning tiltak, riving
- Samferdsel tiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig
- Middels nøyaktig
- Mindre nøyaktig
- Mindre - lite nøyaktig
- Unøyaktig
- Omtvistet grense
- Hjelpelinje vannkant
- Hjelpelinje vegkant
- Fiktive hjelpelinjer
- Hjelpelinje punktfeste

N

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 06.03.2026




PLAN loftsetg.
FASADE VEST
FASADE SYD
PLAN 2.etg.
FASADE ØST
FASADE NORD
SNITT X-X
SNITT Y-Y
SNITT Z-Z
PLAN 1.etg.
SKEDSMO BYGNINGSRÅD
PROST HOLMS VEI 26-38.
HOLT ØST OMRÅDE A2 SKEDSMO PBL.
REKKE R4
DATO: 10.7.85
A.S MOELVEN BRUG

Lillestrøm kommune

Adkomst til eiendom
36/8/0/0

Kartet viser eiere av veger.
Veger markert som europaveg, riksveg, fylkesveg og kommunal veg vedlikeholdes og brøytes av det offentlige (stat, fylke eller kommune).
Grunneier har ansvar for vedlikehold og brøyting av alle andre veger.

Tegnforklaring

- Europaveg
- Riksveg
- Fylkesveg
- Kommunal veg
- Privat veg
- Skogsbilveg
- Annen veg
- Eiendomsgrense

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 03.03.2026



Reguleringsplaner under arbeid

Produsert: 03.03.2026

36	8	0	0

Prost Stabels vei 411

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

- Hvilke planer som er under behandling vil endre seg over tid.

- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:

- Hvilke planer som er til offentlig ettersyn finner du her:

GEODATA

DOK-analyse for eiendom 3205-36/8

Dato for analyse	03.03.2026 kl.10:23	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	69	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	23	Ikke berørte datasett	46
Kommunens valgte	98	Utelatte datasett	29

'Spurte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen
'Ikke sjekkede datasett': Datasett som skulle blitt sjekket i analysen, men ikke ble med. Dekker feilsituasjoner der data er utilgjengelige
'Berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og har treff
'Ikke berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og ikke har treff
'Kommunens valgte': Datasett valgt av kommune for DOK-analyse
'Utelatte datasett': Dette inkluderer basis kartdata, datasett med svært lav - eller ingen relevans for saksbehandling, sensitive datasett som det ikke finnes eksplisitte, skjermede tjenester for, samt datasett som dataeiende organisasjon ikke har infrastruktur for å distribuere

Datoer:
'Oppdatert' er dato for siste oppdatering, som oppgitt av originaldatavert. Der feltet er tomt, betyr det at originaldatavert ikke formidler slik datoverdi for det aktuelle datasettet.
'Nedlastet' er dato for nedlasting av ny versjon. Verdien i dette feltet blir oppdatert av respektive nedlastings-/produksjonslinjer hos Geodata.

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.
Det tas forbehold om kartgrunnlagets korrekthet og fullstendighet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	02.03.2026	03.03.2026
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	02.03.2026	03.03.2026
Basis geodata: FKB-Vann	Geovekst	02.03.2026	03.03.2026
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger	Statnett	07.03.2025	02.04.2025
Energi: Nettanlegg utbygd	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.03.2026	23.02.2026
Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte	Miljødirektoratet		23.02.2026
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		23.02.2026
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		23.02.2026
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske undersøkelse		23.02.2026
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)	Norges geologiske undersøkelse		23.02.2026
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		23.02.2026
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		27.02.2026
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		04.02.2026
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	02.03.2026	03.03.2026
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.11.2025	28.11.2025
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	Miljødirektoratet		19.02.2026
Natur: Verneplan for vassdrag	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.03.2026	02.02.2026
Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	17.02.2026	23.02.2026
Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Befolkning: Barnetråkk - aggregert		Universitetet i Bergen		24.02.2026
Befolkning: Tilgjengelighet		Kartverket	03.03.2026	23.02.2026
Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	03.03.2026	23.02.2026
Forurensning: Forurenset grunn		Miljødirektoratet		23.02.2026
Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Forurensning: Spesialavfall i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442		Statens vegvesen	23.10.2025	27.10.2025
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett		Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025
Forurensning: Støysoner for skytebaner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		27.02.2026
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		23.02.2026
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	01.03.2026	23.02.2026
Geologi: Geologisk arv		Norges geologiske undersøkelse		23.02.2026
Geologi: Grunnvannsborehull		Norges geologiske undersøkelse		23.02.2026
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		23.02.2026
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller		Norges geologiske undersøkelse		23.02.2026
Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørum kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	26.02.2026	23.02.2026
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	26.02.2026	23.02.2026
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	03.03.2026	23.02.2026
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	25.02.2026	23.02.2026
Kulturminner: Kulturminneregistrering og verdivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		27.02.2026
Landbruk: Dyrkbar jord		Norsk institutt for bioøkonomi	12.09.2025	26.09.2025
Landbruk: Jordkvalitet		Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Natur: Naturtyper - Elvedelta		Miljødirektoratet		23.02.2026
Natur: Naturtyper - utvalgte		Miljødirektoratet		26.02.2026
Natur: Naturtyper - verdsatte		Miljødirektoratet		27.02.2026
Natur: Naturtyper på land (NiN)		Miljødirektoratet		27.02.2026
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)		Miljødirektoratet		27.02.2026
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		27.02.2026
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		27.02.2026
Natur: Ramsarområder		Miljødirektoratet		27.02.2026
Natur: Vannforekomster		Miljødirektoratet		20.02.2026
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.03.2026	02.02.2026
Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samferdsel: Trafikkmengde		Statens vegvesen	01.01.2026	26.02.2026
Samferdsel: Trafikkulykker		Statens vegvesen	21.10.2025	26.02.2026
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	15.02.2026	16.02.2026
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	17.02.2026	23.02.2026
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Samfunnssikkerhet: Flomsoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	02.03.2026	23.02.2026
Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire		Norges vassdrags- og energidirektorat	03.03.2026	23.02.2026
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	02.03.2026	23.02.2026
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	02.03.2026	23.02.2026
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak

GEODATA

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	02.03.2026
Antall treff	45	Nedlastet	03.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	03.03.2026



Beskrivelse

Offisielle fysiske adresser registrert i Matrikkelen (Norges offisielle eiendomsregister). En offisiell adresse er den fullstendige adressen for en bygning, bygningsdel, bruksenhet, eiendom eller et annet objekt. En adresse er enten Vegadresse (Storgata 10) eller Matrikkeladresse (33/2-2). Det er et mål at alle matrikkeladresser skal erstattes av vegadresser.

Adressen inneholder informasjon om kretstilhørighet til post-, valg-, tettsted-, sokn- og grunnkrets. Datasettet har ikke med adressens knytning til eiendom (matrikkelnummer) ned på seksjonsnivå, kun til grunneiendom-/feste-nivå.

Distribusjonen er satt opp mot en løsning som gir noe forsinkelse fra det offisielle Matrikkelsystemet. Fra ca. 15 minutters forsinkelse på WFS og for nedlasting av fritt valgt område fra kart, en dag forsinkelse for kommunefiler og WMS og ukentlig for fylkes-/landsfiler (ny fil genereres kun hvis det har skjedd endringer i kommunen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelse bli større.

...

Punkter

ID	ADRESSE
92082599	Prost Stabels vei 405
92082599	Prost Stabels vei 407
92082599	Prost Stabels vei 409
92082599	Prost Stabels vei 411

Punkter

92082599	Prost Stabels vei 413
92082599	Prost Stabels vei 415
92082599	Prost Stabels vei 417
92082599	Prost Holms vei 2
92082599	Prost Holms vei 4
92082599	Prost Holms vei 6
92082599	Prost Holms vei 8
92082599	Prost Holms vei 10
92082599	Prost Holms vei 12
92082599	Prost Holms vei 14
92082599	Prost Holms vei 16
92082599	Prost Holms vei 18
92082599	Prost Holms vei 20
92082599	Prost Holms vei 22
92082599	Prost Holms vei 24
92082599	Prost Holms vei 26
92082599	Prost Holms vei 28
92082599	Prost Holms vei 30
92082599	Prost Holms vei 32
92082599	Prost Holms vei 34
92082599	Prost Holms vei 36
92082599	Prost Holms vei 38
92082599	Prost Holms vei 40
92082599	Prost Holms vei 42
92082599	Prost Holms vei 44
92082599	Prost Holms vei 46
92082599	Prost Holms vei 48
92082599	Prost Holms vei 50
92082599	Prost Holms vei 52
92082599	Prost Holms vei 54
92082599	Prost Holms vei 56
92082599	Prost Holms vei 58
92082599	Prost Holms vei 60
92082599	Prost Holms vei 62
92082599	Prost Holms vei 66
92082599	Prost Holms vei 68
92082599	Prost Holms vei 70

Punkter

92082599	Prost Holms vei 72
92082599	Prost Holms vei 74
92082599	Prost Stabels vei 401
92082599	Prost Stabels vei 403

GEODATA

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	02.03.2026
Antall treff	14	Nedlastet	03.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	03.03.2026



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder et lite utdrag av bygningsinformasjonen som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger.
Datasettet inneholder representasjonspunkt, bygningstype, bygningsnummer, nåværende bygningsstatus. I tillegg inneholder det ulike id-er for gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid) for bygning, og det leveres id(er) for adresse og eiendom pr bygning (hentet fra bruksenhetobjekter i matrikkelsystemet) samt Sefrak-id.

Utgåtte bygninger er ikke med, - heller ikke bygningsendringer som for eksempel påbygg eller tilbygg.
Produktet inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle.

Distribusjoner er satt opp mot en distribusjonsløsning som baserer seg på endringslogg-tjeneste fra Matrikkelsystemet. De ulike distribusjonene har ulik oppdateringsfrekvens, fra 15 minutters forsinkelse på WFS og nedlasting av fritt valgt område fra kart, daglig for kommunevise filer og ukentlig for fylkes- og lands-filer (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen bli større.

...

Punkter

TYPE	NR
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	6870376
Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	6870384
Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	6870392

Punkter

Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	6870406
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	6870414
Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	6870449
Garasjeuthus anneks til bolig	6873065
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	19358003
Garasjeuthus anneks til bolig	300108286
Andre småhus m/3 boliger el fl	6870422
Garasjeuthus anneks til bolig	23289385
Garasjeuthus anneks til bolig	300108276
Garasjeuthus anneks til bolig	300108279
Garasjeuthus anneks til bolig	300108282

Basis geodata: FKB-Vann

Kilde	Geovekst	Oppdatert	02.03.2026
Antall treff	7	Nedlastet	03.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	03.03.2026



Beskrivelse

FKB-Vann beskriver geografisk beliggenhet, forløp og form for bekker, elver, kanaler, grøfter, innsjøer, isbreer og den topografiske delen av kyst og sjø. Primærdata kystkontur er identisk med kystkonturen i FKB-Vann

...

Linjer

OBJTYPE	Antall
VeggrøftÅpen	7

Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger

Kilde	Statnett	Oppdatert	07.03.2025
Antall treff	1	Nedlastet	02.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	23.02.2026



Beskrivelse

Datasettet Byggeforbudssoner kraftledninger inneholder byggeforbudssoner for Statnetts kraftledninger. Dette er arealer rundt kraftledninger som er klausulert i medhold av konsesjon etter energiloven og ekspropriasjon etter oreigningslova eller minnelig avtale med berørte grunneiere. Byggeforbudssonen legger restriksjoner på aktivitet i denne sonen. Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor byggeforbudssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor byggeforbudssonen skal på forhånd avklares med ledningseier. Datasettet er et landsdekkende datasett for Statnett.

Statnett ønsker i tillegg å informere om at det er en varslingsplikt til ledningseier for anleggsarbeid (maskiner og utstyr) som kan nå innenfor 30 meter fra ytterste strømførende ledning. Da skal ledningseier kontaktes for nødvendig avklaringer og tillatelse til anleggsarbeid innenfor denne varslingssonen.

Datasettet har tidligere blitt kalt Hensynssoner kraftledninger.

...

Flater

KPBANDLEGGING
740

Energi: Nettanlegg utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	01.03.2026
Antall treff	2	Nedlastet	23.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	23.02.2026



Beskrivelse

Viser beliggenhet av luftlinjer, sjøkabler, transformatorstasjoner og master i transmisjons-, regional- og høyspent distribusjonsnett. Lavspent distribusjonsnett er ikke en del av datasettet. Jordkabler er heller ikke inkludert.

Datasettet oppdateres ikke fortløpende, kun ved behov. Det kan derfor være feil og mangler i datasettet som skyldes manglende oppdatering.

...

Linjer

NETTNIVÅ	NVENETTNIVÅ	OBJTYPE	SPENNING_KV	Antall
Regionalnett	2	EL_Luftlinje	66	2

GEODATA

Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	10	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.02.2026



Beskrivelse

Del av strategisk støykartlegging for Oslo byområde i henhold til forurensningsforskriften kap. 5.
Kartleggingen skal vise utendørs støysituasjonen i 2021, og gjennomføres iht. EU-direktivene 2002/49/EF annex II, (EU) 2015/996 og EU) 2021/1226.

Kartleggingen er gjennomført med den nye felleseuropeiske beregningsmetoden CNOSSOS. Antall personer som er støyutsatte ved egen bolig beregnes ved å knytte antall personer i bygningen til beregningspunktene rundt bygningen. Måten dette er gjort på er endret i den nye beregningsmetoden. Resultatene fra denne kartleggingen kan derfor ikke sammenlignes direkte med tidligere kartlegginger. Det må påregnes usikkerhet knyttet til beregningene, blant annet pga. omfattende datamengder og et stort kartleggingsområde.

Kartleggingen er utført av Oslo kommune, Bymiljøetaten, Natur og forurensning

...

CATEGORY	MEASURETIME_BEGINPOSITION	MEASURETIME_ENDPOSITION	SOURCE	Antall
Lnight5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lden5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	4
Lden6064	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lden5559	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2

Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	4	Nedlastet	23.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	23.02.2026



Beskrivelse

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

...

Flater

TYPE	VERDI	DATAEIER	Antall
nærturterreng	sværtViktigFriluftslivsområde	Lillestrøm kommune	2
lekeOgRekreasjonsområde	viktigFriluftslivsområde	Lillestrøm kommune	2

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	23.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	23.02.2026



Beskrivelse

Løsmassedataene viser utbredelsen av løsmassetyper (også benevnt jordarter). Løsmassetypene er klassifisert etter deres dannelsesmåte. Dataene viser hvilken løsmassetype som dominerer i terrengoverflaten, og avspeiler landskapets oppbygning og utvikling. Det er viktig å være klar over at andre løsmassetyper kan opptre i dypet. Dataene viser også arealer med fjell uten løsmassedekke. Datasettet er landsdekkende og representerer de beste løsmasseregistreringene i databasen.

...

Flater

NAVN	INFILTRASJONSEVNE	GRUNNV.POT.	Antall
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene	2

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	23.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	23.02.2026



Beskrivelse

Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Informasjon om marin grense er sentral i arbeidet med å avgrense områder med marine leirer i Norge. Marin grense angir høyeste nivået for marint avsatte sedimenter på land. Problemstillinger som involverer slike avsetninger kan utelukkes over marin grense, hvilket er viktig informasjon i bl.a. offentlig planarbeid. For eksempel kan kvikkleire og skred i hav- og fjordavsetninger som marin leire kun forekomme under marin grense. Videre kan grunnvannskvaliteten under marin grense være påvirket av relikt saltvann, og leire kan begrense utbredelsen av akviferer. Informasjon vedrørende tidligere havnivå er også av betydning for forståelsen av landskapsutvikling generelt.

Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m terrengmodell. Terrengmodellen som er benyttet i analysen har oppløsning (rutenettstørrelse) på 10x10 meter, og er hentet fra hoydedata.no. Terrengmodellen er generert ut fra de detaljerte laserdata som var tilgjengelig høsten 2020, supplert med høydedata fra 2013-utgaven av DTM10 for områder uten dekning. Datasettet er landsdekkende.

...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	23.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	23.02.2026



Beskrivelse

Datasettet 'Mulighet for marin leire' (MML) er basert på løsmassekart og datasett for marin grense (MG), og viser hvor det potensielt kan finnes marin leire - enten oppe i dagen eller under andre løsmassetyper.

MML leveres kun for områder der løsmasser er kartlagt i målestokk 1:50 000 eller mer detaljert. Det er ikke dekning for MML der løsmasser er kartlagt i grovere målestokk, men marine avsetninger kan likevel forekomme for arealer under marin grense og disse arealene er angitt med rosa farge. MML for nye kvartærgeologiske detaljkart i skala 1:10.000 er ennå ikke inkludert i tjenesten eller nedlasting.

I datasettet MML er de kartlagte løsmassetypene under MG klassifisert etter muligheten for å finne marin leire. MML inndeles i svært stor, stor, middels, svært stor men usammenhengende/tynt, liten, stort sett fraværende eller ikke angitt. De ulike klasser er vist i ulike blåtoner/hvit. Blå skravur gis løsmassetyper der lokale/tynne forekomster av marin leire kan forventes. Områdene over MG vises med tynn svart skravur, og disse kan det generelt ses bort fra mht forekomst av marin leire.

MML-klassifikasjon gjelder ikke for vanndekte områder under MG. Men marin leire er også vanlig under dagens havnivå både i form av gamle avsetninger og nye, løst lagrede sedimenter som begge kan være en utfordring med hensyn til stabilitet. Selv om løsmasser ikke er kartlagt under vann så er løsmassepolygoner av tekniske årsaker trukket over strandlinjen og ut i sjøen. Dette gjenspeiles i MML-polygonene, og det oppfordres derfor til å legge vannpolygoner over MML. Arealer for mulig marin leire bør alltid sees sammen med arealer for marin grense. Les mer om MG og MML inklusive bruk og usikkerheter på ngu.no under fagområder/kvartærgeologi/marin grense.
Les mer om MML samt kartapplikasjon inklusive bruk og usikkerheter ved å trykke på lenken 'Vis produktside' øverst.

...

Flater

Flater

LØSMASSETYPE	MARINLEIREMULIGHET	TILLEGGSINFO	Antall
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Områder der det svært ofte kan finnes marin leire	-	2

Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	23.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	23.02.2026



Beskrivelse

NGU har utviklet Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG) med tilhørende karttjenester og muligheter for innmelding og nedlasting av data fra geotekniske undersøkelser. Fra og med 2025 er det lovfestet plikt for innmelding av komplette geotekniske grunnundersøkelser til NADAG. Eldre data har stor nytteverdi, og ønskes også meldt inn. Prosjektet for utvikling av NADAG er et samarbeid mellom NGU og etatene Statens vegvesen, Bane NOR, og Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE). NGU samarbeider også med ulike konsulenter i utviklingen av løsningene.

Punktene i NADAGs kartinnsyn representerer geotekniske borehull (GB), hvor metadata vises (f.eks. boretype, oppdragsfirma, oppdragsgiver, stedfestelse (posisjon), boret dybde, ev. dyp til berg). For noen punkter vil mer informasjon være tilgjengelig (f.eks. lenke til rapport og ev. rådata, boreprofil og måleresultater). NADAGs datamodell er basert på en datastruktur beskrevet i SOSI-standardene for Geovitenskapelige undersøkelser og Geotekniske undersøkelser. NADAG er innlemmet i listen over datasett til DOK. Visningstjenesten til NADAG har to innsynsløsninger, der «Mobilvennlig versjon» ligner de andre kartinnsynene til NGU, mens «NADAG fullversjon» har litt annet oppsett og andre verktøy.

Nye data skal leveres komplett til NADAG, enten ved bruk av GeoSuite toolbox eller gjennom et innmeldings-API som er under utarbeidelse. Eldre data kan alternativt leveres gjennom NADAG WebReg.

NADAG er landsdekkende. Alle data som ligger i NADAG er fritt tilgjengelig for alle, og lastes ned vederlagsfritt. Det vil være varierende mengde informasjon tilhørende hvert datapunkt, noe som vil avhenge blant annet av formatet data er levert på, og dataeiers vilje til å offentliggjøre data utover kun å vise metadata. Tilgjengelige rapporter (pdf) kan lastes ned fra NADAGs infoark. Data kan lastes ned på formatene GML, Filgeodatabase og GeoSuite. I tillegg kan man benytte NADAGs WMS, samt at det arbeides med lese-API (OGC API Features). Nedlasting kan gjøres via Geonorge, men dette gjelder enkle datasett, dvs. primært metadata og URL-lenker til rapporter. Komplette data må lastes ned gjennom NADAGs kartinnsyn.

NADAG og bidragsytere er ikke ansvarlige for den enkeltes bruk av datasettene. Datasettene og rapportene ble laget for bestemte formål/prosjekt. Den som benytter data for nye formål/prosjekt må gjøre egne og selvstendige vurderinger av dataenes kvalitet, egnethet og gyldighet. Ved bruk av data skal det refereres til rapport/dataeier. Datasettet er gjort tilgjengelig under Norsk lisens for offentlige data (NLOD). Ved å starte NADAG nettjeneste godtar du disse vilkårene for bruk.

...

Flater

PROSJEKTNR	PROSJEKTNAVN	EKSTERNID
10266521-01	Frogner – Røykås	46368dd3-b9a6-4c98-ad5a-ffe4819bc560
-	Kartlegging av områder med potensiell fare for kvikkleireskred - Kartbladet Oslo (900003)	-

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	23.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	23.02.2026



Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

...

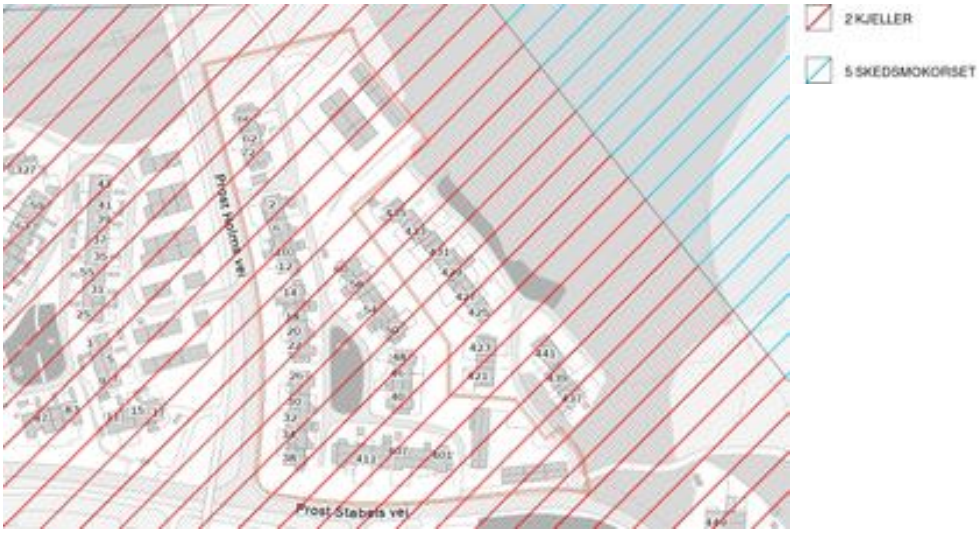
Flater

NAVN	Antall
Moderat til lav aktsomhet	2

GEODATA

Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	27.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.02.2026



Beskrivelse

Kartet viser data fra Kulturminnevernplan for Skedsmo kommune fra 2011, ikke endelig vedtatt plan men skal brukes ifbm saksbehandling i kommunen
Opphav: Skedsmo kommune. Ingen begrensninger på bruk

...

NAVN	INFORMASJON
2 KJELLER	Høringsutkast 2011

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	04.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	04.02.2026



Beskrivelse

Arealtype er et kartlag eller egenskap med egne presentasjonsregler i det landsdekkende datasettet AR50. Det viser hovedtyper av arealessurser tilpasset bruk i målestokker fra 1:20 000 til 1:100 000.
Arealtype er en inndeling i åtte arealressursklasser. Egenskap/kolonne i datasettet som skal brukes til å fremstille kartlaget heter ARTYPE i SOSI-format og arealtype i gml og gdb-format. Lovlige egenskapverdier i henhold til kodelisten er: 10 - Bebygd og samferdsel; 20 - Jordbruksareal; 30 - Skog; 50 - Snaumark; 60 - Myr; 70 - Snølsbre; 81 - Ferskvann; 82 - Hav; 99 - Ikke kartlagt.

For mer informasjon om datasettet AR50, les om Arealressurskart - AR50 Serie på https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/arealressurskart-ar50-serie/4bc2d1e0-f693-4bf2-820d-c11830d849a3

...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
30	98	18	31	98
10	98	98	98	98

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	02.03.2026
Antall treff	14	Nedlastet	03.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	03.03.2026



Beskrivelse

FKB-AR5, som står for "Felles Kartdatabase - Arealressurs 5", representerer en omfattende kartlegging og beskrivelse av Norges arealressurser på et svært detaljert nivå. Dette datasettet er designet for å gi en grundig og presis oversikt over landets arealbruk, naturressurser, og topografiske forhold, og er et kritisk verktøy for planleggere, forskere, og beslutningstakere som arbeider med landforvaltning, miljøovervåking, og utviklingsplanlegging.

AR5-datasettet er flatedekkende, noe som betyr at det gir en sammenhengende oversikt over hele Norges landareal, inkludert både urbane og rurale områder. Det skiller seg ut ved sin høye oppløsning og detaljnivå, som muliggjør analyse og kartframstillinger av høy kvalitet. Denne detaljerte innsikten er spesielt verdifull for å forstå og håndtere komplekse arealbruksutfordringer, som balansen mellom bevaring og utvikling, landbruk, skogbruk, og byutvikling.

En av de viktigste funksjonene til AR5 er dens rolle i ajourhold og oppdatering av Norges arealressursinformasjon. Ved å tilby en detaljert og nøyaktig base, gjør AR5 det mulig for ulike aktører å hollegge, oppdatere, og dele relevant informasjon om arealbruksendringer, miljøtilstand, og ressursforvaltning. Dette sikrer at beslutningstaking kan baseres på oppdatert og nøyaktig informasjon, noe som er avgjørende for effektiv forvaltning og bærekraftig utvikling.

Videre er AR5 designet for å være fleksibelt og tilgjengelig for en bred brukergruppe, inkludert offentlige etater, private selskaper, forskningsinstitusjoner, og den generelle offentligheten. Dette gjør datasettet til et verdifullt verktøy for en rekke analyseformål, fra miljøovervåking og risikostyring til urban planlegging og landskapsanalyser.

Samlet sett representerer FKB-AR5 et fundamentalt verktøy for å forstå, forvalte, og utvikle Norges arealressurser på en bærekraftig måte. Dets detaljerte innsikt og omfattende dekning gjør det mulig for brukere å utføre avanserte analyser og skape informative kartframstillinger som understøtter informerte beslutninger og effektiv ressursforvaltning.

...

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD	Antall
Skog	Blandingsskog	Høy	Jorddekt	1
Åpen fastmark	Ikke tresatt	Høy	Jorddekt	1
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	7
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	3
Skog	Barskog	Høy	Jorddekt	1
Åpen fastmark	Ikke tresatt	Impediment	Jorddekt	1

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.11.2025
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.02.2026



Beskrivelse

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)».

...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Slakt til småkupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans

Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	5	Nedlastet	19.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.02.2026



Beskrivelse

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse er et forvaltningsrettet datasett som distribueres av Miljødirektoratet, der datafangsten helt og fullt er basert på dataflyten for artsdata som er etablert av Artsdatabanken. Artsdatabanken har, siden etableringen i 2005, etablert dataflyt med relevante institusjoner og relevante databaser som blir synliggjort i Artskart. Eierskapet til data er avklart og ligger hos originalverten.

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse består både av arter som trenger beskyttelse og arter som er skadelige (fremmede). Alle relevante artsgrupper er omfattet. Beslutning om hvilke arter som inngår er i all hovedsak tatt i henhold til ulike relevante statuser som arter kan befinne seg i. Trua arter, ansvarsarter og freda arter er eksempler på slike statuser, som i datasettet er definert som utvalgskriterier.

I tillegg til at det er besluttet hvilke arter som skal inngå, er det besluttet to kvalitetsparametere som må være utfylt eller som må fylle noen minstekrav; geografisk presisjon og funksjon (aktivitet). Disse kravene varierer mellom ulike artsgrupper.

Kartlagte forekomster av sensitive funksjonsområder for gitte arter, dvs. forekomster som det ikke skal være allmenn tilgang til detaljert informasjon om, er ikke inkludert i dette datasettet.

...

Punkter

NAVN	ANTALL_OBSERVASJONER	LISTESTATUS	FORSTEFUNNDATO	SISTEFUNNDATO	AKTIVITET	ANSVARSART	FREDETART
Blankmispel	1	-	04/18/2024	04/18/2024	Ukjent	nei	nei

Punkter

Buskhyll	1	-	04/18/2024	04/18/2024	Ukjent	nei	nei
Mahonie	1	-	04/18/2024	04/18/2024	Ukjent	nei	nei
Hagelupin	1	-	07/02/2023	07/02/2023	Ukjent	nei	nei
Honningknopp urt	1	-	04/18/2024	04/18/2024	Ukjent	nei	nei

Natur: Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	01.03.2026
Antall treff	1	Nedlastet	02.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.02.2026



Beskrivelse

Database over vassdrag verna mot kraftutbygging. Egenskapsdata er verneplannavn. og id., verneplannr., dato for vern, areal og vassdragsnr.

...

Flater

PLAN
-

GEODATA

Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.02.2026



Beskrivelse

Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035

§ 1-14.1.2 Støykrav til sone 1 sentrumsformål
Det tillates støyfølsomt bruksformål i rød støysone, dersom følgende krav innfris:
• Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
• Det skal være gjennomgående leiligheter dersom stille side ikke kan oppnås ved plangrep.
§ 1-14.1.3 Støykrav til sone 2 øvrige sentrale utbyggingsområder
• Det tillates ikke støyfølsomt bruksformål i rød støysone.
• Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
• Kommunen kan kreve gjennomgående leiligheter dersom stille side ikke kan oppnås ved plangrep.
§ 1-14.1.4 Støykrav i sone 3 øvrige deler av kommunen
• Det tillates ikke støyfølsomt bruksformål i rød støysone.
• Dersom planområdet ligger i gul støysone, skal det være stille side på minst en av fasadene utenfor alle rom til støyfølsomt bruksformål

...

BESKRIVELSE
Støykrav i sone 3 øvrige deler av kommunen

Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.02.2026



Beskrivelse

Parkeringskrav/oppstillingsplasser for bil og sykkel (jf. pbl. § 11-9 nr. 5). Vedtatt av Lillestrøm kommunestyre den 14.06.2023 i sak 76/23 og revidert 24.01.2024 i sak 2/24. Bestemmelsene gjelder ved oppføring, ombygging og bruksendring av bygninger og ved fradeling av grunneiendom, med mindre annet fastsettes i reguleringsplan. Parkering skal vises på situasjonsplan

https://www.lillestrom.kommune.no/globalassets/pdf/kultur-miljo-og-samfunn/kommuneplan/3.1-bestemmelser-med-retningslinjer-revidert-24.01.2024.pdf

...

ANNEN_NÆRING	F_SMÅHUS	K_SMÅHUS	NÆRINGSBEBYGGELSE	RELIGIØS_FORSAMLING	SONE	ANNEN_TJENESTEYTING	BARNEHAGE
-	Bil-maks 2,0	Bil-maks 1,5 Sykkel-min. 2,0	Bil-maks 0,4 Sykkel-min 0,25	-	D	-	Bil-maks 2,0 Sykkel-min. 2,0

Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.02.2026



Beskrivelse

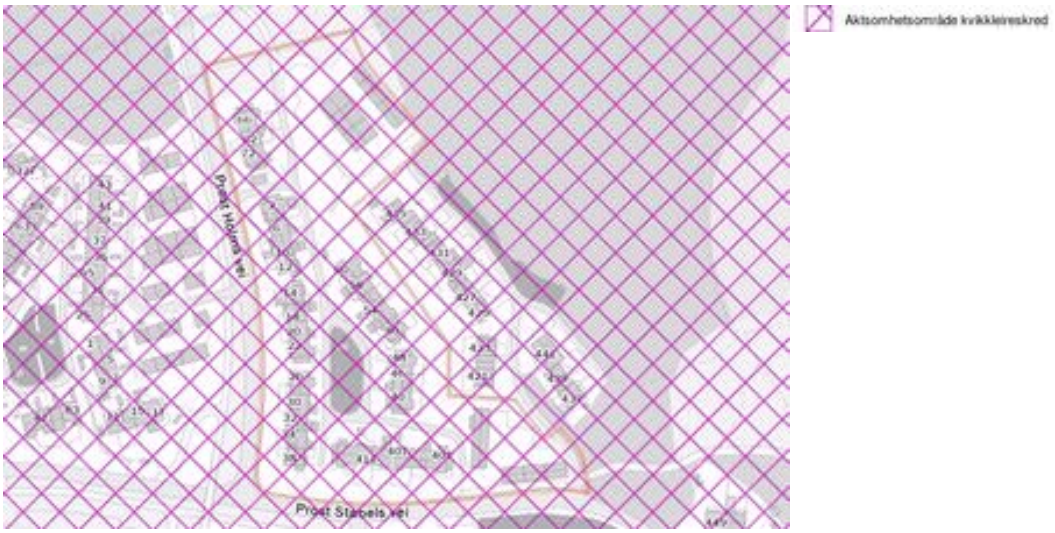
Temadata til kommuneplanen for Lillestrøm 2023-2035. Soner for utnyttingsgrad.

...

KATEGORI
ytre

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	17.02.2026
Antall treff	1	Nedlastet	23.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	23.02.2026



Beskrivelse

Aktsomhetskart for kvikkleireskred er utviklet av NVE, og tar hensyn til både løsmassene og terrenget. Det kan brukes for å følge steg 2 og 3 i «Prosedyre for utredning av områdeskredfare» i NVE veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» kapittel 3.2.

Tidligere var det kartet «Aktsomhet marin leire» som ble benyttet for å sjekke steg 2 i prosedyren (Avgrens områder med mulig marin leire). «Aktsomhet marin leire» baserte seg på NGUs kart Mulighet for marin leire, og viste mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire basert på løsmassekartene (kvartær-geologisk kartlegging). Det forelå ikke noe verktøy for steg 3 i prosedyren (Avgrens områder med terreng som kan være utsatt for områdeskred /kvikkleireskred).

Aktsomhetskartet bruker «Aktsomhet marin leire» som utgangspunkt og tar i tillegg hensyn til terreng-kriteriene som er gitt i NVE veileder 1/2019. Flate områder langt unna skråninger, er dermed fjernet fra aktsomhetskartet, i tillegg til områder uten sammenhengende marin leire. Områder kartlagt som «grunnlendt» og «fjell i dagen» i Nibio AR5 Grunnforhold er tatt vekk fra kartet.

Dersom planlagte tiltak ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, må man gå videre i prosedyren i NVE veileder 1/2019.
Metodikken aktsomhetskartet bygger på identifiserer mulige løsneområder for kvikkleireskred. NVE vurderte at aktsomhetskartet også markerer i tilstrekkelig grad hvor det kan være fare for skade fra utløp fra et kvikkleire-skred. Det er dermed ikke nødvendig å vurdere fare for utløp utenfor aktsomhetskartet.
Unntaket er der det ligger utløp fra registrerte faresoner utenom aktsomhetsområdet, dette må i så fall følge prosedyren i NVE veileder 1/2019 videre fra steg 4.

...

Flater

SKREDTYPE	OPPDATERINGSDATO	OPPHAV
141	01/03/2026	NVE

Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	3	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.02.2026



Beskrivelse

Dreneringslinjer i Lillestrøm er et datasett som viser modellerte dreneringslinjer. Datasettet viser hvor i terrenget det vil dannes nye dreneringslinjer. Det er ikke tatt hensyn til å stikkrenner og andre kritiske punkt i modelleringen. Datasettet inneholder dreneringslinjer hvor dreneringsarealet er større enn 10.000 m2. Eksisterende FKB-Vann er brent ned i terrengmodellen før beregning, så FKB-Vann har en ekstra vekt ved beregning av disse dreneringslinjene. Data er klipt ut fra Kartverkets datasett "Dreneringslinjer i Oslo og Viken"

...

