NORDVIK

Riihimækiveien 47

2 soverom | 83 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Riihimækiveien 47

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
32	Kontaktinfo
33	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
56	Egenerklæringsskjema
63	Andre vedlegg
354	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
357	Forbrukerinformasjon om budgivning
358	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.04.2026

Nøkkelinformasjon



Lekker 3-roms leilighet i 4. etasje med utsikt og usjenert innglasset balkong. Garasjeplass og sentral beliggenhet!

Prisantydning	**3 850 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**4 247 366,-**
Fellesgjeld	**387 580,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 468,-**
BRA-i	**83 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1974**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

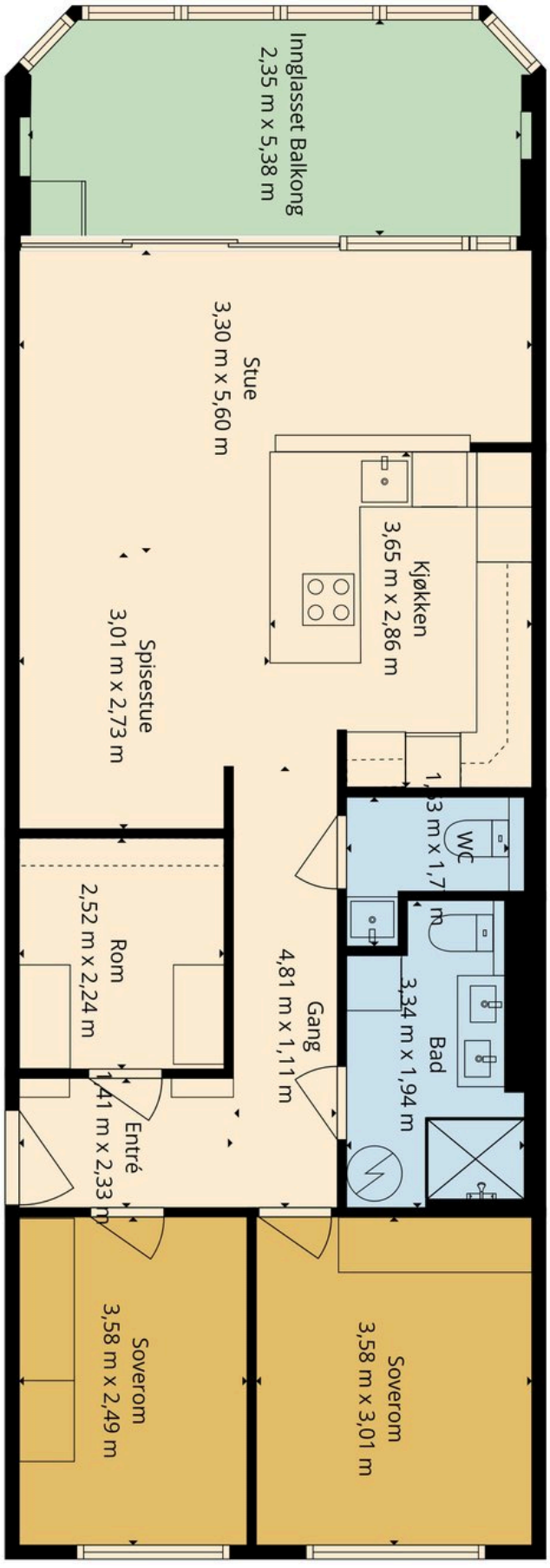
Velkommen til Riihimækiveien 47 - Presentert av Idriss Eliassy i Nordvik bolig!

En lekker og gjennomgående leilighet med luftig beliggenhet i 4. etasje. Boligen preges av pene overflater, downlights og moderne LED-striper i taket. Både bad og toalettrom er nyoppusset i 2025 i regi av borettslaget, og kjøkkenet er fra 2015. Fra stuen er det utgang til en usjenert, innglasset balkong på hele 13 kvm. Soverommene er av god størrelse og det er godt med lagringsplass i innvendig bod. Leiligheten har garasjeplass. Fellesgjeld vil øke kr 173 486,- i fbm. nye bad.

Her bor du sentralt og barnevennlig på Skjetten, med gangavstand til skoler, barnehager, dagligvare og marka. Med kort vei til Strømmen Storsenter, Lillestrøm og Sagdalen stasjon, er dette en perfekt base for både fritid og pendling!

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 83 kvm
Total BRA: 96 kvm



Planskissen Er Ikke I Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil





Fra kjøkken og stue ser man ut mot frodige, grønne trekroner og åpne arealer. Dette gir en beroligende utsikt uten direkte innsyn, noe som skaper en privat og skjermet følelse midt i en sentral beliggenhet.





Kjøkkenet har en tidløs og klassisk innredning med hvite, profilerte fronter. Den smarte utformingen sikrer både generøst med lagringsplass i skuffer og skap, samt rikelig med benkeplass til matlaging og kjøkkenmaskiner.









Den innglassede balkongen fungerer som en visuell forlengelse av stuen. Den store glassflaten i skyvedøren gjør at natur og utsikt blir en naturlig del av interiøret.





I tilknytning til kjøkkenet er det plass til en romslig spisegruppe, plassert slik at man kan nyte både det naturlige lysinnfallet og den grønne utsikten under måltidene.

Den mørke steinfasaden i nisjen på veggen fungerer som et stilig blikkfang og gir rommet karakter.







Lekkert separat toalettrom fra 2025 i samme moderne stil som badet. Perfekt som et gjestetoalett eller som et kjærkomment tillegg for familien.

Velkommen inn i en lys og moderne entré med parkett på gulv, behagelig gulvvarme og stilfulle downlights.





Badet er totalrehabilitert i 2025 i regi av borettslaget og fremstår som svært lekkert.








START





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
47-0022/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Riihimækiveien 47, 2013 SKJETTEN
Gnr 71, bnr 55 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune
Andelsnr 855 i Riihimakiveien Borettsalg, org.nr. 948391546

Selgere
Morten Larsen
Susann Heravi

Kjøpesum og omkostninger
3 850 000,- (Prisantydning)
387 580,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 237 580,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 247 366,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 256 866,- (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
1974

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 83 kvm
BRA-e: 1 kvm
BRA-b: 13 kvm
Totalt BRA: 97 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 83 kvm. Kjøkken/stue, bad, toalettrom, entré, soverom, soverom 2 og bod.
BRA-b: 13 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 96 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 1 kvm.
Total BRA: 1 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
4. etasje: Kjøkken/stue, bad, toalettrom, entré, soverom, soverom 2, bod og innglasset balkong.

Leiligheten disponerer i tillegg en bod på ca. 1 m² i fellesarealer.

Standard
Entré
Velkommen inn i en lys og moderne entré med parkett på gulv, behagelig gulvvarme og stilfulle downlights. Det er montert callinganlegg med kamera, og god plass for oppbevaringsløsninger til jakker og sko i entréen. Her har du også tilgang til en praktisk innvendig bod med god lagringsplass for husholdningsartikler og utstyr.

Stue og kjøkken

Leiligheten har en lekker og gjennomgående stue- og kjøkkenløsning som umiddelbart gir et inntrykk av moderne luksus. Rommet preges av et nedsenket tak med en kombinasjon av innfelte downlights og skjulte LED-striper, noe som skaper en eksklusiv atmosfære og en svært behagelig belysning. Den lyse parketten med gulvvarme flyter sømløst mellom sonene og binder rommet sammen på en elegant måte. TV-sonen er dekorert med en stilig fondvegg i mørk steinfasade som gir karakter og en flott kontrast til de slettmalte hvite veggene.

Planløsningen er svært sosial og godt utnyttet med naturlige soner for både sofagruppe og en romslig spisestue. Kjøkkenet fra 2015 har en tidløs og klassisk innredning med hvite, profilerte fronter i tillegg til integrerte hvitevarer. Den smarte utformingen sikrer både generøst med lagringsplass i skuffer og skap, samt rikelig med benkeplass til matlaging og kjøkkenmaskiner. Den praktiske halvøyen fungerer som en hyggelig barløsning med sitteplasser – perfekt for uformelle måltider eller som en sosial buffersone mens man lager mat. De store vindusflatene sikrer rikelig med naturlig lys, og fra stuen er det direkte utgang til den usjenerte, innglassede balkongen på 13 kvm med luftig utsikt fra 4. etasje. En stor skyvedør visker ut skillet mellom stuen og balkongen, og skaper en sømløs overgang mellom ute- og inneplass. I tilknytning til kjøkkenet er det plass til en romslig spisegruppe, plassert slik at man kan nyte både det naturlige lysinnfallet og den grønne utsikten under måltidene.

Bad og toalettrom
Badet er totalrehabilitert i 2025 i regi av borettslaget og fremstår som svært lekkert. Det er valgt store, tidsriktige fliser i en delikat gråtone på vegger og gulv, kombinert med moderne gulvvarme. Innredningen består av en mørkegrå dobbel servantseksjon med god skuffeplass, speilskap med lys og en stilren dusjsone med sort regnfallsdusj og innfellbare glassvegger. Her er i tillegg en ny varmtvannsbereder fra 2025, på 190 liter plassert.

Det separate toalettrommet ligger vegg i vegg og er holdt i nøyaktig samme moderne stil med like materialvalg og gulvvarme, noe som gir en flott helhet. Toalettrommet fungerer perfekt som et gjestetoalett eller som et kjærkomment tillegg for familien.

Soverom og lagring
Soverommene har god størrelse med parkett på gulv og rikelig plass til både dobbeltseng og garderobeløsninger. Hovedsoverommet har en skyvedørsgarderobe med god lagringsplass. Soverom nummer to passer utmerket som et gjesterom, barnerom eller kontor. Begge rommene har pene overflater og en luftig utsikt som bidrar til en rolig atmosfære.

Leiligheten har gode lagringsmuligheter i både innvendig bod og utvendig disponibel bod, slik at det er enkelt å holde hjemmet ryddig og organisert.

Parkering
Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg på borettslagets fellesareal.

6 hurtigladere for felles bruk for andelseiere i Riihimäkiveien borettslag og Nordensvei borettslag var ferdige november 2019. Disse står på uteparkeringen nord for P-huset i Nordbyveien 223. Beboere må være registrert hos www.charge365.no for å kunne bruke laderne.
Det er forbudt å lade elbil og liknende kjøretøy i garasjen og P-husene, jf. vedtektene!

Modernisering og påkostninger
Bad og toalettrom ble totaloppusset i regi av borettslaget i 2025.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 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: VBM

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

- Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VBm

- Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vbm

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

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:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon. Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med betong elementer og panel. Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2006/08. 1- lags glass på innglasset balkong. En B-30 og db-40 ytterdør med kikkehull. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2006. Utgang fra stue til en innglasset balkong på ca. 13m2.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Dører: Ytterdør tar i karm.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er registrert noen skjevheter. Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom blir nevnt. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Stue er det registrert et høydeavvik på ca. 1,5 cm. Entré er det registrert høydeavvik på ca. 1 cm.
- Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken/stue > Overflater og innredning: Det er ikke montert komfyrvakt på kjøkkenet. Det er observert avflassing på front ved komfyr.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Fastmontert varmelampe på innglasset balkong.

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
G - rød

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, gulvvarme på badet, toalett, entre og stue.

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. 10 000 kWh/kr 13 000,-. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 468,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer parkering, avdrag/renter fellesgjeld, forretningsførsel, felles bygningsforsikring, kabel-tv/ bredbånd, driftsutgifter og kommunale avgifter.

Fordelingen er slik:
Felleskostander kr 3.326,- pr. md.
Renter og avdrag kr 3.642,- pr. md.
Parkering kr 500,- pr. md.

Borettslaget har fått rammelån på totalt kr 130.000.000,- til våtromsprosjektet. Kr. 60.000.000,- av dette er utbetalt. Ved fult låneopptak, altså effektuering av de resterende kr 70.000.000,- vil fellesgjelden for andelen øke med ytterligere kr 173.486,-. Det bør også forventes en økning av felleskostnader som følge av låneopptaket. Borettslaget ønsker på sikt å samle disse tre lånene til ett og ser på refinansieringsmulighet for dette.

Styret måtte 27.11.2025 varsle om en økning av felleskostnadene (husleie) på ca. + 7,0 % fra 1.1.2026, og

ytterligere økning på anslått ca. + 8,0 % fra 1.7.2026. Dette pga. høyere utgiftsøkning på vann, avløp og renovasjon, generell prisøkning og våtromsprosjektet.

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

Andre utgifter
Det er kjøpers ansvar å eventuelt inngå nye avtaler med ønskede tjenesteleverandører. Det må påregnes kostnader til innboforsikring, samt øvrige abonnementer og tjenester etter eget ønske.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 202 188,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 4 808 752,- pr. 2025
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
Riihimækiveien Borettslag består av i alt 318 andelsleiligheter fordelt på 8 lavblokker og har 257 garasjeplasser i felles P-hus. Borettslaget ble stiftet 21.11.1973 og har organisasjonsnr. 948 391 546.
Borettslagets forretningskontor er i Oslo kommune og forretningsfører er Solibo AS.
Borettslaget er tilknyttet boligbyggelaget BORI BBL, jf brl. § 1-3.
Trappevask foretas av eksternt firma.

Styret besluttet 4.11.2023 å bytte ut dagens støpejernsrør og -sluk, og avholdt et beboermøte 20.11.2023 hvor dette ble nærmere gjennomgått. Den 20.3.2024 ble Usbl Prosjekt AS engasjert som prosjektleder for vårt våtromsprosjekt.

Borettslaget hadde ekstraordinær generalforsamling 20.1.2025, hvorpå våtromsprosjektet ble vedtatt med overveldende flertall, inkludert låneopptak til prosjektet. Den 17.2.2025 ble det signert, etter anbefaling fra Usbl Prosjekt, en totalentreprisekontrakt med VBM Byggfornyelse AS. Fysisk oppstart i Rvn.49 var 19.5.2025 og arbeidet vil pågå frem t.o.m. 18.12.2026, fordelt på tre forskjellige faser.

Vedlikeholdsoppgaver i borettslaget 2026 - 2030:
Styret jobber med å få ferdigstilt våtromsprosjektet, og har ikke større planer for øyeblikket. Noe mindre vedlikehold vil det alltid være. Styret jobber med å sette opp en vedlikeholdsplan for perioden 2026 – 2030, noe det konstituerte styret etter GF2026 må ta tak i.
Kommende vedlikeholdsoppgaver kan f.eks. være:
-Bytte av brannslukkerne/pulverapparat i leilighetene.
-Bytte av alt panel på utebodene p.g.a. råte.
-Male trappehusene på nytt.
-Bytte linoleumsgulvet i alle trappehus.
-Bytte av ytterdørene på blokkene.

Oppgaver styret arbeider med:
1.Delta, sammen med Usbl Prosjekt, i styringen av våtromsprosjektet, som utføres av VBM Byggfornyelse AS.
2.Bytte av leilighetenes brannslukker/pulverapparat.
3.Få kommunen til å felle småkratt og småtrær øverst i skråningen, på balkongsiden Rvn27 til 49.
4.Utbedre en "knekk" på stikkledningen tilhørende Rvn1. til 15, våren 2026.
5.Vurderer rydderunde i utebodene, spesielt sykler, våren 2026.
6.Tilbakestille basket- og fotballøkken i dalen, som borettslaget midlertidig fikk låne av kommunen som p-plass mens betongvedlikeholdet av P-husene pågikk.
7.Sette opp budsjett for 2027.
8.Flytte borettslagets HMS-system fra papir til web (Norik).
9.Vurderer bytte av panel på utebodene, muligens ca. 2027/28.
10.Delta på alle fellesarrangementene som er i Skjettenbyen.

Lading av elbiler: Styret har arbeidet i flere år med muligheter for lading av elbiler, hybridbiler og liknende. Dagens elektriske anlegg i P-husene har ikke kapasitet til lading av slike kjøretøy ettersom anleggene er fra starten på 1970-tallet. Det er forbudt å lade elbil og liknende kjøretøy i garasjene. En annen faktor er at Riihimäkiveien borettslag og Nordensvei borettslag mangler 80 plasser innendørs, noe som betyr at de uansett må ha lademulighet utendørs. Det er Sameiet Skjetten Garasjehus som fikk etablert seks hurtigladere på 400V-system utendørs, på pplassen nord for P-huset i Nordbyveien 223. Disse ble satt i drift 1. november 2019, til felles bruk for andelseiere i deres og Nordensvei borettslag. Lading av elbiler og liknende kjøretøy skal kun skje på disse seks hurtigladerne! Alle de seks hurtigladerne ble byttet ut i perioden oktober 2023/ februar 2024. På grunn av andre vedlikeholdsoppgaver er

det ikke planlagt utskiftning av strømnettet i P-husene eller økning av strømtilførsel inn fra Elvia AS sine trafohus.

Rettslige tvister i borettslaget:
Pågående tvistesaker:
(1) Mulig rådgivningsfeil fra Usbl Prosjekt i den innledende fasen av våtromsprosjektet i 2024, som kanskje kan ha ført til en merkostnad for borettslaget. Saken er løftet til advokater for nærmere gjennomgang og vurdering i starten på 2027 ettersom våtromsprosjektet må være gjennomført for og evt. kunne klare å definere om det foreligger rådgivningsfeil, og om disse har, eller har ikke, ført til merkostnad.
(2) Administrativ klage hos Skatteklagenemda i forhold til for høy utregnet boligverdi fra Skatteetatens side, på våre 318 boenheter.

Mulige kommende tvistesaker:
(3) Ingen mulige kommende saker pr. 31.12.2025.

Avsluttede tvistesaker:
(4) Borettslaget og Usbl Prosjekt hadde en juridisk diskusjon med VBM Byggfornyelse AS i forhold til riktigheten av en' av deres endringsmeldinger, mottatt juni 2025. Denne er løst og avklart partene imellom og endringsmeldingen ble trukket.
(5) Søksmål mot Lillestrøm kommune, i forbindelse med utregning av eiendomsskatt, er avsluttet ved rettskraftig dom fra tingretten i borettslagenes favør.

Ut over dette er ikke styret i pågående rettslig tvist som kan føre til økonomisk ansvar for borettslaget.