DRENERINGSINTERVALLER	DRENERINGSAREAL	Antall
20 000 - 50 000	10 000	2
50 000 - 100 000	10 000	1

SKEDSMO KOMMUNE

FERDIGATTEST

I medhold av plan- og bygningslovens § 99 meddeles ferdigattest for:

Arbeidets art: Oppføring av skorstein B.sak nr.: .....

Byggherre: Holtbakken Borettslag v/Bente Wahni

Byggeadresse: Postboks 323, 2001 LILLESTRØM G.nr.: 21 B.nr.: 31

Byggets grunnflate: ..... Ant. etg.: ..... Ant. leil.: .....

Bruksareal: ..... Brutto gulvareal: .....

Tatt i bruk: ..... Midlertidig innfl.dato: .....

Merknader: gjelder for skorstein type Leca for Prost Holmsvei nr. 2-4-6-8-10-12-14-16-18-20-22-24-34-50-52-54-56-58-62-66-68-70-72-74.

Skedsmo Bygningsråd, den 09.03.1998.

.....
Bygningssjef
Svein Bangsund

.....

Kopi til:
Driftsavdelingen
Feiermesteren
Planavdelingen/Oppmålingsseksjonen
Ansvarshavende

SKEDSMO KOMMUNE

FERDIGATTEST

I medhold av plan- og bygningslovens § 99 meddeles ferdigattest for:

Arbeidet er utført av Moelven Bygg Grupen A/S

Arbeidets art: Rekkehusbebyggelse - Felt A1 B.sak nr.: .....

Byggherre: A/L Skedsmo Boligbyggelag

Byggeadresse: Del av G.nr.: 21 B.nr.: 41

Byggets grunnflate: ..... Ant. etg.: ..... Ant. leil.: 234

Bruksareal: ..... Brutto gulvareal: ca. 30.800 m2

Tatt i bruk: 1988-89 Midlertidig innfl.dato: .....

Merknader: Ingen.

Skedsmo Bygningsråd, den 13. juli 1990

Svein Bangsund
Bygningssjef

Alex R. Alexandersen
Avd.ingeniør

Kopi til:
Driftsavdelingen
Feiermesteren
Planavdelingen/Oppmålingsseksjonen
Ansvarshavende

Se baksiden.

Teknisk sektor: Brøtergt. 2, Lillestrøm - Postadr.: Boks 313, 2001 Lillestrøm - Tlf. *(06) 81 07 01 - Telefax (06) 81 80 30

I bebyggelsen finnes følgende leiligheter:

Type A: Fireroms leilighet i 2 etasjes hus.
I alt 28 leiligheter à 122 m2 brutto.

Type B: Treroms leilighet i 2 etasjes hus.
I alt 33 leiligheter à 126 m2 brutto.

Type C: To roms leiligheter i underetasje.
I alt 33 leiligheter à 66 m2 brutto.
Fireroms leiligheter i 1. etasje + innredet loft.
I alt 66 leiligheter à 132 m2 brutto.

Type D: To roms leiligheter i 2 etasjes hus. Leiligheten kan utvides til treroms/fireroms ved innredning av loftet.
I alt 19 leiligheter à 118 m2 brutto.

Type E: To roms leilighet i 2 etasjes (1 1/2 etasje) hus med carport. Leiligheten kan utvides til 5 roms ved innredning av loft.
I alt 4 leiligheter à 146 m2 brutto.

Type F: Fem roms frittliggende småhus i 2 etasjes hus.
I alt 12 hus à 154 m2 brutto.

Type GG3 (2):
Fem roms vert.delt tomannsbolig i 3 etasjes hus på flatt terreng.
I alt 24 leiligheter à 148 m2 brutto.

Type G1 G2:
Fem roms vert.delt tomannsbolig i 3 etasjes hus henholdsvis U+1+2 og 1+2+3 i skrånende terreng med inngang i 1. etasje resp. 2 etasje.
I alt 22 leiligheter à 150 m2 resp. 148 m2 brutto.

Type H: 2 roms eldreboliger. Leiligheter i 2 etasjes hus.
I alt 24 leiligheter à 77 m2 brutto.

Plek und adres
dekkend under toerisme

PROST STABELS VEI 401 - 407

Kommune	Ferdigattest er gitt for			
SKEDSMO KOMMUNE Postboks 313 2001 LILLESTRØM	Saksnr 00/02914	Løpenr 16768/00		
	Eiendom/byggested Holtbakken BRL Prost Stabelsv.- og Holmsvei			
	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarlig søker	Tiltakshaver
Skorsteinstetting-Schadler AS Øverby 2040 KLØFTA	Holtbakken Borettslag SBBL postboks 284 2001 LILLESTRØM

Vedtak/tillatelse		Søknad datert
	Rammetillatelse etter søknad	
	Igangsettingstillatelse etter søknad	
	Enkle tiltak –rehab. skorsteiener	06.04.99.

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Boliger-rehabilitering av skorsteiner med Schadler metoden

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr
Bygning- og kontrollavdelingen		00/2914

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig
06.04.99	Roar Guldbrandsen

Merknader

Mottatt den 23.06.00. Kontrolldokumentasjon vedr. kontroll av rehab. Skorsteiner med Schadler metoden. Det ferdige tiltaket er kontrollert og funnet i orden i følge Roar Gulbrandsen ansvarlig kontrollør. Arbeidene har blitt utført hos følgende adresser: Prost Stabelsvei nr. 405-407-409-417-421-423-425-427-429-431-433-435-437,439 og 441. Prost Holmsvei nr. 26-28-30-32-34-36-38-40-42-44-46-48 og 60.

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/Underskrift
Lillestrøm	04.07.00	SKEDSMO KOMMUNE BYGNINGS- OG KONTROLLVESEN

Kopi til

Driftsavd.	
Feiervesenet	
Holtbakken Borettslag	SBBL postboks 284, 2001 LILLESTRØM

SKEDSMO KOMMUNE

FERDIGATTEST

I medhold av plan- og bygningslovens § 99 meddeles ferdigattest for:

Arbeidet er utført av Moelven Bygg Grupen A/S

Arbeidets art: Rekkehusbebyggelse - Felt A1 B.sak nr.: .....

Byggherre: A/L Skedsmo Boligbyggelag

Byggeadresse: Del av G.nr.: 21 B.nr.: 41

Byggets grunnflate: ..... Ant. etg.: ..... Ant. leil.: 234

Bruksareal: ..... Brutto gulvareal: ca. 30.800 m2

Tatt i bruk: 1988-89 Midlertidig innfl.dato: .....

Merknader: Ingen.

Skedsmo Bygningsråd, den 13. juli 1990

p.a. Svein Bangsund
Bygningssjef

Alex R. Alexandersen
Avd.ingeniør

Kopi til:
Driftsavdelingen
Feiermesteren
Planavdelingen/Oppmålingsseksjonen
Ansvarshavende

Se baksiden.

Kommune	Ferdigattest er gitt for			
SKEDSMO KOMMUNE Postboks 313 2001 LILLESTRØM	Saksnr 00/02914	Løpenr 16768/00		
	Eiendom/byggested Holtbakken BRL Prost Stabelsv.- og Holmsvei			
	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarlig søker	Tiltakshaver
Skorsteinstetting-Schadler AS Øverby 2040 KLØFTA	Holtbakken Borettslag SBBL postboks 284 2001 LILLESTRØM

Vedtak/tillatelse		Søknad datert
	Rammetillatelse etter søknad	
	Igangsettingstillatelse etter søknad	
	Enkle tiltak –rehab. skorsteiener	06.04.99.

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Boliger-rehabilitering av skorsteiner med Schadler metoden

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr
Bygning- og kontrollavdelingen		00/2914

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig
06.04.99	Roar Guldbrandsen

Merknader

Mottatt den 23.06.00. Kontrolldokumentasjon vedr. kontroll av rehab. Skorsteiner med Schadler metoden. Det ferdige tiltaket er kontrollert og funnet i orden i følge Roar Gulbrandsen ansvarlig kontrollør. Arbeidene har blitt utført hos følgende adresser: Prost Stabelsvei nr. 405-407-409-417-421-423-425-427-429-431-433-435-437.439 og 441. Prost Holmsvei nr. 26-28-30-32-34-36-38-40-42-44-46-48 og 60.

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/Underskrift
Lillestrøm	04.07.00	SKEDSMO KOMMUNE BYGNINGS- OG KONTROLLAVDELINGEN

Kopi til

Driftsavd.	
Feiervesenet	
Holtbakken Borettslag	SBBL postboks 284, 2001 LILLESTRØM

SKEDSMO KOMMUNE

FERDIGATTEST

I medhold av plan- og bygningslovens § 99 meddeles ferdigattest for:

Arbeidet er utført av Moelven Bygg Grupen A/S

Arbeidets art: Rekkehusbebyggelse - Felt A1 B.sak nr.: .....

Byggherre: A/L Skedsmo Boligbyggelag

Byggeadresse: Del av G.nr.: 21 B.nr.: 41

Byggets grunnflate: ..... Ant. etg.: ..... Ant. leil.: 234

Bruksareal: ..... Brutto gulvareal: ca. 30.800 m2

Tatt i bruk: 1988-89 Midlertidig innfl.dato: .....

Merknader: Ingen.

Skedsmo Bygningsråd, den 13. juli 1990

Svein Bangsund
Bygningssjef

Alex R. Alexandersen
Avd.Ingeniør

Kopi til:
Driftsavdelingen
Feiermesteren
Planavdelingen/Oppmålingsseksjonen
Ansvarshavende

Se baksiden.

Teknisk sektor: Brøtergt. 2, Lillestrøm - Postadr.: Boks 313, 2001 Lillestrøm - Tlf. *(06) 81 07 01 - Telefax (06) 81 80 30

Kommune	Ferdigattest er gitt for			
SKEDSMO KOMMUNE Postboks 313 2001 LILLESTRØM	Saksnr 00/02914	Løpenr 16768/00		
	Eiendom/byggested Holtbakken BRL Prost Stabelsv.- og Holmsvei			
	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarlig søker	Tiltakshaver
Skorsteinstetting-Schadler AS Øverby 2040 KLØFTA	Holtbakken Borettslag SBBL postboks 284 2001 LILLESTRØM

Vedtak/tillatelse		Søknad datert
	Rammetillatelse etter søknad	
	Igangsettingstillatelse etter søknad	
	Enkle tiltak –rehab. skorsteiener	06.04.99.

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Boliger-rehabilitering av skorsteiner med Schadler metoden

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr
Bygning- og kontrollavdelingen		00/2914

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig
06.04.99	Roar Guldbrandsen

Merknader

Mottatt den 23.06.00. Kontrolldokumentasjon vedr. kontroll av rehab. Skorsteiner med Schadler metoden. Det ferdige tiltaket er kontrollert og funnet i orden i følge Roar Gulbrandsen ansvarlig kontrollør. Arbeidene har blitt utført hos følgende adresser: Prost Stabelsvei nr. 405-407-409-417-421-423-425-427-429-431-433-435-437.439 og 441. Prost Holmsvei nr. 26-28-30-32-34-36-38-40-42-44-46-48 og 60.

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/Underskrift
Lillestrøm	04.07.00	SKEDSMO KOMMUNE BYGNINGS- OG KONTROLLAVDELINGEN

Kopi til

Driftsavd.	
Feiervesenet	
Holtbakken Borettslag	SBBL postboks 284, 2001 LILLESTRØM

SKEDSMO KOMMUNE

FERDIGATTEST

I medhold av plan- og bygningslovens § 99 meddeles ferdigattest for:

Arbeidet er utført av Moelven Bygg Grupen A/S

Arbeidets art: Rekkehusbebyggelse - Felt A1 B.sak nr.: .....

Byggherre: A/L Skedsmo Boligbyggelag

Byggeadresse: Del av G.nr.: 21 B.nr.: 41

Byggets grunnflate: ..... Ant. etg.: ..... Ant. leil.: 234

Bruksareal: ..... Brutto gulvareal: ca. 30.800 m2

Tatt i bruk: 1988-89 Midlertidig innfl.dato: .....

Merknader: Ingen.

Skedsmo Bygningsråd, den 13. juli 1990

p.v. Svein Bangsund
Bygningssjef

Alex R. Alexandersen
Avd.ingeniør

Kopi til:
Driftsavdelingen
Feiermesteren
Planavdelingen/Oppmålingsseksjonen
Ansvarshavende

Se baksiden.

Teknisk sektor: Brøtergt. 2, Lillestrøm - Postadr.: Boks 313, 2001 Lillestrøm - Tlf. *(06) 81 07 01 - Telefax (06) 81 80 30

Kommune	Ferdigattest er gitt for			
SKEDSMO KOMMUNE Postboks 313 2001 LILLESTRØM	Saksnr 00/02914	Løpenr 16768/00		
	Eiendom/byggested Holtbakken BRL Prost Stabelsv.- og Holmsvei			
	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarlig søker	Tiltakshaver
Skorsteinstetting-Schadler AS Øverby 2040 KLØFTA	Holtbakken Borettslag SBBL postboks 284 2001 LILLESTRØM

Vedtak/tillatelse		Søknad datert
	Rammetillatelse etter søknad	
	Igangsettingstillatelse etter søknad	
	Enkle tiltak –rehab. skorsteiener	06.04.99.

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Boliger-rehabilitering av skorsteiner med Schadler metoden

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr
Bygning- og kontrollavdelingen		00/2914

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig
06.04.99	Roar Guldbrandsen

Merknader

Mottatt den 23.06.00. Kontrolldokumentasjon vedr. kontroll av rehab. Skorsteiner med Schadler metoden. Det ferdige tiltaket er kontrollert og funnet i orden i følge Roar Gulbrandsen ansvarlig kontrollør. Arbeidene har blitt utført hos følgende adresser: Prost Stabelsvei nr. 405-407-409-417-421-423-425-427-429-431-433-435-437.439 og 441. Prost Holmsvei nr. 26-28-30-32-34-36-38-40-42-44-46-48 og 60.

Underskrift

Sted	Dato	Stempel og underskrift
Lillestrøm	04.07.00	SKEDSMO KOMMUNE BYGNINGS- OG KONTROLLAVDELINGEN

Kopi til

Driftsavd.	
Feiervesenet	
Holtbakken Borettslag	SBBL postboks 284, 2001 LILLESTRØM

SKEDSMO KOMMUNE

FERDIGATTEST

I medhold av plan- og bygningslovens § 99 meddeles ferdigattest for:

Arbeidet er utført av Moelven Bygg Grupen A/S

Arbeidets art: Rekkehusbebyggelse - Felt A1 B.sak nr.: .....

Byggherre: A/L Skedsmo Boligbyggelag

Byggeadresse: Del av G.nr.: 21 B.nr.: 41

Byggets grunnflate: ..... Ant. etg.: ..... Ant. leil.: 234

Bruksareal: ..... Brutto gulvareal: ca. 30.800 m2

Tatt i bruk: 1988-89 Midlertidig innfl.dato: .....

Merknader: Ingen.

Skedsmo Bygningsråd, den 13. juli 1990

Svein Bangsund
Bygningssjef

Alex R. Alexandersen
Avd.ingeniør

Kopi til:
Driftsavdelingen
Feiermesteren
Planavdelingen/Oppmålingsseksjonen
Ansvarshavende

Se baksiden.

Teknisk sektor: Brøtergt. 2, Lillestrøm - Postadr.: Boks 313, 2001 Lillestrøm - Tlf. *(06) 81 07 01 - Telefax (06) 81 80 30

SKEDSMO KOMMUNE

FERDIGATTEST

I medhold av plan- og bygningslovens § 99 meddeles ferdigattest for:

Arbeidet er utført av Moelven Bygg Grupen A/S

Arbeidets art: Rekkehusbebyggelse - Felt A1 B.sak nr.: .....

Byggherre: A/L Skedsmo Boligbyggelag

Byggeadresse: Del av G.nr.: 21 B.nr.: 41

Byggets grunnflate: ..... Ant. etg.: ..... Ant. leil.: 234

Bruksareal: ..... Brutto gulvareal: ca. 30.800 m2

Tatt i bruk: 1988-89 Midlertidig innfl.dato: .....

Merknader: Ingen.

Skedsmo Bygningsråd, den 13. juli 1990

p.a. Svein Bangsund
Bygningssjef

Alex R. Alexandersen
Avd.ingeniør

Kopi til:
Driftsavdelingen
Feiermesteren
Planavdelingen/Oppmålingsseksjonen
Ansvarshavende

Se baksiden.

Kommune	Ferdigattest er gitt for			
SKEDSMO KOMMUNE Postboks 313 2001 LILLESTRØM	Saksnr 00/02914	Løpenr 16768/00		
	Eiendom/byggested Holtbakken BRL Prost Stabelsv.- og Holmsvei			
	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarlig søker	Tiltakshaver
Skorsteinstetting-Schadler AS Øverby 2040 KLØFTA	Holtbakken Borettslag SBBL postboks 284 2001 LILLESTRØM

Vedtak/tillatelse		Søknad datert
	Rammetillatelse etter søknad	
	Igangsettingstillatelse etter søknad	
	Enkle tiltak –rehab. skorsteiener	06.04.99.

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Boliger-rehabilitering av skorsteiner med Schadler metoden

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr
Bygning- og kontrollavdelingen		00/2914

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig
06.04.99	Roar Guldbrandsen

Merknader

Mottatt den 23.06.00. Kontrolldokumentasjon vedr. kontroll av rehab. Skorsteiner med Schadler metoden. Det ferdige tiltaket er kontrollert og funnet i orden i følge Roar Gulbrandsen ansvarlig kontrollør. Arbeidene har blitt utført hos følgende adresser: Prost Stabelsvei nr. 405-407-409-417-421-423-425-427-429-431-433-435-437.439 og 441. Prost Holmsvei nr. 26-28-30-32-34-36-38-40-42-44-46-48 og 60.

Underskrift

Sted	Dato	Stempel og underskrift
Lillestrøm	04.07.00	SKEDSMO KOMMUNE BYGNINGS- OG KONTROLLSEKSJONEN

Kopi til

Driftsavd.	
Feiervesenet	
Holtbakken Borettslag	SBBL postboks 284, 2001 LILLESTRØM

SKEDSMO KOMMUNE

FERDIGATTEST

I medhold av plan- og bygningslovens § 99 meddeles ferdigattest for:

Arbeidet er utført av Moelven Bygg Grupen A/S

Arbeidets art: Rekkehusbebyggelse - Felt A1 B.sak nr.: .....

Byggherre: A/L Skedsmo Boligbyggelag

Byggeadresse: Del av G.nr.: 21 B.nr.: 41

Byggets grunnflate: ..... Ant. etg.: .....Ant. leil.: 234

Bruksareal: ..... Brutto gulvareal: ca. 30.800 m2

Tatt i bruk: 1988-89 Midlertidig innfl.dato: .....

Merknader: Ingen.

Skedsmo Bygningsråd, den 13. juli 1990

Svein Bangsund
Bygningssjef

Alex R. Alexandersen
Avd.ingeniør

Kopi til:
Driftsavdelingen
Feiermesteren
Planavdelingen/Oppmålingsseksjonen
Ansvarshavende

Se baksiden.

Teknisk sektor: Brøtergt. 2, Lillestrøm - Postadr.: Boks 313, 2001 Lillestrøm - Tlf. *(06) 81 07 01 - Telefax (06) 81 80 30

Kommune

SKEDSMO KOMMUNE
Postboks 313

2001 LILLESTRØM

Ferdigattest er gitt for

Saksnr	Løpenr
00/02914	16768/00

Eiendom/byggested
Holtbakken BRL Prost Stabelsv.- og Holmsvei

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarlig søker	Tiltakshaver
Skorsteinstetting-Schadler AS Øverby 2040 KLØFTA	Holtbakken Borettslag SBBL postboks 284 2001 LILLESTRØM

Vedtak/tillatelse		Søknad datert
	Rammetillatelse etter søknad	
	Igangsettingstillatelse etter søknad	
	Enkle tiltak –rehab. skorsteiener	06.04.99.

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Boliger-rehabilitering av skorsteiner med Schadler metoden

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr
Bygning- og kontrollavdelingen		00/2914

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig
06.04.99	Roar Guldbrandsen

Merknader

Mottatt den 23.06.00. Kontrolldokumentasjon vedr. kontroll av rehab. Skorsteiner med Schadler metoden. Det ferdige tiltaket er kontrollert og funnet i orden i følge Roar Gulbrandsen ansvarlig kontrollør. Arbeidene har blitt utført hos følgende adresser: Prost Stabelsvei nr. 405-407-409-417-421-423-425-427-429-431-433-435-437.439 og 441. Prost Holmsvei nr. 26-28-30-32-34-36-38-40-42-44-46-48 og 60.

Underskrift

Sted	Dato	Stemplet underskrift
Lillestrøm	04.07.00	

SKEDSMO KOMMUNE BYGNINGS- KONTROLL-SJEFEN

Kopi til

Driftsavd.	
Feiervesenet	
Holtbakken Borettslag	SBBL postboks 284, 2001 LILLESTRØM

SKEDSMO KOMMUNE

FERDIGATTEST

I medhold av plan- og bygningslovens § 99 meddeles ferdigattest for:

Arbeidet er utført av Moelven Bygg Grupen A/S

Arbeidets art: Rekkehusbebyggelse - Felt A1 B.sak nr.: .....

Byggherre: A/L Skedsmo Boligbyggelag

Byggeadresse: Del av G.nr.: 21 B.nr.: 41

Byggets grunnflate: ..... Ant. etg.: ..... Ant. leil.: 234

Bruksareal: ..... Brutto gulvareal: ca. 30.800 m2

Tatt i bruk: 1988-89 Midlertidig innfl.dato: .....

Merknader: Ingen.

Skedsmo Bygningsråd, den 13. juli 1990

Svein Bangsund
Bygningssjef

Alex R. Alexandersen
Avd.ingeniør

Kopi til:
Driftsavdelingen
Feiermesteren
Planavdelingen/Oppmålingsseksjonen
Ansvarshavende

Se baksiden.

Kommune

SKEDSMO KOMMUNE
Postboks 313

2001 LILLESTRØM

Ferdigattest er gitt for

Saksnr	Løpenr
00/02914	16768/00

Eiendom/byggested
Holtbakken BRL Prost Stabelsv.- og Holmsvei

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarlig søker	Tiltakshaver
Skorsteinstetting-Schadler AS Øverby 2040 KLØFTA	Holtbakken Borettslag SBBL postboks 284 2001 LILLESTRØM

Vedtak/tillatelse		Søknad datert
	Rammetillatelse etter søknad	
	Igangsettingstillatelse etter søknad	
	Enkle tiltak –rehab. skorsteiener	06.04.99.

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Boliger-rehabilitering av skorsteiner med Schadler metoden

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr
Bygning- og kontrollavdelingen		00/2914

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig
06.04.99	Roar Guldbrandsen

Merknader

Mottatt den 23.06.00. Kontrolldokumentasjon vedr. kontroll av rehab. Skorsteiner med Schadler metoden. Det ferdige tiltaket er kontrollert og funnet i orden i følge Roar Gulbrandsen ansvarlig kontrollør. Arbeidene har blitt utført hos følgende adresser: Prost Stabelsvei nr. 405-407-409-417-421-423-425-427-429-431-433-435-437.439 og 441. Prost Holmsvei nr. 26-28-30-32-34-36-38-40-42-44-46-48 og 60.

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/Underskrift
Lillestrøm	04.07.00	SKEDSMO KOMMUNE BYGNINGS-KONTROLLEN

Kopi til

Driftsavd.	
Feiervesenet	
Holtbakken Borettslag	SBBL postboks 284, 2001 LILLESTRØM

SKEDSMO KOMMUNE

FERDIGATTEST

I medhold av plan- og bygningslovens § 99 meddeles ferdigattest for:

Arbeidet er utført av Moelven Bygg Grupen A/S

Arbeidets art: Rekkehusbebyggelse - Felt A1 B.sak nr.: .....

Byggherre: A/L Skedsmo Boligbyggelag

Byggeadresse: Del av G.nr.: 21 B.nr.: 41

Byggets grunnflate: ..... Ant. etg.: ..... Ant. leil.: 234

Bruksareal: ..... Brutto gulvareal: ca. 30.800 m2

Tatt i bruk: 1988-89 Midlertidig innfl.dato: .....

Merknader: Ingen.

Skedsmo Bygningsråd, den 13. juli 1990

Svein Bangsund
Bygningssjef

Alex R. Alexandersen
Avd.ingeniør

Kopi til:
Driftsavdelingen
Feiermesteren
Planavdelingen/Oppmålingsseksjonen
Ansvarshavende

Se baksiden.

Teknisk sektor: Brøtergt. 2, Lillestrøm - Postadr.: Boks 313, 2001 Lillestrøm - Tlf. *(06) 81 07 01 - Telefax (06) 81 80 30

Kommune	Ferdigattest er gitt for			
SKEDSMO KOMMUNE Postboks 313 2001 LILLESTRØM	Saksnr 00/02914	Løpenr 16768/00		
	Eiendom/byggested Holtbakken BRL Prost Stabelsv.- og Holmsvei			
	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarlig søker	Tiltakshaver
Skorsteinstetting-Schadler AS Øverby 2040 KLØFTA	Holtbakken Borettslag SBBL postboks 284 2001 LILLESTRØM

Vedtak/tillatelse		Søknad datert
	Rammetillatelse etter søknad	
	Igangsettingstillatelse etter søknad	
	Enkle tiltak –rehab. skorsteiener	06.04.99.

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Boliger-rehabilitering av skorsteiner med Schadler metoden

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr
Bygning- og kontrollavdelingen		00/2914

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig
06.04.99	Roar Guldbrandsen

Merknader

Mottatt den 23.06.00. Kontrolldokumentasjon vedr. kontroll av rehab. Skorsteiner med Schadler metoden. Det ferdige tiltaket er kontrollert og funnet i orden i følge Roar Gulbrandsen ansvarlig kontrollør. Arbeidene har blitt utført hos følgende adresser: Prost Stabelsvei nr. 405-407-409-417-421-423-425-427-429-431-433-435-437.439 og 441. Prost Holmsvei nr. 26-28-30-32-34-36-38-40-42-44-46-48 og 60.

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/Underskrift
Lillestrøm	04.07.00	SKEDSMO KOMMUN BYGNINGS- OG KONTROLLAVD.

Kopi til

Driftsavd.	
Feiervesenet	
Holtbakken Borettslag	SBBL postboks 284, 2001 LILLESTRØM

SKEDSMO KOMMUNE

FERDIGATTEST

I medhold av plan- og bygningslovens § 99 meddeles ferdigattest for:

Arbeidet er utført av Moelven Bygg Grupen A/S

Arbeidets art: Rekkehusbebyggelse - Felt A1 B.sak nr.: .....

Byggherre: A/L Skedsmo Boligbyggelag

Byggeadresse: Del av G.nr.: 21 B.nr.: 41

Byggets grunnflate: ..... Ant. etg.: ..... Ant. leil.: 234

Bruksareal: ..... Brutto gulvareal: ca. 30.800 m2

Tatt i bruk: 1988-89 Midlertidig innfl.dato: .....

Merknader: Ingen.

Skedsmo Bygningsråd, den 13. juli 1990

Svein Bangsund
Bygningssjef

Alex R. Alexandersen
Avd.ingeniør

Kopi til:
Driftsavdelingen
Feiermesteren
Planavdelingen/Oppmålingsseksjonen
Ansvarshavende

Se baksiden.

Kommune	Ferdigattest er gitt for			
SKEDSMO KOMMUNE Postboks 313 2001 LILLESTRØM	Saksnr 00/02914	Løpenr 16768/00		
	Eiendom/byggested Holtbakken BRL Prost Stabelsv.- og Holmsvei			
	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarlig søker	Tiltakshaver
Skorsteinstetting-Schadler AS Øverby 2040 KLØFTA	Holtbakken Borettslag SBBL postboks 284 2001 LILLESTRØM

Vedtak/tillatelse		Søknad datert
	Rammetillatelse etter søknad	
	Igangsettingstillatelse etter søknad	
	Enkle tiltak –rehab. skorsteiener	06.04.99.

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Boliger-rehabilitering av skorsteiner med Schadler metoden

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr
Bygning- og kontrollavdelingen		00/2914

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig
06.04.99	Roar Guldbrandsen

Merknader

Mottatt den 23.06.00. Kontrolldokumentasjon vedr. kontroll av rehab. Skorsteiner med Schadler metoden. Det ferdige tiltaket er kontrollert og funnet i orden i følge Roar Gulbrandsen ansvarlig kontrollør. Arbeidene har blitt utført hos følgende adresser: Prost Stabelsvei nr. 405-407-409-417-421-423-425-427-429-431-433-435-437.439 og 441. Prost Holmsvei nr. 26-28-30-32-34-36-38-40-42-44-46-48 og 60.

Underskrift

Sted	Dato	Stempel og underskrift
Lillestrøm	04.07.00	SKEDSMO KOMMUNE BYGNINGS- OG KONTROLLAVDELINGEN

Kopi til

Driftsavd.	
Feiervesenet	
Holtbakken Borettslag	SBBL postboks 284, 2001 LILLESTRØM

SKEDSMO KOMMUNE

FERDIGATTEST

I medhold av plan- og bygningslovens § 99 meddeles ferdigattest for:

Arbeidet er utført av Moelven Bygg Grupen A/S

Arbeidets art: Rekkehusbebyggelse - Felt A1 B.sak nr.: .....

Byggherre: A/L Skedsmo Boligbyggelag

Byggeadresse: Del av G.nr.: 21 B.nr.: 41

Byggets grunnflate: ..... Ant. etg.: .....Ant. leil.: 234

Bruksareal: ..... Brutto gulvareal: ca. 30.800 m2

Tatt i bruk: 1988-89 Midlertidig innfl.dato: .....

Merknader: Ingen.

Skedsmo Bygningsråd, den 13. juli 1990

p.a. Svein Bangsund
Bygningssjef

Alex R. Alexandersen
Avd.ingeniør

Kopi til:
Driftsavdelingen
Feiermesteren
Planavdelingen/Oppmålingsseksjonen
Ansvarshavende

Se baksiden.

Kommune	Ferdigattest er gitt for			
SKEDSMO KOMMUNE Postboks 313 2001 LILLESTRØM	Saksnr 00/02914	Løpenr 16768/00		
	Eiendom/byggested Holtbakken BRL Prost Stabelsv.- og Holmsvei			
	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarlig søker	Tiltakshaver
Skorsteinstetting-Schadler AS Øverby 2040 KLØFTA	Holtbakken Borettslag SBBL postboks 284 2001 LILLESTRØM

Vedtak/tillatelse		Søknad datert
	Rammetillatelse etter søknad	
	Igangsettingstillatelse etter søknad	
	Enkle tiltak –rehab. skorsteiener	06.04.99.

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Boliger-rehabilitering av skorsteiner med Schadler metoden

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr
Bygning- og kontrollavdelingen		00/2914

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig
06.04.99	Roar Guldbrandsen

Merknader

Mottatt den 23.06.00. Kontrolldokumentasjon vedr. kontroll av rehab. Skorsteiner med Schadler metoden. Det ferdige tiltaket er kontrollert og funnet i orden i følge Roar Gulbrandsen ansvarlig kontrollør. Arbeidene har blitt utført hos følgende adresser: Prost Stabelsvei nr. 405-407-409-417-421-423-425-427-429-431-433-435-437.439 og 441. Prost Holmsvei nr. 26-28-30-32-34-36-38-40-42-44-46-48 og 60.

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/Underskrift
Lillestrøm	04.07.00	SKEDSMO KOMMUNE Byggings kontrollseksjon

Kopi til

Driftsavd.	
Feiervesenet	
Holtbakken Borettslag	SBBL postboks 284, 2001 LILLESTRØM

SKEDSMO KOMMUNE

FERDIGATTEST

I medhold av plan- og bygningslovens § 99 meddeles ferdigattest for:

Arbeidet er utført av Moelven Bygg Grupen A/S

Arbeidets art: Rekkehusbebyggelse - Felt A1 B.sak nr.: .....

Byggherre: A/L Skedsmo Boligbyggelag

Byggeadresse: Del av G.nr.: 21 B.nr.: 41

Byggets grunnflate: ..... Ant. etg.: ..... Ant. leil.: 234

Bruksareal: ..... Brutto gulvareal: ca. 30.800 m2

Tatt i bruk: 1988-89 Midlertidig innfl.dato: .....

Merknader: Ingen.

Skedsmo Bygningsråd, den 13. juli 1990

Svein Bangsund
Bygningssjef

Alex R. Alexandersen
Avd.ingeniør

Kopi til:
Driftsavdelingen
Feiermesteren
Planavdelingen/Oppmålingsseksjonen
Ansvarshavende

Se baksiden.

Teknisk sektor: Brøtergt. 2, Lillestrøm - Postadr.: Boks 313, 2001 Lillestrøm - Tlf. *(06) 81 07 01 - Telefax (06) 81 80 30

Kommune	Ferdigattest er gitt for			
SKEDSMO KOMMUNE Postboks 313 2001 LILLESTRØM	Saksnr 00/02914	Løpenr 16768/00		
	Eiendom/byggested Holtbakken BRL Prost Stabelsv.- og Holmsvei			
	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarlig søker	Tiltakshaver
Skorsteinstetting-Schadler AS Øverby 2040 KLØFTA	Holtbakken Borettslag SBBL postboks 284 2001 LILLESTRØM

Vedtak/tillatelse		Søknad datert
	Rammetillatelse etter søknad	
	Igangsettingstillatelse etter søknad	
	Enkle tiltak –rehab. skorsteiener	06.04.99.

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Boliger-rehabilitering av skorsteiner med Schadler metoden

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr
Bygning- og kontrollavdelingen		00/2914

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig
06.04.99	Roar Guldbrandsen

Merknader

Mottatt den 23.06.00. Kontrolldokumentasjon vedr. kontroll av rehab. Skorsteiner med Schadler metoden. Det ferdige tiltaket er kontrollert og funnet i orden i følge Roar Gulbrandsen ansvarlig kontrollør. Arbeidene har blitt utført hos følgende adresser: Prost Stabelsvei nr. 405-407-409-417-421-423-425-427-429-431-433-435-437.439 og 441. Prost Holmsvei nr. 26-28-30-32-34-36-38-40-42-44-46-48 og 60.

Underskrift

Sted	Dato	Kommunens underskrift
Lillestrøm	04.07.00	SKEDSMO KOMMUNE BYGNINGS- OG KONTROLLAVDELINGEN

Kopi til

Driftsavd.	
Feiervesenet	
Holtbakken Borettslag	SBBL postboks 284, 2001 LILLESTRØM

SKEDSMO KOMMUNE

FERDIGATTEST

I medhold av plan- og bygningslovens § 99 meddeles ferdigattest for:

Arbeidet er utført av Moelven Bygg Grupen A/S

Arbeidets art: Rekkehusbebyggelse - Felt A1 B.sak nr.: .....

Byggherre: A/L Skedsmo Boligbyggelag

Byggeadresse: Del av G.nr.: 21 B.nr.: 41

Byggets grunnflate: ..... Ant. etg.: .....Ant. leil.: 234

Bruksareal: ..... Brutto gulvareal: ca. 30.800 m2

Tatt i bruk: 1988-89 Midlertidig innfl.dato: .....

Merknader: Ingen.

Skedsmo Bygningsråd, den 13. juli 1990

Svein Bangsund
Bygningssjef

Alex R. Alexandersen
Avd.ingeniør

Kopi til:
Driftsavdelingen
Feiermesteren
Planavdelingen/Oppmålingsseksjonen
Ansvarshavende

Se baksiden.

SKEDSMO KOMMUNE

OK

A/L Skedsmo Boligbyggelag
Alex. Keillandsgt. 10
2000 LILLESTRØM

Hollbakken

MIDLERTIDIG INNFLYTNINGSTILLATELSE

I henhold til bygningslovens § 99 meddeles herved midlertidig innflytningstillatelse for:

Byggets art: Rekkehus ..... Sak nr: 655/85

Byggherre: A/L Skedsmo Boligbyggelag

Byggeadr: Prost Holms vei 26-38 G.nr: 36 B.nr: 2-8

Byggets grunnflate: 218,1 m2 Ant.etg: 2 Ant.leiligh: 4

Leieareal: 455,34 m2 Brutto gulvareal: .....

Tatt i bruk: 10.4.86

Anmerkninger:

Innkledning av ventilasjonskanaler fra tøreskap gjenstår.
Beslag fra tak til vindskive mangler.
Taksten på boden mangler.
Det gjenstår noe panelingsarbeide utvendig.
Jernplate foran sotluke mangler.

Gjenstående arbeider må utføres og ferdigbesiktigelse avholdes innen ...../.... år fra dato.

Skedsmo komm. bygningskontroll, den 10.4.86

A. Thieme

Anselm Thieme
Bygningssjef

Bernh. Iversen
Bygningskontrollør

Kopi til:
Ingeniøvesenet
Feiervesenet
~~Tigningsvesenet~~

Postadresse:	Kontoradresse:	Telefon:	TEKN. ETAT: Postadresse:	Kontoradresse:	Telefon:
Postboks 55 2011 Strømmen	Rådhuset, Strømsvn. 74, Strømmen	(02) *71 45 10	Postboks 312, 2001 Lillestrøm	Bratsgt. 2, Lillestrøm	(02) *73 04 10

SKEDSMO KOMMUNE

A/L Skedsmo Boligbyggelag
Alex. Kiellandsgt. 10
2000 LILLESTRØM

MIDLERTIDIG INNFLYTNINGSTILLATELSE

I henhold til bygningslovens § 99 meddeles herved midlertidig innflytningstillatelse for:

Byggets art: Rekkehus Sak nr: 655/85

Byggherre: A/L Skedsmo Boligbyggelag

Byggeadr: Prost Holms vei 26-38 G.nr: 36 B.nr: 2, 8

Byggets grunnflate: ..... Ant.etg: 2 Ant.leiligh: 3

Leieareal: 131,66 Brutto gulvareal: .....

Tatt i bruk: 18.6.86

Anmerkninger:

Innkledning av ventilasjonskanaler fra tørskeskap gjenstår.
Taksten på boden mangler. Det gjenstår noe planeringsarbeide utvendig.
Jernplate foran sotluke mangler.
Utvendig panelingsarbeide gjenstår.

Gjenstående arbeider må utføres og ferdigbesiktigelse avholdes innen 1 år fra dato.

Skedsmo komm. bygningskontroll, den 22. april 1986

Anselm Thieme
Bygningssjef

Bernh. Iversen
Bygningskontrollør

Kopi til:
Ingeniøvesenet
Feiervesenet
~~Ligningsvesenet~~

Postadresse:	Kontoradresse:	Telefon:	TEKN. ETAT: Postadresse:	Kontoradresse:	Telefon:
Postboks 55 2011 Strømmen	Rådhuset, Strømsvn. 74, Strømmen	(02) *71 49 10	Postboks 312, 2001 Lillestrøm	Brøtergt. 2, Lillestrøm	(02) *73 04 10

SKEDSMO KOMMUNE

FERDIGATTEST

I medhold av plan- og bygningslovens § 99 meddeles ferdigattest for:

Arbeidets art: SKORSTEINER B.sak nr.: .....

Byggherre: HOLTBAKKEN BORETTSLAG

Byggeadresse: PROST HOLMS VEI/PROST STABELS VEI G.nr.: 36 B.nr.: 8

Byggets grunnflate: ..... Ant. etg.: ..... Ant. leil.: .....

Bruksareal: ..... Brutto gulvareal: .....

Tatt i bruk: ..... Midlertidig innfl.dato: .....

Merknader: Følgende skorsteiner er godkjente i Prost Holms vei og Prost Stabels vei.

Prost Holms vei: 2-4-6-8-10-12-14-16-18-20-22-24-34 IIetg.- 50-50-52-54-56-58-62-66-68-70-72-74.

Prost Stabels vei: 401-403-411-413-415-417.

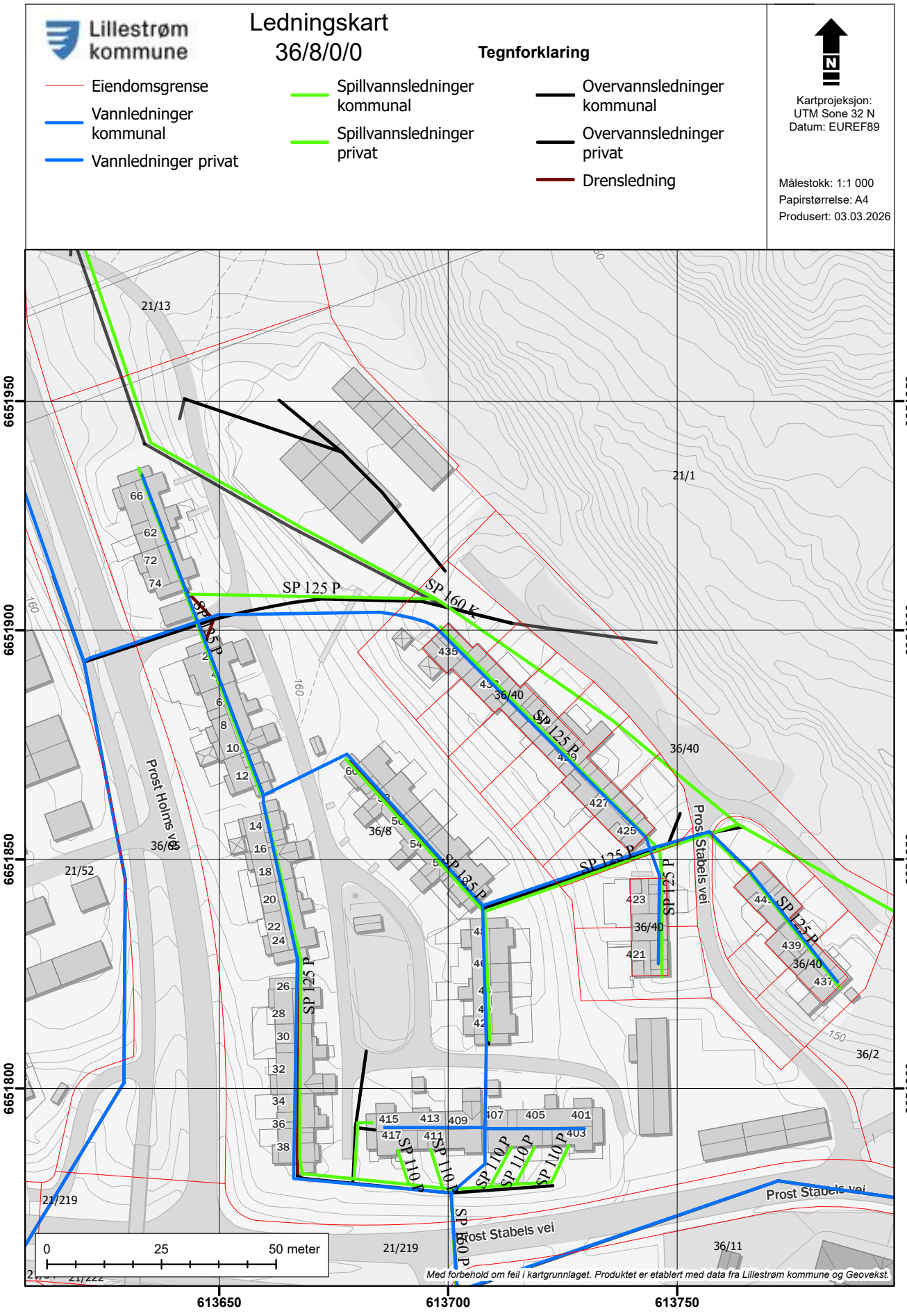
Skedsmo Bygningsråd, den 22.02.2000

.....
knst. Bygningssjef
Jarle Amundsen

.....
Avd.ingeniør
Hilde Lundgreen

Kopi til:
Driftsavdelingen
Feiermesteren
Planavdelingen/Oppmålingsseksjonen
Ansvarshavende

Teknisk sektor: Jonas Lies gt. 18, Lillestrøm - Postadr.: Boks 313, 2001 Lillestrøm - Tlf. 63 89 01 00 - Telefax 63 89 04 90


Lillestrøm kommune
Ledningskart
36/8/0/0
Tegnforklaring
Eiendomsgrense
Vannledninger kommunal
Vannledninger privat
Spillvannsledninger kommunal
Spillvannsledninger privat
Overvannsledninger kommunal
Overvannsledninger privat
Drensledning
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 03.03.2026
6651950
6651900
6651850
6651800
613650
613700
613750
21/13
21/1
21/52
21/219
36/40
36/8
36/2
36/11
Prost Holms vei
Prost Stabels vei
SP 125 P
SP 160 K
SP 110 P
SP 160 P
0
25
50 meter
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan under bakken 36/8/0/0

Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 03.03.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Lillestrøm kommune; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken 36/8/0/0

Tegnforklaring:

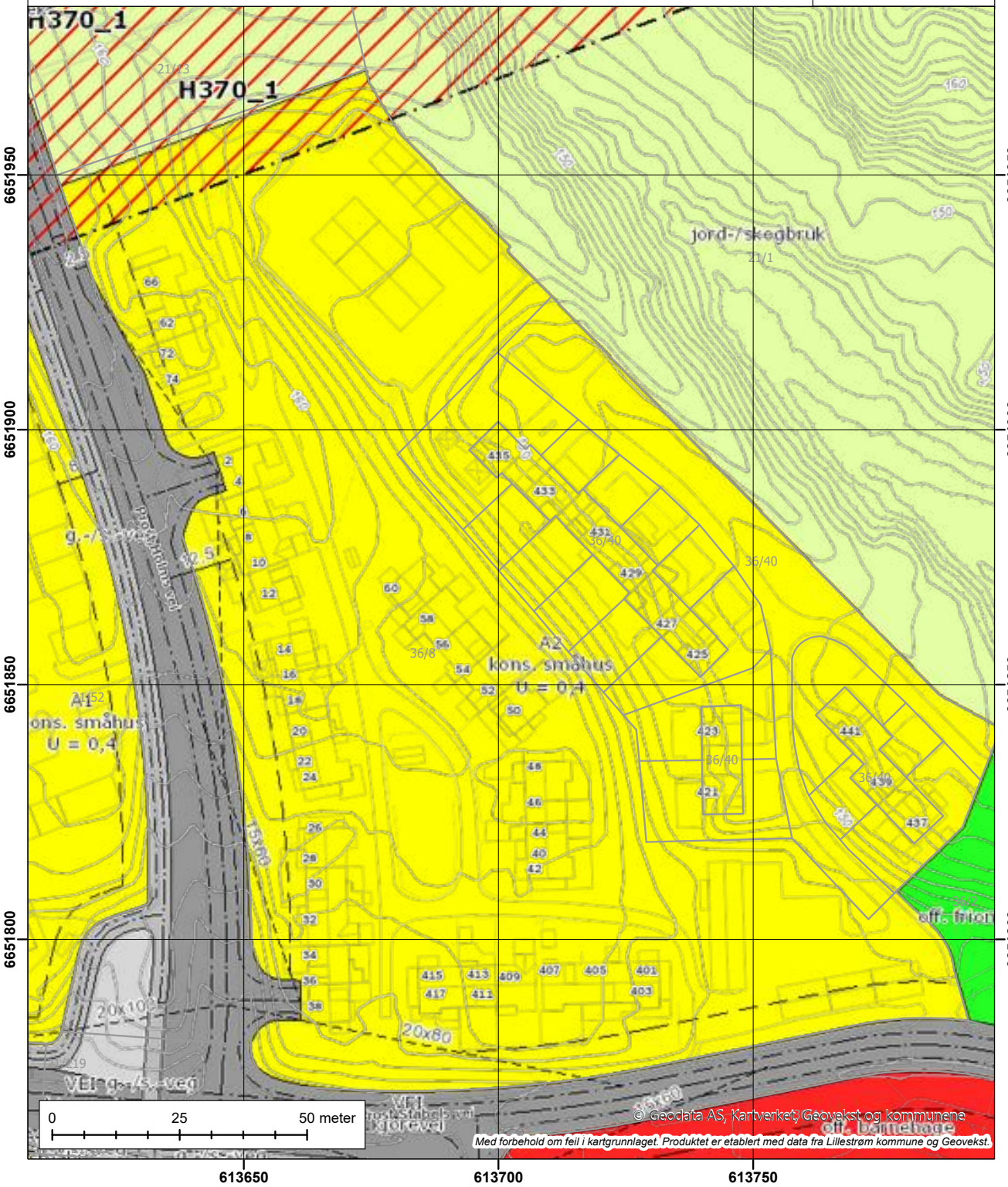
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Offentlig barnehage
- Område for jord- og skogbruk
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- FRIOMRÅDER
- Anlegg for lek
- RpFareSone
- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1227 - Regulert støyskjerm
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 03.03.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag under bakken 36/8/0/0

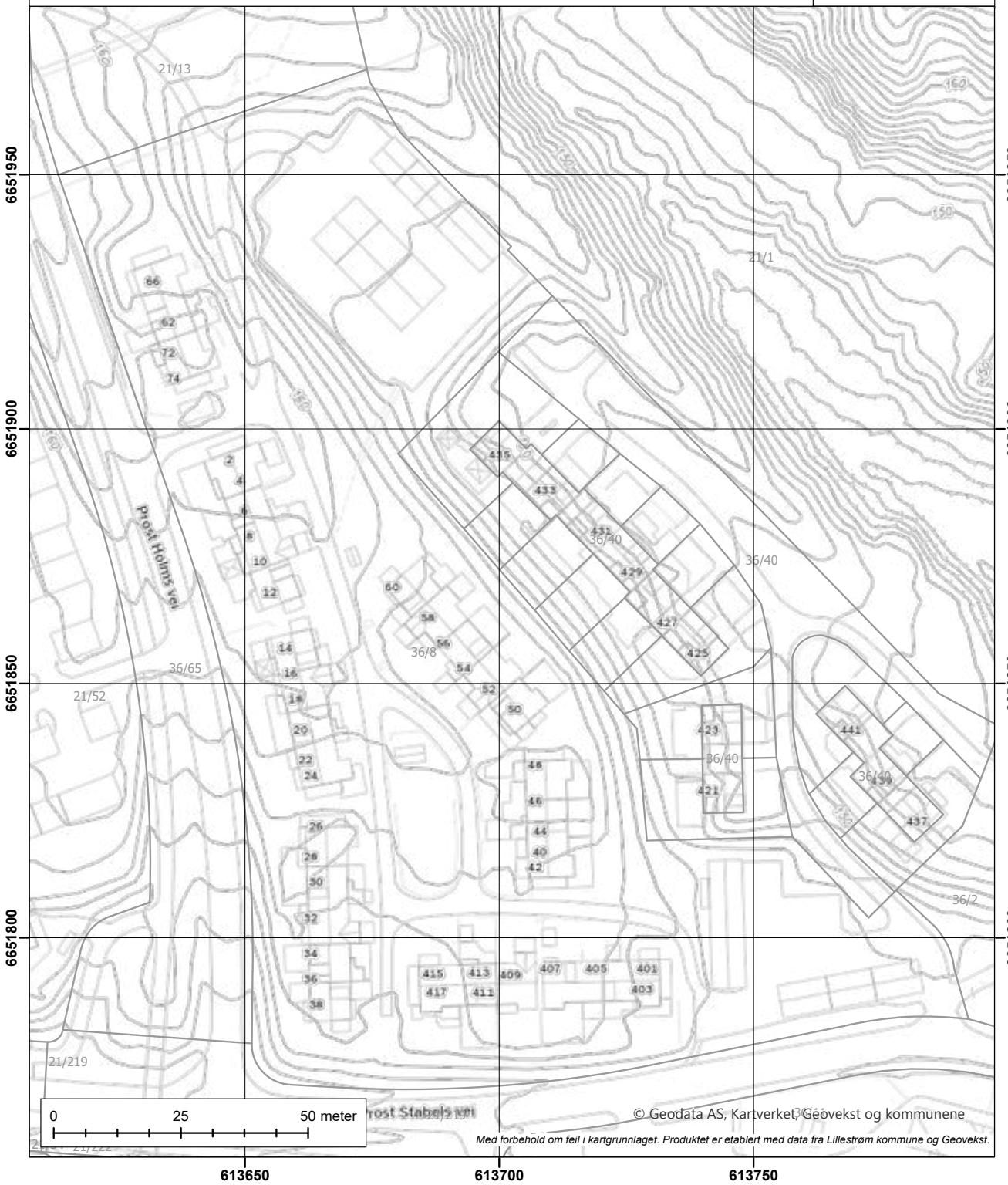
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 03.03.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag på bakken 36/8/0/0

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 03.03.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan over bakken 36/8/0/0

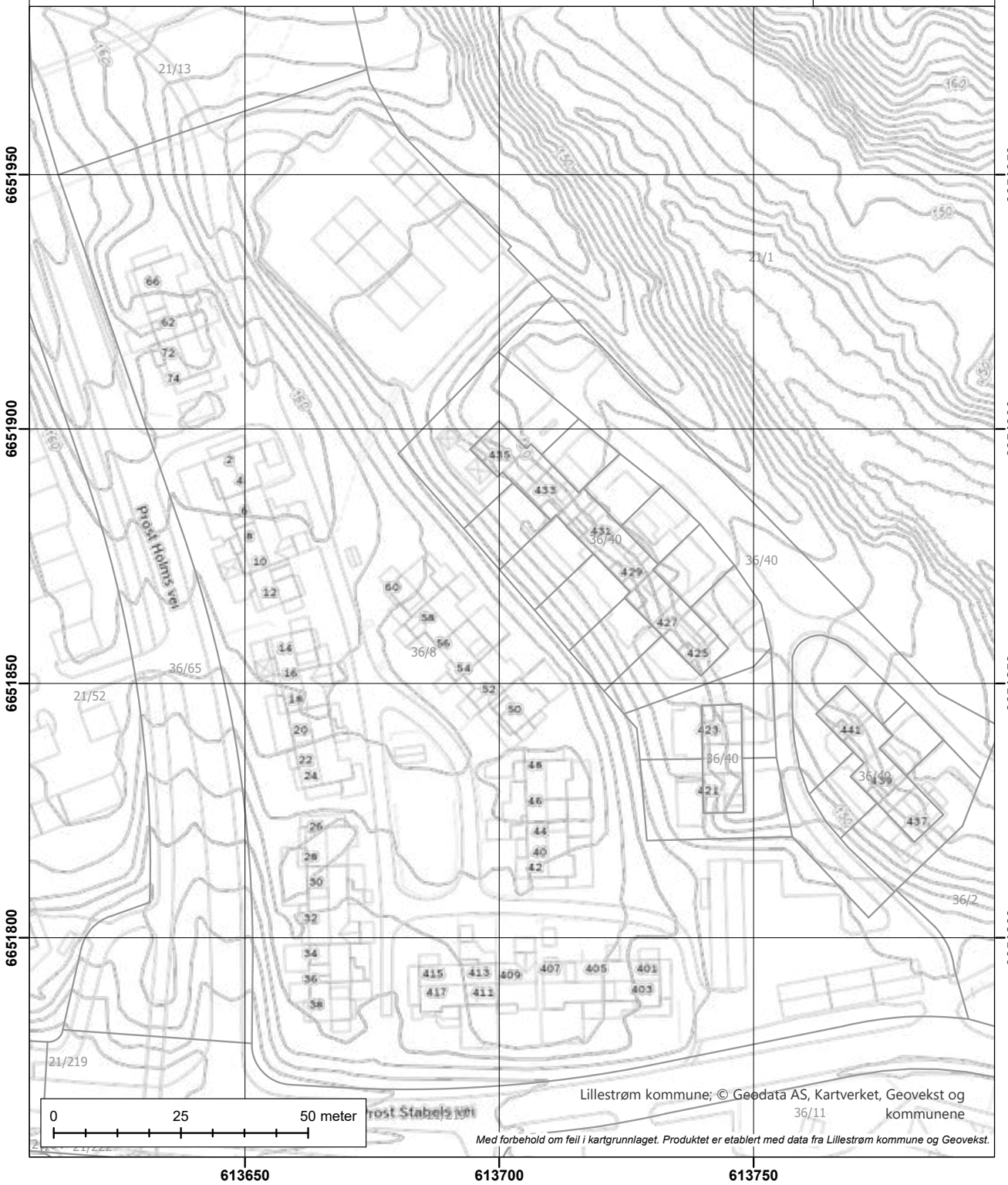
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 03.03.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Lillestrøm kommune; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag over bakken 36/8/0/0

Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 03.03.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Kommuneplan

36/8/0/0

Tegnforklaring:

KpArealformalOmrade
- Boligbebyggelse, nåv.
- Tjenesteyting, nåv.
- Veg, nåv.
- Naturområde, nåv.
- Kombinerte grønnstr.form., nåv.

- LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.

KpHensynssoneOmrade
- Kp angitt hensynssone
- Kp Båndleggingssone
- Kp Faresone

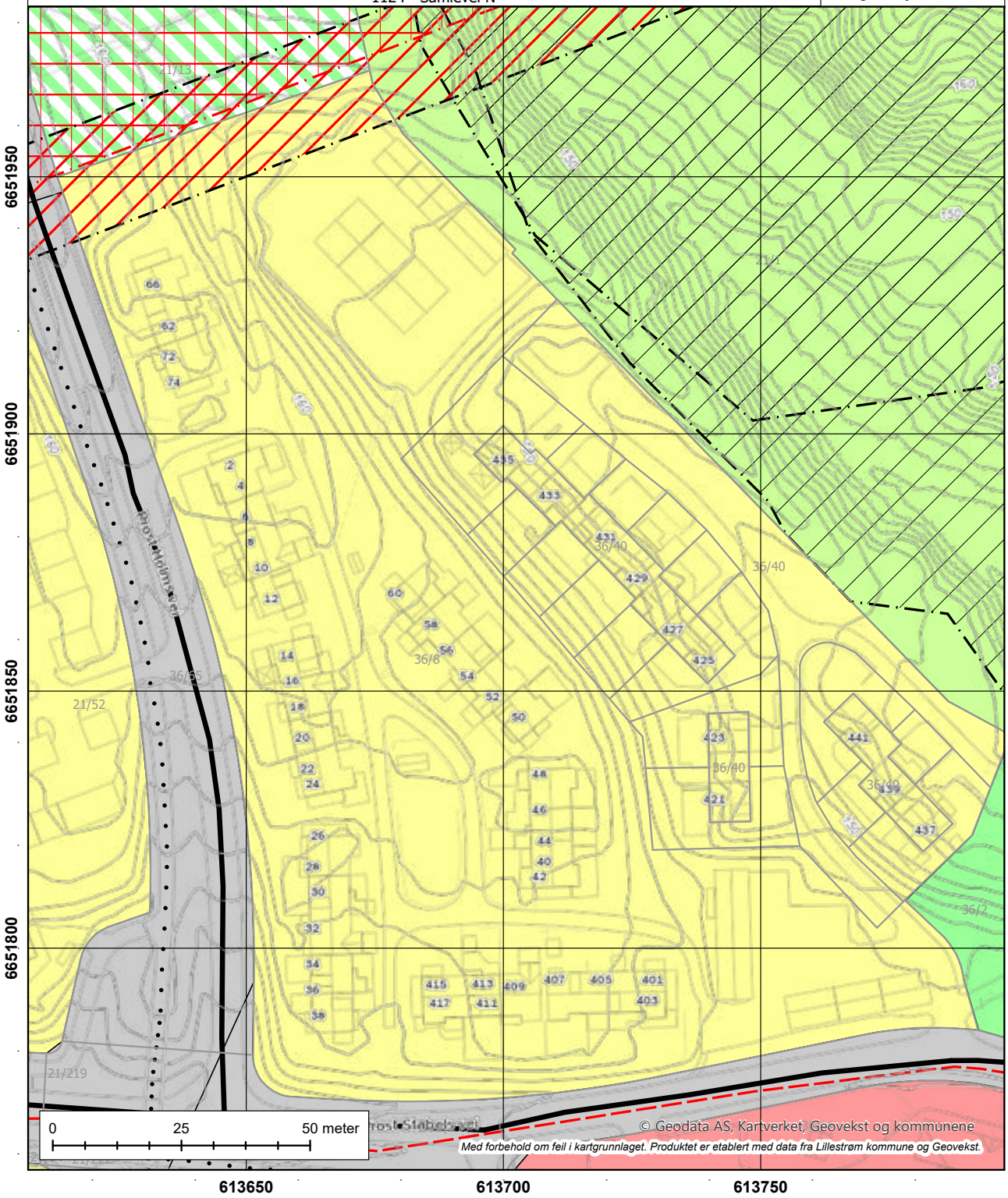
KpSamferdselLinje
- 1124 - Samlevei N
- 1130 - Gang- sykkelvei N
- 1130 - Gang- sykkelvei N (bru)
- 1156 - Kollektivtrase F
- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 03.03.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Lillestrøm kommune

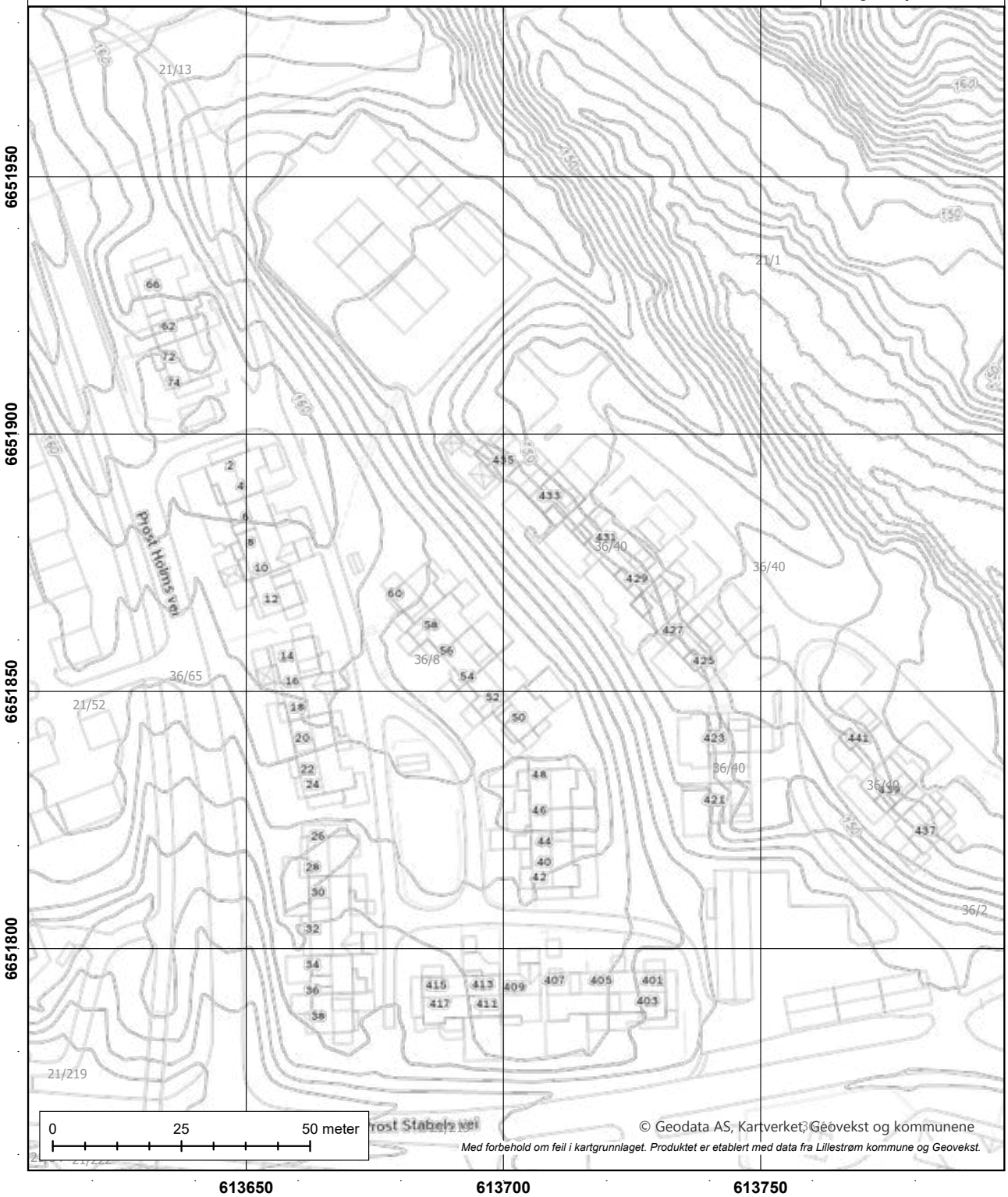
Kommunedelplan 36/8/0/0

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 03.03.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Kommuneplanens arealdel 2023 – 2035

Dokument 3.1

Bestemmelser med retningslinjer

Vedtatt i kommunestyret 14.06.2023 i sak 76/23,
revidering vedtatt 24.01.2024 i sak 2/24,
04.09.2024 i sak 140/24 og 02.04.2025 i sak 41/25

Revidert til sluttbehandling etter mekling av innsigelser 06.02.2025

16.05.2024: Informasjon om ugyldig spesifisering av underformål – rød tekst i kursiv er ikke juridisk bindende, kun retningsgivende



Informasjon om kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel er en overordnet plan, og viser hovedtrekkene i eksisterende og planlagt bruk og utvikling, hensyn og vern av arealer i hele Lillestrøm kommune. Kommuneplanens arealdel bygger på mål og satsningsområder i kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt 17.06.2020. Disse bygger igjen på FNs bærekraftmål. Målene er videreført i langsiktig arealstrategi, vedtatt 08.09.2021, som også ligger til grunn for arealdelen.

Vedtak

Lillestrøm kommunestyre vedtok kommuneplanens arealdel 14.06.2023 i sak 76/23. Endringer etter tilleggshøring ble vedtatt i kommunestyret 24.01.2024 i sak 2/24 og 04.09.2024 i sak 140/24. Endringer i bestemmelser etter mekling ble vedtatt 02.04.2025 i sak 41/25. Kommuneplanens arealdel med plankart og bestemmelser gjelder for alle nye tiltak. Unntatt er de deler av planen som er vedtatt med innsigelse.

Endringer som ble vedtatt av kommunestyret 02.04.2025

Som følge av mekling av innsigelser utgår følgende bestemmelser:

§ 2-3.2.3

For felt SF47: Planskilt krysning for myke trafikanter over jernbanen og oppgradering av veier mot vest (Bekkedroga/Turbinveien) må være ferdigstilt før første igangsettingstillatelse til boliger. Det skal gjennomføres felles planlegging med område KF38 Sørumsand Næringspark øst og inngå i områdeplan for Sørumsand. Arealer for grønnstruktur, krysning av jernbanen og veioppgradering skal avklares i områdeplan. Planskilt krysning skal ikke komme i konflikt med fredningsområdet til UH-banen. Kapasitet på VA-ledningsnett må oppgraderes.

§ 2-9.2.5

For felt KF38: Planskilt krysning for myke trafikanter over jernbanen og oppgradering av veier mot vest (Bekkedroga/Turbinveien) må være ferdigstilt før første igangsettingstillatelse til boliger. Det skal gjennomføres felles planlegging med område SF47 Sørumsand Næringspark vest og inngå i områdeplan for Sørumsand. Arealer for grønnstruktur, krysning av jernbanen og veioppgradering skal avklares i områdeplan. Planskilt krysning skal ikke komme i konflikt med fredningsområdet til UH-banen. Kapasitet på VA-ledningsnett må oppgraderes.

Områder og bestemmelser vedtatt med innsigelser

§ 6-1.3.3 LNF-spredt ny boligbebyggelse ved Enebakkneset (LSB4) – har vært på høring å tilbakeføre til LNF-område, er vedtatt beholdt av kommunestyret. Det er innsigelse fra Statsforvalteren.

5 byggeområder er vedtatt med innsigelse, plankart og bestemmelser for disse områdene er uten rettsvirkning. Det kan ikke vedtas reguleringsplaner i disse områdene uten at innsigelsene er løst. Dette gjelder disse områdene, med følgende tillegg i bestemmelsene:

§ 2-2.3 Bestemmelser for felt for boligbebyggelse

§ 2-2.3.5 Felt for framtidig boligbebyggelse på Skedsmokorset
Felt B 81– Åsenhagen (område 31) - Konsentrert småhusbebyggelse – maksimalt 30 boenheter. Det skal settes av areal til strøkslekeplass på minst 5 daa. sentralt i området. Byggegrense mot Gjerdrumsveien er 50 meter. Kapasitet på VA- ledningsnett må oppgraderes.

§ 2-2.3.8 Felt for framtidig boligbebyggelse på Fetsund
B83 Løkenåsen Horisont (område 83) - småhusbebyggelse, minst 50% skal være frittliggende småhusbebyggelse. Det skal settes av areal til minst to 8-avdelings barnehager Myr (15 daa) utelates fra byggeformålet. Krav om trinnvis utbygging. Kapasitet på VA-ledningsnett må oppgraderes.

B84 Løkenåsen (område 85) - småhusbebyggelse, minst 50% skal være frittliggende småhusbebyggelse. Maksimalt 50 boenheter. Kapasitet på VA-ledningsnett må oppgraderes.

§ 2-5 Næring

Felt BN28: Krokstad næringspark ved Kompveien (område 80) - området skal brukes til lager, industri og verksted. Ny VA-ledning må etableres til Heia. Kapasitet på eksisterende VA- ledningsnett videre må oppgraderes.

Felt BN29: Utvidelse av Heia næringsområde (område 82) – området skal brukes til lager, industri og verksted. Myr (16 daa) i søndre del av området og bekker i nordre del utelates fra byggeformålet. Tiltak ved krysset mot Kompveien må utredes. Kapasitet på VA-ledningsnett må oppgraderes.

13.05.2024 Informasjon om ugyldig spesifisering av underformål

Spesifisering av type bebyggelse innenfor underformål for bolig, næring, forretning og offentlig og privat tjenesteyting er ugyldig, og er markert med rød kursiv tekst i bestemmelsene. Den røde kursive teksten er ikke juridisk bindende, kun retningsgivende.