Forretningsfører
Solibo AS

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelaget BORI´s medlemmer har forkjøpsrett. Disse medlemmene har en frist på syv dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Fristen begynner å løpe den 07.04.2026, og utgår dermed den 14.04.2026 kl. 14.00. Kontakt megler for mer informasjon.
Frist: 14.04.2026

Styregodkjennelse
Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at erververt skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 387 580,-pr. 30.03.2026

Bank: Handelsbanken
Lånenummer: 9492.70.58795
Nominell rente (flyt): 5,45 %
Innfrielsesår: 2054
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 30.03.2026: kr 43 618 114,-
Andel av saldo: kr 140 064,-
IN-ordning: Nei

Bank: Handelsbanken
Lånenummer: 9492.70.36252
Nominell rente (flyt): 5,45 %
Innfrielsesår: 2032
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 30.03.2026: kr 17 079 914,-
Andel av saldo: kr 54 846,-
In-ordning: Nei

Bank: Handelsbanken
Lånenummer: 9492.71.01941
Nominell rente (flyt): 5,10%
Saldo pr 30.03.2026: 60 000 000
Andel av saldo: kr 192 669,-
IN-ordning: Nei

Borettslaget er med i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Laget er sikret mot tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader. 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.

Fellesgjelden for andelen vil øke med ytterligere kr 173.486,- i forbindelse med våtromsprosjektet. Det bør også forventes en økning av felleskostnader som følge av låneopptaket. Det er varslet en økning i felleskostnader på 8% fra 01.07.26 grunnet høyere utgiftsøkning på vann, avløp og renovasjon, generell prisøkning og våtromsprosjektet.

Fellesformue

Kr 110 198,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
REGNSKAPET FOR 2024
Regnskapet for 2024 viser et negativt driftsresultat på kr. 20.101.774,- og et negativt årsresultat på kr. 22.625.713,-. Styret foreslår at årsresultatet føres imot opptjent egenkapital.
Disponible midler, dvs. penger på bok den 31.12.2024 var kr. 17.676.365,-.

BUDSJETT FOR 2025
Oversikten her gir et forventet årsresultat med ett underskudd på ca. kr. 55 mill. I tillegg skal det betales ca. kr. 4,4 millioner i avdrag på borettslagets lån. Det blir i 2025 tatt opp lån til rehabilitering av våtrommene (Våtromsprosjektet). Uttak fra lånet er tiltenkt koordinert med betalingsplanen til hovedentreprenøren. Isolert sett går 2025 dermed i pluss med ca. kr. 0,3 millioner.

Disponible midler dvs. penger på bok den 31.12.2025 forventes derfor å være ca. kr. 8 millioner. Solibo AS sitt anbefalte minstenivå på disponible midler for et borettslag på vår størrelse er 3,0 millioner. Forventet prisstigning på 5,0% er lagt til grunn hvor ikke annet er oppgitt.

BUDSJETT FOR 2026
Oversikten her gir et forventet driftssresultat med ett underskudd på ca. kr. 78 mill. I tillegg skal det betales ca. kr. 17,5 millioner i renter og avdrag på borettslagets lån. Det er i 2025 tatt opp 60 mill. i lån til våtromsprosjektet, og de gjenværende 70 mill. vil bli utbetalt i 2026.
Disponible midler ("penger på bok") den 31.12.2026 forventes derfor å være ca. kr. 11 mill. hvorpå en del av dette vil gå til å betale sluttfakturaen på våtromsprosjektet ca. mars 2027.
Solibo AS sitt anbefalte minstenivå, på disponible midler for et borettslag på vår størrelse, er 4 millioner. Forventet prisstigning på 5,0 % er lagt til grunn hvor ikke annet er oppgitt.

Vedtekter og husordensregler
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Borettslaget arrangerer dugnadsarbeid to ganger pr. år. En på våren og en i løpet av høsten. Ellers har borettslaget ansatt ekstern leverandør til utførelse av ordinære driftsoppgaver i borettslaget.

Dyrehold
Dyrehold skal godkjennes av styret og styrets godkjenning gjelder kun for det kjæledyret som det er søkt om. Borettslaget anbefaler ikke bruk av akvarium. Dyrehold er ikke tillatt hvis dyrene, etter styrets vurdering, er til sjenanse i borettslaget og for beboere. Borettslaget har nærmere regler for hund og katt. Se borettslagets vedtekter og husordensregler for nærmere informasjon.

Borettslagets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 1438766-5.1

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 12 949 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal pent opparbeidet med plen og diverse beplantning og asfalterte områder. 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.

Matrikkelbrev fra Lillestrøm er vedlagt salgsoppgaven.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Beliggenhet og Nærområde
Riihimækiveien 47 har en meget attraktiv og sentral beliggenhet på Skjetten i Lillestrøm kommune. Dette er et område som kombinerer umiddelbar nærhet til hverdagens nødvendigheter med kort vei til flotte naturområder. Med nærhet til både skoler og barnehager fremstår nabolaget som et svært barnevennlig og ettertraktet sted å bosette seg. For et bredere utvalg av fasiliteter ligger både Lillestrøm sentrum og Strømmen Storsenter – et av landets største og mest innholdsrike kjøpesentre – kun en kort kjøretur unna.

Friluftsliv og Fritid
Området byr på et unikt aktivitetstilbud for alle aldre. Like i nærheten finner du alt fra fotballbaner, skaterampe og tennisanlegg til svømmehall og hesteridning. For de vinterglade ligger Nylendlia Skisenter kun 2 km unna, og i Østmarka venter flotte turstier, fiskevann og lysløyper. Sommerstid er en sykkeltur til Nebbursvollen Friluftsbad eller en gåtur langs Sagelva og Nitelva populære valg. I fremtiden vil fritidstilbudet styrkes ytterligere med planene om et av Østlandets mest attraktive badeland i tilknytning til Strømmen.

Service og Fasiliteter
Det er enkelt å få logistikken til å gå opp med flere dagligvarebutikker i gangavstand, som Meny Skjetten, Extra og Joker Strømmen. For øvrige ærender ligger Skjetten Nærsenter og Biltema like i nærheten. Ønsker du urbane kvaliteter, kafeer og et rikt kulturliv, er Lillestrøm sentrum lett tilgjengelig.

Kollektivt og Pendling
Eiendommen har en strategisk god plassering for pendlere med gode forbindelser i alle retninger. Det er kort vei til offentlig kommunikasjon, og både Sagdalen og Strømmen stasjon nås på ca. 5–8 minutter med bil. Dette

gjør reiseveien mot både Oslo og Gardermoen effektiv, samtidig som de lokale gang- og sykkelstiene gjør det trygt og enkelt å ferdes lokalt uten bil.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 12.12.1974. 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:

- Noe småarbeid gjenstår.
- Planeringsarbeidet er ikke ferdig.

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

Det foreligger ferdigattest for innglassing av balkonger datert 27.12.2011.

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:
- Badet var opprinnelig mindre, og det var etablert et vaskerom mellom kjøkken og toalett på byggemeldte tegninger.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål, herunder blokkbebyggelse. 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:

3205/71/55:
10.03.1970 - Dokumentnr: 1234 - Rettigheter iflg. skjøte
Ifl.skjøte på bnr.4 er det best. om ledn.for vann-kloakk,el-ledninger m.v. Fl.best.
Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.1977 - Dokumentnr: 4244 - Forkjøpsrett
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER
Gjelder denne registerenheten med flere

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,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 1 visning inkl. Deretter 3.500,- pr visning

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. 107 525,- 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 10. april 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.

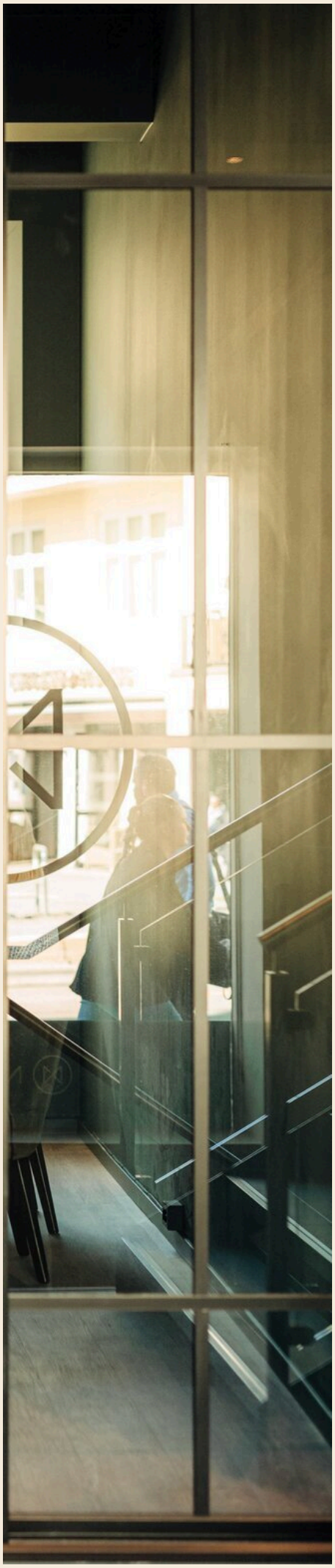
Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

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

Riihimækiveien 47

Nabolaget Riihimäkiveien/Solvangen - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Gjelleråsskole (1-7 kl.) 467 elever, 27 klasser	**7 min** 0.6 km
Skjetten skole (1-7 kl.) 725 elever, 42 klasser	**19 min** 1.6 km
Oks friskole (1-10 kl.) 358 elever, 27 klasser	**6 min** 2.8 km
Stav skole (8-10 kl.) 428 elever, 17 klasser	**13 min** 1.1 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	**7 min** 3.1 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	**10 min** 4.2 km

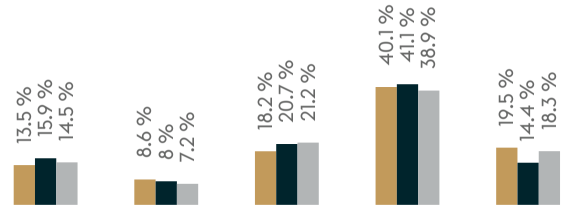
Offentlig transport

Nordens vei Linje 375, 380, 381, 385	**4 min** 0.3 km
Sagdalen stasjon Linje L1	**23 min** 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**23 min** 21.2 km
Oslo Gardermoen	**25 min**

Barnehager

Uglebakken barnehage (1-5 år) 53 barn	**12 min** 1 km
Melby barnehage (1-5 år) 65 barn	**13 min** 1.2 km
Linbråten barnehage (1-5 år) 135 barn	**16 min** 1.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

Kvalitet på skolene
Bra 75/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

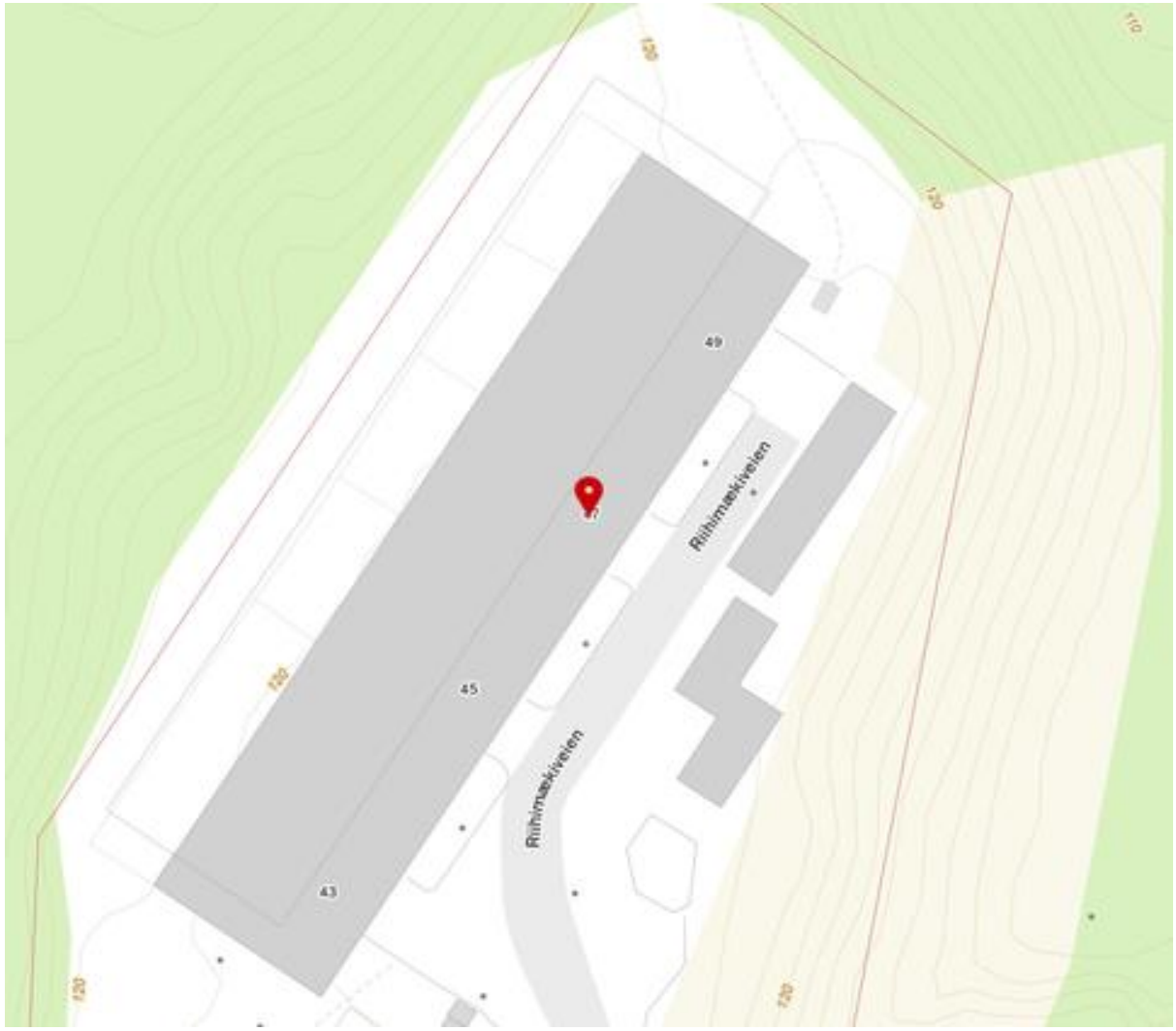
Sport

Riihimæki	4 min
Gjelleråsskole - gymnastikksa...	8 min
Just Padel Hellerudsletta	7 min
Fresh Fitness Strømmen	8 min

Vedlikehold veier
Godt velholdt 87/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 86/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100



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

Riihimækiveien 47, 2013 SKJETTEN LILLESTRØM kommune

gnr. 71, bnr. 55

Andelsnummer 855

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 18.03.2026 **Rapportdato:** 09.04.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3528 **Eiendomsverdi ref nr:** LR7394

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

Norsk takst

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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 4.etasje og det medfølger bod.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater bærer lite preg av alder og bruksslitasje. 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: 1974

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon
Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med betong elementer og panel.

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2006/08. 1- lags glass på innglasset balkong.

En B-30 og db-40 ytterdør med kikkehull. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2006

Utgang fra stue til en innglasset balkong på ca. 13m2.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater. Det er stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.
Etasjeskillere i betong.
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
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Bad med fliser på gulv og vegger utført i regi av borettslaget.
Innredningen består av et underskap/overskap, 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 3,5 cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

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

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Gulv: Fliser
Vegger: Fliser
Himling: Malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.
Innredning: Vannklosett, underskap med servant, speil og lys.
Lufting: Mekanisk avtrekk.

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 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

Beskrivelse av eiendommen

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 badet og er på 190 liter og produksjonsår 2025.

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet, toalett, entre og stue.
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

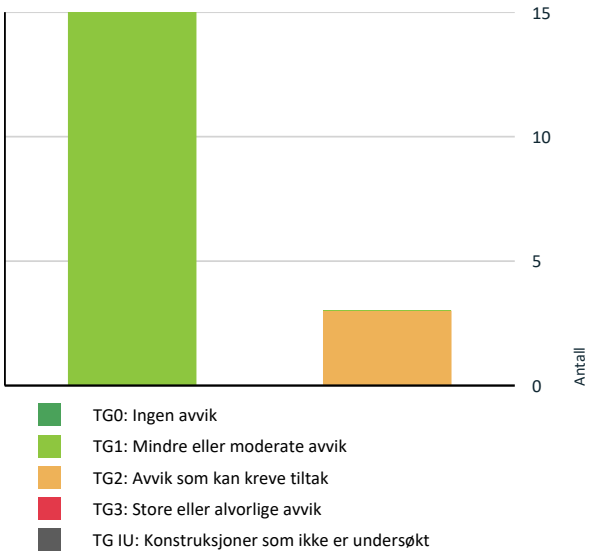
Boligbygg med flere boenheter

• 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.

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 > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken/stue > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1974

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med betong elementer og panel.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2006/08. 1- lags glass på innglasset balkong.

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: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Beskrivelse

En B-30 og db-40 ytterdør med kikkehull. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2006

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterdør tar i karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Estetisk forringelse som kan påvirke helhetsinntrykket av boligen.
I noen tilfeller kan funksjonen svekkes, for eksempel ved at døren subber mot karm eller gulv, eller at lås og hengsler ikke fungerer optimalt.

Tiltak:
Overflatebehandling som pussing og maling/lakkering for å forbedre utseendet.
Justering eller utskifting av hengsler og beslag ved funksjonssvikt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utgang fra stue til en innglasset balkong på ca. 13m2.

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.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater. Det er stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

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 betong.

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:

• 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 er det registreres et høydeavvik på ca. 1,5cm.
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.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

Tilstandsrapport

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Bad med fliser på gulv og vegger utført i regi av borettslaget. Innredningen består av et underskap/overskap, 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 3,5 cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Mekanisk avtrekk.

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: 2025 **Kilde:** Eier

4. 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: 2025 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,5 cm fall.

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

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

4. 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: 2025 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av et underskap/overskap, dobbel servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført. Baderommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider.
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.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

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

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.