Gyldig formål	Retningsgivende tekst
Bolig	Småhusbebyggelse (frittliggende/konsentrert) Blokk
Forretning	Plasskrevende varehandel, detaljhandel, utsalg som krever kunde- eller medlemskort
Næring	Kontor, lager, industri, bevertning, hotell
Offentlig og privat tjenesteyting	Skole, barnehage

Innhold

Informasjon om kommuneplanens arealdel....2
Kapittel I Generelle bestemmelser....9
§ 1-1 Formålsparagraf....9
§ 1-2 Gjeldende planer....9
§ 1-2.1 Gjeldende planer....9
§ 1-3 Plankrav (jf. pbl § 11-9 nr. 1)....9
§ 1-3.1 Unntak fra plankrav (jf. pbl. § 11-10 nr. 1)....9
§ 1-3.2 Krav om kommunedelplan....10
§ 1-3.3 Krav om områderegulering....10
§ 1-3.4 Krav til planprogram med veiledende prinsipplan for offentlige rom (VPOR)....10
§ 1-4 Utbyggingsavtaler (jf. § 11-9 nr. 2)....11
§ 1-5 Holdningsklasser for avkjørsler....11
§ 1-6 Byggegrenser....12
§ 1-6.1 Byggegrense mot vei....12
§ 1-6.2 Byggegrense mot andre tekniske anlegg....13
§ 1-6.3 Byggegrense mot raviner, vassdrag, grønnstruktur og dyrket mark....13
§ 1-7 Tilgjengelighet for alle....13
§ 1-8 Estetikk (jf. pbl. § 11-9 nr. 6)....14
§ 1-8.1 Generelle krav til estetikk og kvalitet....14
§ 1-8.2 Dokumentasjon til reguleringsplanforslag....14
§ 1-8.3 Dokumentasjon i byggesaker....15
§ 1-9 Grønnstruktur (jf. pbl. § 11-9 nr. 6)....16
§ 1-9.1 Generelt om grønnstruktur....16
§ 1-9.2 Sikring av grønnstruktur....17
§ 1-9.3 Hensyn til tilgrensende grønnstruktur....18
§ 1-10 Geotekniske undersøkelser (pbl §§ 11-9 nr. 8 og 28-1 jf. 3-1 bokstav h....18
§ 1-11 Skilt og reklame (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)....19
§ 1-11.1 Skiltplan....19
§ 1-11.2 Plassering....19
§ 1-11.3 Utforming....19
§ 1-12 Parkeringskrav/oppstillingsplasser for bil og sykkel....20
§ 1-12.1 Krav til parkeringsdekning....20
§ 1-12.2 Krav til utforming og plassering....21
§ 1-12.3 Krav til gjesteparkering....21
§ 1-12.4 Krav til parkeringsplasser reservert for forflytningshemmede....21
§ 1-12.5 Tilrettelegging for ladbare biler....21

§ 1-12.7 Krav til sykkelparkering 22
§ 1-12.8 Frikjøp av oppstillingsplasser for bil og sykkel 22
§ 1-13 Midlertidige tiltak (jf. pbl. § 11-9 nr. 6, jf. § 30-5)....23
§ 1-14 Miljøkvalitet (jf. pbl. § 11-9 nr. 6)....23
§ 1-14.1 Støy....23
§ 1-14.2 Stråling 25
§ 1-14.3 Lokalklima og luftkvalitet 25
§ 1-14.4 Vurdering av konsekvenser av og for klimaendringer 25
§ 1-14.5 Karbonrike arealer....26
§ 1-14.6 Vannkvalitet og vassdrag 26
§ 1-14.7 Forvaltning av kantsonen langs vassdrag i ulike vannforvaltningsklasser 28
§ 1-14.8 Forurensning i grunnen 28
§ 1-14.9 Ved funn av avfallsdeponi under gravearbeider....29
§ 1-14.10 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan 29
§ 1-15 Landskap og natur 29
§ 1-15.1 Landskapskvaliteter....29
§ 1-15.2 Kartlegging av naturkvaliteter....29
§ 1-15.3 Naturkvaliteter 30
§ 1-16 Terrenginngrep, massehåndtering i reguleringsplan og deponering av snø....31
§ 1-17 Vern av matjord....31
§ 1-17.1 Omdisponert areal....31
§ 1-17.2 Gjenbruk av matjord 31
§ 1-17.3 Tilførsel av matjord på dyrka og dyrkbar jord 32
§ 1-18 Kulturminnevern....32
§ 1-18.1 Automatisk fredete kulturminner....32
§ 1-18.2 Listeførte kirker....32
§ 1-18.3 Enkeltbygninger og kulturmiljø registrert i kulturminneplan/kulturmiljøplan....32
§ 1-18.4 Dokumentasjon og vurdering av søknader....33
§ 1-19 Fare for urbanflom ved styrtnedbør 34
§ 1-20 Fare for flom....34
§ 1-21 Restriksjonsområder rundt Kjeller flyplass....34
§ 1-23 Plassering av nettstasjoner....34
Kapittel II Bebyggelse og anlegg 35
§ 2-1 Generelle bestemmelser for områder for bebyggelse og anlegg....35
§ 2-1.1 Rekkefølgekrav (jf. pbl. § 11-9 nr. 4)....35
§ 2-1.2 Krav til teknisk infrastruktur i områder for bebyggelse og anlegg (jf. pbl. § 11-9 nr. 3) 35
§ 2-1.3 Uteoppholdsareal 38

§ 2-1.4 Lekeplasser og andre arealer for aktivitet 41
§ 2-1.5 Krav om erstatningsareal 42
§ 2-1.6 Svalganger og åpne branntrapper....42
§ 2-1.7 Grønne tak 42
§ 2-1.8 Tre i bærende konstruksjoner, materialgjenvinning og gjenbruk....43
§ 2-1.9 Fellesfunksjoner i boligprosjekter (pbl. § 11- 9, nr. 5) 43
§ 2-1.10 Sosiale boformer (pbl. § 11- 9, nr. 5)....43
§ 2-1.11 Minste dybde og fasadebredde for leiligheter/rekkehus....44
§ 2-1.12 Boligstørrelse - variasjon....44
§ 2-2 Bestemmelser for boligbebyggelse....44
§ 2-2.1 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse, eksisterende....44
§ 2-2.2 Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse....45
§ 2-2.3 Bestemmelser for felt for boligbebyggelse 46
§ 2-3 Område for bebyggelse og anlegg – Sentrumsformål 47
§ 2-3.1 Bestemmelser for sentrum generelt 47
§ 2-3.2 Framtidige områder for sentrumsformål - spesifikt for felt....51
§ 2-4 Område for bebyggelse og anlegg - tjenesteyting 54
§ 2-5 Næring 54
§ 2-6 Idrettsanlegg 54
§ 2-7 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg....55
§ 2-8 Grav- og urnelund....55
§ 2-9 Område for bebyggelse og anlegg – Kombinerte formål 55
§ 2-9.1 Generelle bestemmelser for visse felt for framtidige kombinerte formål 56
§ 2-9.2 Framtidige områder for kombinert bebyggelse og anleggsformål – Feltbestemmelser 57
Kapittel III Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 58
§ 3-1 Vei - Torg 59
§ 3-2 Støyskjerming langs vei....59
Kapittel IV Grønnstruktur....59
§ 4-1 Grønnstruktur....59
§ 4-1.1 Utforming og bruk av arealene 59
§ 4-1.2 Omdisponering....59
§ 4-2 Bestemmelser for ulike underformål innenfor grøntstrukturen....59
§ 4-2.1 Blågrønn struktur....59
§ 4-2.2 Naturområde 60
§ 4-2.3 Turdrag....60
§ 4-2.4 Friområde 60
§ 4-2.5 Park....60

§ 4-2.6 Overvannstiltak....60
§ 4.3 Bestemmelser for konkrete felt innenfor grønnstrukturen....61
§ 4-3.1 KGS1, Stortorvet. 61
§ 4-3.2 KGS2, Kvartalet mellom Jernbanegata, Nesgata og Fabrikkgata.....61
Kapittel V Forsvaret....61
§ 5-1 Krav til kommunedelplan for Kjeller flyplass 61
§ 5-1.1 Nye veianlegg....61
§ 5-1.2 Overvannshåndtering....61
§ 5-1.3 Ny gatestruktur og plassering av byrom....61
§ 5-1.4 Ny grønnstruktur og grønne forbindelser 61
§ 5-2 Miljøopprydning....61
Kapittel VI Landbruks, natur- og friluftsformål....62
§ 6-1 Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF)....62
§ 6-1.1 Driftsbygninger 62
§ 6-1.2 Kårboliger 62
§ 6-1.3 LNF-områder med spredt bolig- og fritidsbebyggelse 62
§ 6-1.4 LNF-områder der det tillates nye boenheter i spredt boligbebyggelse....63
Kapittel VII Bruk og vern av sjø og vassdrag....63
§ 7-1 Vassdrag....64
Kapittel VIII Bestemmelser til hensynssoner....64
§ 8-1 Faresoner og sikringssoner 64
§ 8-1.1 Hensynssone – sikring. Vannforsyning, H110_1 og H110_2....64
§ 8-1.2 Hensynssone – sikring. Vanninntak i Glomma, H110_3....65
§ 8-1.3 Hensynssone – sikring. Jernbanetunell, H130_1....65
§ 8-1.4 Hensynssone – sikring. Miljøsone/byggegrense langs E6, H130_2 65
§ 8-1.5 Hensynssone – sikring. Sentralrenseanlegg og vannforsyningsanlegg, H190_1 – H190_3....65
§ 8 -1.6 Hensynsone – sikring. Vannforsyningsanlegg - drikkevannsbasseng, H190_4 - H190_16....65
§ 8 -1.7 Hensynsone – 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 Hensynsoner med særlige hensyn til naturmiljø; raviner, H560_1 – H560_121 .68
§ 8-2.4 Hensynssoner med særlig hensyn til kulturmiljø: H570_1 – H570_59....68
§ 8-3 Hensynssoner som er båndlagt 68
§ 8-3.1 Områder båndlagt etter plan- og bygningsloven, H710_1 – H710_4, samt ved Asakskredet....68
§ 8-3.2 Områder båndlagt etter lov om naturvern, H720_1 – H720_11 69
§ 8-3.3 Områder båndlagt etter lov om kulturminner, H730_1 – H730_20....69
§ 8-3.4 Områder båndlagt etter lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner, H735_1 – H735_2 69
§ 8-3.5 Områder båndlagt etter energiloven, H740_1 – H740_2 69
§ 8-4 Hensynssoner for felles planlegging....70
§ 8-4.1 Sone med krav om felles planlegging H810_1 - H810_4 70
Kapittel IX Bestemmelser til bestemmelsesområder 70
§ 9-1 Bestemmelsesområder for miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur.70
§ 9-1.1 Bestemmelsesområder for boligfelt med særlige hensyn i Lillestrøm by #6_1 til #6_21....70
§ 9-1.2 Bestemmelsesområder for stille områder #6_22 til #6_29. 70
Kapittel X Vedlegg 71

Kapittel I Generelle bestemmelser

Retningslinjer står i kursiv, og er ikke juridisk bindende som kommuneplanbestemmelse. Informasjon står også i kursiv.

§ 1-1 Formålsparagraf

Kommuneplanens arealdel skal bidra til å oppnå målene satt i kommuneplanens samfunnsdel og følge langsiktig arealstrategi. Det innebærer at det skal legges til rette for en bærekraftig arealutvikling hvor folkehelse og trivsel, universell utforming og klimahensyn blir prioritert.

§ 1-2 Gjeldende planer

§ 1-2.1 Gjeldende planer
Kommunedelplan for rv. 22 Kryssing av Glomma fra Garderveien til Kringenkrysset og kommunedelplan for Fetsund sentrum gjelder ved motstrid foran kommuneplanens arealdel.

Reguleringsplaner gjelder ved motstrid foran kommuneplanens arealdel, med følgende unntak:

- Utnyttelsesgrad for boligformål, åpen småhusbebyggelse der denne i reguleringsplan beregnes på annen måte enn bebygd areal (% BYA). I åpen småhusbebyggelse er tillatt maksimum BYA = 24 % i indre sone og 20 % i ytre sone. Indre og ytre sone er vist på kart i vedlegg b)
- Der det i kommuneplan er vedtatt endret arealformål. Reguleringsplan gjelder likevel foran kommuneplanen for arealer regulert til 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^3, og krav om driftskonsesjon etter mineralloven § 43 for uttak over 10 000 m^3. 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 Enebakkneset**.**

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^2 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 sykkeltrasé 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 kollektivtrasé og høystandard sykkeltrasé 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 tilfredsstiller tekniske krav.

d) Lite streng holdning
Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis, dersom tekniske krav til avkjørselsutforming 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, Bølertjern, Vestre Jarsjø, Stampetjern og Tientjern gjelder det en byggegrense på 100 meter fra strandlinjen, som vist i plankartet.
3. For arealer ved øvrige vassdrag gjelder en byggegrense på 50 meter fra strandlinjen ved normalvannføring (skjæringslinjen mellom land og vannflaten vist som vannlinjer i kommunens basiskart). Reell flomfare langs elver og bekker må utredes senest på reguleringsplannivå.
4. Mot bekker omfattet av egne hensynssoner, gjelder egne byggegrenser, jf. § 8-1.12
5. Mot raviner gjelder det en byggegrense på minimum en avstand tilsvarende dybden på ravinen, minimum 20 meter fra hensynssonen (knekkpunkt ravine/flatt terreng).
6. Ved regulering av områder som grenser mot dyrka jord skal det innenfor regulert område avsettes en buffersone på minst 15 meter. I buffersonen skal det plantes/såes til med stedegne busker og trær.

Informasjon: Med ravine menes V-formede daler som er gravd ut av bekk eller elv i marine løsmasser. Konferer med kommunen ved usikkerhet om landskapsformen er en ravine. De fleste ravinene er omfattet av hensynssone H560 i plankartet, omtalt i § 8-2.3. Her går hensynssonens yttergrense i ravinens knekkpunkt. Byggegrensen på minst 20 meter beregnes fra denne yttergrensen. Bestemmelsen gjelder i alle raviner, uavhengig av om de er vist med nevnte hensynssone. Klima- og miljøtiltak i landbruket er ikke omfattet av bestemmelsen.

§ 1-7 Tilgjengelighet for alle (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)
I plansaker skal det dokumenteres hvordan universell utforming er ivaretatt i tråd med den til enhver tids gjeldende teknisk forskrift (TEK) og Statens vegvesens Håndbok V129 Universell utforming av veger og gater. Offentlige uteområder må utformes slik at det blir lett å orientere seg.

I reguleringsplan skal det det dokumenteres at tiltakets utforming og plassering på tomta skal utføres på en slik måte at krav til tilgjengelighet, og eksisterende terrengs karakter, ivaretas på en best mulig måte.

Retningslinje: Det vises til «Arkitektoniske virkemidler for orientering og veifinning» utgitt av DiBK og Statens vegvesen, Norsk standard for Utforming av byggverk (NS 11001) og Tilgjengelighet i uteområder (NS11005). I uteoppholdsområder skal det utformes trygge, effektive og logiske forbindelseslinjer. Ved prosjektering skal det benyttes tradisjonelle arkitektoniske virkemidler som reduserer behovet for kunstige ledelinjer. Utforming og materialbruk skal være en integrert del av designet.

Alle nye bussholdeplasser som er tilknyttet et gang- og sykkelveisystem eller fortau skal utformes etter Statens vegvesen sin håndbok 278, dette gjelder også ved rehabilitering.

Der naturlige terrengforhold gjør at kravene til universell utforming må fravikes skal dokumentasjonen vise hvordan løsningene som er valgt sikrer beste mulige tilgjengelighet.

§ 1-8 Estetikk (jf. pbl. § 11-9 nr. 6)

§ 1-8.1 Generelle krav til estetikk og kvalitet
Nye bygge- og anleggstiltak skal prosjekteres og utføres slik at de innehar gode visuelle kvaliteter i seg selv med hensyn til målestokk, rytme, struktur, høyder, materialbruk og farger. Utformingen skal samsvare med tiltakets funksjon og ses i sammenheng med tiltakets omgivelser og plassering.

Ny bebyggelse som oppføres nær bygg som er bevaringsverdige etter § 1-18 må harmonere både estetisk og funksjonelt med det bevaringsverdige bygget og dets nærmeste omgivelser. Kulturlandskap, fjernvirkning og siktforbindelser skal ivaretas.

Nye bygge- og anleggstiltak skal tilpasses eksisterende terreng. Terrenginngrep skal være moderate, og planert terrenget skal passe naturlig inn i nærområdet. Innganger skal plasseres slik at terrenginngrep blir minst mulig. 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. Landskapssilhuetter, horisontlinjer og åsprofiler skal ikke brytes.

§ 1-8.2.1 Landskap, grønnstruktur og omgivelser
Kommunen kan kreve at det før oppstartsmøte utarbeides en landskapsanalyse, jf. § 1-15.1

§ 1-8.2.2 Stedsanalyse
Kommunen kan kreve at det før oppstartsmøte utarbeides stedsanalyse etter kommunens mal.

§ 1-8.2.3 Volum- og funksjonsanalyse
Kommunen kan kreve at det etter oppstartsmøte med kommunen utarbeides en volum- og funksjonsanalyse etter kommunens mal. Analysen skal fungere som diskusjonsgrunnlag, før det fastsettes endelige rammer for utarbeidelse av planforslag. Analysen skal vise alternative utbyggingsforslag.

Det skal legges vekt på hvordan tiltaket påvirker omgivelser og nærliggende bebyggelse, herunder blant annet solforhold og åpne plasser. Der tiltak antas å få fjernvirkning, defineres

som landemerke eller har viktige samfunnsfunksjoner og -roller, skal virkningene av tiltaket utredes som et eget tema i volum- og funksjonsanalysen.

§ 1-8.2.4 Byromsprogram
Kommunen kan innenfor sentrumsformål stille krav om at det i reguleringsplanforslag skal utarbeides et byromsprogram hvor byromsnormen er lagt til grunn. Byromsnormen er vedlegg a) til disse bestemmelsene. Varelevering, brannbiloppstilling og avfallshåndtering skal inngå.

§ 1-8.2.5 Illustrasjonsplan
Illustrasjonsplan, med snitt og oppriss skal legges fram sammen med reguleringsplanforslaget. Illustrasjonsplanen skal presentere prosjektet på en lett lesbar måte. Intensjonene i reguleringsplanen skal fremheves og illustrasjonsplanen skal vise på hvilken måte prosjektet tilpasses omgivelsene.
Illustrasjonsplan skal også vise utforming av utomhusarealer med gangsoner, uteoppholdsarealer, beplantning og funksjoner som renovasjon, snøopplag og oppstillingsplass for brannbiler. Illustrasjonsplan skal vise maksimal utnyttelse i hht. planforlaget.

Ved behandling av reguleringsplaner kan det fastsettes i reguleringsbestemmelser at konkrete illustrasjoner skal være juridisk bindende.

§1-8.2.6 Estetisk redegjørelse
Estetisk redegjørelse skal legges fram sammen med reguleringsplanforslaget. Det skal redegjøres for kvalitetene som står omtalt i § 1-8.1.

§ 1-8.2.7 Materialbruk
Tiltak for å redusere utslipp av klimagasser fra produksjon og transport av byggematerialer, og utslipp fra arealendring skal alltid vurderes ved oppstart av reguleringsarbeid. Bruk av tre /massivtre og gjenvinnings - og gjenbruksmaterialer som fasademateriale i bygg og konstruksjoner, skal alltid vurderes og omtales ved oppstartsmøte for detaljregulering. I reguleringsplanforslaget skal det redegjøres for hvilke vurderinger som er gjort for bruk av materialer.

§ 1-8.2.8 Dokumentasjon
I alle plansaker skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltaket. Sammen med reguleringsplanforslaget kreves det til førstegangsbehandling framlagt illustrasjonsmateriale som belyser tiltakets estetikk, utforming av fasader, samspillet med de nære omgivelsene og fjernvirkning. Dokumentasjon kan være i form av tegninger, fotomontasje, perspektivfoto, digital 3D-modell samt fysisk modell.

Miljøtiltak som støyskjerming, overvannstiltak, grønne tiltak som grønnstruktur og grønne forbindelser/snarveier skal være en del av utredningene av planforslaget, slik at de får en estetisk stedstilpasset utforming, fremmer lokalklima og landskapskvaliteter.

Retningslinje: Illustrasjonsmaterialet skal ikke vise kvaliteter utenfor eget planområde som ikke planforslaget inneholder forpliktelser til å opparbeide.

§ 1-8.3 Dokumentasjon i byggesaker
§ 1-8.3.1 Estetisk redegjørelse
Ved søknad om tillatelse til tiltak kan det kreves en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske kvaliteter. Redegjørelsen skal følge opp eventuelle illustrasjoner fra plansaken og

plangrep reguleringsplanen anser som viktige for valg av arkitektonisk utrykk, 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, avgrensing og utforming bør legge til rette for allsidig bruk for ulike alders- og brukergrupper.

Grønnstrukturområdet bør utgjøre et sammenhengende areal, og ha en utstrekning og form som ivaretar allmenn tilgjengelighet og et åpent uttrykk. Parker og friområder bør i hovedsak ikke ha større terrengfall enn 1:12, og bør i størst mulig grad grense til og ha god tilknytning til offentlig gate eller gang/sykkelvei.

Nye grønnstrukturarealer kan ikke erstatte krav til private uteoppholdsarealer. Det bør sikres at grønnstrukturområdet, fortrinnsvis park eller friområde, ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.

Tilgang til grønnstruktur bør dokumenteres i reguleringsplan. Samtlige av kommunens tettbygde områder skal være dekket av planmessig sikrete grønnstrukturarealer. Det bør være grønnstrukturareal, fremfor alt park eller friområde, innen gangavstand langs offentlig vei.
1. Grønnstrukturareal/ Park/ Friområde på minimum 2-10 daa innenfor 250 m gangavstand fra boligen.
2. Grønnstrukturareal/ Park/ Friområde på minimum 10-50 daa innenfor 500 m gangavstand fra boligen.
3. Grønnstrukturareal/ Park/ Friområde på minimum 50- 100 daa innenfor 1000 m fra boligen.
Ved tiltak som omfatter 20 000 m^2 BRA eller mer, eller i områder hvor det gjennom parallelle utviklingsprosjekter planlegges utbygging av totalt 20 000 m^2 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 fruktbærende 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-søknadspliktige 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 søknadspliktig, 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. Løsfotreklame på kommunal grunn (fortau, vei, rabatt osv.) tillates ikke. Skilt på hensatte transportmidler med budskap rettet mot veifarende, tillates ikke.

§ 1-11.3 Utforming

Fasadeskilting bør fortrinnsvis utføres med utfreste eller frittstående bokstaver/logo. Innvendig belyste lyskasser med hel, gjennomskinnelig front og tette bokstaver tillates ikke. Fasadeskilt kan være bakbelyst, innvendig belyst eller direkte belyst. For å unngå blending nattestid, skal ikke belysningens lysintensitet overstige 25 cd/m^2 (candela/m^2).

Foliering og annen gjentetting av vinduer med logo, logofarger, eller reklamebudskap kan utføres med gjennomskinnelig, lavt pigmentert folie som maksimalt kan dekke 30 % av glassflaten. Ev. tekst eller logo skal ikke utgjøre mer enn 15 % av folieflaten, pr vindu. Der folieringen ikke er en del av skiltingen, men benyttes som utsmykking av fasaden, kan større andel av gjentetting vurderes godkjent.

Hellysende skilt, blinkende lys, blits eller lys brukt for å påkalle oppmerksomhet tillates ikke.

Sammenhengende bånd med plate- eller folieskilt med tekst, logo- eller logofarge på fasade eller gesims tillates ikke.

Retningslinje: Skilt som bryter bygningens silhuett vil først og fremst bli vurdert godkjent når det dreier seg om viktige funksjoner og bygninger som har karakter av å være et landemerke og skiltet i tillegg oppfyller alle krav til god estetisk kvalitet.

§ 1-12 Parkeringskrav/oppstillingsplasser for bil og sykkel (jf. pbl. § 11-9 nr. 5

§ 1-12.1 Krav til parkeringsdekning
Bestemmelsene gjelder ved oppføring, ombygging og bruksendring av bygninger og ved fradeling av grunneiendom, med mindre annet fastsettes i reguleringsplan. Parkering skal vises på situasjonsplan. Det vises til Temakart for parkeringssoner, vedlegg c) til disse bestemmelser. Bruksareal (BRA) beregnes etter Veileder for grad av utnytting. I tabellene er det maksimumsnormer for bilparkering og minimumsnormer for sykkelparkering. Følgende parkeringskrav innenfor ulike soner gjelder:

Formål		Sone A Bil	Sone A Sykkel	Sone B Bil	Sone B Sykkel
Frittliggende småhusbebyggelse****	Per boenhet	1	-	1	-
Konsentrert småhusbebyggelse	Per boenhet	1	2	1	2
Blokkbebyggelse	Per boenhet	1	2	1	2
Forretninger	Per 100 kvm BRA	0,8	1	1	1
Barnehage	Per 100 kvm BRA	0,5	2	1	2
Undervisning	Per 100 kvm BRA	0,25	3/1,5*	0,5	3/1,5*
Helse-/omsorgsinstitusjon	Per 100 kvm BRA	0,5	0,5	1	0,5
Kulturinstitusjon	Per 100 kvm BRA	0	0,5	0,2	0,5
Forsamlingslokale for religionsutøvelse**	Per 100 kvm BRA	-	-	-	-
Annen offentlig eller privat tjenesteyting**	Per 100 kvm BRA	-	-	-	-
Næringsbebyggelse***industri/lager	Per 100 kvm BRA	0	0,25	0	0,25
Kontor	Per 100 kvm BRA	0,25	0,75	0,5	0,75
Hotell/overnatting	Per gjesterom	0,1	0,1	0,1	0,1
Bevertning	Per 100 kvm BRA	0	1,5	0	1,5
Annen næring**	Per 100 kvm BRA	-	-	-	-
Bussholdeplass	Per retning	-	-	-	-
Formål		Sone C Bil	Sone C Sykkel	Sone D Bil	Sone D Sykkel
Frittliggende småhusbebyggelse****	Per boenhet	2	-	2	-
Konsentrert småhusbebyggelse	Per boenhet	1,5	2	1,5	2
Blokkbebyggelse	Per boenhet	0,8	2	1	2
Forretninger	Per 100 kvm BRA	1,5	1	1,5	1
Barnehage	Per 100 kvm BRA	1,5	2	2	2
Undervisning	Per 100 kvm BRA	0,8	3/1,5*	0,8	3/1,5*
Helse-/omsorgsinstitusjon	Per 100 kvm BRA	1,5	0,25	2	0,25
Kulturinstitusjon	Per 100 kvm BRA	0,5	0,25	0,5	0,25
Forsamlingslokale for religionsutøvelse**	Per 100 kvm BRA	-	-	-	-
Annen offentlig eller privat tjenesteyting**	Per 100 kvm BRA	-	-	-	-
Næringsbebyggelse***industri/lager	Per 100 kvm BRA	0,25	0,25	0,4	0,25
Kontor	Per 100 kvm BRA	0,5	0,5	0,6	0,25
Hotell/overnatting	Per gjesterom	0,5	1	0,5	1
Bevertning	Per 100 kvm BRA	0,5	1,5	0,8	1,5

Annen næring**	Per 100 kvm BRA	-	-	-	-
Bussholdeplass	Per retning	-	2	-	2

**Barneskole, ungdomsskole/ videregående skole, høgskole, 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, 2-2.1og 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 grunnerverv og opparbeidelse for offentlig parkeringsanlegg for bil og/eller sykkel, med tilhørende infrastruktur.

Lillestrøm Parkering AS disponerer frikjøpsmidler innbetalt til kommunen, inklusive renter, ved at midlene ytes som lån til realisering av parkeringsanlegg. I den grad det er mulig skal midlene sikres ved pant i eiendom, leieavtale eller lignende.

Tiltakshavere som gis mulighet til å benytte seg av denne ordningen, må fremlegge underskrevet egenerklæring om at kommuneplanens bestemmelser for frikjøp av

oppstillingsplasser aksepteres. Erklæringen skal være vilkår for godkjenning av byggeplaner. Det skal ikke gis igangsettingstillatelse før innbetaling til kommunens fond er foretatt.

§ 1-13 Midlertidige tiltak (jf. pbl. § 11-9 nr. 6, jf. § 30-5)

Midlertidige tiltak som innebærer boligbrakker/overnatting kan ikke plasseres på areal som ikke er avsatt til boligformål. Forbudet gjelder ikke tiltak på eller i direkte tilknytning til bygge- eller anleggstomt hvor arbeid pågår.

Midlertidige mobile knuseverk krever tillatelse fra kommunen etter plan- og bygningsloven. I tilfeller det midlertidige tiltak tillates, må slik plassering ikke komme i konflikt med allerede etablerte oppstillingsplasser for brannvesenets biler.

Det må videre vurderes om det er etablert tilstrekkelig slokkevannskapasitet i området.

§ 1-14 Miljøkvalitet (jf. pbl. § 11-9 nr. 6)

§ 1-14.1 Støy

§ 1-14.1.1 Generelle støybestemmelser

a) Ved ny utbygging skal støyvernet tilfredsstille den til enhver tid gjeldende nasjonale støyretningslinje (T-1442/2021 eller tilsvarende). Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i støyretningslinjen skal legges til grunn ved behandling av plan- og byggesaker.
b) Støy skal utredes i reguleringsplanforslaget. Det skal utarbeides en støyfaglig utredning tidlig i planprosessen for å avklare hvordan støyforholdene er, slik at støynivå blir premissgivende for planlegging av bebyggelsen. Det skal utredes hvilken støy fra nåværende og fremtidig virksomhet som kan komme i nærområdet. Støy må vurderes samlet, ikke hver virksomhet for seg. Der støyutredning ikke er dokumentert i reguleringsplan, skal støyutredning utført etter støyretningslinjen følge søknad om rammetillatelse.
c) Dersom utbygging av anlegg eller virksomhet kan gi vibrasjoner eller strukturstøy mot støyfølsomme objekter skal dette utredes særskilt. Det samme gjelder ved etablering av støyende næringsvirksomsomhet.
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
Støyretningslinjen 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 senest samtidig med søknad om igangsettingstillatelse.

§ 1-14.2 Stråling
Høyspenningsanlegg genererer elektromagnetiske felt. Dersom ny bebyggelse og anlegg som er beregnet for personopphold foreslås plassert nær høyspenningsanlegg som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 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 utslippene er forsøkt minimert.

Retningslinjer:
Det vises til «Statlig planretningslinje for klima og energiplanlegging og klimatilpasning» fastsatt ved kgl.res. 28. september 2018. Beregning av netto klimagasseffekt av omdisponering av myr og skog skal ta utgangspunkt i Miljødirektoratets verktøy for å regne ut klimagassutslipp fra arealbruksendringer. Myr og skog defineres i denne sammenheng som i NIBIOS klassifiseringssystem for AR5.

Når det er et område som skal transformeres skal klimagassregnskapet gi grunnlag for å sammenlikne riving og nybygging opp mot rehabilitering.

§ 1-14.5 Karbonrike arealer
Nedbygging og inngrep i myr tillates ikke ved regulering eller ved tiltak. Ved regulering skal myr avsettes til grønnstruktur. Nedbygging og inngrep i myr kan vurderes innenfor prioritert vekstområde i langsiktig arealstrategi. Ved gjennomføring av tiltak og utbygging skal det brukes torvfri jord. Fjerning av skog i forbindelse med tiltak, jf. pbl. § 20-1 og utbygging skal i størst mulig grad unngås. Redegjørelse for hvordan tiltaket vil påvirke viktige karbonlager som myr og skog skal inngå i forslag til reguleringsplan ved 1. gangsbehandling. jf. § 1-14.4.

Retningslinjer:
Myr er viktig for biologisk mangfold, klimatilpasning og som karbonlager. Fjerning av skog kan kun gjøres dersom det er tungtveiende grunner for dette. Utbygging må da skje på en måte som minimerer omfanget av avskogingen. Avskoging er nedhugging av skog i et slikt omfang at naturlig gjenvekst reduseres eller opphører.

§ 1-14.6 Vannkvalitet og vassdrag
§ 1-14.6.1 Vannkvalitet
Vannkvaliteten i alle vassdragene i kommunen skal på sikt ha god økologisk og kjemisk tilstand og tilfredsstille fastsatte miljømål og brukerinteresser knyttet til bading og rekreasjon, jordvanning, fritidsfiske og naturmangfold.

Ved søknad om tiltak langs vassdrag kan kommunen kreve dokumentasjon av vannkvalitet og vannmiljøet før og etter gjennomføring av tiltak.

I særlige tilfeller hvor betydelige interesser står på spill, for eksempel i hensynssoner (eks. nedbørsfelt til drikkevannsforsyning), i verneområder eller nærhet til viktige brukerinteresser (badeplasser/badesoner), skal det ikke gis tillatelser til nye utslipp fra private avløpsanlegg. Det kan gis unntak fra dette kravet ved utbedring av eksisterende utslipp.

Informasjon: Forskrift om fysiske tiltak i vassdrag gjelder i og nær vassdrag. Hensikten er å hindre fysiske tiltak som medfører eller kan medføre fare for forringelse av produksjonsmulighetene for fisk og andre ferskvannsorganismer. Statsforvalteren, fylkeskommunen og NVE er myndigheter etter forskriften.

§ 1-14.6.2 Kantvegetasjon/kantsoner
Oppfylling, snødeponi og inngrep i kantvegetasjon langs vassdrag er ikke tillatt av hensyn til biologisk mangfold og erosjonsfare.

Det er ikke tillatt å fjerne kantvegetasjon i en sone på minst 20 meter langs elver og innsjøer i områder markert med byggegrense i arealplankartet, og minst 10 meter langs øvrige vassdrag. Kommunen kan kreve en bredere kantvegetasjon hvis dette er nødvendig for at kantsonen skal opprettholde sin økologiske funksjon. Avstander måles på begge sider av vassdrag, horisontalt inn på land fra elve- eller bekkekant ved normal vannføring.

Kantvegetasjonen skal bevares under fri utvikling og med stedegen vegetasjon. Skånsom skjøtsel av kantvegetasjon er tillatt forutsatt at det ikke endrer kantsonens økologiske funksjon. For å legge til rette for jordbruksdrift er det tillatt å fjerne enkelttrær og skjøtte kantvegetasjon som er til hinder for dette. Erosjonssikring skal utføres mest mulig skånsomt og om mulig naturbasert, og minimaliseres for å ta vare på raviner og bekkedaler.
For nye tiltak kan kommunen stille vilkår om avbøtende tiltak for å bidra til oppfyllelse av vannforvaltningsforskriften § 4.

Informasjon: Kantvegetasjonsskjøtsel i Leira skal utføres etter grunneiers skjøtselsplan 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 Kongsrudtjern naturreservat, Nordre Øyeren naturreservat m/Svellet og Merkja, Sørumsneset naturreservat, Flaen naturreservat, Breimosen naturreservat, Mjøsjødalen naturreservat, Jølsen naturreservat, Vestre Jarsjø, Stilla og Brauterstilla naturreservat samt Tretjern og Tærudtjerna. Alle former for inngrep og omdisponering av arealer i vassdragsbeltet, som reduserer vassdragets verdi, skal unngås. Vannkvalitet og naturlig vannføring skal søkes opprettholdt.

Retningslinje: Forvaltningen av arealer inntil 100/50 meter fra strandlinjen følger av vannforvaltningsforskriften § 4, miljømålene for vassdragene er juridisk bindende. Ved søknad om nye tiltak så må det vurderes om vannforvaltningsforskriftens § 12 kommer til anvendelse. For nye tiltak kan kommunen stille vilkår om avbøtende tiltak for å bidra til oppfyllelse av § 4.

Informasjon:
Noen av vassdragene i VK 3 er verneområder som også omfattes av eget regelverk jf. § 8 - 3.2

§ 1-14.8 Forurensning i grunnen
Før førstegangsbehandling av detaljreguleringsplan må det foreligge en vurdering av om det kan finnes forurensing i grunnen. Dersom forurensning er sannsynlig, må det utføres miljøtekniske grunnundersøkelser før førstegangsbehandling. Viser undersøkelsene funn av forurensning, må det utarbeides en overordnet tiltaksplan før førstegangsbehandling av detaljreguleringsplanen. Før rammetillatelse kan gis, må det foreligge en godkjent tiltaksplan jf. forurensningsforskriften kap. 2.

Før tiltaksplan for forurenset grunn sendes kommunen for godkjenning, skal lokaliteten registreres i den nasjonale databasen Grunnforurensning**.** Registreringen skal oppdateres ved nye funn og senest når sluttrapport sendes kommunen for godkjenning.

Ved oppfylling av masser kreves det dokumentasjon på om det kan finnes forurensing i massene, jf. forurensningsloven § 7. For å hindre spredning av uønskede fremmede arter, skal håndtering av masser foregå i tråd med forskrift om fremmede organismer og prinsippene i tidligere Skedsmo kommunens handlingsplan for bekjempelse av fremmede arter.

Tiltaksplanen skal inneholde nødvendig informasjon og vurderinger om planområdet og avdekke eventuelle behov for tiltak og/eller supplerende undersøkelser. Tiltaksplanen skal også inneholde en plan for håndtering av overvannet fra byggegropa under byggeperioden. Dette skal sikres gjennom en påslippsavtale. Det vises til kommunens veileder om overvannshåndtering.

§ 1-14.9 Ved funn av avfallsdeponi under gravearbeider
Dersom det ved gravearbeider påtreffes eldre avfallsdeponier, skal arbeidet stanses, og omfang og beskaffenhet av deponiet skal kartlegges, jf. forurensningsforskriften § 2-10. Avfall skal fjernes iht. forurensningsforskriften § 2-5.

§ 1-14.10 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan
Redegjørelse for prosjektets miljøprofil skal være en del av grunnlagsmaterialet som legges frem ved førstegangsbehandling av forslag til detaljreguleringsplan. Miljøprogrammet skal beskrive hvordan miljøkvalitetene, og andre miljøhensyn som er relevante for planforslaget, er fulgt opp og ivaretatt.

Til førstegangsbehandling av forslag til detaljreguleringsplan for bebyggelse og anlegg skal det også utarbeides en innledende miljøoppfølgingsplan (MOP) for planleggings- og anleggsperioden med utgangspunkt i plansakens miljøprogram. Retningsgivende miljøprogram og miljøoppfølgingsplan skal utformes etter prinsippene i NS 3466 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg- og anleggs- og eiendomsnæring eller den til enhver tids gjeldende tilsvarende standard. Nødvendige hensyn og ambisjoner fra miljøprogrammet skal innarbeides i forslag til reguleringsplan. Der klimagassregnskap og/eller beregning av netto klimagasseffekt kreves, jf. § 1-14.4, og det skal redegjøres for hensyn til karbonrike arealer jf. § 1-14.5, skal dette være en del av miljøprogrammet/miljøoppfølgingsplanen.

Ved byggesøknad skal det, der det foreligger MOP i reguleringsplanen, leveres en oppdatert miljøoppfølgingsplan (MOP) basert på denne. MOP i byggesaken skal vise hvordan miljøhensyn vil bli ivaretatt og dokumentert i hele bygge- og anleggsperioden.

§ 1-15 Landskap og natur (jf. pbl. § 11-9 nr. 6)

§ 1-15.1 Landskapskvaliteter
Tiltak skal ikke føre til skade for viktige kvaliteter ved karakteristiske landskapselementer, som eksempelvis raviner, elvelandskap og åskammer, store enkeltstående trær og beplantning langs åkerkanter.

Der geotekniske undersøkelser fastslår at det er nødvendig å sikre eksisterende bygninger eller anlegg, skal naturmangfoldet ivaretas i størst mulig grad. Der naturmangfold berøres skal geotekniker i samråd med landskapsingeniør/-arkitekt prosjekterere 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 ubebygd 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 treets verdi. En tilstandsvurdering, eventuelt taksering av treet for å avgjøre den reelle verdien kan være nødvendig.

Trær som er en fremmed art omfattes ikke av denne bestemmelsen.

Forbudet mot tiltak i Varåa, Fossåa og Sagelva omfatter tiltak som kan forverre vannkvaliteten eller vanskeliggjør bedring av vannkvaliteten, samt inngrep i vannstrengen og elvebredden som kan forringe yngle- og oppvekstområder for edelkreps.

§ 1-16 Terrenginngrep, massehåndtering i reguleringsplan og deponering av snø

§ 1-16.1 Massemottak og masseuttak (jf. pbl. § 11-9 nr. 1)

Massemottak og masseuttak skal kun etableres innenfor områder angitt på plankartet og skal reguleres.

Massemottak skal utformes for å hindre erosjon både i anleggsfasen og etter at mottaket er avsluttet. Tiltak mot erosjon skal inngå i reguleringsplan og søknad om tillatelse til tiltak. Frist for tilbakeføring av massemottak 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 mellomlagring og sortering av masser ligge innenfor planområdet. Bestemmelsene skal inneholde rekkefølgekrav for avslutning og opprydning av mellomlageret.

§ 1-16.3 Deponering av snø (jf. pbl. § 11-9 nr. 1 og 4)

Lagring av snø skal så vidt mulig løses lokalt. Løsning for håndtering av snø må framgå av alle reguleringsplaner.

Etablering av snødeponier krever reguleringsplan. Bortkjøring av snø kan kun skje til godkjente anlegg. Det skal ikke dumpes snø i vassdrag eller innenfor hensynssone raviner.

§ 1-17 Vern av matjord

Jordvern skal være et hovedhensyn i all arealdisponering.

§ 1-17.1 Omdisponert areal

Jordlovens §§ 9 og 12 (om omdisponering og deling) og jordlovens § 8 (om driveplikt) skal gjelde i landbruksområder avsatt eller regulert til framtidig utbygging og masseuttak, inntil tiltak igangsettes i samsvar med vedtatt reguleringsplan.

§ 1-17.2 Gjenbruk av matjord

I alle typer plan- og byggesaker som tillater formålsendring/omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord, skal det kreves matjordplan som sikrer at matjordlaget (ploglaget(/A-sjiktet) dvs. de øverste 20 - 25 cm. av jordsmonnet) brukes til jordbruksproduksjon utenfor planområdet.

Matjordplan skal følge forslag til reguleringsplan til førstegangsbehandling.
En matjordplan skal inneholde:

- beskrivelse av matjorda som skal flyttes
- vurdering og avklaring av mottaksarealer
- beskrivelse av mottaksarealet
- bruk av matjorda fra planområdet
- utførelse av jordflyttingen

Dersom flytting av matjord medfører regulering av mottaksstedet, skal mottaksområdet være regulert senest samtidig med regulering som utløser krav til matjordplanen.

§ 1-17.3 Tilførsel av matjord på dyrka og dyrkbar jord
Tilførsel av 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 massemottak 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 Sørum kommune» til Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Sørum 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 prinsippløsninger for området, sammenheng med overordnet hovedsystem både oppstrøms og nedstrøms, samt dimensjonere og vise overvannshåndtering og flomveier. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier ivaretas og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås. Kart over teoretiske flomveier (kart over dreneringslinjer) og kartet over føringsveier Lillestrøm by skal legges til grunn.

Ledningsanleggene for vann og avløp skal ha en kapasitet innrettet for utvidelse utover det enkelte planområde, og det må påses at kapasitet og tilstand i bestående VA-nett er god nok dersom ny utbygging gir en økt belastning på dette. Fremtidige klimaendringer skal tas hensyn til. Ved dimensjonering av overvannsanlegg skal det benyttes en klimafaktor på 1,5.

Nedbør/overvann skal fortrinnsvis infiltreres i grunnen og i åpne vannveier etter prinsipp om lokal overvannshåndtering, og på en slik måte at det ikke medfører ulemper for naboeiendommer. Taknedløp, innvendig eller utvendig, tillates ikke ført til offentlig avløpsnett, herunder overvannsledninger.

Reguleringsplaner skal identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering, herunder fordrøynings- og renseløsninger, og beskrive hvordan løsningene kan gi nye bruksmessige og visuelle kvaliteter til det offentlige rom. Grøntstrukturens funksjon for områdets vannbalanse skal vurderes.
Følgende dokumenter skal legges til grunn for arealplanlegging:

- Den til enhver tids gjeldende retningslinjer for vann- og avløpsanlegg
- Den til enhver tids gjeldende retningslinjer for overvannshåndtering for kommunene Lørenskog, Rælingen og Skedsmo.
- Standard abonnementsvilkår for vann og avløp

- Retningslinjer for slokkevann og vann til sprinkleranlegg for kommunene på Romerike
- Veiledning – tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

Bestemmelsene fra Standard abonnementsvilkår for vann og avløp (Administrative bestemmelser og Tekniske bestemmelser) gjelder ved tilknytning til offentlig vann- og avløpsanlegg, og sikre betryggende utførelse av sanitærinstallasjoner og private vann- og avløpsanlegg.

Retningslinjer
Innhold i rammeplan vann og avløp

- *En VA-rammeplan er en beskrivelse av eksisterende og planlagt vann- og avløpsløsning, med tilhørende plantegninger.*
- *Eksisterende og planlagte VA-systemer, inkl. tilknytningspunkt til eksisterende anlegg. For større planområder med flere delfelt, skal planen også vise tilknytningspunkt til planlagt nytt hovedledningsanlegg, samt planlagt overvannshåndtering for det enkelte delfelt.*
- *Hele nedbørfeltet inkl. kapasiteten både oppstrøms og nedstrøms på overvannsanlegget skal tas hensyn til ved overvannsplanlegging. Eksisterende avrenningsmønster og planlagte endringer, lokalisering av areal for overvannstiltak, flomsoner og flomveier, og beskrivelse av konsekvenser for nedenforliggende områder skal framgå. Treleddsstrategien legges til grunn for utforming av overvannsløsning.*
- *Vurdering av forurensningsnivå i overvann, vurdering av resipient og krav til vannkvalitet.*
- *Vurdering av mulighet for reetablering/åpning av lukkede vannveier (naturlige vannveier).*
- *Lokalisering av planlagte tekniske VA-anlegg som for eksempel: hovedledningsnett, pumpestasjoner, trykkøkningsanlegg, renseanlegg, slukkevannsuttak, høydebasseng, rensedammer, infiltrasjonsarealer, fordrøyningssystemer, etc.*
- *Dimensjoneringsgrunnlag og planlagt belastning (pe) inklusivt slukkevann. Beskrivelse av tekniske løsninger (ledningsdimensjoner skal fremgå av plantegning).*
- *VA-anlegg som utbygger søker overtatt til offentlig drift og vedlikehold.*
- *Brannhydranter skal benyttes der det er hensiktsmessig også mht. VA-anleggets funksjon*
- *Overvann bør føres til resipient eller på annen måte som utnytter vannet som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturens selvrensningsevne utnyttes.*

For nye byggetiltak skal overvannsanlegg dokumenteres og stedfestes digitalt i tråd med kommunens «Norm for dokumentasjon og stedsfesting av overvannsanlegg». Det skal også sikres god funksjon, drift og vedlikehold av anlegget.

Ved regulering kan kommunen stille krav om bruk av blågrønn faktor eller tilsvarende ordning. Blågrønn faktor er et verktøy for kvantifisering av vegetasjon og vannelementer.

Arealene som inngår i lokal overvannshåndtering tegnes og sikres som «Grønnstruktur – Blå/grønnstruktur», eller «Grønnstruktur – Overvannstiltak» eller «Grønnstruktur – Infiltrasjon/fordrøyning / avledning» alt ettersom hvilken funksjon eller økosystemtjeneste som skal sikres. Der forslagsstiller tar i bruk naturbaserte løsninger i hovedkategorien «Grønnstruktur», skal det forelegges en skjøtselsplan som viser og forklarer hvordan «grønnstruktur» skal overta overvannshåndtering over tid.

§ 2-1.2.2 Vei og veilys (jf. pbl. § 11-9 nr. 3)
Følgende dokumenter skal legges til grunn for arealplanlegging:

- Den til enhver tids gjeldende kommunal veinorm
- Den til enhver tids gjeldende kommunal veilysnorm.

I sentrumsområder kan normene fravikes der disse ikke er tilpasset sentrumsområder og gatestruktur.

Ved etablering av private veier og felles avkjørsler skal kommunens veinorm følges. Der det anlegges interne, private atkomstveier skal disse ha en samlet bredde på minst 4 meter; 3 meter kjørebane og 0,5 meter bankett på hver side. Maksimal stigning skal være 12,5 %. Det tillates maksimum en adkomst per boligeiendom. Enkeltavkjørsel til kommunal vei i småhusområder skal opparbeides med stikkrenne og skal ikke være bredere enn 4 meter. I småhusområder skal grøft ellers opprettholdes langs eiendomsgrense mot vei. Ev. gjenfylte veigrøfter skal gjenopprettes. Dersom det ikke er fysisk mulig å anlegge grøft skal avkjørselsbredde avgrenses med fysisk stengsel som f.eks. gjerde.

§ 2-1.2.3 Energiforsyning (jf. pbl. §§ 11-9 nr. 3 og 12-7)
Reguleringsplaner skal redegjøre for, og vurdere energitekniske løsninger for planområdet, og synliggjøre de miljømessige konsekvensene.

Tilknytningsplikt til fjernvarme innenfor konsesjonsområdet, fastsettes i reguleringsplan. Konsesjonsområdene fremgår av kommunens temakart, vedlegg f). For tiltak som er innenfor konsesjonsområdene for fjernvarme, men som kan gjennomføres uten krav om ny reguleringsprosess, er det tilknytningsplikt. Tiltak som samlet på eiendommen er mindre enn 500 m^2 BRA eller har en varmeløsning som er dokumentert miljømessig bedre og gir et lavere CO2-avtrykk enn fjernvarme, kan unntas tilknytningsplikt.

Tilknytningen til fjernvarme skal skje ved anleggsstart slik at fjernvarme kan benyttes til oppvarming og tørking i hele anleggsfasen.

Retningslinjer:
Utenfor konsesjonsområde for fjernvarme bør nye bygg ha en varmeløsning som er miljømessig like god som eller bedre enn fjernvarme.

For å sikre energieffektive bygg og anlegg, bør samspillsløsninger med omkringliggende bygg og anlegg, både eksisterende og planlagte, identifiseres i alle prosjekter der det kan være relevant.

Nye nærings- og boligbygg bør bygges som passivhus og Norsk Standard for passivhus legges til grunn.

Av hensyn til globale klimagassutslipp og lokal luftkvalitet bør det på anleggsplasser brukes maskiner og utstyr som ikke har utslipp av klimagasser eller har andre vesentlige utslipp til luft. Transport til og fra anleggsplass, inkludert massetransport, bør skje utslippsfritt.
I reguleringsplaner vil kommunen stille krav om fossilfri og utslippsfri anleggsplass/anleggsfase i den grad det nasjonale regelverket åpner for det, løsninger skal redegjøres for i reguleringsplanforslaget.

§ 2-1.2.4 Avfall
For ny bebyggelse eller ved rehabilitering av bestående bebyggelse, skal det velges avfallsløsninger som fremmer avfallsminimering, gjenbruk og gjenvinning. Der det etableres avfallssug, stasjonært eller mobilt, skal det etableres to separate nedkast, et for matavfall og

et for restavfall. Kommunen kan stille krav til nedgravde brønner eller andre innebygde innsamlingsløsninger for glass- og metallemballasje samt papp/papir. Avstand fra ytterdør i boenhet til leveringspunkt skal normalt være inntil 50 meter. Avfallsløsninger skal fremgå av planforslaget. Renovasjonsanlegg skal vises i plankartet.

Det skal etableres avfallsoppsamlingsløsning etter følgende norm:

Avfallsoppsamlingsløsning	Antall boenheter		
	Småhus	Blokkbebyggelse utenfor sentrumsformål	Sentrumsformål og i KF 1, KF2, KF3, KF4 og KF5
Småbeholdere	Inntil 5	Inntil 5	
Avfallsbrønn, nedgravde	Fra 5	6-100	
Mobilt avfallssug		101-250	0 - 250
Stasjonært avfallssug		Fra 251	Fra 251

Kommunen kan stille krav om felles avfallsløsning for tilgrensende boligfelt. Kommunen kan i felter som er underlagt krav om områderegulering stille krav om samlet løsning for avfallshåndtering i hele området.

Avfallshåndtering i anleggs- og driftsfasen skal alltid foregå slik at det har minimal virkning på miljøet.

Innenfor sentrumsformål og KF1, KF2, KF3, KF4 og KF5 gjelder i tillegg egne krav i §§ 2-3.1.6 og 2-9.1.

Retningslinjer:
Kravet følger av antallet boenheter i et utbyggingsområde, ikke antallet boenheter per bygg eller per byggetrinn. Ved utforming av nye reguleringsplaner følger kravet av antallet nye boenheter i planområdet.

§ 2-1.2.5 Tilrettelegging for brannvesenets rednings- og slokkeinnsats
Ved all arealplanlegging skal det utarbeides en plan for tilrettelegging av brannvesenets rednings- og slokkeinnsats. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det følge redegjørelse for at tilrettelegging er ivaretatt. Nedre Romerike brann- og redningsvesen sine retningslinjer for rednings- og slokkeinnsats skal legges til grunn for vurdering i plan- og byggesaker.

§ 2-1.3 Uteoppholdsareal
§ 2-1.3.1 Areal som inngår ved beregning av uteoppholdsareal
For hver boenhet skal det avsettes et minste sammenhengende uteoppholdsareal (MUA). Bestemmelsene gjelder både ved nybygg, ombygging og bruksendring.

Følgende inngår i uteoppholdsareal:
- Ubebygd areal på bakkeplan.
- Ikke-overbygd terrasse og ikke-overbygd inngangsparti som stikker mindre enn 0,5 meter over bakken.
- I tillegg inngår balkonger, takterrasser og lignende der det er fastsatt i § 2-1.3.3 eller bestemmelsene for den enkelte boligtype.

Følgende inngår likevel ikke i uteoppholdsareal:
- Areal med helling over 1:3
- Areal i smale striper på under 2 meters bredde som er inneklemt mellom areal som ikke regnes med i MUA
- Innglassede balkonger
- Nødvendig snu- og kjøreareal

- Parkeringsareal i samsvar med den til enhver tids gjeldende parkeringsnorm for bil. Felles parkeringsanlegg for sykkel inngår heller ikke. Dersom det er mer bakkeparkering enn parkeringsnormen i områder uten øvre begrensning krever, skal det tas utgangspunkt i det faktiske parkeringsareal.
- Areal som ligger i aktsomhetsområder for magnetfelt og strålefare
- For areal som er utsatt for støy gjelder § 1-14.1.1
- For areal som er utsatt for luftforurensning gjelder § 1-14.3
- Arealer satt av til «grønnstruktur» eller annet «teknisk grønt» med en funksjon som ikke er forenelig med personlig bruk (lek) og opphold, f.eks. regnbed. Disse skal vises i reguleringsplan som egnet formål der uteopphold utelukkes.

§ 2-1.3.2 Øvrige kvalitetskrav ved regulering
Den samlede kvaliteten på uteoppholdsarealet skal være brukbart for lek. Plassering og utforming skal bidra til å sikre lav fare for trafikkskade. Uteoppholdsarealet skal i størst mulig grad være opparbeidet med variert vegetasjon og med utgangspunkt i eksisterende naturelementer for å sikre biologisk mangfold og beboeres rekreasjonsbehov.

Minst 30 % av minste felles uteoppholdsareal skal være vegetasjonsdekket. Ved etablering av minste uteoppholdsareal på lokk skal minst 10 % av utearealet ha en jorddybde på minimum 80 cm for etablering av trær osv.

Ved nybygg skal minst 50 % av det totale uteoppholdsarealet skal være solbelyst kl. 15:00, vårjevndøgn. Ved nybygg skal minst 50 % av det totale uteoppholdsarealet, inkl. arealet opparbeidet som lekeplass, skal ha minst 5 soltimer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom kl. 15:00 og 20:00

Det skal skilles og skjermes fysisk mellom felles, halvprivate og private uteareal ved bruk av beplantning, levegger, 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 tilfredsstille 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:

	Total MUA i m² per boenhet	**Privat** per boenhet - direkte knyttet til boligen i % av total MUA	**Privat på balkong/ takterasse** per boenhet MUA i m^2	**Fellesareal** i % av total MUA	**Andre bestemmelser** MUA i m^2
Enebolig §2-2.1.6	Minst 250	Alt	Medregnes ikke i MUA		Minst 40 % skal være sammenhengende og ha bredde minst 6 meter
Sekundærleilighet i enebolig §2-2.1.6	Minst 100	Alt	Medregnes ikke i MUA		Minst 40 % skal være sammenhengende og ha bredde minst 6 meter
Tomannsbolig §2-2.1.6	Minst 200	Alt	Medregnes ikke i MUA		Minst 40 % skal være sammenhengende og ha bredde minst 6 meter
Konsentrert småhus § 2-2.2.2	Minst 90 i indre og minst 120 i ytre sone	Minst 60 %	Maks 10 m^2 av det private uteoppholdsareal medregnes	Minst 30 % skal være felles og ligge på bakkeplan eller lokk i høyde med bakkeplan. Det skal være minst 200 m^2 felles MUA for et felt.	Minst 40 % av felles MUA skal være sammenhengende og ha bredde minst 6 meter.
Utenfor sentrumsformål – blokk § 2-1.3.6	Minst 60	Minst 15 %	Areal som oppfyller bestemmelsen medregnes	Minst 70 %	Maks 50% av felles uteoppholdsareal kan ligge på takterrasse/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^2. Utenfor sentrumsformål skal hver lekeplass betjene inntil 30 boenheter. I sentrumsformål og KF 1-5, KF29 og KF30 skal arealet økes med 50 m^2 pr. 50 boenheter, og en lekeplass kan deles i to lekeplasser på 100 m^2.
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^2, og skal fra og med 50 boliger økes med 10 m^2 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 m² hver. For boligfelt med færre enn 200 boliger kan nærlekeplass inngå i strøkslekeplass dersom avstand 150 meter overholdes.

§ 2-1.4.3 Strøkslekeplass
Ved detaljregulering av boligfelt med 200 – 500 boliger skal det inngå strøkslekeplass tilpasset barn fra ti år og oppover, innen 500 meter fra boligen. Arealet skal være minst 5 000 m², ev. deles i mindre lekeplasser på 2 500 m2 hver. En strøkslekeplass på minst 5 000 m² kan betjene opptil 500 boliger.

En strøkslekeplass skal tilrettelegges for plasskrevende aktiviteter som ballspill, skøyter, byggelek og skating. Minst en tredjedel av arealet skal ha en jevn, hard flate for sykling, ballspill og annet. Plassen skal videre ha park- eller naturareal med slitesterk trevegetasjon der bygging av lekehytter o.l. er tillatt.

§ 2-1.4.4 Lekeplass i sentrumsformål og kombinerte formål
Ved detaljregulering av områder avsatt til sentrumsformål, samt visse felt avsatt til kombinerte formål, gjelder i tillegg til §§ 2-1.4.1 egne krav til lekeplasser og nærmiljøanlegg/ballfelt eller byanlegg for disse formålene, se §§ 2-3.1.4 b) og 2-9.1.4 b).

§ 2-1.5 Krav om erstatningsareal
Ved omdisponering av arealer som er regulert til felles uteoppholdsareal, lekeplass eller til friområde og som er i bruk til eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av tidligere uregulert areal som barn bruker som lekeareal.

§ 2-1.6 Svalganger og åpne branntrapper
Svalganger tillates ikke. For nybygg tillates ikke åpne branntrapper.

§ 2-1.7 Grønne tak
Flate tak med en takhelning på 0 – 5,5 % skal være grønne, med unntak av de deler av taket som benyttes til energianlegg og takterrasser. Ved opparbeidelse som takterrasser skal allikevel minst 30 % av taket beplantes. Dette gjelder all type bebyggelse og anlegg, med unntak av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse og mindre bygningstyper som er tilknyttet slik småhusbebyggelse.
Med grønne tak menes det enten:

- «ekstensive grønne tak» bestående av 40 - 200 mm vekstmedium beplantet med moser, urter, gressarter og sedum.
- «hybride tak» som også betegnes som «semi-ekstensive / semi-intensive grønne tak», bestående av 120 – 250 mm vekstmedium beplantet med gressarter, urter, ville stauder, kratt og busker.
- «intensive grønne tak» bestående av 150 – 500 mm vekstmedium beplantet med gressplen, flerårige planter eller stauder, kratt, busker, trær (små).

Retningslinje: «Ekstensive grønne» tak er minimumskravet for slik å bidra til å dempe opp nedbørsflom, bidra til den lokale luftkvaliteten, bidra med en avkjølende effekt på lokalklimaet og beskytte mot UV-strålningens nedbrytende effekt på takmembran. «Hybride tak» omfatter også så kalte «biotoptak» eller «habitattak», som skal bidra til å øke biologisk mangfold. «Intensive grønne tak» bør med fordel gjøres tilgjengelig som takterrasse til beboere og/eller ansatte.

§ 2-1.8 Tre i bærende konstruksjoner, materialgjenvinning og gjenbruk

a) I bærende konstruksjoner og i øvrige deler av prosjektet over terreng skal det benyttes
    1) tre eller materialer som gjennom livsløpet har lavere klimafotavtrykk og er miljømessig bedre enn tre, eller
    2) gjenvinningsmaterialer eller gjenbrukte materialer

b) Bestemmelsen gjelder i byggesaker som behandles på grunnlag av kommuneplanens arealdel. Bestemmelsen gjelder ikke driftsbygninger i landbruket og tiltak unntatt krav til regulering etter § 1-3.1 b). Ved regulering skal punkt a) vurderes og etterstrebes.

c) Bestemmelsen i punkt a) supplerer ikke gjeldende reguleringsplaner.

Ved riving og rehabilitering skal det i størst mulig grad legges til rette for etterfølgende gjenbruk.

I overgangssone mellom blokkbebyggelse og småhusbebyggelse, eller i områder med eksisterende trehus, skal tre benyttes som hovedmateriale i nye bygg. Materialer som benyttes skal være av god kvalitet, slik at bygningens uttrykk opprettholdes i bygningens forventede levetid.

Informasjon: Med gjenvinning menes tilbakeføring av materialer i en industriell prosess for slik å bruke de igjen i prosjektet som noe annet. For eksempel omsmelting av metaller eller når oppkuttet treverk og flis blir til sponplater. Her endres strukturen til materialet og man lager et nytt produkt.

Med gjenbruk menes ny utnyttelse av et produkt i dets opprinnelige form. Man endrer ikke strukturen i materialet før det brukes det om igjen. Eksempelvis kan fliser, vinduer, dører og fasadematerialer som murstein være aktuelle for ombruk.

§ 2-1.9 Fellesfunksjoner i boligprosjekter (pbl. § 11- 9, nr. 5)
Ved regulering av flere enn 10 boenheter i sentrumsformål, kombinert formål eller blokkbebyggelse, skal det inngå fellesfunksjoner som hobbyrom, selskapslokale, treningsrom, møteplass eller tilsvarende. Det skal settes av 1 m^2 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^2. 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^2 fellesareal per boenhet. Fellesarealene skal være av høy kvalitet og inneholde:

- kvaliteter som tilfredsstiller behovene til et fellesskap av beboerne
- minimum et stort, felles oppholdsrom med kjøkkenfasiliteter
- minimum 1 felles gjesterom per 10 boenheter
- arealer tilpasset barn som fungerer som innendørs lekeareal
- rolig oppholdsareal tilbaketrukket 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 utnytting.

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^2 og maksimum 60 m^2.

§ 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^2. Tillatt BRA for tomannsboliger er maks 250 m^2 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 utnytting.

§ 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^2 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 overvannsnettet eller føres til andres eiendom. jf. § 2-1.2.1

§ 2-2.1.8 Grøntstruktur
Kommunen kan avslå tiltak som sperrer viktige forbindelseslinjer eller bidrar til en mer fragmentert grøntstruktur.

§ 2-2.2 Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse
I områder med konsentrert småhusbebyggelse, gjelder samme bestemmelser som for områder med frittliggende småhusbebyggelse i § 2-2.1, med mindre annet er oppgitt i bestemmelsene under.

§ 2-2.2.1 Definisjoner
Konsentrert småhus: småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil tre målbare plan.

§ 2-2.2.2 Eksisterende områder med konsentrert småhusbebyggelse
Tillatt bebygd areal (BYA) for eiendommer er maksimum 30 %. Det tillates ikke oppføring eller ombygging som medfører nye boenheter.

I områder med enhetlig karakter skal nye tiltak tilpasses bebyggelsens eksisterende utforming.

§ 2-2.2.3 Nye områder for konsentrert småhusbebyggelse
I ett og samme prosjekt skal boligstørrelsen varieres.

Ved etablering av nye områder med rekkehus, skal parkeringen skje på/i ett felles parkeringsanlegg ved områdets adkomst. Det skal også etableres parkering for sykler og el-sykler, som skal være rett ved hver enkelt bolig. Utover dette vises til § 1-12 Parkeringskrav.

§ 2-2.3 Bestemmelser for felt for boligbebyggelse

§ 2-2.3.1 Lekeplasser i nærmere angitte felt
I felt nevnt i denne bestemmelsen skal reguleringsplaner også inneholde offentlig tilgjengelige lekeplasser, jf. § 2-1.4.2, innen 300 meter fra alle boliger i alle delfelt. Før det gis brukstillatelse i feltene skal lekeplassene være etablert.

- i felt B6, B7, B8 og B11 - nærlekeplass på minimum 1,5 daa,
- i felt B21 - strøkslekeplass på minimum 5 daa,
- i felt B3 - nærlekeplass på minimum 1,5 daa. i hvert delfelt (2 stk.).

§ 2-2.3.2 Boligbebyggelse i Strømmen
Felt B1 – Grønliveien - *konsentrert småhusbebyggelse/lavblokk*.
Felt B25 – ved Stalsberg - *lavblokk / konsentrert småhusbebyggelse.*
Kulturminneinteressene ved Nordre Stalsberg skal ivaretas i framtidig detaljregulering.

§ 2-2.3.3 Boligbebyggelse på Kjeller
Samtlige felt opplistet under: konsentrert småhusbebyggelse.

Felt B7 – Del av gnr. 29 bnr. 1147. Før det gis igangsettingstillatelse innenfor planområdet skal det foreligge matjordplan og dokumentasjon på at utbyggingen tar hensyn til kulturminner.

Felt B8 – Del av gnr. 30 bnr. 1 og 161.

§ 2-2.3.4 Boligbebyggelse på Skjetten
Felt B11 - Del av gnr. 69 bnr. 261 m. fl. - *konsentrert småhusbebyggelse.*
Felt B24 og B26 - *frittliggende småhusbebyggelse.*

§ 2-2.3.5 Felt for framtidig boligbebyggelse på Skedsmokorset
Felt B20 – Fribergjordet - *konsentrert småhusbebyggelse.*
Felt B21 – Vardeåsen - *lavblokk og konsentrert småhusbebyggelse* med maksimalt 50 boenheter. Denne bestemmelsen gjelder foran reguleringsplanen.
Felt B 81– Åsenhagen (område 31) –Tilgrensende grønnstruktur skal inngå i reguleringsplan og skogen skal bevares. Før boliger i felt B81 tas i bruk skal resterende grønnstrukturformål opparbeides med økt kvalitet som lekeareal. 7 daa grønnstruktur skal kompenseres utenfor planområdet i henhold til RPR BU. Kapasitet på VA- ledningsnett må oppgraderes.
Retningslinje: Felt B81 - Konsentrert småhusbebyggelse – maksimalt 20 boenheter.

§ 2-2.3.6 Felt for framtidig boligbebyggelse på Frogner
B 20 Hval Nordre *– konsentrert småhusbebyggelse*
Før førstegangsbehandling av reguleringsplaner innenfor Hval nordre, skal reguleringsplan for ny jernbanestasjon være vedtatt, eller det må være besluttet at Frogner stasjon ikke skal

flyttes. Før utbygging av Hval Nordre skal det etableres gang- og sykkelvei langs Haldenveien. Undergang ved hovedbanen skal oppgraderes til å ha universell utforming.

B 75 - Utvidelse av Kirkebakken *– konsentrert småhusbebyggelse.*
Før brukstillatelse gis skal fortau langs Kirkeveien være opparbeidet langs planområdet. Skråningen sør for området skal beplantes med trær for å ivareta hensyn til landskapsrommet for nasjonale kulturminneverdier. Bebyggelsens høyde begrenses slik at mønehøyde blir godt under skråningstoppen. Høyde vurderes i reguleringsplan.

B68 Rødkløverveien (Lindeberg) – *konsentrert småhusbebyggelse* med maksimalt 4 boenheter

B 76 – Omdisponering av eksisterende bebyggelse i Moengveien 2 – 10 til boliger, eller riving og nybygg av boliger. Maksimalt 10 boenheter *i småhusbebyggelse*. Det må gjennomføres stabiliserende tiltak som ivaretar sikkerheten i skråningen mot Jeksla. Det skal utover dette ikke bygges i skråningen. Kapasitet på VA-ledningsnett må oppgraderes.

§ 2-2.3.7 Felt for framtidig boligbebyggelse på Sørumsand
B 77 - Vestbyveien 53 og 55 – *konsentrert småhusbebyggelse.* Forlengelse av fortau langs Vestbyveien skal være opparbeidet før første igangsettingstillatelse.

B82 – Bekkefaret 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 tilbaketrukket 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^2 BRA, hvorav minst en av sju skal være mer enn 95 m^2 BRA. Av disse 35 % kan ikke flere enn en av fem bygges med sekundærleilighet. Sekundærleiligheten kan ikke være større enn 20 m^2 BRA,
- maks 40 % av boenhetene kan være på mellom 30 og 55 m^2 BRA. Av disse kan ikke flere enn en av fem være mindre enn 35 m^2. Ingen kan være mindre enn 30 m^2.

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 strøkstorg og parker av ulik karakter.

e) Forhager

Ut mot gateløp tillates private forhager eller felles forhager som ikke er tilgjengelige for offentligheten kun i overgangssonen mellom sentrumsformål og småhusbebyggelse samt ved boligbebyggelse utenfor 600 meters sone fra stasjonen. Ellers innenfor sentrumsformålet er dette forbudt ut mot gateløp. Det er tillatt med smale regnbed i møbleringssonen langs fasaden og bed for slyng- og klatreplanter, ved «grønne vegger» eller søyletrær og smale busker. Slike smale bed skal da suppleres med offentlige funksjoner som sitteplasser, sykkelstativ eller andre installasjoner.

§ 2-3.1.4 Uteoppholdsareal og lekeplasser

a) Minste felles uteoppholdsareal

Ved detaljregulering skal det avsettes egnet uteoppholdsareal, jf. § 2-1.3.

b) Lekeplass og nærmiljøanlegg

Ved detaljregulering skal det som del av planen vises offentlig tilgjengelig lekeplass jf § 2-1.4.3, på minimum 1 000 m^2 for barn og unge innen 150 meter fra boliger i alle felt. For hver femtiende bolig utover 150 boliger stiger arealkravet med 50 m^2. 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^2 for barn og unge innen 500 meter fra boliger i alle felt. For hver femtiende bolig utover 175 boliger stiger arealkravet med 50 m^2.

Lekeplass og ballfelt/nærmiljøanlegg skal oppfylle kvalitetskravene som stilles til MUA i sentrumsformål, jamfør § 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 ubebygd 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 byomdannelsesprosjekter.

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 bebygd 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^2 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/*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*
Felt SF2	*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*/Bolig
Felt SF3	Forretning/*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*/Bolig
Felt SF4	Forretning/*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*
Felt SF5	*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*
Felt SF6	*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*
Felt SF7 A/B	*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*
Felt SF8	Tjenesteyting/*Kontor/Bevertning*/Forretning/*Hotell*/Park
Felt SF9 A/B	*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*/Innfartsparkering
Felt SF27A/B	*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*/Forretning /Bolig/Park
Felt SF28 og SF30	Tjenesteyting/*Kontor/Bevertning*/Forretning
Felt SF10, SF11, SF12, SF 13, SF14, SF15, SF16, SF17, SF18, SF19, SF20, SF21,	Forretning/*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*/Bolig/Park.

SF22, SF23, SF24, SF25, og SF26	
Felt SF32 A/B	*Kontor/*Tjenesteyting/Forretning/*Bevertning/*Kollektivknutepunkt

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^2 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/*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*/Bolig

For feltene SF31, SF33, SF34, SF35, SF36, SF38, SF39, SF40, og SF42 er det kun tillatt med inntil 1 000 m^2 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/*Bevertning/Kontor/*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. *Bevertningen kan med fordel henvende seg til de ventende, slik at også disse arealene fremstår som urbane.*

Feltnavn	Tillatte arealformål
Felt SF44	Forretning/*Kontor/*Tjenesteyting/*Bevertning*/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 områdereguleringsplan.

Feltnavn	Tillatte arealformål
Felt SF47 Sørumsand næringspark vest	*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*/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 massemottak 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. Terrenginngrep må ha størst mulig avstand til vannet i øst.

§ 2-7 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

- Felt AB1 - Tillatt arealformål: Renovasjonsanlegg
- Felt AB2 og AB3 - Tillatt arealformål: Godsterminal
- Felt AB4 - Tillatt arealformål: Sigevannsanlegg.
- Felt AB5 - Tillatt arealformål: Vann- og avløpsanlegg.
- Felt BAB 8 Bjørkemoen - Tillatt arealformål: Massemottak
- Felt BAB11 og BAB 12 Armoen - Tillatt arealformål: Masseuttak
- Felt BAB 15 Ausenfjellet - Tillatt arealformål: Trafostasjon
- Felt BAB 16 Asak - Tillatt arealformål: Massemottak
- Felt BAB 17 Tertittveien - Tillatt arealformål: Massemottak: Tertittvegen skal oppgraderes/utvides før igangsettingstillatelse.
- Felt BAB 18 Snødeponi Borgenveien – tiltak for å beskytte mot avrenning og forsøpling skal inngå i reguleringsplan
- Felt BAB 19 Vannbehandlingsanlegg ved Hammern – ny naturtypekartlegging må gjennomføres i reguleringsplan

§ 2-8 Grav- og urnelund

GU3 Frogner kirkegård - utvidelse: geotekniske sikringstiltak skal inngå i reguleringsplan. Reguleringsplan skal vise trinnvis utbygging.