Det er observert avflassing på front ved komfyr.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.

Komfyrvakt
Konsekvens:
Fravær av komfyrvakt gir redusert brannsikkerhet og økt fare for personskade og materielle skader. Dette er et avvik fra dagens sikkerhetsstandard.

Tiltak:
Monter komfyrvakt i henhold til gjeldende krav og produsentens anvisning.
Sørg for at komfyrvakten er riktig plassert og testet for funksjon.

4. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Samt mekanisk avtrekk i rommet.

Det kan være at borettslag har egne vedtekter som hindrer montering av ventilator på det mekanisk avtrekk,
Kontakte borettslaget og forhøre seg om dette er lov og koble sammen

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

4. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom
Gulv: Fliser
Vegger: Fliser
Himling: Malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.
Innredning: Vannklosett, underskap med servant, speil og lys.
Lufting: Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2025 **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: 2025 **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: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder er plassert på badet og er på 190 liter og produksjonsår 2025.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet, toalett, entre og stue.
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

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

Tilstandsrapport

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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

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.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

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.

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

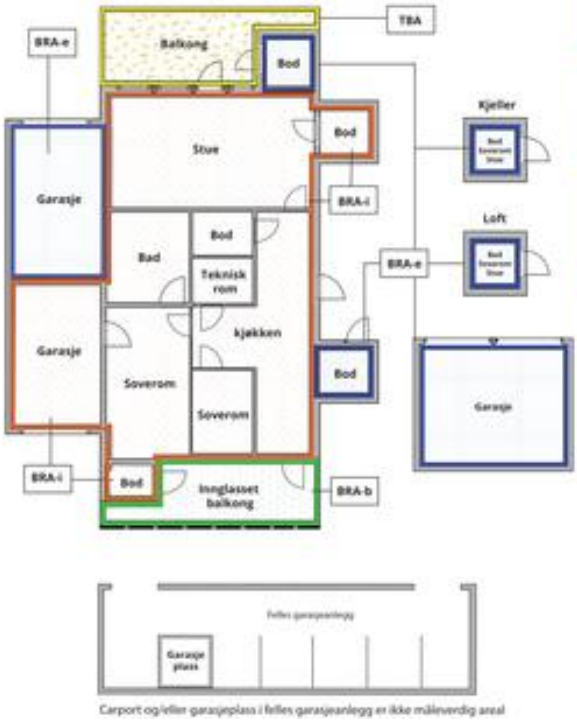
Hva er måleverdig areal?

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)**
4. Etasje	83		13	96	
Utv bod		1		1	
SUM	**83**	**1**	**13**		
SUM BRA	**97**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Kjøkken/stue, bad, toalettrom, entré, soverom, soverom 2, bod		Innglasset balkong
Utv bod		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.

Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander. Kunde opplyser at det medfølger 2 boder i kjeller, men disse er ikke fremvist på befaringsdag.

Kunde opplyser at det medfølger en biloppstillingsplass .

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	
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
18.3.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Susann Heravi	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	71	55	0	0	12949.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Riihimækiveien 47

Hjemmelshaver
Riihimäkiveien Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948391546		SOLIBO AS	Morten Larsen og Susann Heravi

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
855

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 12 949,40 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:
- Ikke opplyst om vedlikehold

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	18.03.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Eier	18.03.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse		Opplysninger på boligen	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.04.2026	

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

Morten Larsen	9578-5999-4-4029505	2026-04-09 18:41:30
Sussan Heravi	9578-5999-4-3994436	2026-04-09 17:44:24

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
9. apr. 2026

Oppdragsnummer
47-0022/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Riihimækiveien 47, 2013 SKJETTEN

Meglerfirma
Nordvik Jessheim

Selgere
Morten Larsen, Susann Heravi

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

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: VBM

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VBM

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VBm

---

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?

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vbm

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

---

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

Nei

---

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

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

---

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

Nei

---

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

---

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

Nei

---

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

---

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

Nei

---

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

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 47-0022/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Sussan Heravi	**2026-04-09**	**Morten Larsen**	**2026-04-09**

Identifikasjon

Sussan Heravi

Identifikasjon

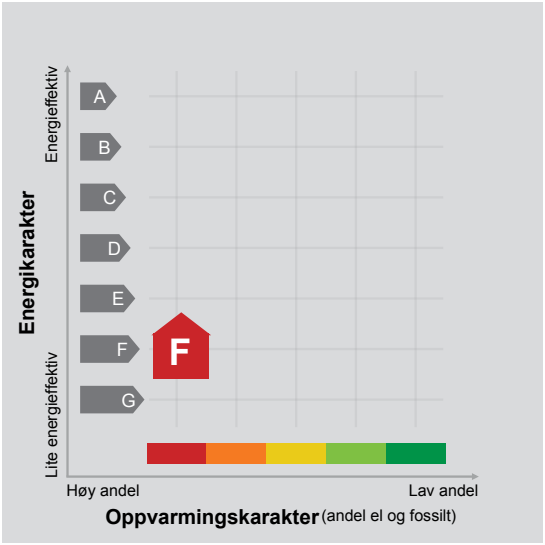
Morten Larsen

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Riihimækiveien 47
Postnummer	2013
Sted	SKJETTEN
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	71
Bruksnummer	55
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150897122
Bruksenhetsnummer	H0403
Merkenummer	cb8e2931-1547-48c5-b8a6-8b137799cf0e
Dato	22.04.2024



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 8 538 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

8 538 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Tiltak utendørs
- Slå el.apparater helt av
- Etterisolering av yttervegg

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1974
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	80
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

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: Riihimækiveien 47
Postnummer: 2013
Sted: SKJETTEN
Kommune: Lillestrøm
Bolignummer: H0403
Dato: 22.04.2024 20:03:00
Energimerkenummer: cb8e2931-1547-48c5-b8a6-8b137799cf0e

Kommunenummer: 3205
Gårdsnummer: 71
Bruksnummer: 55
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 150897122

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 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.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: 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.

Tiltak 12: 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.

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Montering 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Tiltak 18: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I RIIHIMÄKIVEIEN BORETTSLAG

Møtedato:	onsdag, 9. april 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 18:00
Møtested:	Grendehuset i Karisveien 1

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Kiersten Oestreng (forretningsfører) foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Kiersten Oestreng (forretningsfører) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble André Grimseth og Tone Bryn foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

33 andelseiere
4 fullmakter
Totalt 37 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. VEDTEKTSENDRING

Forslagstiller:
Styret

Saksgrunnlag:
Se innkallingen.

Forslag til vedtak:
Styret anbefaler at teksten harmoneres med ordensreglenes punkt 3.6, og at vedtektenes punkt 5-1 (1) endres til:

«Maling av oppgangens fellesområder utendørs, som f.eks. inngangsparti, bod, sittegruppe m.m., skjer som dugnad hvis ikke styret bestemmer en annen løsning.

Unnlater oppgangen å male på dugnad vil arbeidet bli satt ut til eksternt firma. Kostnaden for dette arbeidet vil bli fordelt på oppgangens andelseiere.»

Vedtak:
Godkjent med 32 stemmer for, 2 stemmer mot og 3 blanke stemmer.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

A. (1) Honorar til styret (5 styremedlemmer og 3 varamedlemmer).
Valgkomiteen anbefaler at honorar for styret er en samlet bevilgning på kr. 750.000,- som internt fordeles av styret iht. møter, roller og ansvar.
Møtehonorar er inkludert i denne bevilgningen.
Foreslåtte godtgjørelse er den samme som foregående år. Sist justert i 2022.

(2) Møtehonorar.
Valgkomiteen anbefaler at møtehonorar/møtesats er kr. 850,- pr. person pr. møte.
Foreslåtte godtgjørelse er den samme som foregående år. Sist justert i 2014.

B. Andre tillitsvalgte/oppgaver.
Valgkomiteen anbefaler at honorar til andre tillitsvalgte/oppgaver følger samme møtesats som for styret. Flaggansvarlig og webredaktør honoreres etter styrets vurdering.
Foreslåtte godtgjørelser er de samme som foregående år.

C. Valgkomiteen.
Styret anbefaler at honorar for Valgkomiteen følger samme møtesats som for styret, samt en grunngodtgjørelse på kr. 11.000,- til hvert av medlemmene.
Foreslåtte godtgjørelse er den samme som foregående år. Sist justert i 2022.

Vedtak:
A(1), Godkjent.
A(2), Godkjent.
B, Godkjent.
C, Godkjent.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1. Valg av styreleder
Styreleder velges særskilt.
Merethe Gresnes ble valgt som styreleder for to år ved akklamasjon.

6.2. Valg av styremedlemmer
Jon Petter Risa ble valgt som styremedlem for to år ved akklamasjon.
Maja Kay ble valgt som styremedlem for to år ved akklamasjon.

6.3. Valg av varamedlemmer
André Grimseth ble valgt som varamedlem for ett år ved akklamasjon.
Olav Nygaard ble valgt som varamedlem for ett år ved akklamasjon.
Hanne Kristiansen ble valgt som varamedlem for ett år ved akklamasjon.

6.4. Valg av valgkomité
Jan Thomas Søberg, Bente Lyngra og Camilla Iren Paulsen ble valgt som valgkomité for ett år.

6.5. Valg av 7 delegerte og varadelegerte til BORI sin generalforsamling.
Styret sammen med 1. og 2. varamedlem utgjør normalt borettslagets 7 delegerte til BORIs generalforsamling. Ved forfall blant disse benyttes styrets 3. varamedlem, Jan Thomas Søberg eller Bente Lyngra.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Merethe Gresnes	På valg: 2027
Styremedlem:	Cicilie Krantz	På valg: 2026
Styremedlem:	Jeanett Ringstad-Skretting	På valg: 2026
Styremedlem:	Jon Petter Risa	På valg: 2027
Styremedlem:	Maja Kay	På valg: 2027
Varamedlem:	André Grimseth	På valg: 2026
Varamedlem:	Olav Nygaard	På valg: 2026
Varamedlem:	Hanne Kristiansen	På valg: 2026

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Kiersten Oestreng

Protokollvitner:

André Grimseth og Tone Bryn

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere

09-04-2025 19:47:43 UTC

Undertegner

Dato

Kiersten Oestreng
Møteleder
kiersten.oestreng@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 89.11.196.114

RIIHIMÄKIVEIEN BORETTSLAG 948391546 Norge

Signert med E-signere

10-04-2025 09:01:14 UTC

Undertegner

Dato

Tone Bryn
Protokollvitne
tonetoneb76@gmail.com
+4748105444

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 46.212.216.158

Signert med E-signere

09-04-2025 20:33:38 UTC

Undertegner

Dato

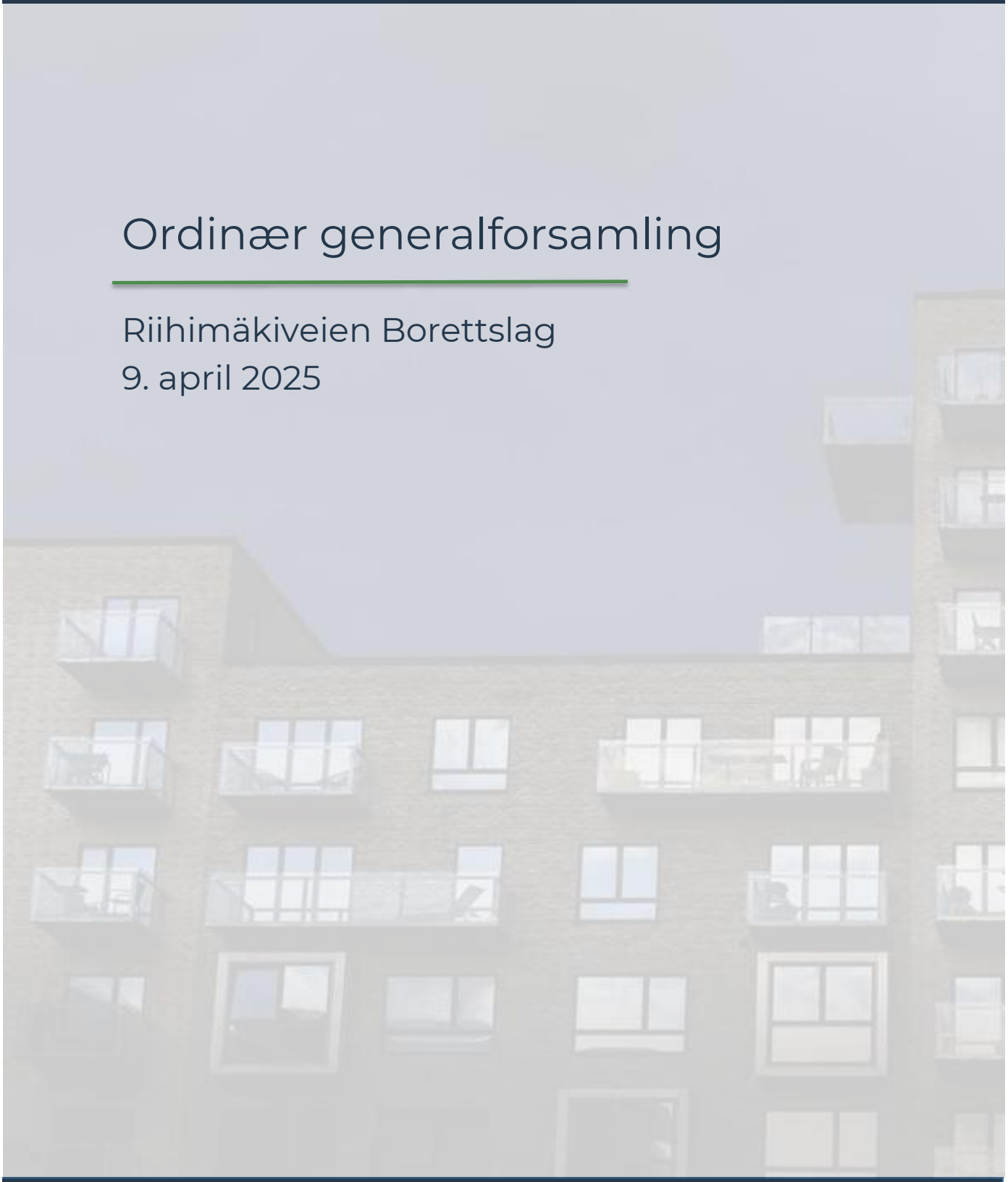
André Grimseth
Protokollvitne
skogen.grimseth@yahoo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 46.46.207.55

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinær generalforsamling

Riihimäkiveien Borettslag
9. april 2025



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

Det følger av borettslagsloven § 7-4 (4) at

> «*Styret avgjer korleis generalforsamlinga skal gjennomførast.*
>
> *Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene.*»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen. Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Riihimäkiveien Borettslag

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 09.04.2025
Tidspunkt: 18.00
Sted: Grendehuset i Karisveien 1

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

A. Revisjonsberetningen 2024.
Styret anbefaler at revisjonsberetningen tas til etterretning.

B. Regnskapet for 2024.
Styret anbefaler at regnskapet med ett negativt driftsresultat på kr. 20.101.774,- godkjennes.

C. Anvendelse av årsresultatet.
Styret anbefaler at det negative årsresultatet på kr. 22.625.713,- føres imot opptjent egenkapital.

4. VEDTEKTSENDRING

Tekstendring i vedtektenes § 5-1 i forbindelse med beising av inngangsparti, boder og liknende.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

A. Styret - *Valgkomiteens forslag er vedlagt innkallingen.*
B. Andre tillitsvalgte/oppgaver - *Valgkomiteens forslag er vedlagt innkallingen.*
C. Valgkomiteen - *Styrets forslag er vedlagt innkallingen.*

6. VALG AV TILLITSVALGTE

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Opptak av navnefortegnelse
1.3 Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen.
1.4 Valg av to personer til tellekorpset
1.5 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Siden generalforsamlingen 17.4.2024 har borettslaget hatt følgende styre:

Styreleder	Merethe Gresnes	Riihimækiveien 11
Nestleder	Cicilie Krantz	Riihimækiveien 17
Sekretær	Jon Petter Risa	Riihimækiveien 19
Medlem 5	Rosa Birkenmayer	Riihimækiveien
Medlem	Jeanett Ringstad-Skretting	Riihimækiveien 45
Varamedlem	Loyd Henning Nærland	Lillestrøm
	Maja Kay	Riihimækiveien 9
	Olav Nygaard	Riihimækiveien 49

Andre tillitsvalgte består bl.a. av:

a) Valgkomité: Jan Thomas Søberg, Bente Lyngra og Renate Haugen.
b) Miljøutvalg: Funksjonen har i perioden blitt ivaretatt av styret.
c) Web-redaktør: Jeanett Ringstad-Skretting.
d) Flaggansvarlig: Rune Bomban.

BORIs ordinære generalforsamling var den 10.6.2024, og styret sammen med 1. og 2. varamedlem utgjorde borettslagets 7 delegerte til BORIs generalforsamling.
Ved forfall blant disse benyttes 3. varamedlem eller valgkomiteens medlemmer, i den grad det skulle være nødvendig.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: SLM Revisjon

Forsikring

Forsikringsselskap: Protector Forsikring

Polisenummer: 3822010-1.1

Borettslaget har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

2.1 STYRETS ARBEID

Møter og representasjon:
Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 26 ordinære styremøter pr. 7.4.2025. Styret behandlet 467 saker i kalenderåret 2024, i tillegg til diverse telefonhenvendelser på generelle saker.

Flere av styrets medlemmer har deltatt på møter utover ordinære styremøter. Det har bl.a. vært møter med BORI, Ren Service AS, Profinans, Partner Elektro AS og Lillestrøm kommune.

I nærområdet er borettslaget representert i Fellesorganet for Skjettenbyen (FO), FOs TV- og internettutvalg, FOs Miljøutvalg og Sameiet Skjetten Garasjehus, med tilhørende møtevirksomhet.

Styrets vedlikeholdsansvar og andelseiers vedlikeholdsansvar:
Borettslagslovens § 5-17 regulerer vedlikeholdsansvaret, hvorpå ordinært vedlikehold av bygninger og tomt er en oppgave for styret. Det er styret som beslutter når, hvordan og i hvilket omfang slikt vedlikehold skal gjennomføres.

Andelseiers vedlikeholdsplikt står i borettslagslovens § 5-12 og borettslagets vedtekter § 5-1.

Borettslaget fikk i november 2024 vannskader i alle de seks leilighetene i u.etg i Rvn.9 – 15 pga. tilbakeslag fra avløpsledningen.

Årsaken var en propp i røret til borettslaget, som bestod av masse matfett og en haug av våtservietter og engangskluter. Dette tettet til slutt røret så mye at vannet tøt ut i kjelleren til blokken Rvn.9 – 15.

Proppen var lagd av beboere i vårt borettslag, og det er uheldig at vi får slike dyre skadesaker!

I toalettet skal kun tiss, bæsj og dopapir. Ikke noe annet. Engangsservietter skal i husholdningsavfallet. Disse løses ikke opp i vann, som toalettpapir gjør, og dermed klumper det seg sammen.

Matolje/fett fra matlaging avkjøles og legges i den grønne matavfallsposen. Det skal ikke tømmes ut i kjøkkenvasken!

Store problemer med tjenestene fra BORI BBL som forretningsfører:
Borettslaget fikk i april 2023 ny kunderådgiver hos BORI BBL, kun 10 måneder etter forrige "bytte". Rådgiveren før dette igjen holdt i kun ca. 12 måneder. Styret har m.a.o. hatt en` ny rådgiver hos BORI BBL hvert år de tre siste årene. Vi opplever alle disse som relativt nye i jobben og med moderat kompetanse.

I forbindelse med BORI BBLs bytte av datasystem (desember 2022 – mars 2024), så har dette ført til flere problemer enn antatt og tatt lengre tid enn forutsatt. Det har skapt merarbeid for styret, bl.a. i forhold til manglende tilgang på borettslagets informasjon og opplysninger, men også at enkelte fakturaer fra leverandører aldri ble betalt av BORI BBL selv om de var godkjent av styret m.m. En del andelseiere har i perioden nevnt over opplevd uriktige husleiegiroer utsendt fra BORI BBL.

Gjennom Fellesorganet for Skjettenbyen meldte 12 borettslag inn to saker til BORI BBLs generalforsamling i 2023. Svarene vi fikk fra styret og administrasjonen var dessverre ikke tillitskapende, gitt den situasjon BORI BBL selv hadde satt seg i.

Styret har 27.2.2024 valgt å si opp dagens forretningsførselsavtale med BORI BBL. Etter å ha gjennomgått frem aktuelle kandidater valgte styret 17.6.2024 å engasjere Solibo AS som vår forretningsfører f.o.m. 1.9.2024.

Vedlikehold og utbedring av skadet betong i P-husene:

Styrene i Riihimäkiveien borettslag, Nordensvei borettslag og Garasjesameiet var i 2022 enig i at det måtte gjennomføres et større vedlikeholdsarbeid på betong og armeringsjern i P-husene.

Firmaet Sohlberg og Toftenes AS ble engasjert som prosjektleder i 2023, med Ødegård & Lund AS som kvalitetskontrollør.

Som totalentreprenør ble firmaet Con-Rehab AS valgt.

Det har vært nødvendig med låneopptak for å gjennomføre vedlikeholdet. Disse midlene er midlertidig plassert på høyrentekonto med 4,80 % rente frem til utbetaling til entreprenøren.

Fysisk arbeid startet i P-huset under Riihimäkiveien 1, 3 og 5 den 9.10.2023, hvorpå P-huset var helt stengt frem til 9.2.2024.

Fra 9.9.2024 til 17.1.2025 ble det foretatt utbedringer av rømningsveiene i P-huset, for å tilfredsstille gjeldende lovkrav for bygget, samt at 1.etg ble asfaltert. På grunn av dette var 1.etg høsten 2024 stengt i ca. to uker.

Arbeidet startet i P-huset i Nordbyveien 223 gradvis fra 15.1.2024. P-huset var helt stengt i perioden 2.4. – 5.9.2024

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

Ordensregler for P-husene:

Bildekk må nå stables på gulvet i P-huset bak egen bil, i andelseiers private utebod eller på dekkhotell. På grunn av katodisk beskyttelsessystem av armeringsjernet (innebygd svakstrømsanlegg i betongen) i P-huset så er det ikke lenger lov å borre inn fester til hyller, dekk eller annet i betongen. Verken i gulv, vegger eller tak!

Det er heller ikke lov å feste andre ting på gulv, vegger eller tak i P-huset, jf. ordensreglene for P-husene.

Kostnader:	Estimert kostnad sommer 2023:	Virkelig kostnad januar 2025:	Differanse:
P-huset under Rvn. 1, 3 og 5	16,5 millioner *	15,6 millioner	kr. - 900.000
P-huset i Nordbyveien 223 **	30,0 millioner *	29,5 millioner	kr. - 500.000
Totalsum	46,5 millioner	45,1 millioner	kr. - 1.400.000

* Inkl. prosjektledelse, kvalitetskontroll m.m.

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

Rørfornying vs. våtromsrenovering:
Rørfornying eller renovering er en av de største vedlikeholdsoppgavene som et borettslag får før eller senere. I stor grad kommer denne oppgaven når borettslaget er mellom 50 og 60 år gammelt. Vi har avløpsrør av støpejern og vannrør av kobber. Vi ble bygd i 1974-75.

I perioden juni - oktober 2023 foretok Veto Rør AS en fagmessig vurdering av tilstanden på alle våtrom. Hovedfunnene kan oppsummeres slik:

- Snittet er at 82 % av våtrom og membraner er eldre enn 15 år.
- Ca. 50 % av våtrommene er fortsatt original, d.v.s. fra 1975.
- 65 % av varmtvannsberederne er eldre enn 23 år.
- 38 % av varmtvannsberederne står i et rom uten sluk, d.v.s. på kjøkkenet.
- Oppsummert så er 8 av 10 våtrom er eldre enn 15 år.

Det ble bl.a. gjennomgått og vurdert:

- Best totaløkonomi sett i et perspektiv på 30 år.
- Rapporten fra rørlegger viser at 8 av 10 våtrom er eldre enn 15 år.
- 50 % av våtrommene er fra 1975.
- Alle nye rør legges slik at de enkelt kan byttes senere uten nevneverdig inngrep eller ulempe for andelseier.
- Nullstilling av bad, likhet og garantier er viktig.
- Bygningsforsikringen blir ca. 25 % rimeligere (Alingsåsvn.)
- Alle bad blir tette og vannskader fra våtrom og avløpsrør blir sterkt redusert, kanskje 0 i en lengre periode.
- Rørfornying "fornyer" kun avløpsrøret, alt annet vil fortsatt være gammelt. Tidspunktet for totalrenovering blir kun midlertidig utsatt hvis vi velger rørfornying.

Styret besluttet 4.11.2023 å bytte ut dagens støpejernsrør og støpejernssluk, og avholdt et beboermøte 20.11.2023 hvor dette ble nærmere gjennomgått. 4.12.2023 ble det delt ut et mer omfattende informasjonshefte til alle andelseierne.

Dette betyr i praksis at alle våtrom (bad, wc og vaskerom) blir bygd opp på nytt med dagens materialer og byggtekniske krav, også kalt totalrenovering.

Styret sendte i desember 2023 ut tilbudsinnbydelse til fire prosjektlederfirmaer, for å bistå styret og borettslaget med den store renoveringsjobben som nå kommer. Etter en gjennomgang av tilbudene 16.2.2024 valgte styret 20.3.2024 Usbl Prosjekt AS til denne oppgaven.

Styret hadde et informasjonsmøte for andelseierne på Olavsgaard Hotell den 6.6.2024, hvor også Usbl Prosjekt deltok. Styret og Usbl Prosjekt gikk igjennom prosjektets status på nåværende tidspunkt, samt videre fremdrift.
Usbl Prosjekt startet etter påsken 2024 arbeidet med en prosjektbeskrivelse og en tilbudsbeskrivelse, totalt ca. 180 sider. Tilbudsbeskrivelsen ble sendt ut i november 2024 til fire aktuelle totalentreprenører, med innleveringsfrist satt til 4. desember 2024. Siden tilbudene kom senere inn enn antatt måtte styret flytte det påtenkte beboermøte til 20. januar 2025.

Usbl prosjekt og styret antar at oppstart av rive- og byggearbeidet blir ca. sommer 2025, men det avhenger av valg av totalentreprenør og deres muligheter. Anslått byggetid pr. leilighet er ca. 6 uker.

Relevant informasjon vedr. dette vedlikeholdsprosjektet ligger også på vår hjemmeside.

Som andelseier så er det ikke fornuftig at du/dere foretar større oppussing av bad/wc/vaskerom nå, ettersom alle våtrom skal renoveres.
Nødvendig vedlikehold for å unngå lekkasje/skader skal du utføre, jf vedtektene!

Husleieøkning og kommunale utgifter:
Styret måtte 28.11.2024 varsle om en husleieøkning på + 10,0 % fra 1.1.2025, og ytterligere økning på anslått + 20,0 % fra 1.7.2025. Dette pga. høyere utgiftsøkning på vann, avløp og renovasjon, generell prisøkning og våtromsprosjektet, som kan oppsummeres slik:

3 % … skyldes generell prisøkning (KPI) på avtaler og tjenester.
12 % … skyldes økning i kommunale vann- og avløpsavgifter.
15 % … skyldes økning pga. våtromsprosjektet.
= + ca. 30 %

De kommunale utgiftene vil i tiden fremover øke merkbart mer enn den generelle prisstigningen, og borettslagets inntektsside (dvs. husleien/felleskostnadene) må balanseres i forhold til denne utviklingen. I 2018 betalte borettslaget rundt kr. 2,5 mill. i kommunale avgifter og eiendomsskatt.
Det beregnede beløpet for 2025 er så mye som ca. kr. 7,0 mill., noe som er en økning på 1,5 millioner i forhold til 2024. Kommunen forventer en årlig økning i sine gebyrer på minst + 10 % hvert år t.o.m. ca. 2030.

Husholdningsavfall (ROAF):
Styret fikk i 2024 varsel om at fra 2025 så skal Lillestrøm kommune sortere ut matavfall, dvs. de grønne posene, i egne avfallsbeholdere. Dette er krav fra overordnet myndighet som kommunen må etterkomme. Oppstartsdato har styret ikke fått enda.
Det er ikke plass til en egen beholder for matavfall i våre avfallsrom, og styret ser på mulige løsninger i forhold til dette.

Årsaken er at for lite matavfall leveres fra ROAFs kommuner og at dette avfallet ikke lenger skal inn i prosesseringssystemet på Berger, men skal hentes av en egen transportør som kjører dette til et eget gjenvinningsanlegg for biogass m.m..

Driftsleder monterte i 2023 skap ved hver papircontainer i mai 2023, hvor beboerne kan hente flere grønne poser når de har brukt opp sine. Dette for å forenkle distribusjonen, men også for å unngå å få mange grønne ruller utlagt på den enkeltes dørmatte året igjennom.

Eiendomsskatt (boligverdi og Skatteetaten):
Når Lillestrøm kommune ble en realitet i 2020 så gikk de over til å bruke Skatteetatens beregnede boligverdi. Det førte til at den spratt opp til 440.000,- en økning på nesten 1000 %.

Styret fant så pass mange og store feil i antall kvm P-rom, samt uoppnåelige salgspriser/boligverdi, at styret den 24.8.2020 sendte inn en klage til Skatt Øst på disse to forholdene for alle våre 318 andeler.

I vedtak fra Skatt Øst 17.11.2021 fikk borettslaget medhold i feil i kvm, men kun delvis medhold i for høye salgspriser/boligverdi. Dette ble påklagd 7.12.2021, hvorpå vi har bedt om at klagen oversendes til Skatteklagenemda. Nemda har en saksbehandlingstid på minst 8 måneder, og arbeidet i nemda ble påstartet først i november 2023.

Styret har pr. 31.12.2024 ikke fått avgjørelsen fra Skatteklagenemda.

Styret har sendt inn en forenklet klage på utskriving av eiendomsskatten for 2021, 2022, 2023 og 2024, ettersom vår klage for 2020 ikke var ferdigbehandlet. Utfallet av klagen vil, hvis den går i vår favør, ha direkte innvirkning for beregningen av eiendomsskatten for de nevnte årene.

Eiendomsskatt (kommunens beregningsmetode vs. lovverket):
Når Lillestrøm kommune ble en realitet i 2020 så gikk de over til å bruke Skatteetatens beregnede boligverdi på privatboliger. På næringseiendommer benyttes fortsatt takstmetoden.

Det er juridisk uenighet om hvor vidt kommunen har satt opp beregningsstykket (dvs. utregnings-metoden) for privatboliger feilaktig, og at dette fører til en høyere eiendomsskatt enn hva som er forutsatt i lovverket.

Gjennom Fellesorganet for Skjettenbyen (FO) så valgte alle borettslag å klage på dette i 2023, hvorpå kommunen i to administrative instanser har avslått borettslagenes og våre juristers tolkning av lovverket. Parallelt med dette så har et borettslag på Elverum gått rettens vei for å få avklart dette spørsmålet. Elverum har brukt samme utregningsmetode som Lillestrøm, og kommunen tapte både i tingretten og lagmannsretten. Elverum kommune klagde saken inn for Høyesterett, men saken ble avvist 18.1.2024. Dommen fra lagmannsretten ble således rettskraftig.
Ettersom Lillestrøm kommune har valgt å se bort i fra Høyesterettskjennelsen, og den rettskraftige dommen fra lagmannsretten, har totalt 13 borettslag i kommunen, 11 av disse fra Skjettenbyen, tatt ut søksmål mot kommunen pga. feil utregning av eiendomsskatten.

Lillestrøm kommune og borettslagene møtte hverandre i tingretten 6. – 7.6.2024. Dom fra tingretten forelå 25.6.2024 hvorpå Lillestrøm kommune tapte, og borettslagene fikk fult medhold i at eiendomsskatten er feil beregnet. Formannskapet valgte 4.9.2024 å ikke anke tingrettsdommen, som dermed ble rettskraftig.

Kommunestyret valgte 6.11.2024 å rette alle utskrivninger av eiendomsskatt f.o.m. året 2021. Kommuneadministrasjonen sitter nå og beregner hva refusjonen skal bli ovenfor huseiere og borettslag, og store borettslag og sameier ligger sist "i køen", så styret forventer at disse tallene er klare ca. mai 2025 fra kommunens side. Det som er klart er at årets eiendomsskatt blir trukket fra beløp som skal refunderes til borettslaget, så dette vil være med på å redusere beløpets størrelse.

Eiendomsskatten er en del av kommunale utgifter som borettslaget må betale hvert år. Styret ser på dette som en normal avregning, ala' strøm og vann og avløp, som foretas hver januar. Eiendomsskatten blir, pga. en dom fra tingretten, i år avregnet. Siden styret forventer å gå i pluss ved denne avregningen så vil disse tilbakebetalte kommunale kostnadene bli overført til borettslagets egenkapital og benyttet til forskjellige vedlikeholdsoppgaver de kommende årene.

Vedlikeholdsoppgaver 2021 - 2025:
Ut over vedlikehold av betongen i P-husene, og utskiftning av avløpsrør eller oppussing av våtrommene, så har ikke styret større planer for øyeblikket. Noe mindre vedlikehold vil det alltid være.

Driftstjenester:
Den 4.10.2021 valgte styret å forlenge avtalen med Roger Olsen Vedlikehold AS (ROV) som vår leverandør i forbindelse med utføringen av ordinære driftsoppgaver i vårt borettslag. Avtalen er løpende til en av partene sider den opp.

Trappevask:
Ren Service AS overtok trappevaskingen fra juli 2023, etter at avtalen med Anker Renhold AS ble sagt opp av styret. Boning av trappehusene ble gjort siste uke i juli 2024.

Ventilasjon og avvik:
På grunn av en del avvik funnet ved ventilasjonsrensingen høsten 2017 bestemte styret at alle leiligheter som selges må igjennom en kontroll av rømning, ventilasjon, brannvern og VVS-utstyr. Dette har vært med på å avdekke feil og mangler i ca. 2/3 av sakene, i hovedsak innenfor ventilasjon.

I forbindelse med totalrenoveringen av våre våtrom fra ca. 2025 så vil det bli foretatt noen justeringer på vår felles ventilasjon, for å sikre jevn og bedre avtrekk, samt tilluft, til alle leilighetene.

Forsikring og skadesaker:
Borettslaget hadde like mange forsikringssaker i 2024 som foregående år, dog uten de alt for store kostnadene. En del av sakene har tatt lang tid å løse, enten pga. treghet hos leverandør eller andelseier, eller at sakene har vært komplekse.

Lading av elbiler:
Styret har arbeidet i flere år med muligheter for lading av elbiler, hybridbiler og liknende. Dagens elektriske anlegg i P-husene har ikke kapasitet til lading av slike kjøretøy ettersom anleggene er fra starten på 1970-tallet. Det er forbudt å lade elbil og liknende kjøretøy i garasjene.

En annen faktor er at Riihimäkiveien borettslag og Nordensvei borettslag mangler 80 plasser innendørs, noe som betyr at vi uansett må ha lademulighet utendørs.

Det er Sameiet Skjetten Garasjehus som fikk etablert seks hurtigladere på 400V-system utendørs, på p-plassen nord for P-huset i Nordbyveien 223. Disse ble satt i drift 1. november 2019, til felles bruk for andelseiere i vårt og Nordensvei borettslag.

Lading av elbiler og liknende kjøretøy skal kun skje på disse seks hurtigladerne!

Alle de seks hurtigladerne ble byttet ut i perioden oktober 2023 – februar 2024.

På grunn av andre vedlikeholdsoppgaver er det ikke planlagt utskiftning av strømnettet i P-husene eller økning av strømtilførsel inn fra Elvia AS sine trafohus.

Generalforsamlingen i 2021 vedtok at nyinstallering av infrastruktur til elbillading i P-husene ikke er en prioritert oppgave pga. av mange andre vedlikeholdsoppgaver som det er viktigere å løse først.