§ 2-9 Område for bebyggelse og anlegg – Kombinerte formål

Feltnavn	Tillatte arealformål
Felt KF1 (OBOS-tomta)	Tjenesteyting/*Kontor*/Boligbebyggelse
Felt KF2 (Nesa Nord)	Forretning/*Kontor*/Tjenesteyting/Idrettsstadion/Bolig
Felt KF3 (ved Sogna)	Tjenesteyting/Bolig
Felt KF4 (Strandveien)	Forretning/*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*/Bolig
Felt KF5 (Skjærvaveien)	Forretning//Tjenesteyting/Bolig
Felt KF6 (ved Skedsmohallen)	Idrettsstadion/ Tjenesteyting/*Kontor*
Felt KF7 (langs Fv.382, Rolf Olsens vei)	*Industri/lager/energianlegg*
Felt KF8 (Kjeller v/ trafikkstasjonen)	Forretning/*Kontor*/Tjenesteyting
Felt KF9 og KF11 (Kjeller, FFI og IFE)	*Kontor*/Tjenesteyting

KF10 (Leirsund)	Forretning/Bolig
Felt KF13 (Valstad ved Valstadsvingen)	Forretning/*Industri/Lager. Til arealformål Forretning tillates kun plasskrevende varer.*
Felt KF14	Forretning/*Industri/Hotell/Bevertning. Til arealformål Forretning tillates kun plasskrevende varer.*
Felt KF15 og KF16 (Hvam)	Forretning/*Industri. Til arealformål Forretning tillates kun plasskrevende varer.*
Felt KF17 (Lahaugmoen)	Næringsbebyggelse, offentlig og privat tjenesteyting, forretning og Samferdselsanlegg - Lufthavn
Felt KF18 (Brånåslia)	*Forretning for plasskrevende varer med tilhørende kontor/Industri*
Felt KF19 (Skedsmokorset sør)	Forretning/*Kontor/Bevertning*
Felt KF20 (Skedsmokorset sør)	Forretning/*Kontor/Bevertning/*Tjenesteyting/Bolig
Felt KF21, KF22, KF23, KF24, KF25 (Skedsmokorset)	Forretning/Bolig
Felt KF26 (Skedsmokorset)	Forretning/Tjenesteyting/Bolig
Felt KF27 (Svineavlstomta)	Forretning/*Industri*/Næring/*Lager/Bevertning Til arealformål Forretning tillates kun plasskrevende varer.*
KF28 (Skjettentoppen)	Bolig/Forretning*/Bevertning*/Tjenesteyting
KF29 Skjærvaveien 8-20	Bolig/forretning/*kontor/*tjenesteyting
KF30 Skjærvavn 2-6	Bolig/forretning/*kontor*
KF12 (ved Sørumsand idrettspark)	Idrett/tjenesteyting
KF31 Blaker sentrum (Blaker aldershjem)	*Kontor*/bevertning/bolig
KF32-36 Lørenfallet sentrum	Forretning/*kontor/bevertning*/bolig
KF37 Lørenfallet sentrum (gbnr.214/43)	Forretning/*kontor/bevertning/bensinstasjon*/bussparkering
KF 38 Sørumsand Næringspark øst	Bolig/*kontor/bevertning*/tjenesteyting

§ 2-9.1 Generelle bestemmelser for visse felt for framtidige kombinerte formål
Følgende bestemmelser gjelder i felt KF1, KF2, KF3, KF4 og KF5, KF29, KF30.

§ 2-9.1.1 Avgrensing av planområdet
Ved avgrensing av planområdet for detaljreguleringsplaner innenfor felt for kombinerte formål som er omfattet av § 2-9.1, er kommuneplanens felt minste reguleringsenhet.

§ 2-9.1.2 Plassering av funksjoner
Det tillates ikke boliger i 1. etasje innenfor en avstand på 600 meter fra Lillestrøm og Strømmen stasjon. Det tillates heller ikke boliger i 1. etasje ut mot gågater, bytorg og strøkstorg.

§ 2-9.1.3 Formgivning og volumer

a) Byggehøyder

Føringene i 2-3.1.3 a) gjelder tilsvarende her.

b) Leilighetsstørrelser

Føringene i 2-3.1.3 c) gjelder tilsvarende her, med eneste forskjell at minst en av fem av leilighetene som er større enn 75 m^2 BRA skal være større enn 95 m^2 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^2 og 600 m^2.

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^2 BRA detaljhandel per felt* i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, *samt utsalg som krever kunde- eller medlemskort for å få adgang.*

Innenfor felt KF1-KF4, KF8-KF27 skal det på minimum 20 % av feltarealet for det enkelte felt etableres et sammenhengende og brukbart areal til park/torg. I felt KF4 skal park/torg lokaliseres i tilknytning til elvebredden.

§ 2-9.2.2 Felt for kombinerte formål i Lillestrøm by

Som del av områdereguleringsplan for felt KF2 (Nesa nord) skal det utredes gode, overordnede forbindelser for kollektivreisende, gående og syklende mellom planområdet og

Lillestrøm stasjon. Løsningene skal bedre kommunikasjonen mellom sydområdet og sentrumskjernen i Lillestrøm.

I felt KF4 skal det inngå areal til *skole, barnehage og* flerbrukshall

I felt KF5 skal det inngå areal til *5 avdelingsbarnehage.*

I felt KF29 (Skjærvaveien 8 – 20) skal det inngå areal til *8 avdelingsbarnehage*. Krysset Skjærvaveien/Skjettenveien skal oppgraderes og ny gangbru i Skjærvagapet være tatt i bruk før igangsettingstillatelse gis på feltet. Kapasitet på pumpestasjon og VA-ledningsnett må oppgraderes.

I felt KF30 (Skjærvaveien 2 -6): Krysset Skjærvaveien/Skjettenveien skal oppgraderes og ny gangbru i Skjærvagapet være tatt i bruk før igangsettingstillatelse gis på feltet. VA-ledningsnett må oppgraderes, og spillvann kan ikke føres til gammel avløpsfellesløsning.

§ 2-9.2.3 Felt for framtidige kombinerte formål på Leirsund
I felt KF10 er det tillatt med følgende kombinerte arealformål: Forretning/Bolig. *Forretning skal være detaljhandel i form av nærbutikk for Leirsund.*

§ 2-9.2.4 Felt for framtidige kombinerte formål i Blaker
I felt KF31 (Blaker aldershjem) er følgende tillatt:

1) Eiendommen skal reguleres til boligformål med *små og mellomstore leiligheter.*
2) Det skal vurderes å legge til rette med *fellesrom til undervisning, utstilling, møter og overnatting.*
3) Det skal legges til rette for at det kan etableres næring som kafe/kiosk og servicetjenester i 1.etasje.
4) Fasadene skal være åpne, varierte og henvende seg til alle sider uten å fremstå med en tydelig bakside.
5) Uteområdet skal opparbeides med høy kvalitet, beplantning og offentlig/private uteoppholdsarealer med sitteplasser.
6) Det skal etableres møteplass for barn og unge/lekeplass i sentrum.

I felt KF39 (ved Krokstad Miljøpark) er følgende tillatt:
Masseuttak, massemottak, næring og snødeponi
Virksomhetene kan ikke være arbeidsplassintensive. Det må tas hensyn til ørretførende bekk i området. Området må tilknyttes offentlig vann og kloakk.

§ 2-9.2.5 Felt for framtidige kombinerte formål i Sørumsand
Sørumsand idrettspark KF12: I felt KF12 skal bruk av overskuddsvarme fra MIRA til oppvarming vurderes.

For skole: deler av Vestbyveien og Sollia/Parkveien utvides før brukstillatelse. Hoveddelen av parkering skal være under bebyggelsen. Areal for buss, drop-offsone og varelevering må være opparbeidet før brukstillatelse. Areal til skolehage skal inngå. Før igangsettingstillatelse må idrettsparken utvides mot vest.

Kapittel III Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Bestemmelser til arealformål etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 3

§ 3-1 Vei - Torg
Torg 1 (Plassen nord for Lillestrøm stasjon)
Torg 2 (Plassen sør for Lillestrøm stasjon)
For Torg 1 og Torg 2 stilles det krav om felles reguleringsplan. I reguleringsplanen skal hensyn til taxiholdeplass, korttidsparkering og offentlig sykkelparkering ivaretas.

§ 3-2 Støyskjerming langs vei
Søknad om støyskjerming skal inneholde en estetisk vurdering hvor materialvalg, utforming, omfang og fargevalg sees i sammenheng med omgivelsene. Løsninger som naturstein, tørrmur, gabioner og levende, grønne vegger skal vurderes. Materialer som reflekterer sollys tillates ikke

Retningslinje: Grønne, vegetative tiltak slik som hekker, beplantede vegger e.l. skal prioriteres. For å håndtere avrenning fra vei skal det søkes etablert naturlig fordrøyning ved beplantede grøfter der opphøyde kummer kan ta inn overskuddsovervann ved behov

Kapittel IV Grønnstruktur
Bestemmelser til arealformål etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 3

§ 4-1 Grønnstruktur
§ 4-1.1 Utforming og bruk av arealene
I grøntstruktur uten nærmere angitt underformål skal arealene videreutvikles i tråd med dagens bruk. Det tillates opparbeidelse av turveier, turstier, belysning, utsiktsplasser, benker og bord. Det kan tillates oppført bygninger som fremmer allmenhetens bruk av friområdene. Det skal legges til rette for at arealene blir bevokst med flersjiktet vegetasjon.

Arealformålet kan medføre økt kvalitet i uterom med tanke på lokal overvannshåndtering, vegetasjonsbruk og biologisk mangfold.

For underformålene «blågrønn struktur», «naturområde», «turdrag», «friområde», «park» og «overvannstiltak» er det angitt egne bestemmelser.

Generelle bestemmelser og retningslinjer er gitt i § 1-9.1.

§ 4-1.2 Omdisponering
Innenfor grøntstrukturen tillates ikke utbygging eller andre tiltak enn det som går fram av § 4-2. I særskilte tilfeller kan kommunen likevel tillate at hele eller deler av eiendommer som i kommuneplanen er satt av til grønnstruktur, omreguleres til utbyggingsformål.
Forutsetningen er da at annet areal reguleres til grøntstruktur og opparbeides slik at grønnstrukturen 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 overvannsnettet. 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 overvanntiltak 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 overvannsnettet. Planlegging av «overvannstiltak» vil måtte skje gjennom en samordning av terrengforming, fallforhold, materialvalg, vannhåndtering, rekreasjon, lek, ferdsel, fora 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/*Bevertning/*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 turveiakser, 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 friluftsformål

Bestemmelser til arealformål etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 5

§ 6-1 Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF)

Informasjon: I områder avsatt til LNF-formål er det kun tillatt med bygge- og anleggstiltak som er nødvendige for landbruk-, natur- og friluftsformål, samt for gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag og stedbunden næring.

Generelle bestemmelser i kapittel 1 og kapittel VIII om hensynssoner gjelder for alle tiltak i LNF-området.

Retningslinje: Ved søknad skal det redegjøres for hvilke friluftslivs- og naturinteresser som finnes i området, og hvordan det er tatt hensyn til disse.

For oversikt over kulturminneinteresser i LNF-områder, sjekk kommunens temakart. Tiltak i LNF-områder skal oversendes regionale kulturminnemyndigheter slik at de kan vurdere om det finnes ukjente automatisk fredete kulturminner som vil bli berørt.

§ 6-1.1 Driftsbygninger

Retningslinjer:
Behov for driftsbygning skal vurderes i samsvar med jordlova.

Ved vurdering av om bruksendringer av landbruksbygg er i samsvar med LNF – formålet skal den til enhver tids gjeldende veileder til plan og bygningsloven legges til grunn.

§ 6-1.2 Kårboliger

Retningslinjer:
Behov for kårbolig vurderes av kommunen. Kårboliger skal oppføres i tilknytning til gårdstunet uten å berøre dyrka jord.

§ 6-1.3 LNF-områder med spredt bolig- og fritidsbebyggelse
Unntak fra byggeforbud gjelder for eksisterende bebygde eiendommer i LNF-området som fremgår av opplisting i vedlegg i) og tilhørende temakart. Det skal ikke bygges på dyrka jord (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite), myr, områder med viktige kartlagte naturtyper og arter og hensynssoner for vannforsyning. Der vedlegg i) viser treff for andre arealkonflikter skal det dokumenteres i søknad om tillatelse til tiltak at hensyn er ivaretatt.

§ 6-1.3.1 LNF-områder med eksisterende spredt boligbebyggelse
På eksisterende boligeiendommer i LNF-område kan det oppføres påbygg, tilbygg og andre mindre tiltak, samt bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Garasjer og uthus kan oppføres med bruksareal inntil 50 m2 på egen eiendom innenfor 25 meter fra boligens yttervegg. Nye boenheter, herunder sekundærleiligheter, tillates ikke opprettet. Tillatt grad av utnytting for eksisterende boligeiendommer i LNF-område skal ikke overstige 20% BYA, boligens areal skal ikke overstige 400 m2 BRA.

§ 6-1.3.2 LNF-områder med eksisterende spredt fritidsboligbebyggelse
Oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Det kan oppføres tilbygg og/eller 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 utnytting på fritidseiendommen skal ikke overskride 100 m2 BRA og 100 m2 BYA totalt.

§ 6-1.4 LNF-områder der det tillates nye boenheter i spredt boligbebyggelse

Innenfor området Fossum LSB1 kan det tillates inntil 3 nye boenheter i planperioden (12 år). Innenfor området Monsrud LSB2 kan det tillates inntil 3 nye boenheter i planperioden (12 år). Innenfor området Gansdalen LSB3 kan det tillates inntil 12 nye boenheter i planperioden (12 år).

Følgende vilkår gjelder:

6-1.4.1 Terrenget skal ikke være brattere enn et gjennomsnittlig stigningsforhold på 1: 3

6-1.4.2 Det skal ikke bygges på dyrket mark eller vel arrondert dyrkbar mark. Det skal avsettes en buffersone på minimum 15 meter mellom ny eiendom og dyrket mark.

6-1.4.3 Nye byggetiltak skal ikke komme i konflikt med naturverdier eller kulturminner. Søknad om fradeling eller boligbygging i LNF-områder som kan berøre kulturminner, må sendes Kulturminnemyndigheten til uttalelse.

6-1.4.4 På gårdstun og i en 100-meters sone rundt det som er gårdstunets naturlige avgrensning er fradeling ikke tillatt.

6-1.4.5 Fradeling er ikke tillatt nærmere eksisterende turveger og kartfestede stier enn 20 m.

6-1.4.6 Når det på en eiendom A er gitt tillatelse til å fradele en boligeiendom B, skal det på den eiendom B foreligge midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på boligen før det kan gis tillatelse til å oppføre ny bolig eller fradele ytterligere en ny boligeiendom fra eiendom A eller B.

6-1.4.7 Innenfor området Enebakkneset LSB4 kan det tillates inntil 12 nye boenheter i planperioden (12 år). Bebyggelse skal plasseres innenfor formål LSB4, men adkomstvei og tomtegrense kan plasseres utenfor på følgende vilkår: Kommuneplanens generelle bestemmelser om byggegrense skal følges. Avstand til dyrka jord skal være minst 20 meter.

Informasjon:
Avkjørsel skal lokaliseres med tilknytting til kommunal vei, eller ved utvidet bruk av eksisterende avkjørsel i samsvar med rammeplanen for avkjørsler.

Avløp må være sikret på lovlig måte gjennom tilknytting til kommunalt ledningsnett eller ved utslippstillatelse for separat avløpsanlegg.

Kapittel VII Bruk og vern av sjø og vassdrag

Bestemmelser til arealformål etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 6

§ 7-1 Vassdrag

Alle inngrep i selve vassdragene krever reguleringsplan.
Differensiert vassdragsforvaltning følger av § 1-14.6.

Retningslinje: Forskrift om fysiske tiltak i vassdrag gjelder i og nær vassdrag. Hensikten er å hindre fysiske tiltak som medfører eller kan medføre fare for forringelse av produksjonsmulighetene for fisk og andre ferskvannsorganismer. Statsforvalteren er myndighet etter forskriften.

Kapittel VIII Bestemmelser til hensynssoner

§ 8-1 Faresoner og sikringssoner (pbl § 11-8 a)

§ 8-1.1 Hensynssone – sikring. Vannforsyning, H110_1 og H110_2

I hensynssone for reservevannsforsyning for Dalen vannverk ved Mjøsjøen H110_1 gjelder følgende:

- Det tillates ikke å legge inn vann i fritidsboliger, garasjer og uthus (nye anlegg)
- Ved rehabilitering av avløpsanlegg for eksisterende boliger skal det tas hensyn til reservevannskilden ved valg av ny avløpsløsning.
- Med innlagt vann menes vann fra vannverk, brønn, cisterneanlegg eller lignende som gjennom rør eller ledninger er ført innendørs.
- Det er ikke tillatt å slippe ut avløpsvann fra bobiler eller lignende.
- Ved oppføring eller endring av landbruksbebyggelse skal det tas hensyn til reservevannkilden

I hensynssone for drikkevannsforsyning for Dalen vannverk ved Vestre Jarsjø H110_2 skal det ikke utøves aktiviteter eller gjøres tiltak som kan medføre fare for forurensning av drikkevannet. Dette gjelder for eksempel bygge- og anleggsvirksomhet som massemottak/uttak, veganlegg, bakkeplanering, alle typer grøfter og annet gravearbeid som ikke har med vannverkenes 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 tilførselsesbekk.
- 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 massemottak, 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 forurensing 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. Miljøsone/byggegrense langs E6, H130_2
Langs E6 skal det være en miljøsone/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 Hensynsone – 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 Hensynsone – 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 ledningsnettet 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 hensynsonen 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 eletromagnetiske 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 frilufts- 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 Hensynsoner 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
- Hensynsone H720_7 Mjøsjødalen naturreservat
- Hensynsone H720_8 Flaen naturreservat
- Hensynsone H720_9 Holmen naturreservat
- Hensynsone H720_10 Stilla og Brauterstilla naturreservat
- Hensynsone 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 trafikksikkerhetstiltak 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) Konsesjonsområde for fjernvarme
g) Restriksjonsområde ved Kjeller flyplass
h) Geoteknisk rapport med presiseringer fra kommunen
i) Oversikt over eksisterende bolig- og fritidseiendommer i LNF-spredt 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.

193 A/84
193C

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HOLTOMRÅDET, DEL AV GNR 21 BNR 1,13,18 OG 20 - GNR 23 BNR 1 - GNR 24 BNR 1 - GNR 31 BNR 116 GNR 33 BNR 2 OG 18 - GNR 34 BNR 1 GNR 35 BNR 1,3,4,5,6,7,9 OG 10 - GNR 36 BNR 1 OG 2 - GNR 40 BNR 1.

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det område som på plankartet datert 13.07.1982, er vist med reguleringsgrense. Gjelder og for plan 193C.

Området reguleres for følgende formål:

1. Byggeområder herunder områder for frittliggende småhus, rekkehus/ kjedehus, forretning/bolig, offentlig bebyggelse og industri.

2. Landbruksområder, herunder områder for jordbruk.

3. Trafikkområder, herunder gangveier og kjøreveier.

4. Friområder, herunder friområder for lek og sport.

5. Fareområder, herunder område for høyspenningsanlegg og militære anlegg.

1. BYGGEOMRÅDER.

Bygningene plasseres innenfor de på plankartet viste byggegrenser mot kjøreveier, gangveier og friområder.

1.1 Boliger

(Reg. sak 6/89)

1.12 Områder for frittliggende småhus (B1-2-3-4 5-6-7-8-9.)

I området skal det oppføres frittliggende småhus enkeltvis eller i gruppe.

Frittliggende småhus kan oppføres i 2 etasjer med gesimshøyde ikke høyere enn 7 m og mønehøyde ikke høyere enn 9 m.

1.121 Utnyttingsgraden skal ikke overstige 0,25. Utnyttingsgrad = forholdet mellom brutto golvareal i bebyggelse og arealet innenfor reguleringsformålets grenser.

1.122 Før utbygging av et område kan igangsettes, skal det foreligge en tomtedelingsplan for de aktuelle byggeområdene godkjent av bygningsrådet. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger en detaljert cotert situasjonsplan som viser:
- bygningens plassering, etasjetall, høyde og takvinkel
- parkeringsplass, garasje og avkjørsel
- lekeplasser
- eksisterende og fremtidig vegetasjon.

1.123 For hver bolig skal det avsettes plass for en garasje samt plass for oppstilling av minst en bil . Garasjen skal anmeldes sammen med huset og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge.

1.124 Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet,som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning, skal ha samme takvinkel.

1.13 Områder for rekke-/kjedehusbebyggelse. (A1-2-3-4-5-6)

I områdene skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

1.131 I områdene skal det oppføres rekke-/kjedehus.
Bygningene skal ha saltak.

1.132 Bebyggelsen kan oppføres i inntil to etasjer eller en etasje med underetasje. Utnyttingsgrad for boligområdet skal ikke overstige 0,4. Utnyttingsgrad = forholdet mellom brutto golvareal i bebyggelse og arealet innenfor reguleringsformålets grenser.

1.133 Før utbygging av et område kan igangsettes, skal det foreligge en tomteinndeling for de aktuelle byggeområdene godkjent av bygningsrådet, og ingen tomt kan bebygges før det foreligger en bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.

Bebyggelsesplanen skal vise:
- bygningenes plassering, etasjeantall, høyde og takform
- parkeringsplasser, garasjer og avkjørsler
- interne gangveier
- lekeplasser
- eksisterende og framtidig vegetasjon.

1.134 I områdene skal det opparbeides garasjer og parkeringsplasser.
Det skal avsettes 1 garasjeplass og 0,5 biloppstillingsplass pr. leilighet.

1.135 Bebyggelsen skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn.
Antenneanleggenes plassering skal godkjennes av bygningsrådet.

1.2 Område for forretning/bolig.

I området skal oppføres bygninger for forretninger og boliger med tilhørende anlegg.

1.21 Bygningene kan oppføres i inntil to etasjer, og utnyttingsgrad for området skal ikke overstige 0,4. Utnyttingsgrad = forholdet mellom brutto golvareal i bebyggelsen og arealet innenfor reguleringsformålets grenser.

1.22 Før utbygging av området kan igangsettes, skal det foreligge en bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.

Bebyggelsesplanen skal vise:

- bygningenes plassering, etasjeantall, høyde og takform
- parkeringsplasser
- lekeplasser
- eksisterende og fremtidig vegetasjon.

1.3 Områder for offentlig bebyggelse.

I områdene skal oppføres daghjem (barnehage) og skole med tilhørende anlegg.

1.31 Bygningene kan oppføres i inntil to etasjer eller en etasje med underetasje. Utnyttingsgrad for områdene skal ikke overstige 0,25.
Utnyttingsgrad = forholdet mellom brutto gulvareal i bebyggelsen og arealet innenfor reguleringsformålets grenser.

1.32 Før utbygging av området kan igangsettes, skal det foreligge en bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet . Bebyggelsesplanen skal vise:

- bygningens plassering, etasjeantall, høyde og takform
- parkeringsplasser
- lekeplasser
- eksisterende og fremtidig vegetasjon.

1.4 Område for industri.

I området skal oppføres bygninger for lett industri og/eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg.

~~1.41 (tas ut i hht. reg.sak 145/1985)~~
~~Bygningsrådet kan, hvor forholdet ligger til rette for det med hensyn til adkomst og parkering, tillate forretningsvirksomhet som har tilknytning til den enkelte bedrift i området.~~

1.42 *(Reg. sak 21/88)*
Bebyggelsen kan oppføres i inntil tre etasjer eller to etasjer med underetasje.
Utnyttingsgraden for området skal ikke overstige 0,7.
Utnyttingsgrad = forholdet mellom brutto gulvareal i bebyggelse og arealet innenfor reguleringsformålets grenser.

1.43 Før utbygging av området kan igangsettes, skal det foreligge en bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet. Bebyggelsesplanen skal vise:

- bygningenes plassering, etasjeantall, høyde og takform
- adkomstforhold for gående og kjørende og parkeringsplasser
- terrengmessig behandling på cotert plan
- eksisterende og fremtidig vegetasjon.

2. LANDBRUKSOMRÅDER.

2.1 Område for jordbruk.

Områdene skal nyttes til jordbruksdrift.
Bygninger som er knyttet til jordbruksdrift kan oppføres i områdene.

3. TRAFIKKOMRÅDER.

3.1 I trafikkområdet skal det anlegges:

- kjøreveger
- gang- og sykkelveger.

3.2 Adkomst til gnr 35 bnr 3, Holt Østre og gnr 36 bnr 1 Holt Vestre fra offentlig kjøreveg, skal skje via gangveg beliggende vest or de to eiendommene.

4. FRIOMRÅDER.

4.1 Friområdet skal nyttes til sport og lek. Nødvendig byggverk og anlegg for dette som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan oppføres etter godkjenning av bygningsrådet.

4.2 Det skal anlegges skjerm som vist på plankartet. Skjermen skal meldes til bygningsrådet som skal godkjenne hvorvidt skjermens støydempende egenskaper er tilfredsstillende. Skjermen skal ferdigstilles samtidig med boligene.

5. FAREOMRÅDER.

5.1 Område for høyspenningsanlegg.

Området er sikringssone for høyspentledning.

5.12 Arealet under høyspentledninger vest for industriområdet og mellom industriområdet og Trondheimsveien kan opparbeides og nyttes til fellesparkeringsplass for boligeiendommene eller som annet felles areal.

Før området tas i bruk, skal det utarbeides parkeringsplan som skal godkjennes av bygningsrådet.

5.2 Område for militær virksomhet.

Området er fareområdet rundt militært anlegg.

6. FELLESBESTEMMELSER.

6.1 Inngjerding av tomter må anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne gjerdenes høyde, konstruksjon og farge.

6.2 Nødvendige trafo-kiosker må plasseres i samråd med bygningsrådet.

6.3 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Revidert i hht. Vedtak i sak 145/1985, 12.11.1985 der pkt. 1.41 utgår.

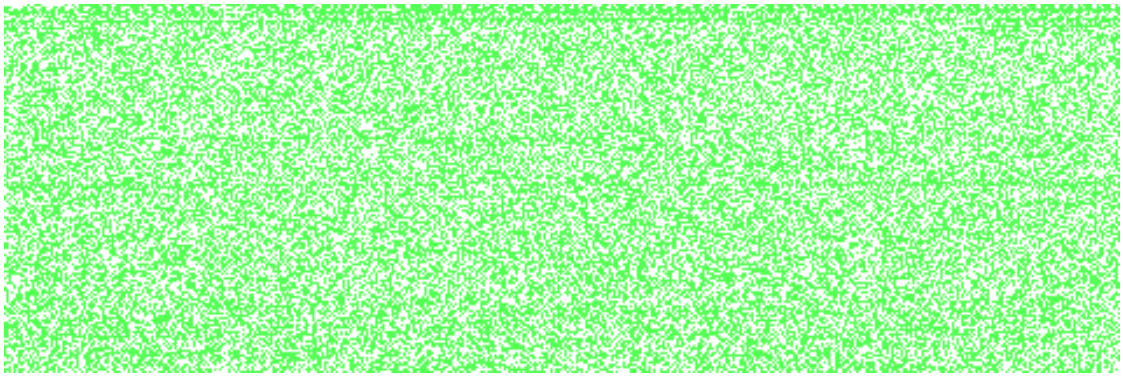
STADFESTET DEN 05.04.1984
FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS
Etter fullmakt
Reidun Jardam

Eiendomsskatt

Produsert: 03.03.2026

Prost Stabels vei 411	36	8	0	0

Eiendomsskatt 2026	**0.00**



Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3205 - LILLESTRØM
Gårdsnummer:	36
Bruksnummer:	8

Utskriftsdato/klokkeslett:	03.03.2026 kl. 10:21
Produsert av:	3030 Lillestrøm Innsyn01-

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	19.09.1985
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 36 / 8	15 651,5 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		948281554	HOLTBAKKEN BORETTSLAG		Postboks 323 2001 LILLESTRØM	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		948281554	HOLTBAKKEN BORETTSLAG		Postboks 323 2001 LILLESTRØM	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6651856	613685		15 651,5 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til: 3205 - 36/8 Omnummerert fra: 3030 - 36/8			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	3030 - 36/8 0231 - 36/8		
Kartforretning	16.06.2006			KS	
Kartforretning	3-9783	Rolle Mottaker	Matrikkelenhet 0231 - 36/8	Arealendring 15 651,5	
	06/554				
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	16.06.2006			KS	
Kart- og delingsforretning	3-9782	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0231 - 36/8 0231 - 36/40	Arealendring -6 051,1 6 051,1	
	06/554				
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	19.09.1985				
Kart- og delingsforretning		Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0231 - 36/2 0231 - 36/8	Arealendring -21 709 21 709	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	26.10.2023			0231smt	26.10.2023
Annen forretningstype	2023/00941				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	3030 - 36/8	0
Berørt	3030 - 36/40	0
Berørt	3030 - 36/40/0/4	0
Berørt	3030 - 36/40/0/5	0
Berørt	3030 - 36/40/0/6	0
Berørt	3030 - 36/40/0/7	0
Berørt	3030 - 36/40/0/8	0

Forretning over eksisterende matrikkelenhet	28.05.2008			0231lug	28.05.2008
Feilretting					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0231 - 36/8	0
Berørt	0231 - 36/40/0/4	0
Berørt	0231 - 36/40/0/5	0
Berørt	0231 - 36/40/0/6	0
Berørt	0231 - 36/40/0/7	0
Berørt	0231 - 36/40/0/8	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Prost Holms vei	16216	2			Grunnkrets	0418	Kjeller 18	
						Stemmekrets:	4	Holt/Vestvollen	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060101	Skedsmo	
				6651894	613647	Postnr.område:	2019	SKEDSMOKORSET	
						Tettsted:	801	Oslo	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Prost Holms vei	16216	4			Grunnkrets	0418	Kjeller 18	
						Stemmekrets:	4	Holt/Vestvollen	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060101	Skedsmo	
				6651890	613649	Postnr.område:	2019	SKEDSMOKORSET	

						Tettsted:	801	Oslo
Adressetype	**Adressenavn** **Adressetilleggsnavn**	**Adressekode** **Kildekode**	**Adressenr** **Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**	**Kretser**		**Atkomstpunkt** Nei
Vegadresse	Prost Holms vei	16216	6			Grunnkrets	0418	Kjeller 18
						Stemmekrets:	4	Holt/Vestvollen
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060101	Skedsmo
				6651884	613650	Postnr.område:	2019	SKEDSMOKORSET
						Tettsted:	801	Oslo
Adressetype	**Adressenavn** **Adressetilleggsnavn**	**Adressekode** **Kildekode**	**Adressenr** **Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**	**Kretser**		**Atkomstpunkt** Nei
Vegadresse	Prost Holms vei	16216	8			Grunnkrets	0418	Kjeller 18
						Stemmekrets:	4	Holt/Vestvollen
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060101	Skedsmo
				6651879	613651	Postnr.område:	2019	SKEDSMOKORSET
						Tettsted:	801	Oslo
Adressetype	**Adressenavn** **Adressetilleggsnavn**	**Adressekode** **Kildekode**	**Adressenr** **Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**	**Kretser**		**Atkomstpunkt** Nei
Vegadresse	Prost Holms vei	16216	10			Grunnkrets	0418	Kjeller 18
						Stemmekrets:	4	Holt/Vestvollen
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060101	Skedsmo
				6651874	613653	Postnr.område:	2019	SKEDSMOKORSET
						Tettsted:	801	Oslo
Adressetype	**Adressenavn** **Adressetilleggsnavn**	**Adressekode** **Kildekode**	**Adressenr** **Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**	**Kretser**		**Atkomstpunkt** Nei
Vegadresse	Prost Holms vei	16216	12			Grunnkrets	0418	Kjeller 18
						Stemmekrets:	4	Holt/Vestvollen
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060101	Skedsmo
				6651868	613655	Postnr.område:	2019	SKEDSMOKORSET
						Tettsted:	801	Oslo
Adressetype	**Adressenavn** **Adressetilleggsnavn**	**Adressekode** **Kildekode**	**Adressenr** **Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**	**Kretser**		**Atkomstpunkt** Nei
Vegadresse	Prost Holms vei	16216	14			Grunnkrets	0418	Kjeller 18
						Stemmekrets:	4	Holt/Vestvollen
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060101	Skedsmo
				6651857	613658	Postnr.område:	2019	SKEDSMOKORSET
						Tettsted:	801	Oslo
Adressetype	**Adressenavn** **Adressetilleggsnavn**	**Adressekode** **Kildekode**	**Adressenr** **Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**	**Kretser**		**Atkomstpunkt** Nei
Vegadresse	Prost Holms vei	16216	16			Grunnkrets	0418	Kjeller 18
						Stemmekrets:	4	Holt/Vestvollen

			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060101	Skedsmo
			6651852	613659		Postnr.område:	2019	SKEDSMOKORSET
						Tettsted:	801	Oslo

Adressetype	**Adressenavn**	**Adressekode**	**Adressenr**			**Kretser**			**Atkomstpunkt**
	Adressetilleggsnavn	**Kildekode**	**Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**				Nei
Vegadresse	Prost Holms vei	16216	18			Grunnkrets	0418	Kjeller 18	
						Stemmekrets:	4	Holt/Vestvollen	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060101	Skedsmo	
			6651847	613660		Postnr.område:	2019	SKEDSMOKORSET	
						Tettsted:	801	Oslo	

Adressetype	**Adressenavn**	**Adressekode**	**Adressenr**			**Kretser**			**Atkomstpunkt**
	Adressetilleggsnavn	**Kildekode**	**Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**				Nei
Vegadresse	Prost Holms vei	16216	20			Grunnkrets	0418	Kjeller 18	
						Stemmekrets:	4	Holt/Vestvollen	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060101	Skedsmo	
			6651841	613661		Postnr.område:	2019	SKEDSMOKORSET	
						Tettsted:	801	Oslo	

Adressetype	**Adressenavn**	**Adressekode**	**Adressenr**			**Kretser**			**Atkomstpunkt**
	Adressetilleggsnavn	**Kildekode**	**Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**				Nei
Vegadresse	Prost Holms vei	16216	22			Grunnkrets	0418	Kjeller 18	
						Stemmekrets:	4	Holt/Vestvollen	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060101	Skedsmo	
			6651835	613662		Postnr.område:	2019	SKEDSMOKORSET	
						Tettsted:	801	Oslo	

Adressetype	**Adressenavn**	**Adressekode**	**Adressenr**			**Kretser**			**Atkomstpunkt**
	Adressetilleggsnavn	**Kildekode**	**Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**				Nei
Vegadresse	Prost Holms vei	16216	24			Grunnkrets	0418	Kjeller 18	
						Stemmekrets:	4	Holt/Vestvollen	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060101	Skedsmo	
			6651832	613663		Postnr.område:	2019	SKEDSMOKORSET	
						Tettsted:	801	Oslo	

Adressetype	**Adressenavn**	**Adressekode**	**Adressenr**			**Kretser**			**Atkomstpunkt**
	Adressetilleggsnavn	**Kildekode**	**Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**				Nei
Vegadresse	Prost Holms vei	16216	26			Grunnkrets	0418	Kjeller 18	
						Stemmekrets:	4	Holt/Vestvollen	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060101	Skedsmo	
			6651822	613664		Postnr.område:	2019	SKEDSMOKORSET	
						Tettsted:	801	Oslo	

Adressetype	**Adressenavn**	**Adressekode**	**Adressenr**			**Kretser**			**Atkomstpunkt**
	Adressetilleggsnavn	**Kildekode**	**Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**				Nei
Vegadresse	Prost Holms vei	16216	28			Grunnkrets	0418	Kjeller 18	

									Nei
						Stemmekrets:	4	Holt/Vestvollen	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060101	Skedsmo	
			6651816	613663		Postnr.område:	2019	SKEDSMOKORSET	
						Tettsted:	801	Oslo	
Adressetype	**Adressenavn** **Adressetilleggsnavn**	**Adressekode** **Kildekode**	**Adressenr** **Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**	**Kretser**			**Atkomstpunkt** Nei
Vegadresse	Prost Holms vei	16216	30			Grunnkrets	0418	Kjeller 18	
						Stemmekrets:	4	Holt/Vestvollen	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060101	Skedsmo	
			6651811	613664		Postnr.område:	2019	SKEDSMOKORSET	
						Tettsted:	801	Oslo	
Adressetype	**Adressenavn** **Adressetilleggsnavn**	**Adressekode** **Kildekode**	**Adressenr** **Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**	**Kretser**			**Atkomstpunkt** Nei
Vegadresse	Prost Holms vei	16216	32			Grunnkrets	0418	Kjeller 18	
						Stemmekrets:	4	Holt/Vestvollen	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060101	Skedsmo	
			6651804	613663		Postnr.område:	2019	SKEDSMOKORSET	
						Tettsted:	801	Oslo	
Adressetype	**Adressenavn** **Adressetilleggsnavn**	**Adressekode** **Kildekode**	**Adressenr** **Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**	**Kretser**			**Atkomstpunkt** Nei
Vegadresse	Prost Holms vei	16216	34			Grunnkrets	0418	Kjeller 18	
						Stemmekrets:	4	Holt/Vestvollen	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060101	Skedsmo	
			6651797	613663		Postnr.område:	2019	SKEDSMOKORSET	
						Tettsted:	801	Oslo	
Adressetype	**Adressenavn** **Adressetilleggsnavn**	**Adressekode** **Kildekode**	**Adressenr** **Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**	**Kretser**			**Atkomstpunkt** Nei
Vegadresse	Prost Holms vei	16216	36			Grunnkrets	0418	Kjeller 18	
						Stemmekrets:	4	Holt/Vestvollen	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060101	Skedsmo	
			6651792	613663		Postnr.område:	2019	SKEDSMOKORSET	
						Tettsted:	801	Oslo	
Adressetype	**Adressenavn** **Adressetilleggsnavn**	**Adressekode** **Kildekode**	**Adressenr** **Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**	**Kretser**			**Atkomstpunkt** Nei
Vegadresse	Prost Holms vei	16216	38			Grunnkrets	0418	Kjeller 18	
						Stemmekrets:	4	Holt/Vestvollen	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060101	Skedsmo	
			6651787	613664		Postnr.område:	2019	SKEDSMOKORSET	
						Tettsted:	801	Oslo	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Prost Holms vei	16216	40			Grunnkrets	0418	Kjeller 18	
						Stemmekrets:	4	Holt/Vestvollen	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060101	Skedsmo	
				6651817	613708	Postnr.område:	2019	SKEDSMOKORSET	
						Tettsted:	801	Oslo	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Prost Holms vei	16216	42			Grunnkrets	0418	Kjeller 18	
						Stemmekrets:	4	Holt/Vestvollen	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060101	Skedsmo	
				6651814	613707	Postnr.område:	2019	SKEDSMOKORSET	
						Tettsted:	801	Oslo	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Prost Holms vei	16216	44			Grunnkrets	0418	Kjeller 18	
						Stemmekrets:	4	Holt/Vestvollen	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060101	Skedsmo	
				6651821	613708	Postnr.område:	2019	SKEDSMOKORSET	
						Tettsted:	801	Oslo	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Prost Holms vei	16216	46			Grunnkrets	0418	Kjeller 18	
						Stemmekrets:	4	Holt/Vestvollen	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060101	Skedsmo	
				6651827	613707	Postnr.område:	2019	SKEDSMOKORSET	
						Tettsted:	801	Oslo	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Prost Holms vei	16216	48			Grunnkrets	0418	Kjeller 18	
						Stemmekrets:	4	Holt/Vestvollen	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060101	Skedsmo	
				6651834	613707	Postnr.område:	2019	SKEDSMOKORSET	
						Tettsted:	801	Oslo	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Prost Holms vei	16216	50			Grunnkrets	0418	Kjeller 18	
						Stemmekrets:	4	Holt/Vestvollen	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060101	Skedsmo	
				6651845	613703	Postnr.område:	2019	SKEDSMOKORSET	

						Tettsted:	801	Oslo
Adressetype	**Adressenavn** **Adressetilleggsnavn**	**Adressekode** **Kildekode**	**Adressenr** **Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**	**Kretser**		**Atkomstpunkt** Nei
Vegadresse	Prost Holms vei	16216	52			Grunnkrets	0418 Kjeller 18	
						Stemmekrets:	4 Holt/Vestvollen	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060101 Skedsmo	
				6651849	613698	Postnr.område:	2019 SKEDSMOKORSET	
						Tettsted:	801 Oslo	
Adressetype	**Adressenavn** **Adressetilleggsnavn**	**Adressekode** **Kildekode**	**Adressenr** **Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**	**Kretser**		**Atkomstpunkt** Nei
Vegadresse	Prost Holms vei	16216	54			Grunnkrets	0418 Kjeller 18	
						Stemmekrets:	4 Holt/Vestvollen	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060101 Skedsmo	
				6651853	613693	Postnr.område:	2019 SKEDSMOKORSET	
						Tettsted:	801 Oslo	
Adressetype	**Adressenavn** **Adressetilleggsnavn**	**Adressekode** **Kildekode**	**Adressenr** **Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**	**Kretser**		**Atkomstpunkt** Nei
Vegadresse	Prost Holms vei	16216	56			Grunnkrets	0418 Kjeller 18	
						Stemmekrets:	4 Holt/Vestvollen	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060101 Skedsmo	
				6651858	613689	Postnr.område:	2019 SKEDSMOKORSET	
						Tettsted:	801 Oslo	
Adressetype	**Adressenavn** **Adressetilleggsnavn**	**Adressekode** **Kildekode**	**Adressenr** **Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**	**Kretser**		**Atkomstpunkt** Nei
Vegadresse	Prost Holms vei	16216	58			Grunnkrets	0418 Kjeller 18	
						Stemmekrets:	4 Holt/Vestvollen	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060101 Skedsmo	
				6651863	613686	Postnr.område:	2019 SKEDSMOKORSET	
						Tettsted:	801 Oslo	
Adressetype	**Adressenavn** **Adressetilleggsnavn**	**Adressekode** **Kildekode**	**Adressenr** **Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**	**Kretser**		**Atkomstpunkt** Nei
Vegadresse	Prost Holms vei	16216	60			Grunnkrets	0418 Kjeller 18	
						Stemmekrets:	4 Holt/Vestvollen	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060101 Skedsmo	
				6651869	613679	Postnr.område:	2019 SKEDSMOKORSET	
						Tettsted:	801 Oslo	
Adressetype	**Adressenavn** **Adressetilleggsnavn**	**Adressekode** **Kildekode**	**Adressenr** **Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**	**Kretser**		**Atkomstpunkt** Nei
Vegadresse	Prost Holms vei	16216	62			Grunnkrets	0418 Kjeller 18	
						Stemmekrets:	4 Holt/Vestvollen	

			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060101	Skedsmo
			6651921	613635		Postnr.område:	2019	SKEDSMOKORSET
						Tettsted:	801	Oslo

Adressetype	**Adressenavn**	**Adressekode**	**Adressenr**			**Kretser**			**Atkomstpunkt**
	Adressetilleggsnavn	**Kildekode**	**Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**				Nei
Vegadresse	Prost Holms vei	16216	66			Grunnkrets	0418	Kjeller 18	
						Stemmekrets:	4	Holt/Vestvollen	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060101	Skedsmo	
			6651929	613632		Postnr.område:	2019	SKEDSMOKORSET	
						Tettsted:	801	Oslo	

Adressetype	**Adressenavn**	**Adressekode**	**Adressenr**			**Kretser**			**Atkomstpunkt**
	Adressetilleggsnavn	**Kildekode**	**Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**				Nei
Vegadresse	Prost Holms vei	16216	68			Grunnkrets	0418	Kjeller 18	
						Stemmekrets:	4	Holt/Vestvollen	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060101	Skedsmo	
			6651928	613635		Postnr.område:	2019	SKEDSMOKORSET	
						Tettsted:	801	Oslo	

Adressetype	**Adressenavn**	**Adressekode**	**Adressenr**			**Kretser**			**Atkomstpunkt**
	Adressetilleggsnavn	**Kildekode**	**Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**				Nei
Vegadresse	Prost Holms vei	16216	70			Grunnkrets	0418	Kjeller 18	
						Stemmekrets:	4	Holt/Vestvollen	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060101	Skedsmo	
			6651921	613634		Postnr.område:	2019	SKEDSMOKORSET	
						Tettsted:	801	Oslo	

Adressetype	**Adressenavn**	**Adressekode**	**Adressenr**			**Kretser**			**Atkomstpunkt**
	Adressetilleggsnavn	**Kildekode**	**Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**				Nei
Vegadresse	Prost Holms vei	16216	72			Grunnkrets	0418	Kjeller 18	
						Stemmekrets:	4	Holt/Vestvollen	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060101	Skedsmo	
			6651915	613635		Postnr.område:	2019	SKEDSMOKORSET	
						Tettsted:	801	Oslo	

Adressetype	**Adressenavn**	**Adressekode**	**Adressenr**			**Kretser**			**Atkomstpunkt**
	Adressetilleggsnavn	**Kildekode**	**Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**				Nei
Vegadresse	Prost Holms vei	16216	74			Grunnkrets	0418	Kjeller 18	
						Stemmekrets:	4	Holt/Vestvollen	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060101	Skedsmo	
			6651910	613636		Postnr.område:	2019	SKEDSMOKORSET	
						Tettsted:	801	Oslo	

Adressetype	**Adressenavn**	**Adressekode**	**Adressenr**			**Kretser**			**Atkomstpunkt**
	Adressetilleggsnavn	**Kildekode**	**Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**				Nei
Vegadresse	Prost Stabels vei	16212	401			Grunnkrets	0418	Kjeller 18	

									Nei
						Stemmekrets:	4	Holt/Vestvollen	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060101	Skedsmo	
			6651794	613729		Postnr.område:	2019	SKEDSMOKORSET	
						Tettsted:	801	Oslo	
Adressetype	**Adressenavn** **Adressetilleggsnavn**	**Adressekode** **Kildekode**	**Adressenr** **Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**	**Kretser**			**Atkomstpunkt** Nei
Vegadresse	Prost Stabels vei	16212	403			Grunnkrets	0418	Kjeller 18	
						Stemmekrets:	4	Holt/Vestvollen	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060101	Skedsmo	
			6651790	613728		Postnr.område:	2019	SKEDSMOKORSET	
						Tettsted:	801	Oslo	
Adressetype	**Adressenavn** **Adressetilleggsnavn**	**Adressekode** **Kildekode**	**Adressenr** **Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**	**Kretser**			**Atkomstpunkt** Nei
Vegadresse	Prost Stabels vei	16212	405			Grunnkrets	0418	Kjeller 18	
						Stemmekrets:	4	Holt/Vestvollen	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060101	Skedsmo	
			6651794	613719		Postnr.område:	2019	SKEDSMOKORSET	
						Tettsted:	801	Oslo	
Adressetype	**Adressenavn** **Adressetilleggsnavn**	**Adressekode** **Kildekode**	**Adressenr** **Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**	**Kretser**			**Atkomstpunkt** Nei
Vegadresse	Prost Stabels vei	16212	407			Grunnkrets	0418	Kjeller 18	
						Stemmekrets:	4	Holt/Vestvollen	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060101	Skedsmo	
			6651794	613710		Postnr.område:	2019	SKEDSMOKORSET	
						Tettsted:	801	Oslo	
Adressetype	**Adressenavn** **Adressetilleggsnavn**	**Adressekode** **Kildekode**	**Adressenr** **Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**	**Kretser**			**Atkomstpunkt** Nei
Vegadresse	Prost Stabels vei	16212	409			Grunnkrets	0418	Kjeller 18	
						Stemmekrets:	4	Holt/Vestvollen	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060101	Skedsmo	
			6651793	613702		Postnr.område:	2019	SKEDSMOKORSET	
						Tettsted:	801	Oslo	
Adressetype	**Adressenavn** **Adressetilleggsnavn**	**Adressekode** **Kildekode**	**Adressenr** **Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**	**Kretser**			**Atkomstpunkt** Nei
Vegadresse	Prost Stabels vei	16212	411			Grunnkrets	0418	Kjeller 18	
						Stemmekrets:	4	Holt/Vestvollen	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060101	Skedsmo	
			6651789	613697		Postnr.område:	2019	SKEDSMOKORSET	
						Tettsted:	801	Oslo	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Prost Stabels vei	16212	413			Grunnkrets	0418	Kjeller 18	
						Stemmekrets:	4	Holt/Vestvollen	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060101	Skedsmo	
				6651793	613696	Postnr.område:	2019	SKEDSMOKORSET	
						Tettsted:	801	Oslo	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Prost Stabels vei	16212	415			Grunnkrets	0418	Kjeller 18	
						Stemmekrets:	4	Holt/Vestvollen	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060101	Skedsmo	
				6651793	613687	Postnr.område:	2019	SKEDSMOKORSET	
						Tettsted:	801	Oslo	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Prost Stabels vei	16212	417			Grunnkrets	0418	Kjeller 18	
						Stemmekrets:	4	Holt/Vestvollen	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060101	Skedsmo	
				6651789	613688	Postnr.område:	2019	SKEDSMOKORSET	
						Tettsted:	801	Oslo	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 6 870 376
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6651923 Øst: 613636
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	5	Datoer	
Bruksareal bolig:	425	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	17.09.1985
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	01.04.1986
Bruksareal totalt:	425			Tatt i bruk:	09.07.1986
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	54	0	54	0	0	0
H02	1	167	0	167	0	0	0
H01	4	204	0	204	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
16216 Prost Holms vei 66	H0101	Bolig	65	2	Kjøkken	1	1	36/8
16216 Prost Holms vei 68	H0201	Bolig	64	3	Kjøkken	1	1	36/8
16216 Prost Holms vei 70	H0101	Bolig	109	4	Kjøkken	1	1	36/8
16216 Prost Holms vei 72	H0101	Bolig	67	2	Kjøkken	1	1	36/8
16216 Prost Holms vei 74	H0101	Bolig	66	3	Kjøkken	1	1	36/8

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SKEDSMO BOLIGBYGGELAG A/L		ALEX KIELLANDSGT 10 2000 LILLESTRØM

Bygningsnr: 6 870 384
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6651881 Øst: 613653
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	6	Datoer	
Bruksareal bolig:	511	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	17.09.1985
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	01.04.1986
Bruksareal totalt:	511			Tatt i bruk:	09.07.1986
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:		Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	54	0	54	0	0	0
H02	2	203	0	203	0	0	0
H01	4	254	0	254	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
16216 Prost Holms vei 2	H0101	Bolig	71	2	Kjøkken	1	1	36/8
16216 Prost Holms vei 4	H0201	Bolig	66	2	Kjøkken	1	1	36/8
16216 Prost Holms vei 6	H0101	Bolig	92	4	Kjøkken	1	2	36/8
16216 Prost Holms vei 8	H0101	Bolig	61	2	Kjøkken	1	1	36/8
16216 Prost Holms vei 10	H0201	Bolig	61	2	Kjøkken	1	1	36/8
16216 Prost Holms vei 12	H0101	Bolig	106	3	Kjøkken	1	1	36/8

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SKEDSMO BOLIGBYGGELAG A.L		ALEX. KIELLANDS GATE 10 2000 LILLESTRØM

Bygningsnr:	6 870 392		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	6	Datoer	
Løpenr:			Bruksareal bolig:	507	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	06.09.1985
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	01.04.1986
	Nord: 6651846 Øst: 613662		Bruksareal totalt:	507			Tatt i bruk:	22.05.1986
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.		Bruttoareal annet:		Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig		Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk							
Energikilder:	Elektrisitet							
Oppvarming:	Elektrisk							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	54	0	54	0	0	0
H02	2	203	0	203	0	0	0
H01	4	250	0	250	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
16216 Prost Holms vei 14	H0101	Bolig	106	4	Kjøkken	1	1	36/8
16216 Prost Holms vei 16	H0101	Bolig	61	2	Kjøkken	1	1	36/8
16216 Prost Holms vei 18	H0201	Bolig	61	2	Kjøkken	1	1	36/8
16216 Prost Holms vei 20	H0101	Bolig	92	4	Kjøkken	1	1	36/8
16216 Prost Holms vei 22	H0101	Bolig	67	2	Kjøkken	1	1	36/8
16216 Prost Holms vei 24	H0201	Bolig	66	2	Kjøkken	1	1	36/8

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SKEDSMO BOLIGBYGGELAG A.L		ALEX. KIELLANDS GATE 10 2000 LILLESTRØM

Bygningsnr:	6 870 406		Bebygd areal:	331	Ant. boliger:	7	Datoer	
Løpenr:			Bruksareal bolig:	599	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	06.09.1985
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	01.04.1986
	Nord: 6651799 Øst: 613667		Bruksareal totalt:	599			Tatt i bruk:	10.04.1986
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	659	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.		Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig		Bruttoareal totalt:	659	Har heis:	Nei		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk							
Energikilder:	Elektrisitet							
Oppvarming:	Elektrisk							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	54	0	54	60	0	60
H02	2	244	0	244	268	0	268
H01	5	301	0	301	331	0	331

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
16216 Prost Holms vei 26	H0101	Bolig	67	2	Kjøkken	1	1	36/8
16216 Prost Holms vei 28	H0201	Bolig	66	2	Kjøkken	1	1	36/8
16216 Prost Holms vei 30	H0101	Bolig	92	4	Kjøkken	1	2	36/8
16216 Prost Holms vei 32	H0101	Bolig	61	2	Kjøkken	1	1	36/8
16216 Prost Holms vei 34	H0201	Bolig	61	4	Kjøkken	1	1	36/8
16216 Prost Holms vei 36	H0101	Bolig	92	4	Kjøkken	1	2	36/8
16216 Prost Holms vei 38	H0101	Bolig	106	3	Kjøkken	1	1	36/8

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SKEDSMO BOLIGBYGGELAG A.L		ALEX. KIELLANDS GATE 10 2000 LILLESTRØM

Bygningsnr:	6 870 414		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	5	Datoer	
Løpenr:			Bruksareal bolig:	411	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	06.09.1985
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	01.04.1986
	Nord: 6651791	Øst: 613696	Bruksareal totalt:	411			Tatt i bruk:	11.04.1986
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.		Bruttoareal annet:		Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig		Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk							
Energikilder:	Elektrisitet							
Oppvarming:	Elektrisk							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	54	0	54	0	0	0
H02	2	172	0	172	0	0	0
H01	3	185	0	185	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
16212 Prost Stabels vei 409	H0101	Bolig	61	2	Kjøkken	1	1	36/8
16212 Prost Stabels vei 411	H0201	Bolig	61	2	Kjøkken	1	1	36/8
16212 Prost Stabels vei 413	H0101	Bolig	102	4	Kjøkken	1	2	36/8
16212 Prost Stabels vei 415	H0101	Bolig	67	2	Kjøkken	1	1	36/8
16212 Prost Stabels vei 417	H0201	Bolig	66	2	Kjøkken	1	1	36/8

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SKEDSMO BOLIGBYGGELAG A.L		ALEX. KIELLANDS GATE 10 2000 LILLESTRØM

Bygningsnr:	6 870 422	Bebygd areal:	199	Ant. boliger:	4	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	362	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	06.09.1985
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	01.04.1986
	Nord: 6651789 Øst: 613720	Bruksareal totalt:	362			Tatt i bruk:	08.04.1986
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	397	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Andre småhus m/3 boliger el fl	Bruttoareal annet:		Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	397				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:	Elektrisitet Biobrensel						
Oppvarming:	Elektrisk						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	28	0	28	30	0	30
H02	1	153	0	153	168	0	168
H01	3	181	0	181	199	0	199

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
16212 Prost Stabels vei 401	H0101	Bolig	67	2	Kjøkken	1	1	36/8
16212 Prost Stabels vei 403	H0201	Bolig	66	2	Kjøkken	1	1	36/8
16212 Prost Stabels vei 405	H0101	Bolig	104	4	Kjøkken	1	1	36/8
16212 Prost Stabels vei 407	H0101	Bolig	97	3	Kjøkken	1	1	36/8

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SKEDSMO BOLIGBYGGELAG A.L		ALEX. KIELLANDS GATE 10 2000 LILLESTRØM

Bygningsnr:	6 870 449	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	7	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	610	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	06.09.1985
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	01.04.1986
	Nord: 6651858 Øst: 613693	Bruksareal totalt:	610			Tatt i bruk:	15.05.1986
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	Bruttoareal annet:		Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:	Elektrisitet						
Oppvarming:	Elektrisk						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	52	0	52	0	0	0
H02	2	255	0	255	0	0	0
H01	5	303	0	303	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
16216 Prost Holms vei 50	H0101	Bolig	106	3	Kjøkken	1	1	36/8
16216 Prost Holms vei 52	H0101	Bolig	61	2	Kjøkken	1	1	36/8
16216 Prost Holms vei 54	H0201	Bolig	61	2	Kjøkken	1	1	36/8
16216 Prost Holms vei 56	H0101	Bolig	102	4	Kjøkken	1	2	36/8
16216 Prost Holms vei 58	H0101	Bolig	61	2	Kjøkken	1	1	36/8
16216 Prost Holms vei 60	H0201	Bolig	61	2	Kjøkken	1	1	36/8
16216 Prost Holms vei 62	H0101	Bolig	106	3	Kjøkken	1	1	36/8

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SKEDSMO BOLIGBYGGELAG A.L		ALEX. KIELLANDS GATE 10 2000 LILLESTRØM

Bygningsnr:	6 873 065	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	20.05.1986
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	159	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	01.10.1986
	Nord: 6651944 Øst: 613688	Bruksareal totalt:	159	Avløp:		Tatt i bruk:	07.10.1986
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			Bygning godkjent for riving/brenning:	22.12.2009
Bygningsstatus:	Bygning godkjent for riving/brenning						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	159	159	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	36/8

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SKEDSMO BOLIGBYGGELAG A/L		ALEXANDER KIELLANDSGT 10 2000 LILLESTRØM

Bygningsnr:	19 358 003	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	5	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	436	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	06.09.1985
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	01.04.1986
	Nord: 6651824 Øst: 613709	Bruksareal totalt:	436			Tatt i bruk:	07.05.1986
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Bruttoareal annet:		Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:	Elektrisitet						
Oppvarming:	Elektrisk						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	60	0	60	0	0	0
H02	2	175	0	175	0	0	0
H01	3	201	0	201	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
16216 Prost Holms vei 40	H0101	Bolig	73	2	Kjøkken	1	1	36/8
16216 Prost Holms vei 42	H0202	Bolig	88	2	Kjøkken	1	1	36/8
16216 Prost Holms vei 44	H0101	Bolig	102	3	Kjøkken	1	1	36/8
16216 Prost Holms vei 46	H0101	Bolig	73	2	Kjøkken	1	1	36/8
16216 Prost Holms vei 48	H0201	Bolig	88	2	Kjøkken	1	1	36/8

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SKEDSMO BOLIGBYGGELAG A.L		ALEX. KIELLANDS GATE 10 2000 LILLESTRØM

Bygningsnr: 23 289 385
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6651804 Øst: 613744
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	17.12.1999
Bruksareal annet:	156	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	01.01.2000
Bruksareal totalt:	156	Avløp:		Tatt i bruk:	01.01.2001
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	156	156	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	36/8

Bygningsnr:	300 108 276		Bebygd areal:	1	Ant. boliger:	0	Datoer		
Løpenr:			Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	22.12.2009	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	156	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	06.01.2010	
	Nord: 6651944 Øst: 613688		Bruksareal totalt:	156	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig		Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	31.05.2011	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring		Bruttoareal totalt:	0					
Bygningsstatus:	Ferdigattest								
Energikilder:									
Oppvarming:									

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	156	156	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	36/8

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	948281554	HOLTBAKKEN BORETTSLAG		Postboks 323 2001 LILLESTRØM

Bygningsnr:	300 108 279		Bebygd areal:	1	Ant. boliger:	0	Datoer		
Løpenr:			Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	22.12.2009	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	243	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	06.01.2010	
	Nord: 6651933 Øst: 613677		Bruksareal totalt:	243	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig		Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	31.05.2011	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring		Bruttoareal totalt:	0					
Bygningsstatus:	Ferdigattest								
Energikilder:									
Oppvarming:									

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	243	243	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	36/8

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	948281554	HOLTBAKKEN BORETTSLAG		Postboks 323 2001 LILLESTRØM

Bygningsnr:	300 108 282		Bebygd areal:	1	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:			Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	22.12.2009
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	15	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	06.01.2010
	Nord: 6651904 Øst: 613641		Bruksareal totalt:	15	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig		Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	31.05.2011
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring		Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Ferdigattest							
Energikilder:								
Oppvarming:								

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	15	15	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	36/8

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	948281554	HOLTBAKKEN BORETTSLAG		Postboks 323 2001 LILLESTRØM

Bygningsnr:	300 108 286		Bebygd areal:	1	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:			Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	22.12.2009
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	140	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	06.01.2010
	Nord: 6651789 Øst: 613769		Bruksareal totalt:	140	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig		Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	31.05.2011
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring		Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Ferdigattest							
Energikilder:								
Oppvarming:								

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	140	140	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	36/8

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	948281554	HOLTBAKKEN BORETTSLAG		Postboks 323 2001 LILLESTRØM

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 6 870 430
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6651816 Øst: 613709
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Kjede/atriumhus
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Bygningsnummer utgått
Energikilder: Elektrisitet
Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	2	Datoer	
Bruksareal bolig:	161	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	06.09.1985
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	01.04.1986
Bruksareal totalt:	161			Tatt i bruk:	07.05.1986
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0			Bygningsnummer utgått:	23.11.2014

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	28	0	28	0	0	0
H02	1	60	0	60	0	0	0
H01	1	73	0	73	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	H0101	Bolig	73	2	Kjøkken	1	1	36/8
	H0201	Bolig	88	2	Kjøkken	1	1	36/8

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SKEDSMO BOLIGBYGGELAG A.L		ALEX. KIELLANDS GATE 10 2000 LILLESTRØM

Bygningsnr:	6 873 049			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	20.05.1986
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	86	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	01.10.1986
	Nord: 6651931	Øst: 613664		Bruksareal totalt:	86	Avløp:		Tatt i bruk:	07.10.1986
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig			Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring			Bruttoareal totalt:	0			Bygning godkjent for riving/brenning:	22.12.2009
Bygningsstatus:	Bygning revet/brent								
Energikilder:								Bygning revet/brent:	06.03.2012
Oppvarming:									

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	86	86	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	36/8

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SKEDSMO BOLIGBYGGELAG A/L		ALEXANDER KIELLANDSGT 10 2000 LILLESTRØM

Bygningsnr:	6 873 057			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	20.05.1986
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	43	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	01.10.1986
	Nord: 6651943	Øst: 613661		Bruksareal totalt:	43	Avløp:		Tatt i bruk:	07.10.1986
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig			Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring			Bruttoareal totalt:	0			Bygning godkjent for riving/brenning:	22.12.2009
Bygningsstatus:	Bygning revet/brent								
Energikilder:								Bygning revet/brent:	06.03.2012
Oppvarming:									

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	43	43	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	36/8

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SKEDSMO BOLIGBYGGELAG A/L		ALEXANDER KIELLANDSGT 10 2000 LILLESTRØM

Bygningsnr:	6 873 073		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:			Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	20.05.1986
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	58	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	01.10.1986
	Nord: 6651918 Øst: 613689		Bruksareal totalt:	58	Avløp:		Tatt i bruk:	07.10.1986
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig		Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring		Bruttoareal totalt:	0			Bygning godkjent for riving/brenning:	22.12.2009
Bygningsstatus:	Bygning revet/brent							
Energikilder:							Bygning revet/brent:	06.03.2012
Oppvarming:								

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	58	58	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	36/8

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SKEDSMO BOLIGBYGGELAG A/L		ALEXANDER KIELLANDSGT 10 2000 LILLESTRØM

Bygningsnr:	6 873 081		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:			Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	20.05.1986
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	130	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	01.10.1986
	Nord: 6651793 Øst: 613768		Bruksareal totalt:	130	Avløp:		Tatt i bruk:	07.10.1986
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig		Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring		Bruttoareal totalt:	0			Bygning godkjent for riving/brenning:	22.12.2009
Bygningsstatus:	Bygning revet/brent							
Energikilder:							Bygning revet/brent:	07.03.2012
Oppvarming:								

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	130	130	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	36/8

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SKEDSMO BOLIGBYGGELAG A/L		ALEXANDER KIELLANDSGT 10 2000 LILLESTRØM

Bygningsnr: 6 873 103
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6651805 Øst: 613744
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Bygning revet/brent
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	20.05.1986
Bruksareal annet:	157	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	27.06.1986
Bruksareal totalt:	157	Avløp:		Tatt i bruk:	01.01.1987
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent:	17.12.1999

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	157	157	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	36/8

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SKEDSMO BOLIGBYGGELAG A/L		ALEXANDER KIELLANDSGT 10 2000 LILLESTRØM

Bygningsnr: 19 357 864
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6651921 Øst: 613635
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Rekkehus
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Bygningsnummer utgått
Energikilder: Elektrisitet
Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	109	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	17.09.1985
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	01.04.1986
Bruksareal totalt:	109			Tatt i bruk:	09.07.1986
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:		Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0			Bygningsnummer utgått:	25.11.2014

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	51	0	51	0	0	0
H01	1	58	0	58	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	H0101	Bolig	109	4	Kjøkken	1	1	36/8

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SKEDSMO BOLIGBYGGELAG A/L		ALEX KIELLANDSGT 10 2000 LILLESTRØM

Bygningsnr: 19 357 872
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6651914 Øst: 613638
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Bygningsnummer utgått
Energikilder: Elektrisitet
Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	2	Datoer	
Bruksareal bolig:	161	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	17.09.1985
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	01.04.1986
Bruksareal totalt:	161			Tatt i bruk:	09.07.1986
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:		Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0			Bygningsnummer utgått:	25.11.2014

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	28	0	28	0	0	0
H02	0	60	0	60	0	0	0
H01	2	73	0	73	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
16216 Prost Holms vei 72	H0101	Bolig	67	3	Kjøkken	1	1	36/8
16216 Prost Holms vei 74	H0101	Bolig	66	2	Kjøkken	1	1	36/8

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SKEDSMO BOLIGBYGGELAG A/L		ALEX KIELLANDSGT 10 2000 LILLESTRØM

Bygningsnr: 19 357 880
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6651884 Øst: 613651
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Rekkehus
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Bygningsnummer utgått
Energikilder: Elektrisitet
Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	92	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	17.09.1985
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	01.04.1986
Bruksareal totalt:	92			Tatt i bruk:	09.07.1986
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:		Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0			Bygningsnummer utgått:	25.11.2014

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	41	0	41	0	0	0
H01	1	51	0	51	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	H0101	Bolig	92	4	Kjøkken	1	2	36/8

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SKEDSMO BOLIGBYGGELAG A.L		ALEX. KIELLANDS GATE 10 2000 LILLESTRØM

Bygningsnr:	19 357 899		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	2	Datoer	
Løpenr:			Bruksareal bolig:	148	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	17.09.1985
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	01.04.1986
	Nord: 6651877 Øst: 613653		Bruksareal totalt:	148			Tatt i bruk:	09.07.1986
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Tomannsbolig, horisontaldelt		Bruttoareal annet:		Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig		Bruttoareal totalt:	0			Bygningsnummer utgått:	25.11.2014
Bygningsstatus:	Bygningsnummer utgått							
Energikilder:	Elektrisitet							
Oppvarming:	Elektrisk							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	26	0	26	0	0	0
H02	1	61	0	61	0	0	0
H01	1	61	0	61	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	H0101	Bolig	61	2	Kjøkken	1	1	36/8
	H0201	Bolig	61	2	Kjøkken	1	1	36/8

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SKEDSMO BOLIGBYGGELAG A.L		ALEX. KIELLANDS GATE 10 2000 LILLESTRØM

Bygningsnr:	19 357 910		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	2	Datoer	
Løpenr:			Bruksareal bolig:	148	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	06.09.1985
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	01.04.1986
	Nord: 6651849 Øst: 613661		Bruksareal totalt:	148			Tatt i bruk:	22.05.1986
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Tomannsbolig, horisontaldelt		Bruttoareal annet:		Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig		Bruttoareal totalt:	0			Bygningsnummer utgått:	25.11.2014
Bygningsstatus:	Bygningsnummer utgått							
Energikilder:	Elektrisitet							
Oppvarming:	Elektrisk							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	26	0	26	0	0	0

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	1	61	0	61	0	0	0
H01	1	61	0	61	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	H0101	Bolig	61	2	Kjøkken	1	1	36/8
	H0201	Bolig	61	2	Kjøkken	1	1	36/8

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SKEDSMO BOLIGBYGGELAG A.L		ALEX. KIELLANDS GATE 10 2000 LILLESTRØM

Bygningsnr: 19 357 929
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6651841 Øst: 613663
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Rekkehus
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Bygningsnummer utgått
Energikilder: Elektrisitet
Oppvarming: Elektrisk

				Datoer	
Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1		
Bruksareal bolig:	92	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	06.09.1985
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	01.04.1986
Bruksareal totalt:	92			Tatt i bruk:	22.05.1986
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:		Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0			Bygningsnummer utgått:	25.11.2014

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	41	0	41	0	0	0
H01	1	51	0	51	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	H0101	Bolig	92	4	Kjøkken	1	1	36/8

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SKEDSMO BOLIGBYGGELAG A.L		ALEX. KIELLANDS GATE 10 2000 LILLESTRØM

Bygningsnr:	19 357 937	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	2	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	161	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	06.09.1985
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	01.04.1986
	Nord: 6651834 Øst: 613664	Bruksareal totalt:	161			Tatt i bruk:	22.05.1986
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Tomannsbolig, horisontaldelt	Bruttoareal annet:		Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0			Bygningsnummer utgått:	25.11.2014
Bygningsstatus:	Bygningsnummer utgått						
Energikilder:	Elektrisitet						
Oppvarming:	Elektrisk						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	28	0	28	0	0	0
H02	1	60	0	60	0	0	0
H01	1	73	0	73	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	H0101	Bolig	67	2	Kjøkken	1	1	36/8
	H0201	Bolig	66	2	Kjøkken	1	1	36/8

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SKEDSMO BOLIGBYGGELAG A.L		ALEX. KIELLANDS GATE 10 2000 LILLESTRØM

Bygningsnr:	19 357 945	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	92	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	06.09.1985
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	01.04.1986
	Nord: 6651811 Øst: 613666	Bruksareal totalt:	92			Tatt i bruk:	10.04.1986
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Rekkehus	Bruttoareal annet:		Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0			Bygningsnummer utgått:	25.11.2014
Bygningsstatus:	Bygningsnummer utgått						
Energikilder:	Elektrisitet						
Oppvarming:	Elektrisk						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	41	0	41	0	0	0

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	51	0	51	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	H0101	Bolig	92	4	Kjøkken	1	2	36/8

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SKEDSMO BOLIGBYGGELAG A.L		ALEX. KIELLANDS GATE 10 2000 LILLESTRØM

Bygningsnr: 19 357 953
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6651803 Øst: 613666
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Tomannsbolig, horisontaldelt
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Bygningsnummer utgått
Energikilder: Elektrisitet
Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	2	Datoer	
Bruksareal bolig:	148	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	06.09.1985
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	01.04.1986
Bruksareal totalt:	148			Tatt i bruk:	10.04.1986
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:		Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0			Bygningsnummer utgått:	25.11.2014

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	26	0	26	0	0	0
H02	1	61	0	61	0	0	0
H01	1	61	0	61	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	H0101	Bolig	61	2	Kjøkken	1	1	36/8
	H0201	Bolig	61	2	Kjøkken	1	1	36/8

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SKEDSMO BOLIGBYGGELAG A.L		ALEX. KIELLANDS GATE 10 2000 LILLESTRØM

Bygningsnr: 19 357 961
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6651795 Øst: 613666
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Rekkehus
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Bygningsnummer utgått
Energikilder: Elektrisitet
Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	92	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	06.09.1985
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	01.04.1986
Bruksareal totalt:	92			Tatt i bruk:	10.04.1986
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:		Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0			Bygningsnummer utgått:	25.11.2014

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	41	0	41	0	0	0
H01	1	51	0	51	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	H0101	Bolig	92	4	Kjøkken	1	2	36/8