Jus, advokat og mulige rettslige tvister:

Pågående saker:
(1) Ingen pågående saker pr. 31.12.2024.

Avsluttede saker:
(2) Borettslagene i Skjettenbyen er uenig med kommunen i hvordan selve regnestykket skal settes opp når det beregnes eiendomsskatt. Kommunen har en annen tilnærming. Det foreligger nå en dom fra tingretten, og kommunen er kjenner feil og skal tilbakebetale f.o.m. 2021.
Borettslaget er innvilget rettshjelpsforsikring i denne sak.

(3) Styrene i Riihimäkiveien borettslag og Nordensvei borettslag er pr. februar 2023 samstemt i forhold til hvilken kostnadsbrøk som skal benyttes i forhold til betongvedlikeholdet i Nordbyveien 223.
Enten skal eierbrøken etter grunnboken på 50 % vs. 50 % benyttes, eller så skal sameiets driftsbrøk på 70 % (Riihimäkiveien) vs. 30 % (Nordensvei) benyttes.
Saken rundt brøkene er løst i form av en avtale mellom Riihimäkiveien borettslag og Nordensvei borettslag datert 25.9.2023. Garasjesameiets vedtekter ble tilpasset den inngåtte avtalen den 27.2.2024.

Mulige kommende saker:
(4) Ingen mulige kommende saker pr. 31.12.2024.

Ut over dette er ikke styret i pågående rettslig tvist som kan føre til økonomisk ansvar for borettslaget.

Annet:

- Styret har i 2024 gjennomført følgende arrangementer, sosiale samlinger m.m.:
  - Skøytedisko i februar ble avlyst pga. mildvær.
  - Vårdugnad ble gjennomført i slutten på april.
  - 50-års markering av byggingen av Skjettenbyen ble gjort som et fellesarrangement i regi av Fellesorganet 6. juni 2024, med aktiviteter igjennom hele dagen og med en stor avsluttende konsert på scenen i Karisveien.
  - Høstdugnad i oktober.
  - Julegrantenning på sletten mot Tårnbyveien ble foretatt 30.11.2024, med kor, hest & slede-kjøring, toddy og pepperkaker og "overraskelsespose" til barna fra nissefar og nissemor!
  - Juletur (tidligere "Seniortur") for beboere ble gjennomført i slutten av november 2024.

- Informasjon:
  1 beboermøte ble avholdt i juni.

- Diverse kurs:
  Styret har i 2024 ikke hatt tid eller anledning til å delta på kurs.

- Underutvalg:
  Borettslaget har en valgkomité, med egne retningslinjer.

- Dugnad:
  Beboerne har deltatt i dugnadsarbeid to ganger; vår og høst.

- Inngåtte avtaler/kontrakter:
  - Usbl Prosjekt AS (prosjektledelse ifm. rehabilitering av våtrommene).
  - Con-Rehab AS (utbedring av rømningsveiene i P-huset under Rvn. 1, 3 og 5).
  - Sikkert Borettslag AS (årlig kontroll av brannsikkerhet i fellesområdene).
  - Con-Rehab AS (drift og kontroll av katodisk anlegg i P-hus fra 2029).

- Borettslaget regner med kontinuerlig vedlikeholdsarbeid i årene fremover.

Utførte oppgaver i 2024:

1. Hatt flere prosjektmøter ifm. vedlikeholdet av betongen i P-husene.
2. Ferdigstilt betongvedlikeholdet av P-huset i Nordbyveien 223, mens P-huset i Riihimäkiveien blir ferdig i februar 2025.
3. Ferdigstilt nødvendig utbedring av rømningsveier fra P-huset under Rvn. 1, 3 og 5.
4. Avholdt beboermøte i juni 2024 vedr. det kommende våtromsprosjektet.
5. Deltatt på pliktig kontroll av vårt HMS-system innenfor el-sikkerhet, i regi av Elvia AS.
6. Engasjert Usbl Prosjekt AS som prosjektleder for det kommende "Våtromsprosjektet".
7. Deltatt i felles søksmål mot Lillestrøm kommune vedr. feil utregning av eiendomsskatten.
8. Skannet byggetegninger fra 1974-1975 og gjort disse digitale.
9. Hatt møte med Lillestrøm kommunale boliger.

10. Deltatt i arrangeringen av 50-års markeringen av Skjettenbyen, i juni 2024.
11. Lagd retningslinjer for valgkomiteen, jf. GF2024.
12. Gått årlig HMS-runde i fellesområdene i borettslaget.
13. Gått runde på balkongsiden vedr. høye trær og busker i hagene, samt i fellesområdet for øvrig.
14. Styret har valgt å avslutte med "juletre-containere" fra januar 2025.
15. Gjennomført boning av gulvbelegget i alle oppgangene i juli 2024.
16. Satt opp budsjett for 2025 og varslet om husleieøkning fra 1.1.2025 og ny økning fra 1.7.2025.
17. Satt opp grovbudsjett for 2026 pga. våtromsprosjektet.
18. Via Fellesorganet sendt en klage på beregning av eiendomsskatt ovenfor Lillestrøm kommune (tolkning av regler).
19. Tilskrevet 20 andelseiere vedr. manglende kontaktinformasjon (telefonnr. og e-post).

20. Tilskrevet flere beboere enn vanlig for støy, festing, oppussingsstøy og vaskemaskiner sent på kvelden eller om natten.
21. Styret opplever en økende klagemengde i forhold til mye røyking i bolig, som påvirker naboene negativt både hjemme og på balkongene, samt at mange kaster sneiper fra balkongene og ned i hagene til de med leilighet i u.etg. Dette har skapt brannfarlige situasjoner!
22. Tilskrevet flere beboere vedr. rydding av sine p-plasser (4 dekk) og hatt feiing av P-husene.
23. Tilskrevet flere beboere vedr. lagring av i overkant mye innbo i fellesrommet i kjellerne.
24. Har sjekket ventilasjon, brannvern, rømning og synlige vannlekkasjer ved salg. Vi fant feil ved 2 av 3 salg, ofte ventilasjon. Styret vedtok høsten 2024 å avslutte med disse kontrollene, siden ventilasjon er en del av våtromsprosjektet.
25. Avholdt årets juletur for beboere i Riihimäkiveien og Nordensvei.
26. Fylt på med bark på lekeplassen (fallunderlag).
27. Bytte av vannmåler i Rvn.27, i regi av kommunen, er utsatt til 1. kvartal 2025.

Oppgaver styret arbeider med:

1. Engasjere en totalentreprenør for våtromsrehabiliteringen, etter anbefalinger og sammenstillinger foretatt av Usbl Prosjekt AS.
2. Rydderunde i utebodene, spesielt sykler, våren 2025.
3. Tilbakestille basket- og fotballøkken i dalen, som borettslaget midlertidig fikk låne av kommunen som p-plass mens betongvedlikeholdet av P-husene pågikk.
4. Sette opp budsjett for 2026.
5. Flytte borettslagets HMS-system fra papir til web.
6. Vurderer bytte av panel på utebodene.
7. Delta på alle fellesarrangementene som er i Skjettenbyen.

2.2 HELSE-, MILJØ- OG SIKKERHET (HMS)

A. Generelt HMS-arbeid

Styret gjennomførte sin HMS-runde av fellesområdene 9.9.2024. Det ble foretatt en risikovurdering og styret oppdaterte handlingsplanen.

26.9.2024 var borettslaget innkalt av Elvia AS for gjennomgang av vårt HMS-system for el-sikkerhet. Tilsynet ble avsluttet uten merknader eller avvik.

B. Dokumentasjon/Informasjon

Beboerne fikk utdelt sjekkliste for egenkontroll i oktober 2024. Disse skal beboere selv beholde når de er ferdig utfylt.

Det gamle papirsystemet konverteres til digital plattform, som forventes fullført i 2025 pga. bytte av forretningsfører september 2024.

Driftsleder oppdaterer ved behov det interne dokumentet "Kunnskap og informasjon om brannsikkerhet i byggverk" for styret, jf brannforskriften. Sist foretatt i mars 2024.

Enhver andelseier skal ha dokumentasjon fra håndverkere ved oppussing av bad, våtromsmembran eller elektrisk anlegg, jf ordensreglenes punkt 2.16.

C. Brannsikring

Lovverket krever at hver boenhet skal være utstyrt med røykvarsler og brannslokningsutstyr (pulverapparat). Dette utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting!
Dersom utstyret er defekt må andelseier snarlig melde dette skriftlig til styret eller ta kontakt med driftsleder.

Brannslukkerne, som hver enkelt har i sin leilighet, ble kontrollert i mars 2022.

Nye røykvarslere med 5-årsbatteri (3-roms og 4-roms) og 10-årsbatteri (2-roms) ble montert i månedsskifte april/mai 2023. I tillegg ble det montert sammenkoblede røykvarslere i trappeoppgangene og fellesrommene i kjelleren, i de blokkene som har en u.etg.

Det ble også montert sammenkoblede røykvarslere i P-huset under Rvn1, 3 og 5, med en mottaker montert i 1.etg. i hver av disse tre oppgangene som utløses hvis det oppdages brann/røyk i P-huset under blokken.

D. Trafikk

Borettslaget har hatt jevn oppfølging med P-Service AS. Ut over dette har styret mottatt få klager i forbindelse med parkering.

Styret er i nødvendig dialog med Lillestrøm Parkering AS som håndhever parkeringsreglene i selve Riihimækiveien, på vegne av Lillestrøm kommune. Kommunen merket opp p-plassene i Riihimækiveien på nytt i juni 2019.

E. Lekeplassene

Det er gjennomført årlig HMS-kontroll av lekeplassene og mindre feil/mangler er utbedret.
Sanden i sandkassene blir byttet hvert år, i mai måned.

F. Annet

Styret minner om tillegg i ordensreglenes punkt 1 fra 2023:

*" **Nabovarsling ved støyende arbeid***

Du må varsle alle oppgangene i din blokk hvis du skal drive oppussing i leiligheten, slik som mye boring/pigging i betong, legge nytt gulv, bytte kjøkkeninnredning og lignende.

*Nabovarselet må du henge på oppslagstavlen i 1.etg senest **to dager** før arbeidet skal starte. Skal arbeidet starte mandag morgen må du senest henge opp varsel torsdag kveld uken i forveien.*

Dette fordi en del jobber turnus og sover på dagtid, jobber på hjemmekontor eller har spebarn. "

2.3 FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører fram til 30.8.2024 var BORI BBL.

Fra 1.9.2024 tok Solibo AS over som forretningsfører, og vår rådgiver er Kiersten Oestreng.

Revisor er SLM Revisjon AS i Lillestrøm.

2.4 REGNSKAPET FOR 2024

Styrets egne merknader til noen av regnskapspostene:

- "Drift og vedlikehold":
  - 65.000,- Boning av oppgangene.
  - 236.000,- Prosjekteringskostnader på våtromsprosjektet.
- "Kostnader til sameier":
  - 1.801.000,- Fellesorganet for Skjettenbyen (FO; Telia, snømåking, gressklipping).
  - 639.000,- Sameiet Skjetten Garasjehus (70 % av driftskostnadene).

Regnskapet for 2024 viser et negativt driftsresultat på kr. 20.101.774,- og et negativt årsresultat på kr. 22.625.713,-.

Styret foreslår at årsresultatet føres imot opptjent egenkapital.

Disponible midler, dvs. "penger på bok", den 31.12.2024 var kr. 17.676.365,-.

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

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskapet.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i regnskapet, herunder resultatet, balansen og notene.
Pga. bytte av regnskapssystem så er ikke hovedpostene direkte sammenliknbare mot 2022 og eldre årganger.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomisk art eller annen karakter fra 31.12.2024 og frem til styret årsberetning er avgitt.

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

2.5 BUDSJETTET FOR 2025

OPPSUMMERING AV BUDSJETTAKTIVITETENE FOR 2025:
Oversikten her gir et forventet årsresultat med ett underskudd på ca. kr. 55 mill. I tillegg skal det betales ca. kr. 4,4 millioner i avdrag på borettslagets lån.
Det blir i 2025 tatt opp lån til rehabilitering av våtrommene (våtromsprosjektet). Uttak fra lånet er tiltenkt koordinert med betalingsplanen til hovedentreprenøren.
Isolert sett går 2025 dermed i pluss ca. kr. 0,3 mill.

Disponible midler ("penger på bok") den 31.12.2025 forventes derfor å være ca. kr. 8 mill.
Solibo AS sitt anbefalte minstenivå på disponible midler for et borettslag på vår størrelse er 3,0 millioner.

Forventet prisstigning på 5,0 % er lagt til grunn hvor ikke annet er oppgitt.

Fellesutgifter/husleien
Vurderinger av fellesutgiftene/husleien gjøres to ganger pr. år (januar og juli).

Styrehonorar og andre honorarer
I budsjettet for 2025 er det en fellespott som styret fordeler, noe som er gjort siden 2005.
Til andre honorarer ligger bl.a. valgkomité, flaggansvarlig og webredaktør.

Forretningsførerhonorar
Forretningsførerhonoraret øker med 0 % mot 2024.

Forsikringer
Forsikringen øker med 10 % mot 2024.

Vedlikehold
Styret vurderer fortløpende det totale vedlikeholdsbehovet i borettslaget.

Finanskostnader og lån
Borettslagets lån i Handelsbanken var 1.1.2025 på ca. kr. 64 millioner. Dette blir økt gradvis igjennom 2025 og 2026 pga. våtromsprosjektet med ytterligere 130 millioner.
Fra februar 2025 er renten i Handelsbanken på 5,45 % (nom.).
Det er for 2025 budsjettert med en gjennomsnittsrente på 5,70 %.

Kommunale avgifter
Borettslaget installerte vannmålere i 2016. Siden kommunen avregner først i februar/mars året etter fører dette til at vann- og avløpskostnadene blir ført på to regnskapsår.

Kommunen har varslet om høy sannsynlighet for årlig økning av vann- og avløpsavgiften med ca. + 10 % hvert år til og med ca. 2030. Denne økningen må innhentes ved å justere husleien/felleskostnadene.

Eiendomsskatten beregnes etter formuestakst (boligverdi) fra Skatteetaten, og disse tallene er alltid to år gamle. Eiendomsskatten vil derfor variere fra år til år.

I 2018 betalte borettslaget rundt kr. 2,5 mill. i kommunale avgifter og eiendomsskatt.
I 2020 økte dette 4,8 mill. og i 2025 er dette beregnet til å bli ca. kr. 7,0 mill.

Energi/Brensel
Dette dreier seg om strøm til fellesarealer og budsjetteres deretter.

HMS
Styret har ingen umiddelbare planer for 2025.

2.6 SAMARBEIDSORGANER

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning for henholdsvis Fellesorganet for Skjettenbyen og Sameiet Skjetten Garasjehus for 2024 vil bli tilgjengelig for interesserte via styret eller på vår hjemmeside (under "Å bo hos oss", velg deretter "Generalforsamling") når disse er klare.

A. Fellesorganet for Skjettenbyen (FO), org.nr. 971 266 988.
FO er et felles interesseorgan for de 12 borettslagene i Skjettenbyen.

Fellesorganet behandler saker som er av felles interesse for beboerne i Skjettenbyen ovenfor eksterne selskaper, Lillestrøm kommune, fylkeskommunen, Statens Vegvesen o.s.v.

FO er ansvarlig for drift og vedlikehold av fellesområdene tilknyttet borettslagene (gressklipping, snøbrøyting og lignende), som utføres av Roger Olsen Vedlikehold AS.

I tillegg er FO ansvarlig for drift og vedlikehold av Skjettenbyens felleseide kabel-TV anlegg. Avtalen gjelder fra 1.1.2021 til 31.12.2025 og innebærer en oppgradering av kabel-TV nettet, samt en endret kollektiv grunnpakke med flere muligheter enn tidligere. Se på hjemmesiden våres for mer informasjon om hva den kollektive avtalen inneholder. Innholdet i avtalen ble endret 1.9.2024.

Oppgradering av bredbåndshastigheten (til rabatterte priser), abonnement på flere TV-pakker, mobilabonnementer er noen av ekstratjenestene den enkelte husstand kan kjøpe.
Telia sin servicetelefon har telefonnr. 21 54 54 54.

B. Sameiet Skjetten Garasjehus, org.nr. 975 495 795.
Borettslaget deltar i sameiet sammen med Nordensvei borettslag.

Sameiet forvalter driften og vedlikeholdet av P-huset i Nordbyveien 223 og den store p-plassen på nordsiden av huset, inkl. hurtigladerne for elbiler.

Kostnader til daglig drift og vedlikehold av P-huset, utendørsparkeringen og ladeplassene belastes Riihimäkiveien med 70 % og Nordensvei med 30 %.

2.7 GJELDENDE AVTALER

Tjeneste	Leverandør
Forretningsførsel, regnskap m.m.	Solibo AS
Driftstjenester	Roger Olsen Vedlikehold AS
Revisjon	SLM Revisjon AS
Forsikring	Profinans AS og partneren Protector Forsikring AS
HMS (web)	www.styret.com via BORI BBL
Digitalt skyarkiv for styret	Microsoft 365 Business
Strøm (fellesområdene)	Ustekveikja Energi AS
TV, bredbånd og VoIP	Telia AS
Utenomhus (gresskl., snømåking m.m.)	Roger Olsen Vedlikehold AS (FO-avtale)
Parkeringskontroll	P-Service AS
Trappevask og årlig hovedrengjøring	Ren Service AS
Rengjøring av avfallscontainerne	Niwi Miljøtiltak AS
Kontroll av brannutstyr i fellesområder	Sikkert Borettslag AS.
Drift og kontroll av katodisk anlegg i P-hus	Con-Rehab AS
Service på elektrisk anlegg	Partner Elektro AS
Service på låser og dørpuper	Romerike Låsservice AS
Service på kortleseranlegg	Assistent Partner AS
Service på balkongfasaden	Hallmaker Balkong AS og Romerike Balkongmontasje AS

2.8 FORSIKRINGER

Borettslaget er tilknyttet Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond mot eventuelle tap av innbetaling av felleskostnader (husleie).

Borettslagets eiendommer og bygninger er forsikret gjennom Profinans AS og deres leverandør Protector Forsikring ASA, polisenr. 3822010-1.1

Skade på varmekabler i den enkelte andelseiers bolig inngår ikke i borettslagets bygningsforsikring, jf vedtaket på generalforsamlingen 2023.

Generell egenandelen er for tiden kr. 12.000,-.
Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styret eller driftsleder.

Skader som dekkes av forsikringen er som hovedregel alle skader i bygningen så sant skaden er upåregnelig og skjer plutselig og uforutsett. Unntatt er skader som skyldes slitasje, alder, korrosjon, sopp og råte. Videre erstattes ikke skader som skyldes svinnsprekker, setninger, material- og konstruksjonsfeil.

Borettslagets forsikring dekker ikke den enkelte andelseiers innbo og løsøre.
Den enkelte andelseier bør selv tegne en egen hjemforsikring som dekker alt av innbo og løsøre.
Det er en fordel om forsikringen inkluderer ansvarsforsikring.

Selv om borettslagets forsikring benyttes må andelseieren betale forsikringens egenandel dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar, handling eller mangel på handling.

I enkelte tilfeller vil ikke borettslagets forsikring dekke skaden/hendelsen, fordi skaden ikke dekkes av våre forsikringsvilkår. Da må andelseier selv dekke skaden, eller ta dette via sin innboforsikring eller evt. eierskifteforsikring.

2.9 FORKJØPSRETT

Andelseierne har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som boende andelseier i borettslaget har man anledning til og tre inn i høyeste bud og bruke sin ansiennitet. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

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

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

BORI registrerer omsetningspriser for alle overdragelser og kan etter anmodning anslå markedspris.

2.10 OMSETNING AV ANDELER (salg av leiligheter)

I 2024 ble det solgt 28 leiligheter i vårt borettslag, mot 34 i 2023.

Ca. 15 % av de omsatte leiligheter blir kjøpt på forkjøpsrett.
Lillestrøm kommune verken solgte eller kjøpte andeler i 2024.

	Ant. solgt	Lavest pris	Høyest pris	Snitt-pris	% endring fra 2023
2r.	10	2.750'	3.400'	2.977'	+ 2,84
2r. hage	1	--	3.150'	--	+ 0,63
3r.	8	3.000'	3.790'	3.494'	- 1,38
3r. hage	3	3.650'	4.150'	3.825'	- 5,88
4r.	6	2.950'	4.090'	3.624'	- 2,85
4r. hage	0	--	--	--	--

2.11 GENERELLE OPPLYSNINGER

A. Virksomhetens art
Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av borettslagsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til det beste for andelseierne.

B. Stiftelsesdato m.m.
Borettslaget ble stiftet 21. november 1973 og har organisasjonsnummer 948 391 546.
Borettslaget består av 318 andelsleiligheter hvorav Lillestrøm kommune eier 26 andeler.
Laget består av 8 bygninger med følgende adresser: Rvn. 1, 3, 5, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47 og 49.

Borettslaget har oppført sine bygninger på eiendommen gnr 71, bnr. 53, 54, 55 og 97 i Lillestrøm kommune.

C. Ansatte og arbeidsmiljø
Borettslaget har ingen ansatte.

D. Ytre miljø
Borettslagets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø utover det som må anses for å være normalt for ett borettslag.

E. Likestillingsloven
Borettslagets styre består av 4 kvinner og 1 mann. Styrets leder er kvinne og nestleder er kvinne. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved evt. nyansettelse i borettslaget.

F. Parkering & elbil
Borettslaget har 101 parkeringsplasser i P-huset i Riihimäkiveien.

Gjennom Sameiet Skjetten Garasjehus disponerer borettslaget 31 tregarasjer og 125 parkeringsplasser i P-huset i Nordbyveien 223. I tillegg har vi utendørs fellesparkering med Nordbyveien borettslag, samt noen motorvarmerplasser som kan leies. Ca. 60 av våre andelseiere har ikke p-plass innendørs, og de må derfor bruke uteplassene.

P-plassene i Riihimäkiveien er offentlig regulert. Det er oppmerket vanlige parkeringsplasser med 24 t. begrensning, samt handikapplasser (HC-plasser).

6 hurtigladere for felles bruk for andelseiere i Riihimäkiveien borettslag og Nordensvei borettslag var ferdige november 2019. Disse står på uteparkeringen nord for P-huset i Nordbyveien 223. Beboere må være registrert hos www.charge365.no for å kunne bruke laderne.

Det er forbudt å lade elbil og liknende kjøretøy i garasjen og P-husene, jf. vedtektene!

G. Nøkler
Nøkler/nøkkelkort kan bestilles av driftsleder og må betales av den enkelte beboer via VIPPS.

H. Bruksoverlating (utleie av bolig)
Søknadsskjema om bruksoverlating ligger på borettslagets hjemmeside. Utfylt søknaden sendes styret for behandling.

I. Endring i andelseierforhold
Endring av andelseier tilknyttet en av våre boretter (boliger) må meldes til Solibo AS, med kopi til styret. Det holder ikke å bytte folkeregistrert adresse i Folkeregisteret. Det er kun Solibo AS som ajourfører vårt andelseierregister.

J. Renhold
Vask av inngangspartiene/trappeoppgangene utføres av Ren Service AS på tirsdager.

Vask av søppelrommet skjer 1 gang pr. år mens søppelbeholderne vaskes 2 ganger pr. år. Dette gjøres av Niwi Miljøtiltak AS.

Riihimäkiveien borettslag

Fullstendighetserklæring
Styret bekrefter med dette at alle nødvendige opplysninger knyttet til driftsåret 2023 er sendt til forretningsfører.

Skjetten, 31.12.2024 / 10.3.2025

Styret i Riihimäkiveien borettslag

Merethe Gresnes Leder	Cicilie Krantz Nestleder	Jon Petter Risa Sekretær
Rosa Birkenmayer Styremedlem	Jeanett Ringstad-Skretting Styremedlem	

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskap 2024

for

Riihimäkiveien borettslag

Orgnr: 948 391 546

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**7 951 134**	**5 319 169**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	-22 625 713	-5 117 628
Opptak lån	44 936 201	10 000 000
Avdrag lån	12 585 257	2 250 407
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**9 725 231**	**2 631 965**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**17 676 365**	**7 951 134**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	20 773 984	10 933 616
Kortsiktig gjeld	3 097 620	2 982 482
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**17 676 365**	**7 951 134**

✔ Signert 11-03-2025 17:39:43 UTC Oneflow ID 10081238 Side 1 / 9

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		11 491 413	17 424 285	19 940 000	12 793 395
Annen driftsrelatert inntekt	2	8 490 103	16 920	0	12 076 004
SUM DRIFTSINNTEKTER		**19 981 516**	**17 441 205**	**19 940 000**	**24 869 399**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	3	117 629	117 671	1 100 000	120 978
Styrehonorar/Lønn	4	834 250	834 550	155 100	750 000
Forsikring	5	1 224 344	1 031 181	1 090 600	1 200 000
Forretningsførsel	6	331 619	300 216	332 066	290 000
Revisjon		10 000	10 000	11 000	13 000
Kommunale avgifter		4 203 306	4 098 755	5 080 000	6 486 631
Eiendomsskatt		156 109	488 234	240 000	0
Energi/fyring		369 559	356 341	450 000	400 000
Kabel-TV/internett		3 182	5 341	2 500	0
Kostnader sameie		22 805 738	2 912 373	32 247 932	2 742 020
Vedlikehold	7	8 208 322	9 388 532	2 998 500	60 498 000
Vaktmestertjenester	8	463 210	385 884	741 388	443 500
Renhold	9	579 874	538 667	621 160	583 400
Andre driftskostnader	10	776 147	849 475	571 760	2 443 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		**40 083 290**	**21 317 220**	**45 642 006**	**75 970 829**
DRIFTSRESULTAT		**-20 101 774**	**-3 876 015**	**-25 702 006**	**-51 101 430**
Finansinntekter		1 046 653	2 529	20 000	540 000
Finanskostnader	11	3 570 592	1 244 142	3 750 000	6 429 751
RESULTAT FINANSPOSTER		**2 523 939**	**1 241 613**	**3 730 000**	**5 889 751**
Resultat		**-22 625 713**	**-5 117 628**	**-29 432 006**	**-56 991 181**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	12	-22 625 713	-5 117 628		
SUM DISPONERING		**-22 625 713**	**-5 117 628**		

✔ Signert 11-03-2025 17:39:43 UTC

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	38 538 832	38 538 832
Tomter og andre grunnarealer	13	3 835 517	3 835 517
SUM ANLEGGSMIDLER		**42 374 349**	**42 374 349**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		175 263	175 357
Forskuddsbetalte kostnader	14	1 855 634	895 542
Bankinnskudd		18 743 087	9 670 500
SUM OMLØPSMIDLER		**20 773 984**	**10 933 616**
SUM EIENDELER		**63 148 333**	**53 307 965**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Felleseid andelskapital		31 800	31 800
Udekket tap	12	-13 092 718	9 532 995
SUM EGENKAPITAL		**-13 060 918**	**9 564 795**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	64 181 232	31 830 288
Borettsinnskudd		8 930 400	8 930 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		**73 111 632**	**40 760 688**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	16	9 571 320	2 924 815
Påløpt rente		12 709	9 505
Annen kortsiktig gjeld	16	-6 486 410	48 162
SUM KORTSIKTIG GJELD		**3 097 620**	**2 982 482**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**63 148 333**	**53 307 965**

✔ Signert 11-03-2025 17:39:43 UTC

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

INNTEKTER
Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK
Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - ANNEN DRIFTSINNTEKT	2024
Kapitalkostnader 1	7 097 680
Parkering	1 389 440
Nøkler/portåpnere	1 729
Annen inntekt	1 254
Sum annen driftsinntekt	**8 490 103**

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 117 629.

NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret og øvrige tillitsvalgte gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 834 250.

NOTE 5 - FORSIKRING	
Forsikring bygninger	1 209 246
Andre forsikringer	15 098
Sum forsikring	**1 224 344**

NOTE 6 - FORRETNINGSFØRSEL	
Forretningsførsel fra Solibo 01.09.2019 - 31.12.2023	96 667
Forretningsførsel fra 01.01.2023 - 31.08.2019	234 953
Sum forretningsførsel	**331 619**

NOTE 7 - VEDLIKEHOLD	
Større vedlikeholdsarbeid	3 263 264
Vedlikehold bygninger	824 279
Vedlikehold VVS	95 705
Vedlikehold elektro	34 449
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	315 730
Vedlikehold brannsikring	11 777
Vedlikehold parkering/garasje	12 977
Dører og porter	10 365
Betongprosjekt	3 402 277
Våtromsprosjekt	237 500
Sum vedlikehold	**8 208 322**

NOTE 8 - VAKTMESTERTJENESTER	
Vaktmestertjenester	428 471
Vaktmestertjenester tillegg	34 739
Sum vaktmestertjenester	**463 210**

NOTE 9 - RENHOLD	
Renhold tillegg	16 210
Renhold	563 664
Sum renhold	**579 874**

✔ Signert 11-03-2025 17:39:43 UTC Oneflow ID 10081238 Side 5 / 9

NOTE 10 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Containerleie	195 241
Snøbrøyting/gressklipping	62 210
Leie datasystemer	12 958
Annen leiekostnad	1 000
Driftsmaterialer	3 941
Nøkler og låser	7 043
Navnskilt og postkasser	50 400
Konsulenthonorar	2 203
Juridisk bistand	60 576
Annen fremmed tjeneste	13 231
Kontorrekvisita	66 882
Møte, kurs, oppdatering o.l	28 641
Annen kontorkostnad	1 189
Telefon	376
Andre kostnader tillitsvalgte	25 898
Parkeringsplasser	6 800
Kontingenter	129 760
Gaver	2 478
Styremøter	610
Generalforsamling/årsmøte	44 495
Øredifferanser	-1
Bank og kortgebyrer	13 359
Velferdskostnader	54 671
Annen kostnad	-7 815
Sum andre driftskostnader	**776 147**

NOTE 11 - FINANSKOSTNADER

Annen rentekostnad	3 560 092
Annen finanskostnad	10 500
Sum finanskostader	**3 570 592**

NOTE 12 - UDEKKET TAP

Opptjent egenkapital 1.1	9 532 995
Overført til/fra egenkapital	-22 625 713
Opptjent egenkapital 31.12	**-13 092 718**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

NOTE 13 - ANLEGGSMIDLER

Bygninger	38 538 832
Sum bygninger	**38 538 832**
Tomter og andre grunnarealer	3 835 517
Sum tomter og andre grunnarealer	**3 835 517**

✔ Signert 11-03-2025 17:39:43 UTC

NOTE 14 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	1 121 540
Andre forskuddsbetalte kostnader	734 093
Sum forskuddsbetalte kostnader	**1 855 634**

NOTE 15 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Lånenummer	9492.70.50875	9492.70.58795	9492.70.36252
Lånetype	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår	2023	2024	2020
Løpetid	20 år	30 år	12 år
Innfrielseår	2043	2054	2032
Rentesats (nominell)	5,45 %	5,70 %	5,70 %
Opprinnelig lånebeløp	**10 000 000**	**44 936 201**	**29 900 000**
Lånesaldo 01.01	9 902 189	0	21 928 099
Opptak i periode	0	44 936 201	0
Avdrag i periode	9 902 189	537 196	2 145 872
Lånesaldo 31.12	**0**	**44 399 005**	**19 782 227**

NOTE 16 - Kortsiktig gjeld

Både høy gjeld til leverandører og påløpt kostnad skyldes at det er blit feilfakturert 6 668 064 kr ifra Sameiet Skjetten Garasjehus. Dette er blitt kreditert i 2025, dermed er leverandørgjelden ført imot påløpt kostnad, ikke "kostnader sameie."

SLM
STATSAUTORISERTE REVISORER

Til generalforsamlingen i Riihimäkiveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Riihimäkiveien Borettslag som viser et underskudd på NOK 22 625 713. 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.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm Telefon: 63 89 77 00 E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Besøksadresse: Stortorget. 28, Lillestrøm Nettside: www.slm-revisjon.no

PrimeGlobal

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

SIGNICAT

SLM
STATSAUTORISERTE REVISORER

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, 11. mars 2025
SLM Revisjon AS

Guro Hønsen Brandt
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget. 28, Lillestrøm
Telefon: 63 89 77 00
E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no

PrimeGlobal

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

SIGNICAT


visena.com

Elektronisk signatur

Signert av
BRANDT, GURO HØNSEN

buypass

Dato og tid
11.03.2025 20:38:09

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.

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. VEDTEKTSENDRING

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Endring av teksten i vedtektenes § 5-1 i forbindelse med beising av inngangspartier, boder og liknende.

Det behov for en bedre presisering i vedtektene, sett i forhold til ordensreglene og praksis det siste 10-året, når det gjelder beising av fellesområdene utendørs, som inngangspartiet, boder og liknende.

Dagens vedtektspunkt § 5-1 (1) har denne teksten:

”Beising av oppgangens inngangsparti, bod m.m. utføres på dugnad pr. oppgang.

Unnlater oppgangen å beise vil arbeidet bli satt ut til eksternt firma. Kostnaden for dette arbeidet vil bli fordelt på oppgangens andelseiere.”

Forslag til vedtak:

Styret anbefaler at teksten harmoneres med ordensreglenes punkt 3.6, og at vedtektenes punkt 5-1 (1) endres til:

Maling av oppgangens fellesområder utendørs, som f.eks. inngangsparti, bod, sittegruppe m.m., skjer som dugnad hvis ikke styret bestemmer en annen løsning.

Unnlater oppgangen å male på dugnad vil arbeidet bli satt ut til eksternt firma. Kostnaden for dette arbeidet vil bli fordelt på oppgangens andelseiere.

Endringene er merket med *kursiv understreket tekst.*

5. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

Alle honorarer er etterskuddsbetalt, jf. borettslagsloven.

Honorarene anbefalt under er derfor for arbeidsperioden 17. april 2024 til og med 9. april 2025.

Det vil tilkomme lovpålagt arbeidsgiveravgift på alle honorarer siden Skatteetaten anser dette for å være skattepliktig lønn. Andre lovpålagte avgifter, f.eks. feriepengegrunnlag, kan tilkomme hvis påkrevd.

Generalforsamlingen i 2024 konkluderte med at arbeid tilknyttet større vedlikeholdsoppgaver ikke skal ha egne særskilte honorarer, men at dette inngår i styrets samlede "pott" som tildeles i sak 5 A (1).

A. (1) Honorar til styret (5 styremedlemmer og 3 varamedlemmer).

Valgkomiteen anbefaler at honorar for styret er en samlet bevilgning på kr. 750.000,- som internt fordeles av styret iht. møter, roller og ansvar. Møtehonorar er inkludert i denne bevilgningen.

Honorarene innmeldes, i stor grad, som biinntekt til Skatteetaten. Biinntekt har ofte en skattesats på rundt 45 - 55 %.

Foreslåtte godtgjørelse er den samme som foregående år. Sist justert i 2022.

(2) Møtehonorar.

Valgkomiteen anbefaler at møtehonorar/møtesats er kr. 850,- pr. person pr. møte.
Foreslåtte godtgjørelse er den samme som foregående år. Sist justert i 2014.

Styrehonorarene fordeler seg i stor grad slik:

Bevilget av generalforsamling	750.000
- skatt på biinntekt	- 375.000
- møtehonorarer (ca. 220 stk. pr. styreperiode)	- 190.000
= til fordeling av styret ift. ansvar og roller på 5 + 3 personer	235.000

B. Andre tillitsvalgte/oppgaver.

Valgkomiteen anbefaler at honorar til andre tillitsvalgte/oppgaver følger samme møtesats som for styret. Flaggansvarlig og webredaktør honoreres etter styrets vurdering.
Foreslåtte godtgjørelser er de samme som foregående år.

C. Valgkomiteen.
Styret anbefaler at honorar for Valgkomiteen følger samme møtesats som for styret, samt en grunngodtgjørelse på kr. 11.000,- til hvert av medlemmene.
Foreslåtte godtgjørelse er den samme som foregående år. Sist justert i 2022.