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SKEDSMO BOLIGBYGGELAG A.L		ALEX. KIELLANDS GATE 10 2000 LILLESTRØM

Bygningsnr: 19 357 988
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6651788 Øst: 613666
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Rekkehus
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Bygningsnummer utgått
Energikilder: Elektrisitet
Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	106	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	06.09.1985
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	01.04.1986
Bruksareal totalt:	106			Tatt i bruk:	10.04.1986
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:		Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0			Bygningsnummer utgått:	25.11.2014

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	41	0	41	0	0	0
H01	1	65	0	65	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	H0101	Bolig	106	3	Kjøkken	1	1	36/8

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SKEDSMO BOLIGBYGGELAG A.L		ALEX. KIELLANDS GATE 10 2000 LILLESTRØM

Bygningsnr: 19 357 996
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6651823 Øst: 613710
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Kjede/atriumhus
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Bygningsnummer utgått
Energikilder: Elektrisitet
Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	102	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	06.09.1985
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	01.04.1986
Bruksareal totalt:	102			Tatt i bruk:	07.05.1986
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:		Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0			Bygningsnummer utgått:	23.11.2014

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	51	0	51	0	0	0
H01	1	51	0	51	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	H0101	Bolig	102	4	Kjøkken	1	2	36/8

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SKEDSMO BOLIGBYGGELAG A.L		ALEX. KIELLANDS GATE 10 2000 LILLESTRØM

Bygningsnr:	19 358 011		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	2	Datoer	
Løpenr:			Bruksareal bolig:	148	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	06.09.1985
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	01.04.1986
	Nord: 6651851 Øst: 613698		Bruksareal totalt:	148			Tatt i bruk:	15.05.1986
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Kjede/atriumhus		Bruttoareal annet:		Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig		Bruttoareal totalt:	0			Bygningsnummer utgått:	25.11.2014
Bygningsstatus:	Bygningsnummer utgått							
Energikilder:	Elektrisitet							
Oppvarming:	Elektrisk							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	26	0	26	0	0	0
H02	1	61	0	61	0	0	0
H01	1	61	0	61	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	H0101	Bolig	61	2	Kjøkken	1	1	36/8
	H0201	Bolig	61	2	Kjøkken	1	1	36/8

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SKEDSMO BOLIGBYGGELAG A.L		ALEX. KIELLANDS GATE 10 2000 LILLESTRØM

Bygningsnr:	19 358 038		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:			Bruksareal bolig:	102	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	06.09.1985
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	01.04.1986
	Nord: 6651857 Øst: 613694		Bruksareal totalt:	102			Tatt i bruk:	15.05.1986
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Rekkehus		Bruttoareal annet:		Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig		Bruttoareal totalt:	0			Bygningsnummer utgått:	25.11.2014
Bygningsstatus:	Bygningsnummer utgått							
Energikilder:	Elektrisitet							
Oppvarming:	Elektrisk							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	51	0	51	0	0	0

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	51	0	51	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	H0101	Bolig	102	4	Kjøkken	1	2	36/8

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SKEDSMO BOLIGBYGGELAG A.L		ALEX. KIELLANDS GATE 10 2000 LILLESTRØM

Bygningsnr: 19 358 046
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6651862 Øst: 613689
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Tomannsbolig, horisontaldelt
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Bygningsnummer utgått
Energikilder: Elektrisitet
Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	2	Datoer	
Bruksareal bolig:	148	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	06.09.1985
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	01.04.1986
Bruksareal totalt:	148			Tatt i bruk:	15.05.1986
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:		Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0			Bygningsnummer utgått:	25.11.2014

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	26	0	26	0	0	0
H02	1	61	0	61	0	0	0
H01	1	61	0	61	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	H0101	Bolig	61	2	Kjøkken	1	1	36/8
	H0201	Bolig	61	2	Kjøkken	1	1	36/8

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SKEDSMO BOLIGBYGGELAG A.L		ALEX. KIELLANDS GATE 10 2000 LILLESTRØM

Bygningsnr: 19 358 054
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6651868 Øst: 613683
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Kjede/atriumhus
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Bygningsnummer utgått
Energikilder: Elektrisitet
Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	106	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	06.09.1985
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	01.04.1986
Bruksareal totalt:	106			Tatt i bruk:	15.05.1986
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:		Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0			Bygningsnummer utgått:	25.11.2014

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	41	0	41	0	0	0
H01	1	65	0	65	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	H0101	Bolig	106	3	Kjøkken	1	1	36/8

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SKEDSMO BOLIGBYGGELAG A.L		ALEX. KIELLANDS GATE 10 2000 LILLESTRØM

Bygningsnr: 19 358 062
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6651791 Øst: 613719
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Rekkehus
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Bygningsnummer utgått
Energikilder: Elektrisitet
Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	104	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	06.09.1985
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	01.04.1986
Bruksareal totalt:	104			Tatt i bruk:	08.04.1986
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:		Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0			Bygningsnummer utgått:	25.11.2014

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	52	0	52	0	0	0
H01	1	52	0	52	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	H0101	Bolig	104	4	Kjøkken	1	1	36/8

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SKEDSMO BOLIGBYGGELAG A.L		ALEX. KIELLANDS GATE 10 2000 LILLESTRØM

Bygningsnr: 19 358 070
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6651791 Øst: 613712
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Rekkehus
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Bygningsnummer utgått
Energikilder: Elektrisitet
Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	97	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	06.09.1985
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	01.04.1986
Bruksareal totalt:	97			Tatt i bruk:	08.04.1986
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:		Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0			Bygningsnummer utgått:	25.11.2014

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	41	0	41	0	0	0
H01	1	56	0	56	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	H0101	Bolig	97	3	Kjøkken	1	1	36/8

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SKEDSMO BOLIGBYGGELAG A.L		ALEX. KIELLANDS GATE 10 2000 LILLESTRØM

Bygningsnr: 19 358 089
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6651790 Øst: 613695
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Rekkehus
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Bygningsnummer utgått
Energikilder: Elektrisitet
Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	102	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	06.09.1985
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	01.04.1986
Bruksareal totalt:	102			Tatt i bruk:	11.04.1986
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:		Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0			Bygningsnummer utgått:	25.11.2014

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	51	0	51	0	0	0
H01	1	51	0	51	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	H0101	Bolig	102	4	Kjøkken	1	2	36/8

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SKEDSMO BOLIGBYGGELAG A.L		ALEX. KIELLANDS GATE 10 2000 LILLESTRØM

Bygningsnr: 19 358 097
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6651791 Øst: 613688
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Tomannsbolig, horisontaldelt
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Bygningsnummer utgått
Energikilder: Elektrisitet
Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	2	Datoer	
Bruksareal bolig:	161	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	06.09.1985
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	01.04.1986
Bruksareal totalt:	161			Tatt i bruk:	11.04.1986
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:		Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0			Bygningsnummer utgått:	25.11.2014

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	28	0	28	0	0	0
H02	1	60	0	60	0	0	0
H01	1	73	0	73	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	H0101	Bolig	67	2	Kjøkken	1	1	36/8
	H0201	Bolig	66	2	Kjøkken	1	1	36/8

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SKEDSMO BOLIGBYGGELAG A.L		ALEX. KIELLANDS GATE 10 2000 LILLESTRØM

Bygningsnr: 19 358 151
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6651869 Øst: 613655
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Rekkehus
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Bygningsnummer utgått
Energikilder: Elektrisitet
Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	106	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	17.09.1985
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	01.04.1986
Bruksareal totalt:	106			Tatt i bruk:	09.07.1986
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:		Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0			Bygningsnummer utgått:	25.11.2014

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	41	0	41	0	0	0
H01	1	65	0	65	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	H0101	Bolig	106	3	Kjøkken	1	1	36/8

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SKEDSMO BOLIGBYGGELAG A.L		ALEX. KIELLANDS GATE 10 2000 LILLESTRØM

Bygningsnr:	150 873 878		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:			Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	20.05.1986
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	31	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	01.10.1986
	Nord: 6651953 Øst: 613671		Bruksareal totalt:	31	Avløp:		Tatt i bruk:	07.10.1986
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig		Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring		Bruttoareal totalt:	0			Bygning godkjent for riving/brenning:	22.12.2009
Bygningsstatus:	Bygning revet/brent							
Energikilder:							Bygning revet/brent:	06.03.2012
Oppvarming:								

Etasjer

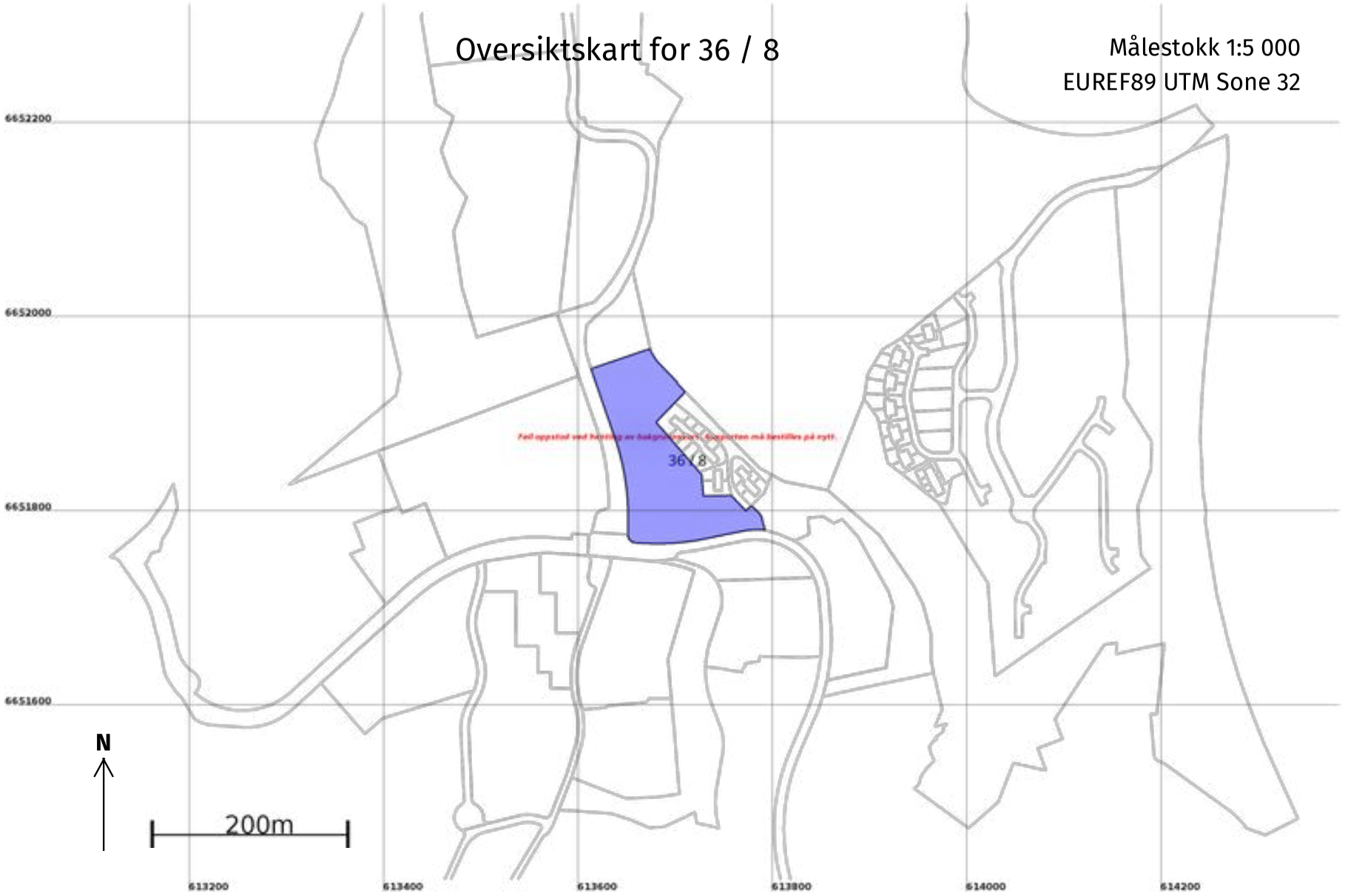
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	31	31	0	0	0

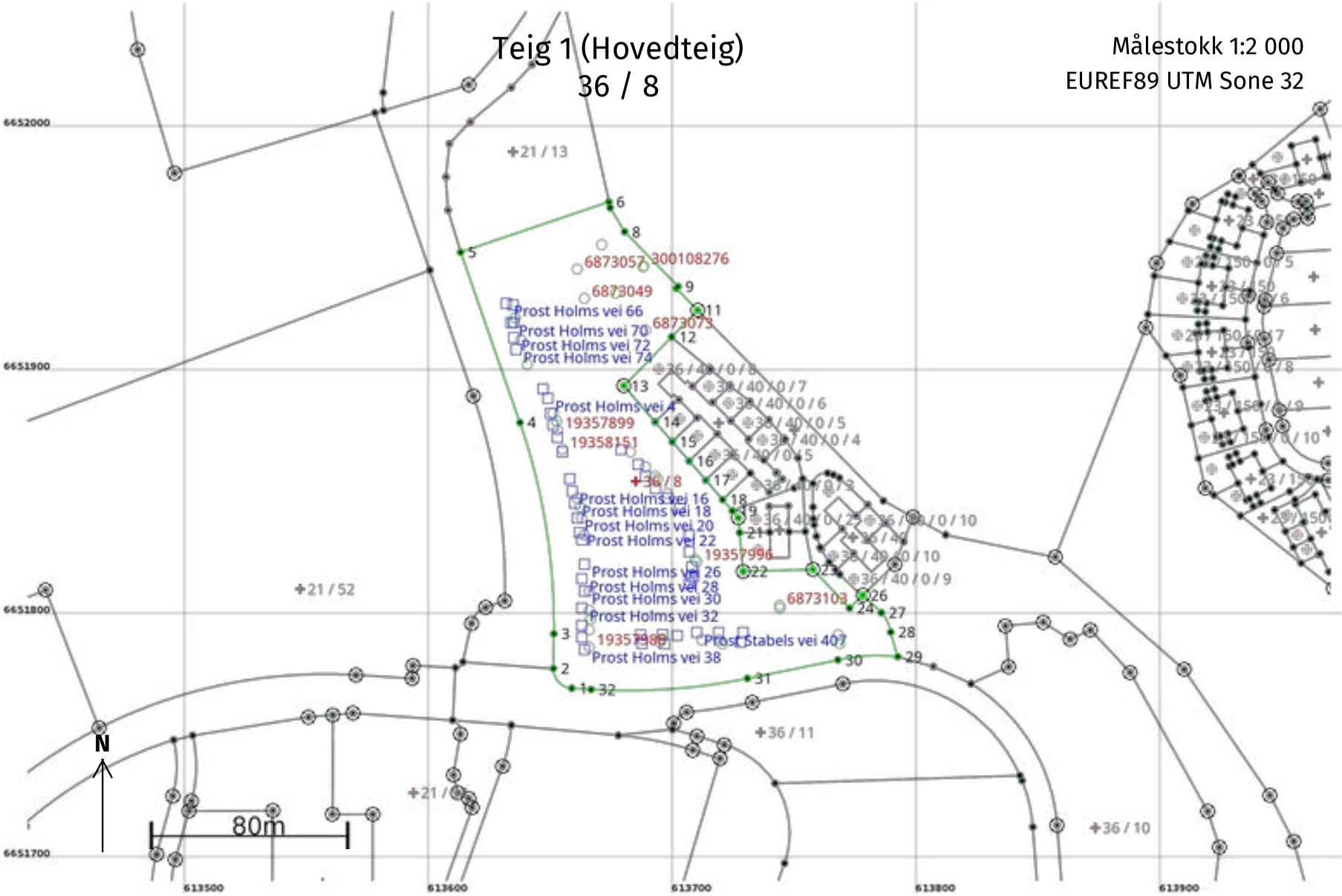
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	36/8

Oversiktskart for 36 / 8

Målestokk 1:5 000
EUREF89 UTM Sone 32




Teig 1 (Hovedteig)
36 / 8
Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 32
6652000
6651900
6651800
6651700
613500
613600
613700
613800
613900
+21 / 13
+21 / 52
+36 / 11
+36 / 10
+36 / 8
6873057
300108276
6873049
6873073
6873103
19357899
19358151
19357996
19357988
Prost Holms vei 66
Prost Holms vei 70
Prost Holms vei 72
Prost Holms vei 74
Prost Holms vei 4
Prost Holms vei 16
Prost Holms vei 18
Prost Holms vei 20
Prost Holms vei 22
Prost Holms vei 26
Prost Holms vei 28
Prost Holms vei 30
Prost Holms vei 32
Prost Holms vei 38
Prost Stabels vei 407
N
80m

Areal og koordinater

Areal: 15 651,5 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6651856 **Øst:** 613685

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6651771,13	613658,81		Umerket	10 Terrengmålt	10	8,00
			12,19			10	
2	6651779,22	613651,29		Umerket	10 Terrengmålt	10	
			14,23				
3	6651793,45	613651,49		Umerket	10 Terrengmålt	10	-254,94
			88,19			10	
4	6651880,09	613637,59		Umerket	10 Terrengmålt	10	
			74,02				
5	6651950,00	613613,27		Umerket	10 Terrengmålt	10	
			64,18				
6	6651970,65	613674,04		Umerket	10 Terrengmålt	10	
			2,51				
7	6651968,20	613674,57		Umerket	10 Terrengmålt	10	
			11,52				
8	6651958,33	613680,51		Umerket	10 Terrengmålt	10	
			31,32				
9	6651935,92	613702,39		Umerket	10 Terrengmålt	10	
			1,05				
10	6651935,14	613701,68		Umerket	10 Terrengmålt	10	
			12,52				
11	6651926,17	613710,41	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			15,32				
12	6651915,20	613699,72		Umerket	10 Terrengmålt	10	
			28,00				
13	6651895,15	613680,18	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			19,54				

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6651880,39	613692,98		Ukjent	18 Tatt fra plan	30	
			10,75				
15	6651872,27	613700,02		Ukjent	18 Tatt fra plan	30	
			10,52				
16	6651864,32	613706,91		Ukjent	18 Tatt fra plan	30	
			10,41				
17	6651856,46	613713,73		Ukjent	18 Tatt fra plan	30	
			10,57				
18	6651848,48	613720,66		Umerket	10 Terrengmålt	10	
			6,00				
19	6651843,94	613724,59		Umerket	10 Terrengmålt	10	
			3,80				
20	6651841,07	613727,08	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			6,16				
21	6651834,93	613727,62		Umerket	10 Terrengmålt	10	
			15,93				
22	6651819,06	613729,01	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			28,62				
23	6651819,81	613757,62	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			21,80				
24	6651804,02	613772,65		Umerket	10 Terrengmålt	10	
			7,16				
25	6651809,01	613777,79		Umerket	10 Terrengmålt	10	
			0,43				
26	6651809,31	613778,10	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			10,41				
27	6651802,15	613785,66		Umerket	10 Terrengmålt	10	15,00
			9,02			10	
28	6651794,13	613789,49		Umerket	10 Terrengmålt	10	
			10,47				
29	6651784,06	613792,36		Umerket	10 Terrengmålt	10	−74,98
			24,65			10	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
30	6651782,72	613767,86		Umerket	10 Terrengmålt	10	
			37,80				
31	6651775,15	613730,83		Umerket	10 Terrengmålt	10	244,94
			64,40			10	
32	6651770,64	613666,77		Umerket	10 Terrengmålt	10	
			7,98				

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

DAGBOKFØRT
03.03.86 01618
SORENSKRIVEREN I
NEDRE ROMERIKE

Skjøte [1]

EIENDOMMEN(E)

Registernummer [2]	Kommune
Gnr. 36, bnr. 8	Skedsmo

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer [3] Dag - mnd. - år - personnr
A/S Skedsmo Tomteselskap	

TIL

Navn	Fødselsnummer [3] Dag - mnd. - år - personnr
A/L Holtbakken Borettslag	

KJØPESUMMEN KR. 3.360.000,– **er oppgjort på avtalt måte.**

Det er gjort særskilt avtale om: [4]

Kjøperen samtykker i at følgende bestemmelse inntas i skjøte for denne overdragelse:

Skedsmo kommune kan tegne og eie andeler i samsvar med § 13 i lov om borettslag.

Skedsmo kommune har videre forkjøpsrett på vegne av enkeltpersoner (fysiske personer) som kommunen utpeker, til hver tredje andel som overdras.

Antall andelshavere tilvist leilighet av kommunen må til enhver tid ikke overstige 35 % av borettslagets enheter.

Dersom kommunen ikke gjør denne forkjøpsrett gjeldende, har borettslagets styre omsorg for at Skedsmo kommune, andelseierne i borettslaget og styret i boligbyggelaget får høve til å gjøre forkjøpsretten gjeldende.

Nr 48 På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-81

Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

☐ Jeg er ugift.

☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Sted ..... Dato .....

Utstederens underskrift ..... Ektefellens underskrift[5] .....

Fødselsnr.[6] .....

Jeg/vi[x] bekrefter[7] at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt[x] nærvær. Jeg/vi[x] er myndig(e) og bosatt i Norge.

Vitneunderskrift ..... 280549[redacted] Vitneunderskrift ..... 211064[redacted]

ERIK HANSEN ..... NINA HEIDE .....

Gjentas med blokkbokstaver Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

Rett kopi bekreftes: .....

Avtale mellom Holtbakken Brl. og Nedre Holtbakken Brl. Gnr 36 bnr 8 og Gnr 36 bnr 40

Dersom det er nødvendig å utføre vedlikeholdsarbeider på anlegg som ikke fysisk skilles ved deling av borettslaget, skal følgende fordelingsnøkkel benyttes på kostnader for dette:

TINGLYST
DAGBOKNR. 366958
03 AUG. 2006
STATENS KARTVERK

Holtbakken Borettslag dekker 72,81 % av utgifter
Nedre Holtbakken dekker 27,19 % av utgifter

Dette gjelder:

- Vann/avløpsnett som knytter lagene sammen.
  Gjelder rørstrekk mellom to knutepunkter tilhørende hvert borettslag (se vedlagt kart)
- El. forsyning som knytter lagene sammen.
  Gjelder ledningsstrekk mellom to knutepunkter tilhørende hvert borettslag
- Veiforbindelser som er tinglyst tilknyttet begge lag (innkjørsel fra Prost Stabelsvei)
  Dette gjelder også løpende kostnader, så som brøyting o.l.
- Grunnarbeider som kommer i kontakt med grensen mellom lagene, og som vedkommer begge lag

Dette gjelder ikke, og skal dekkes av hvert enkelt lag:

- Vann og avløpsnett som ligger i/mellom/under interne andeler i hvert lag
- El. forsyning i/mellom/under interne andeler i hvert lag
- Veiforbindelser som tilfaller hvert enkelt lag etter deling
- Grunnarbeider som ikke er knyttet opp til grensen mellom lagene, og som ikke vedkommer begge lag
- Dreneringsarbeider fra garasjerekke i Nordre del av Holtbakken Borettslag

Arbeider som ikke kommer fram i denne avtalen, og som igangsettes uten at det er enighet om kostnadsfordeling mellom lagene, kommer ikke til dekning av ovst. fordelingsnøkkel.

Andre opplysninger:

- Det er ikke tillatt å gjøre inngrep eller byggearbeider i skråningen mellom lagene (merket A på kart), uten at dokumentasjon kan fremlegges på at dette ikke medfører fare for utglidninger i boligmassen, og samtykke er innhentet fra ovenforliggende boenheter i Holtbakken Borettslag
- Det er ikke tillatt å foreta utbygging av terrasser over bakkeplan i Holtbakken Borettslag, i områder som vender mot Nedre Holtbakken Borettslag (Merket B på kart), uten at det er innhentet samtykke fra nedenforliggende boenheter i Nedre Holtbakken Borettslag.
- Grøntområder i skråningen mellom lagene skal vedlikeholdes regelmessig innenfor egen grense av hvert lag. Dette omfatter gressklipping/mosefjerning og evt. andre nødvendige arbeider.

Dersom det oppstår tvist om denne samarbeidsavtalen, skal forholdet avgjøres ved voldgift.
Denne avtale løper frem til evt. nye samarbeidsavtaler inngåes.

Vedlegg:

- Kart over berørte arealer

Holt Vestvollen 24.05.2006

Doknr: 366958 Tinglyst: 03.08.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

For styret, Nedre Holtbakken Brl. org nr 988 744 913

200870 [redacted]
Dan Eilertsen, Styreleder

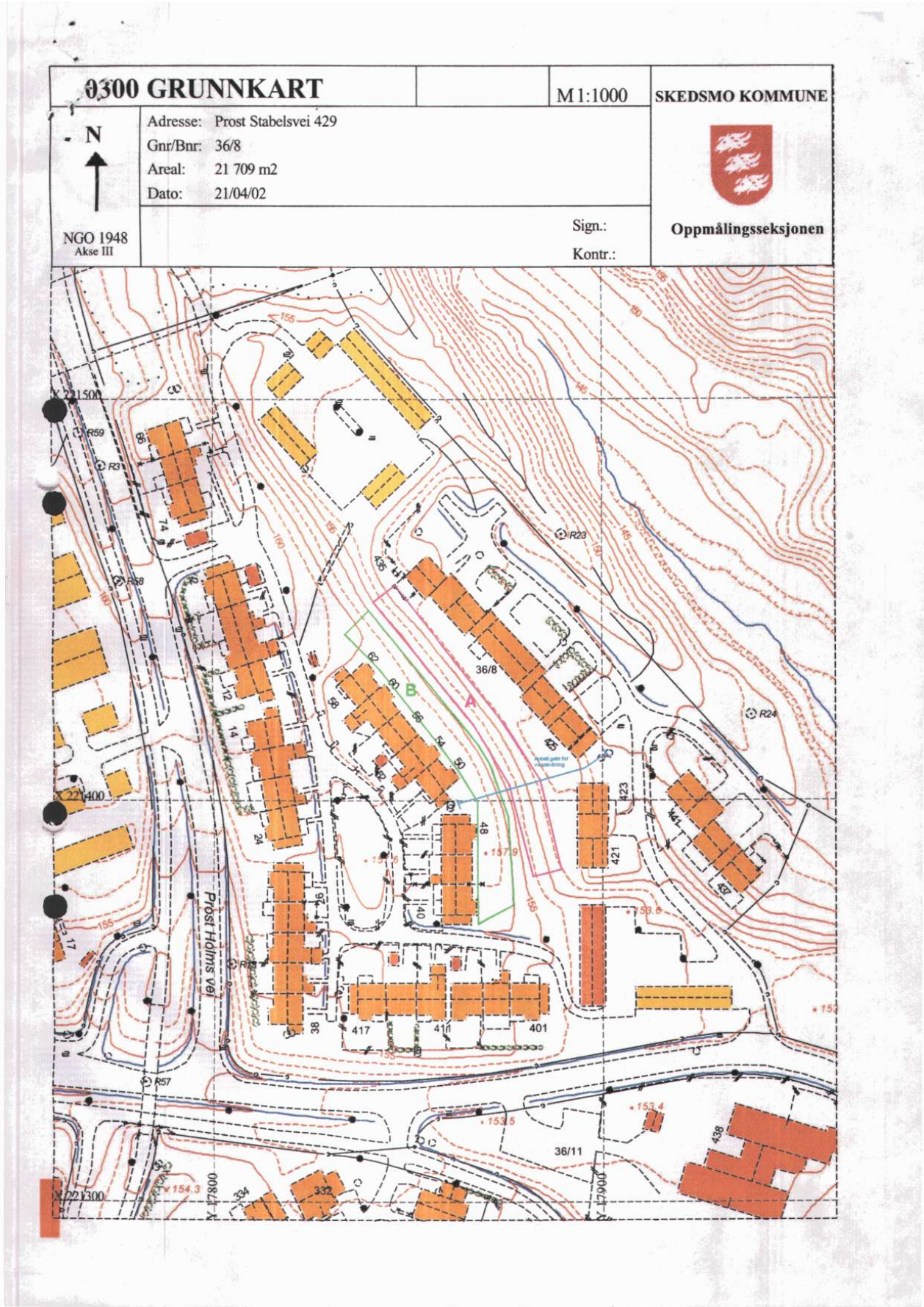
Eva M. Ulsletten 030373 [redacted]
Eva M. Ulsletten, Styremedlem

For styret, Holtbakken Brl. org nr 948281954

190461 [redacted]
Per Arne Bøgeberg
m/ fullmakt fra: Unni Øverbø, Syreleder

Unni Øverbø 221269 [redacted]

Bobby Torkildsrud, Styremedlem


0300 GRUNNKART
M 1:1000
SKEDSMO KOMMUNE
Adresse: Prost Stabelsvei 429
Gnr/Bnr: 36/8
Areal: 21 709 m2
Dato: 21/04/02
N
NGO 1948
Akse III
Sign.:
Kontr.:
Oppmålingsseksjonen
Prost Holms vei
36/8
36/11
417
411
401
423
421
438
A
B

Jnr.06/554

TINGLYST
DAGBOKNR: 368715
04 AUG. 2006
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING VEDRØRENDE VEIRETT

Undertegnede eier av gnr.36 bnr.8 i Skedsmo bekrefter herved at eiendommen gnr.36 bnr. 40 skal ha rett til kjørevei i 4m bredde og i veganleggets bredde over eiendommen gnr.36 bnr. 8 og rett til 5 biloppstillingsplasser, i samsvar med vedtak i Hovedutvalget for teknisk sektor, utvalgssak nr. 06/20, som vist på kopi av vedlagte kart i målestokk 1:1000, datert Skedsmo kommune, planavdelingen 03.03.06.

Denne erklæringen kan tinglyses på eiendommen gnr.36 bnr. 8 i Skedsmo, og kan ikke avlyses uten Hovedutvalget for teknisk sektor sitt samtykke.

Skedsmokorset den 24/5 2006

Hjemmelshaver til gnr.36 bnr. 8

Org.nr. 948281554

Doknr: 368715 Tinglyst: 04.08.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

SITUASJONSKART

J.nr.: 05/22- 393

SKEDSMO KOMMUNE

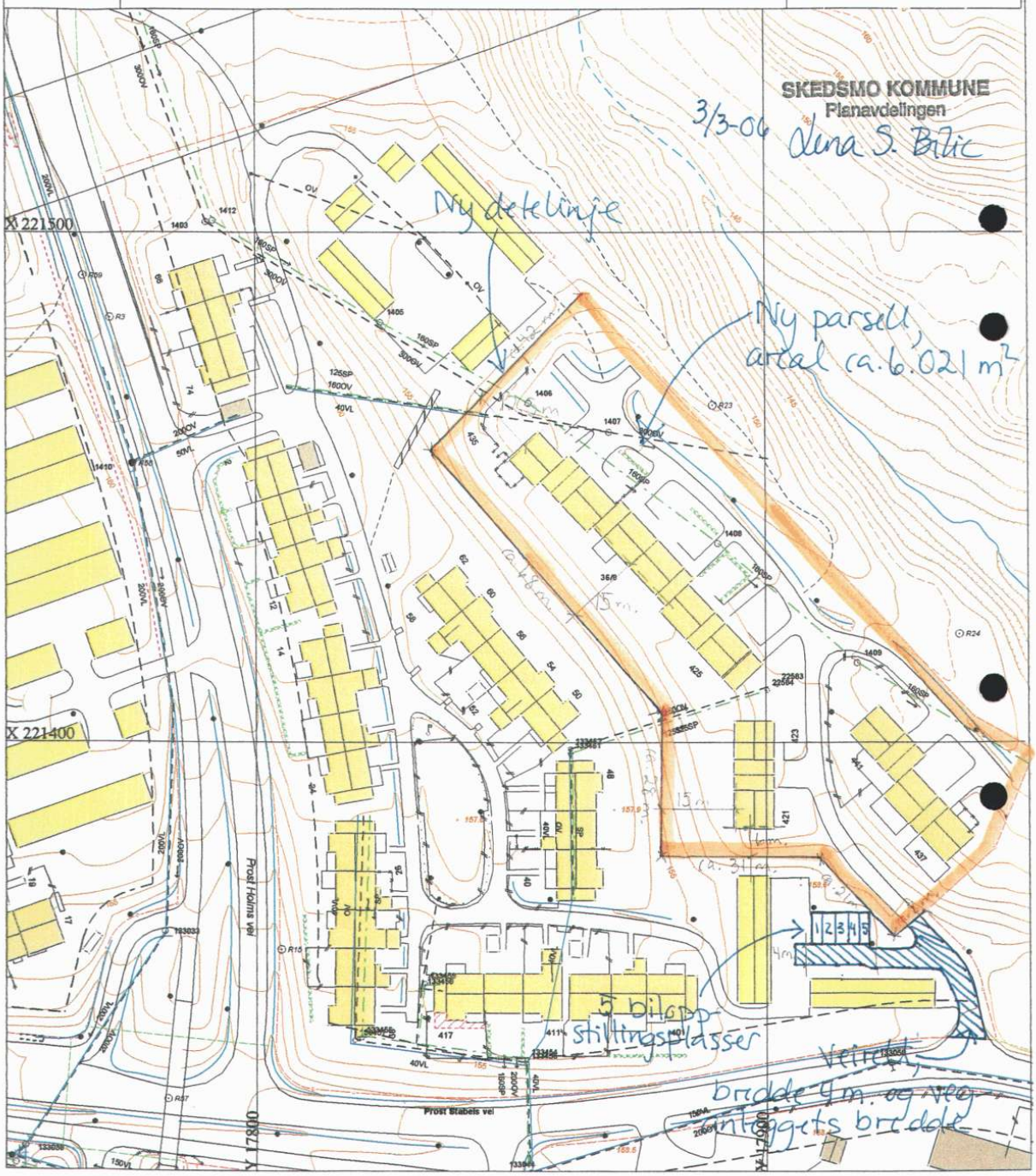
N

Adresse: Prost Stabels-/ Prost Holms vei
Gnr/Bnr: 36/8
Areal: 21709 m2
Dato: 07/12/05

NGO 1948
Akse III
M 1:1000

Eiendommen er koordinatbestemt. Sign.:
Det tas forbehold om beliggenhet på vann- og avløpsledninger.

Oppmålingsseksjonen

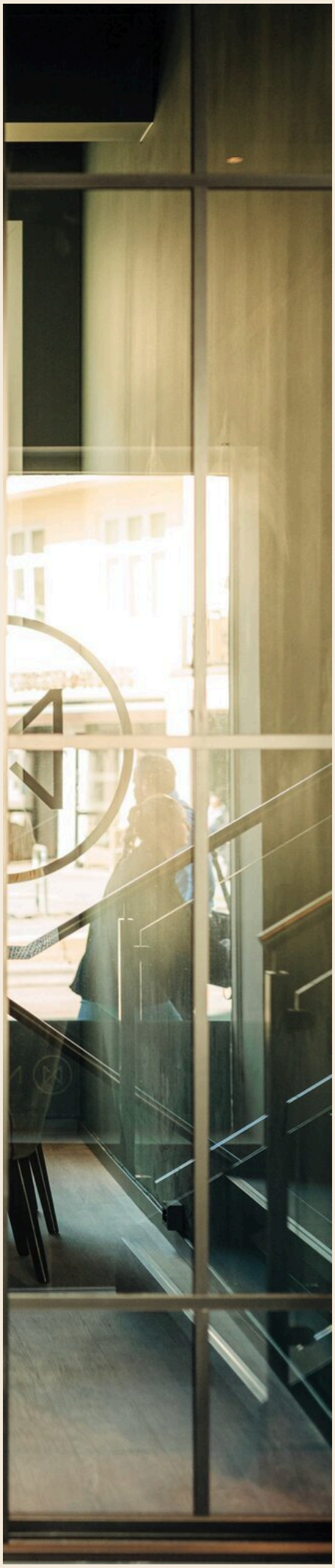


Velkommen til

Nordvik Jessheim

Nordvik er eiendomsmegleren som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Romerike godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.



Dampsaga allé 4, 2053 JESSHEIM
jessheim@nordvikbolig.no

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. Avtrekksvifter 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.

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 47-0004/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Prost Holms vei 34 2019 SKEDSMOKORSET
Matrikkel: Gnr 36, bnr 8 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Idriss Eliassy

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
ET Romerike Eiendom AS
i.eliassy@nordvikbolig.no
979 05 166