Godtgjørelsene for punkt B og C er budsjettert med kr. 108.000,-.

Generalforsamlingen 2024 bestemte, i sak 5 D, at det ikke skal honoreres ekstra for større vedlikeholdsoppgaver. Generalforsamlingen bestemte at dette lå innenfor de ordinære arbeidsoppgavene som er tillagt styret etter borettslagslovens § 8-8, jf. § 5-17.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

I forhold til hvem som kan velges, så har loven kun ett krav. Det er at vedkommende må være myndig og samtykkekompetent, d.v.s. minst 18 år gammel.

Ut over dette fins det ingen krav for å bli valgt til styreleder, styremedlem eller varamedlem.

A. Valg av styreleder for 2 år.
- Se valgkomiteens innstilling.

B. Valg av 2 styremedlemmer for 2 år.
- Se valgkomiteens innstilling.

C. Valg av inntil 3 varamedlemmer for 1 år.
- Se valgkomiteens innstilling.

D. Valg av 3 medlemmer til Valgkomite for 1 år.
- Det innstilles på følgende kandidater til Valgkomiteen:
    - Jan Thomas Søberg (gjenvalg)
    - Bente Lyngra (gjenvalg)
    - ? (ny)

E. Valg av 7 delegerte og varadelegerte til BORI sin generalforsamling.

Innstilling:

Styret sammen med 1. og 2. varamedlem utgjør normalt borettslagets 7 delegerte til BORIs generalforsamling. Ved forfall blant disse benyttes styrets 3. varamedlem, Jan Thomas Søberg eller Bente Lyngra.

Valgkomiteens innstilling til generalforsamling i Riihimäkiveien borettslag onsdag 9. april 2025

Valgkomiteen har gjennomført samtaler med alle aktuelle kandidater som har stilt til valg, blitt nominert av andre beboere eller som har stilt til gjenvalg.

Valgkomiteen har gjort følgende innstilling til generalforsamlingen 2025:

Leder:

Merethe Gresnes, Rvn 11	Velges for 2 år	På valg (Gjenvalg)

Styremedlemmer:

Cicilie Krantz, Rvn 17	Valgt for 2 år	Ikke på valg
Jeanett Ringstad-Skretting, Rvn 45	Valgt for 2 år	Ikke på valg
Jon Petter Risa, Rvn 19	Velges for 2 år	På valg (Gjenvalg)
Maja Kay, Rvn 9	Velges for 2 år	På valg (Ny)

Varamedlemmer til styret (velges for ett år)

1. vara	André Grimseth, Rvn 11	Velges for 1 år	På valg (Ny)
2. vara	Olav Nygaard, Rvn 45	Velges for 1 år	På valg (Gjenvalg)
3. vara	Hanne Kristiansen, Rvn 11	Velges for 1 år	På valg (Ny)

Valgkomiteens forslag på honorar til tillitsvalgte:

a) Valgkomiteen foreslår at honorar til styret forblir uendret (750 000,-)
b) Valgkomiteen foreslår at møtehonorar pr. person forblir uendret (850,-)

Ca. 52 000,- til fordeling til valgkomiteen.

Ca. 48 000,- til fordeling til andre tillitsvalgte/oppgaver.

Valgkomiteen har består av:

- Renate Petra Haugen
- Bente Lyngra
- Jan Thomas Søberg

Valgkomiteen har avhold 7 møter.

Innstillingen fra komiteen er enstemmig.

Skjetten, 4. mars 2025

NAVNESEDDEL OG FULLMAKTSSKJEMA

GENERALFORSAMLING 9.4.2025

En andelseier kan møte ved å sende en fullmektig.
Fullmektigen skal legge frem undertegnet fullmakt fra andelseier.
Ingen kan være fullmektig for mer enn en' - 1 - andelseier.

Vennligst fyll ut skjemaet med blokkbokstaver og lever det ved inngangen til møtelokalet

Navneseddel/Registrering av andelseiers informasjon

Eiers navn _____

Eiers signatur _____

Adresse _____

Leilighets nr. _____

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Signatur _____

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I RIIHIMÄKIVEIEN BORETTSLAG

Møtedato:	onsdag, 25. mars 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 18:00
Møtested:	Grendehuset i Karisveien (Karisveien 1)

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Kiersten Oestreng (forretningsfører) foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne, samt tellekorps

Som protokollfører ble Kiersten Oestreng (forretningsfører) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Hans-Kenneth Paulsen foreslått.
Det ble ikke valgt tellekorps.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

32 andelseiere
5 fullmakter
Totalt 37 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2025

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2025

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen. Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

Vedtak: Godkjent

4. Innkomne forslag

4.1 Nytt punkt til vedtektene vedr. vedlikehold og andelseiers ansvar (§ 5-0)

Forslagstiller:
Styret

Saksgrunnlag:
Se innkalling.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner nytt vedtektspunkt § 5-0.

*«**5-0 Andelseiers ansvar.***

Andelseier plikter å følge de til enhver tid gjeldende lover, forskrifter, regler og bransjenormer når det utføres vedlikehold i egen bolig.

Andelseier som pusser opp i leiligheten skal kunne fremskaffe FDV- og/eller samsvarserklæringsdokumentasjon, bilder, kvitteringer/fakturainformasjon m.m. fra fagfolk som bekrefter at utført arbeid er gjort forskriftsmessig og etter de til enhver tid gjeldende lover, regler og bransjenormer. Styret kan be om kopi av slik dokumentasjon etter behov.

Det er ikke tillatt å koble seg til leilighetens ventilasjonsanlegg, verken på kjøkken, bad, vaskerom, toalettrom eller bod. Det er heller ikke lov å sette elektrisk avtrekksvifte i disse åpningene.

Vindusventiler og andre luftekanaler skal være åpne, for å sikre en god utlufting av boligen og godt inneklima.

Nederst på alle innerdører skal det være en luftesplate på minst 15 mm. Innerdører skal ikke slutte mot en dørterskel, ettersom det vil stenge for fri luftstrøm igjennom leiligheten.

Andelseier er ansvarlig for at våtrom brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.»

Vedtak:
Vedtatt med 35 stemmer for og 1 stemmer mot. 1 blank stemme.

5. Godtgjørelse til styret

5.1 Styret

Saksgrunnlag:
Se innkallingen.

Forslag til vedtak:
5A – Valgkomiteen anbefaler at honorar for styret er en samlet bevilgning på kr. 750.000,- som internt fordeles av styret iht. møter, roller og ansvar. Møtehonorar er inkludert i denne bevilgningen.

5B - Valgkomiteen anbefaler at møtehonorar/møtesats er kr. 850,- pr. person pr. møte.

Tilleggsforslag:
Våtromsprosjektet rør/bad får et honorar på kroner 120 000,- som fordeles på sittende styret i forhold til bygge relaterte møter (144 stk a' 850,-).

Vedtak:
5A ble enstemmig godkjent.

5B ble enstemmig godkjent.

Tilleggsforslaget ble godkjent med 25 stemmer for og 10 stemmer mot. 2 blanke stemmer.

Andelseier 501 ønsker at det protokollføres at styret ved Jon Petter informerer på Generalforsamlingen at det innledningsvis i våtromsprosjektet ble mer arbeid i form av betydelig flere byggmøter som grunnlag for tilleggsbevilgningen på kr 120 000,- og at det siste halvåret har vært mer som først antatt.

5.2 Andre tillitsvalgte/oppgaver

Saksgrunnlag:
Se innkallingen.

Forslag til vedtak:
Valgkomiteen anbefaler at honorar til andre tillitsvalgte/oppgaver følger samme møtesats som for styret. Flaggansvarlig og webredaktør honoreres etter styrets vurdering.

Vedtak:
Enstemmig godkjent.

5.3 Valgkomiteen

Saksgrunnlag:
Se innkallingen.

Forslag til vedtak:
Styret anbefaler at honorar for Valgkomiteen følger samme møtesats som for styret, samt en grunngodtgjørelse på kr. 11.000,- til hvert av medlemmene.

Godtgjørelsene for punkt 5.2 og 5.3 er budsjettert med kr. 108.000,-.

Vedtak:
Enstemmig godkjent.

---

6. Valg av tillitsvalgte

6.1. Valg av 2 styremedlemmer

Cecilie Krantz ble valgt som styremedlem for to år ved akklamasjon. Jeanett Ringstad-Skretting ble valgt som styremedlem for to år ved akklamasjon.

6.2. Valg av inntil 3 varamedlemmer

Andre Grimseth ble valgt som varamedlem for ett år ved akklamasjon. Olav Nygaard ble valgt som varamedlem for ett år ved akklamasjon. Hans-Kenneth Paulsen ble valgt som varamedlem for ett år ved akklamasjon.

6.3. Valg av valgkomité

Jan Thomas Søberg, Bente Lyngra og Camilla Paulsen ble valgt som valgkomité for ett år.

6.4. Valg av syv delegerte og syv varadelegerte til BORI sin generalforsamling

Styret sammen med 1. og 2. varamedlem utgjør normalt borettslagets 7 delegerte til BORIs generalforsamling. Ved forfall blant disse benyttes styrets 3. varamedlem, Jan Thomas Søberg, Bente Lyngra eller Camilla Paulsen.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Merethe Gresnes	På valg: 2027
Styremedlem:	Cicilie Krantz	På valg: 2028
Styremedlem:	Jeanett Ringstad-Skretting	På valg: 2028
Styremedlem:	Jon Petter Risa	På valg: 2027
Styremedlem:	Maja Kay	På valg: 2027
1. Varamedlem:	Andre Grimseth	På valg: 2027
2. Varamedlem:	Olav Nygaard	På valg: 2027
3. Varamedlem:	Hans-Kenneth Paulsen	På valg: 2027

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Kiersten Oestreng

Protokollvitne:

Hans-Kenneth Paulsen

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere | *26-03-2026 13:29:26 UTC*

Undertegner | Dato

Kiersten Oestreng
Møteleder
kiersten.oestreng@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.238

RIIHIMÄKIVEIEN BORETTSLAG 948391546 Norge

Signert med E-signere | *25-03-2026 18:59:59 UTC*

Undertegner | Dato

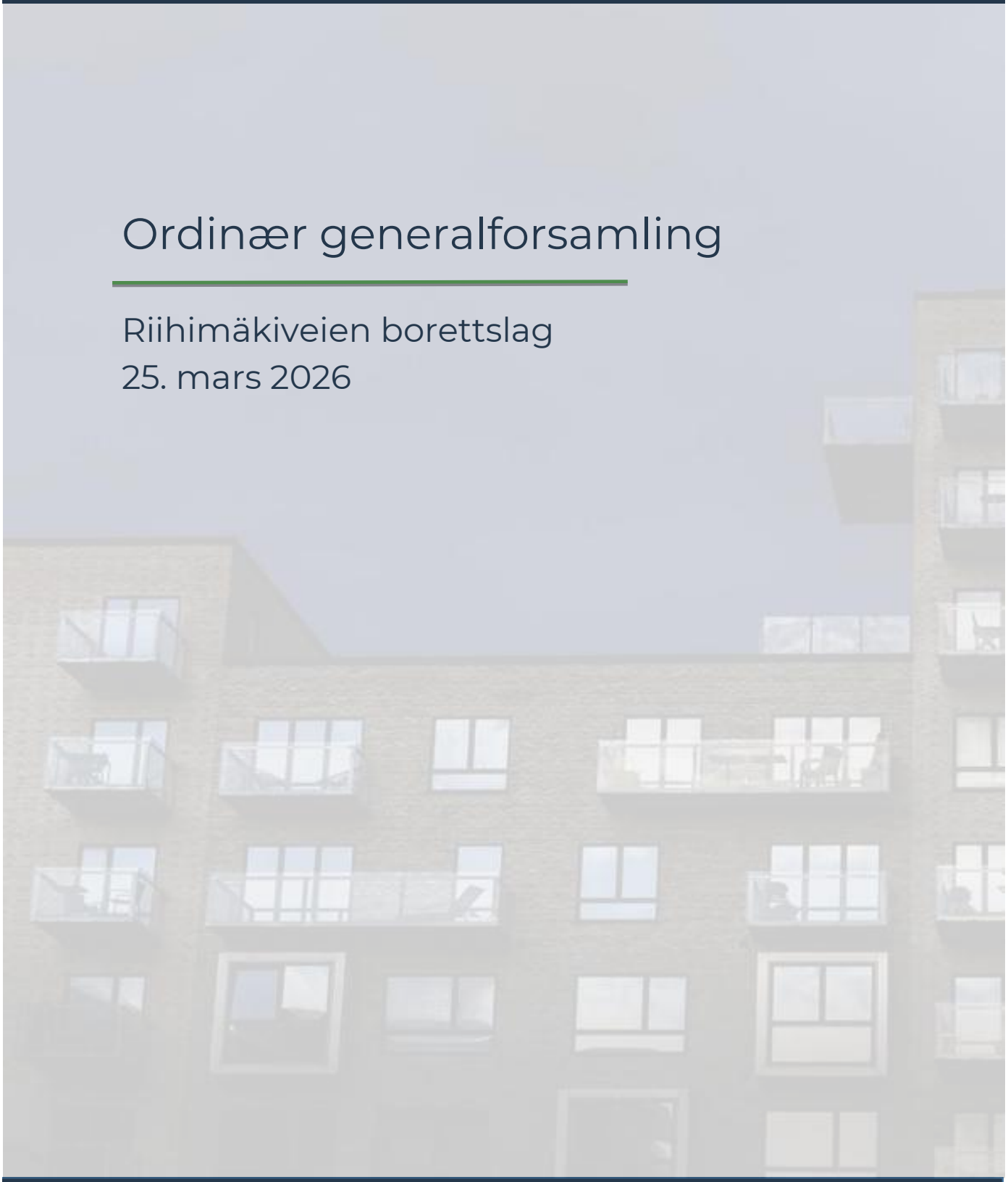
Hans-Kenneth Johannessen Paulsen
Protokollvitne
hanskennethp@gmail.com
+4795966511

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 104.28.31.33

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinær generalforsamling

Riihimäkiveien borettslag
25. mars 2026



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

Det følger av borettslagsloven § 7-4 (4) at

> «*Styret avgjer korleis generalforsamlinga skal gjennomførast.*
>
> *Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene.*»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til andelseiere i Riihimäkiveien borettslag

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2026

Generalforsamling gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:	25.03.2026
Tidspunkt:	18:00
Sted:	Grendehuset i Karisveien (Karisveien 1)

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2025

3. REGNSKAP FOR 2025

3.1. Årsregnskap for 2025.
3.2. Anvendelse av årsresultat.
3.3. Revisjonsberetningen for 2025.

4. INNKOMNE FORSLAG

4.1. Nytt punkt til vedtektene vedr. vedlikehold og andelseiers ansvar (§ 5-0).

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5.1. Styret - *Valgkomiteens forslag er vedlagt innkallingen.*
5.2. Andre tillitsvalgte/oppgaver - *Valgkomiteens forslag er vedlagt innkallingen.*
5.3. Valgkomiteen - *Styrets forslag er vedlagt innkallingen.*

6. VALG AV TILLITSVALGTE

6.1. Valg av to styremedlemmer for 2 år.
6.2. Valg av inntil tre varamedlemmer for 1 år.
6.3. Valg av valgkomité for 1 år.
6.4. Valg av syv delegerte og syv varadelegerte til BORI sin generalforsamling.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder.
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne, samt tellekorps.
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet.
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet.

2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2025.

2.0 TILLITSVALGTE

Siden generalforsamlingen 9.4.2025 har borettslaget hatt følgende styre:

Styreleder	:	Merethe Gresnes	Riihimækiveien 11
Nestleder	:	Cicilie Krantz	Riihimækiveien 17
Sekretær	:	Jon Petter Risa	Riihimækiveien 19
Medlem	:	Jeanett Ringstad-Skretting	Riihimækiveien 45
Medlem	:	Maja Kay	Riihimækiveien 9
Varamedlem	:	1. Andre' Grimseth	Riihimækiveien 11
		2. Olav Nygaard	Riihimækiveien 49
		3. Hanne Kristiansen	Riihimækiveien 11

Andre tillitsvalgte består bl.a. av:

a) Valgkomité: Jan Thomas Søberg, Bente Lyngra og Camilla Paulsen.
b) Web-redaktør: Jeanett Ringstad-Skretting.
c) Flaggansvarlig: Rune Bomban.

BORIs ordinære generalforsamling var den 2.6.2025, og styret sammen med 1. og 2. varamedlem utgjorde borettslagets 7 delegerte til BORIs generalforsamling.
Ved forfall blant disse benyttes 3. varamedlem eller valgkomiteens medlemmer, i den grad det skulle være nødvendig.

2.1 STYRETS ARBEID

Møter og representasjon:

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 33 ordinære styremøter pr. 18.3.2026.

Styret behandlet 474 saker i kalenderåret 2025, i tillegg til mange telefonhenvendelser på generelle saker.

Styret har for kalenderåret 2025 også deltatt på 16 byggemøter i våtromsprosjektet og 9 prosjekteringsmøter. I mai, juni, august og september 2025 ble det avholdt styremøte hver uke p.g.a. våtromsprosjektet.
I sum har det for mange i styret dermed vært ett møte (33+16+9) pr. uke igjennom hele 2025, med påfølgende etterarbeid fra hvert møte.

Flere av styrets medlemmer har i tillegg deltatt på møter utover styremøter i vårt borrettslag. Det har bl.a. vært møter med Solibo, Ren Service, Profinans og Protector Forsikring, Partner Elektro, Lillestrøm kommune m.fl.

I nærområdet er borettslaget representert i Fellesorganet for Skjettenbyen (FO), FOs TV- og internettutvalg, FOs Miljøutvalg og Sameiet Skjetten Garasjehus, med tilhørende møtevirksomhet.

Styrets vedlikeholdsansvar og andelseiers vedlikeholdsansvar:

Borettslagslovens § 5-17 regulerer vedlikeholdsansvaret, hvorpå ordinært vedlikehold av bygninger og tomt er en oppgave for styret. Det er styret som beslutter når, hvordan og i hvilket omfang slikt vedlikehold skal gjennomføres.

Andelseiers vedlikeholdsplikt står i borettslagslovens § 5-12 og borettslagets vedtekter § 5.

Hva skal i toalettet?

Borettslaget fikk i november 2024 vannskader i alle de seks leilighetene i u.etg i Rvn.9 – 15 pga. tilbakeslag fra avløpsledningen.

Årsaken var en propp i røret til borettslaget, som bestod av masse matfett og en haug av våtservietter og engangskluter. Dette tettet til slutt røret så mye at vannet fløt ut i kjelleren i blokken Rvn.9 – 15.

Proppen var lagd av beboere i vårt borettslag, og det er uheldig at vi får slike dyre skadesaker!

I TOALETTET SKAL KUN TISS, BÆSJ OG DOPAPIR, IKKE NOE ANNET!

Engangsservietter skal i husholdningsavfallet. Disse løses ikke opp i vann, som toalettpapir gjør, og dermed klumper det seg sammen.

Matolje/fett fra matlaging avkjøles og legges i den grønne matavfallsposen. Fett/olje skal ikke tømmes ut i kjøkkenvasken!

Våtromsprosjektet:

Styret besluttet 4.11.2023 å bytte ut dagens støpejernsrør og -sluk, og avholdt et beboermøte 20.11.2023 hvor dette ble nærmere gjennomgått. Den 20.3.2024 ble Usbl Prosjekt AS engasjert som prosjektleder for vårt våtromsprosjekt.

Borettslaget hadde ekstraordinær generalforsamling 20.1.2025, hvorpå våtromsprosjektet ble vedtatt med overveldende flertall, inkludert låneopptak til prosjektet.

Den 17.2.2025 ble det signert, etter anbefaling fra Usbl Prosjekt, en totalentreprisekontrakt med VBM Byggfornyelse AS. Fysisk oppstart i Rvn.49 var 19.5.2025 og arbeidet vil pågå frem t.o.m. 18.12.2026, fordelt på tre forskjellige faser.

I etterkant av oppstart så har det kommet tilleggsutgifter i form av lønns- og prisstigning, og det ble oppdaget en summeringsfeil i den utsendte tilbudsbeskrivelsen. Disse to er nå budsjettert med å kunne øke totalkostnaden med inntil kr. 10 millioner, noe som først kan summeres ca. januar 2027 når prosjektet er ferdig. Dette dekkes inn ved å ta det fra borettslagets egenkapital.

Husleieøkning og kommunale utgifter:

Styret måtte 27.11.2025 varsle om en økning av felleskostnadene (husleie) på ca. + 7,0 % fra 1.1.2026, og ytterligere økning på anslått ca. + 8,0 % fra 1.7.2026. Dette pga. høyere utgiftsøkning på vann, avløp og renovasjon, generell prisøkning og våtromsprosjektet, som kan oppsummeres slik:

1 % … skyldes generell prisøkning (KPI) på avtaler og tjenester.
3 % … skyldes økning i kommunale vann- og avløpsavgifter.
3 % … skyldes økning pga. våtromsprosjektet.
= + ca. 7 %

De kommunale utgiftene vil i tiden fremover øke merkbart mer enn den generelle prisstigningen, og borettslagets inntektsside (d.v.s. felleskostnadene) må balanseres i forhold til denne utviklingen.

I 2018 betalte borettslaget rundt kr. 2,5 mill. i kommunale avgifter og eiendomsskatt.
Det beregnede beløpet for 2026 er så mye som ca. kr. 6,4 mill., noe som er en økning på ca. 1,4 millioner i forhold til 2025. Kommunen forventer en årlig økning i sine gebyrer på minst + 10 % hvert år t.o.m. ca. 2030.

Vedlikehold og utbedring av skadet betong i P-husene:

Styrene i Riihimäkiveien borettslag, Nordensvei borettslag og Garasjesameiet var i 2022 enig i at det måtte gjennomføres et større vedlikeholdsarbeid på betong og armeringsjern i P-husene.

Firmaet Sohlberg og Toftenes AS ble engasjert som prosjektleder i 2023, med Ødegård & Lund AS som kvalitetskontrollør. Arbeidene ble gjennomført oktober 2023 t.o.m. februar 2025.

Det var 1-årsbefaring 3.9.2025 på begge P-husene, som konkluderte med svært få og mindre avvik.

Husholdningsavfall (ROAF):

Fra høsten 2025 skal Lillestrøm kommune sortere ut matavfall, d.v.s. de grønne posene, i egne avfallsbeholdere. I tillegg skal glass & metall sorteres i egne beholdere i borettslaget.

Dette er krav fra overordnet myndighet som kommunen må etterkomme.

Årsaken er at for lite matavfall leveres fra ROAFs kommuner og at dette avfallet ikke lenger skal inn i prosesseringssystemet på Berger, men skal hentes av en egen transportør som kjører dette til et eget gjenvinningsanlegg for biogass m.m.. I tillegg ønskes det større resirkuleringsgrad av glass og metall.

Det ble i desember 2025 satt ut nye avfallsløsninger for Rvn.1 til 15 og Rvn.39 til 49.

Rvn.17 til 37 får, i løpet av 2026, ny avfallsløsning etter hvert som anleggsriggen til våtroms-prosjektet flytter seg oppover mot Rvn.1.

Driftsleder har montert et skap ved hver papircontainer, hvor beboerne kan hente flere grønne poser når de har brukt opp sine. Dette for å forenkle distribusjonen av grønne poser.

Eiendomsskatt (Skatteetatens utregning av boligverdi vs. markedsverdi):

Når Lillestrøm kommune ble en realitet i 2020 så gikk de over til å bruke Skatteetatens beregnede boligverdi. Det førte til at den spratt opp til 440.000,- en økning på nesten 1000 %.

Styret fant så pass mange og store feil i antall kvm P-rom, samt uoppnåelige salgspriser/boligverdi, at styret den 24.8.2020 sendte inn en klage til Skatt Øst på disse to forholdene for alle våre 318 andeler.

I vedtak fra Skatt Øst 17.11.2021 fikk borettslaget medhold i feil i kvm, men kun delvis medhold i for høye salgspriser/boligverdi. Dette ble påklagd 7.12.2021, hvorpå vi bad om at klagen skulle oversendes til Skatteklagenemda. Nemda har en saksbehandlingstid på minst 8 måneder, og arbeidet i nemda ble var først tiltenkt påstartet i november 2023, men ble utsatt til mars 2025.

Styret har pr. 31.12.2025 ikke fått avgjørelsen fra Skatteklagenemda, men vi vet at sekretariatet i nemda pr. oktober 2025 har startet den faktiske vurderingen av vår klage.

Styret har sendt inn en forenklet klage på utskriving av eiendomsskatten for 2021, 2022, 2023, 2024 og 2025, ettersom vår klage for 2020 ikke var ferdigbehandlet. Utfallet av klagen vil, hvis den går i vår favør, ha direkte innvirkning for beregningen av eiendomsskatten for de nevnte årene.

Eiendomsskatt (kommunens utregningsmetode vs. lovverket):

Når Lillestrøm kommune ble en realitet i 2020 så gikk de over til å bruke Skatteetatens beregnede boligverdi på privatboliger. På næringseiendommer benyttes fortsatt lokal takstmetode.

Det var juridisk uenighet om hvor vidt kommunen har satt opp beregningsstykket (d.v.s. utregnings-metoden) for privatboliger feil, og at det førte til en høyere eiendomsskatt enn hva som var lovlig.

Dom fra tingretten forelå 25.6.2024 hvorpå Lillestrøm kommune tapte, og borettslagene fikk fult medhold i at eiendomsskatten er feil utregnet av kommunen. Dommen er rettskraftig og kommunen tilbakebetalte i løpet av 2025 for mye innkrevd eiendomsskatt til alle grunneierne for perioden 2021 – 2025.

Vedlikeholdsoppgaver 2026 - 2030:

Styret jobber med å få ferdigstilt våtromsprosjektet, og har ikke større planer for øyeblikket. Noe mindre vedlikehold vil det alltid være. Styret jobber med å sette opp en vedlikeholdsplan for perioden 2026 – 2030, noe det konstituerte styret etter GF2026 må ta tak i.

Kommende vedlikeholdsoppgaver kan f.eks. være:
- Bytte av brannslukkerne/pulverapparat i leilighetene.
- Bytte av alt panel på utebodene p.g.a. råte.
- Male trappehusene på nytt.
- Bytte linoleumsgulvet i alle trappehus.
- Bytte av ytterdørene på blokkene.

Driftstjenester:

Den 4.10.2021 valgte styret å forlenge avtalen med Roger Olsen Vedlikehold AS (ROV) som vår leverandør i forbindelse med utføringen av ordinære driftsoppgaver i vårt borettslag. Avtalen er løpende til en av partene sider den opp.

Trappevask:

Ren Service AS overtok trappevaskingen fra juli 2023. Boning av trappehusene ble gjort i juli 2025 for Rvn. 1 – 31. Rvn.33 – 49 ble ikke tatt i 2025 p.g.a. våtromsprosjektet.

Ventilasjon og avvik:

I forbindelse med totalrenoveringen av våre våtrom fra ca. 2025 så vil det bli foretatt noen justeringer på vår felles ventilasjon, for å sikre jevn og bedre avtrekk, samt tilluft, til alle leilighetene.

Det er tatt inn nye punkter vedrørende ventilasjon i beboernes egenkontrollhefte for HMS, samt at ordensreglene blir justert vedrørende ventilasjon. Dette for å sikre god luft igjennom leiligheten og riktig avtrekk med dertil godt inneklima.

Forsikring og skadesaker:

Borettslaget hadde noen færre forsikringssaker i 2025 som foregående år, dog uten de alt for store kostnadene. En del av sakene har tatt lang tid å løse, enten pga. treghet hos leverandør eller andelseier, eller at saken har vært kompleks.

Lading av elbiler:

Styret har arbeidet i flere år med muligheter for lading av elbiler, hybridbiler og liknende. Dagens elektriske anlegg i P-husene har ikke kapasitet til lading av slike kjøretøy ettersom anleggene er fra starten på 1970-tallet. Det er forbudt å lade elbil og liknende kjøretøy i garasjene.

En annen faktor er at Riihimäkiveien borettslag og Nordensvei borettslag mangler 80 plasser innendørs, noe som betyr at vi uansett må ha lademulighet utendørs.

Det er Sameiet Skjetten Garasjehus som fikk etablert seks hurtigladere på 400V-system utendørs, på p-plassen nord for P-huset i Nordbyveien 223. Disse ble satt i drift 1. november 2019, til felles bruk for andelseiere i vårt og Nordensvei borettslag.

Lading av elbiler og liknende kjøretøy skal kun skje på disse seks hurtigladerne!

Alle de seks hurtigladerne ble byttet ut i perioden oktober 2023 – februar 2024.

På grunn av andre vedlikeholdsoppgaver er det ikke planlagt utskiftning av strømnettet i P-husene eller økning av strømtilførsel inn fra Elvia AS sine trafohus. Generalforsamlingen i 2021 vedtok at installering av ny infrastruktur til elbillading i P-husene ikke er en prioritert oppgave p.g.a. av mange andre vedlikeholdsoppgaver som det er viktigere å løse først.

I mai 2025 ble det satt i drift åtte lynladere ved Meny Skjetten, som driftes av Kople AS.

Jus, advokat og mulige rettslige tvister.

Pågående saker:

(1) Mulig rådgivningsfeil fra Usbl Prosjekt i den innledende fasen av våtromsprosjektet i 2024, som kanskje kan ha ført til en merkostnad for borettslaget. Saken er løftet til advokater for nærmere gjennomgang og vurdering i starten på 2027 ettersom våtromsprosjektet må være gjennomført for og evt. kunne klare å definere om det foreligger rådgivningsfeil, og om disse har, eller har ikke, ført til merkostnad.

(2) Administrativ klage hos Skatteklagenemda i forhold til for høy utregnet boligverdi fra Skatteetatens side, på våre 318 boenheter.

Mulige kommende saker:

(3) Ingen mulige kommende saker pr. 31.12.2025.

Avsluttede saker:

(4) Borettslaget og Usbl Prosjekt hadde en juridisk diskusjon med VBM Byggfornyelse AS i forhold til riktigheten av en' av deres endringsmeldinger, mottatt juni 2025. Denne er løst og avklart partene imellom og endringsmeldingen ble trukket.

(5) Søksmål mot Lillestrøm kommune, i forbindelse med utregning av eiendomsskatt, er avsluttet ved rettskraftig dom fra tingretten i borettslagenes favør.

Ut over dette er ikke styret i pågående rettslig tvist som kan føre til økonomisk ansvar for borettslaget.

Diverse opplysninger:

- Styret har i 2025 gjennomført følgende arrangementer, sosiale samlinger m.m.:
  - Skøytedisko i februar ble gjennomført, i Glostrupdumpa.
  - Vårdugnad ble gjennomført i slutten på april.
  - Høstdugnad i oktober.
  - Julegrantenning på sletten mot Tårnbyveien ble foretatt 29.11.2025, med kor, hest & sledekjøring, toddy og pepperkaker og ”overraskelsespose” til barna fra nissefar og nissemor!
  - Juletur (tidligere ”Seniortur”) for beboere ble gjennomført 27.11.2025.

- Informasjon:
  VBM og Usbl Prosjekt avholdt informasjonsmøter, for henholdsvis fase 1 (mars) og fase 2 (oktober).

- Diverse kurs:
  Styret har i 2025 ikke hatt tid eller anledning til å delta på kurs.

- Underutvalg:
  Borettslaget har en valgkomité, med egne retningslinjer

- Dugnad:
  Beboerne har deltatt i dugnadsarbeid to ganger; vår og høst.

- Inngåtte avtaler/kontrakter:
  - VBM Byggfornyelse AS (utskiftning av avløpsrør og sluk, samt tilbakeføring av våtrom).
  - Roger Olsen Vedlikehold AS (vask og feiing av P-husene).
  - Norik AS (web-basert HMS-system).

- Borettslaget regner med kontinuerlig vedlikeholdsarbeid i årene fremover.

Utførte oppgaver i 2025:

1. Avholdt ekstraordinær generalforsamling 20.1.2025 i forbindelse med "våtromsprosjektet".
2. Engasjert VBM Byggfornyelse AS som totalentreprenør til våtromsprosjektet.
3. Avholdt beboermøte i mars og oktober 2025 for beboere tilknyttet fase 1 eller fase 2 av våtromsprosjektet.
4. Hatt flere prosjektmøter ifm. våtromsprosjektet, samt noen avsluttende møter ifm. vedlikeholdet av betongen i P-husene.
5. Hatt mange byggemøter ifm. våtromsprosjektet, samt noen avsluttende møter ifm. vedlikeholdet av betongen i P-husene.
6. Gjennomført spyling, og kamerasjekk, av alle bunn- og stikkledninger til alle blokkene, som er vurdert å være i god stand.
7. Hatt flere runder med beboerbesøk, og informasjon, i forbindelse med viktigheten av ryddige fellesrom i kjellerne, samt minimering av lagring av innbo pga. bytte av rør.
8. Ferdigstilt betongvedlikeholdet av P-husene i Nordbyveien 223 og under Riihimækiveien 1, 3 og 5.
9. Ferdigstilt nødvendig utbedring av rømningsveier fra P-huset under Rvn. 1, 3 og 5.
10. Hatt møte med Lillestrøm kommunale boliger.
11. Hatt møter og befaringer med ROAF i forbindelse med nye avfallsløsninger.

12. Deltatt i arrangeringen av Skøytedisko i februar 2025 og Julegrantenning i november 2025.
13. Gått årlig HMS-runde i fellesområdene i borettslaget.
14. Oljet lekeplass-apparater av treverk.
15. Gått runde på balkongsiden vedr. høye trær og busker i hagene, samt i fellesområdet for øvrig.
16. Gjennomført boning av gulvbelegget i Rvn.1 til 31 i juli 2025.
17. Satt opp budsjett for 2026 og varslet om husleieøkning fra 1.1.2026 og ny økning fra 1.7.2026.
18. Satt opp grovbudsjett for 2027 pga. våtromsprosjektet.
19. Tilskrevet andelseiere vedr. manglende kontaktinformasjon (telefonnr. og e-post) ettersom styret gradvis går over til mer digital informasjon og utsendelse.

20. Tilskrevet flere beboere enn vanlig for støy, festing, oppussingsstøy og vaskemaskiner sent på kvelden eller om natten.
21. Styret opplever en økende klagemengde i forhold til mye røyking i bolig, som påvirker naboene negativt både hjemme og på balkongene. Dette er et felt borettslaget ikke kan regulere, kun oppfordre til fornuft og kommunikasjon mellom beboere.

    I tillegg er det mange som kaster sneiper fra balkongene og ned i hagene til de med leilighet i u.etg. Dette har skapt brannfarlige situasjoner! Sneiper legges i et askebeger eller liknende, inne på din balkong!
22. Tilskrevet flere beboere vedr. rydding av sine p-plasser (4 dekk).
23. Hatt vedlikehold av gulvene i P-husene, enten vasking eller feiing.
24. Tilskrevet flere beboere vedr. lagring av i overkant mye innbo i fellesrommet i kjellerne, lagring av bildekk (som ikke er lov å ha i fellesrom) og mye gammel maling o.l.
25. Avholdt årets juletur for beboere i Riihimäkiveien og Nordensvei.
26. Fylt på med bark på lekeplassen (fallunderlag).
27. Bytte av vannmåler i Rvn.27, i regi av kommunen, er utsatt til 1. kvartal 2026.

Oppgaver styret arbeider med:

1. Delta, sammen med Usbl Prosjekt, i styringen av våtromsprosjektet, som utføres av VBM Byggfornyelse AS.
2. Bytte av leilighetenes brannslukker/pulverapparat.
3. Få kommunen til å felle småkratt og småtrær øverst i skråningen, på balkongsiden Rvn27 til 49.
4. Utbedre en ”knekk” på stikkledningen tilhørende Rvn1. til 15, våren 2026.
5. Vurderer rydderunde i utebodene, spesielt sykler, våren 2026.
6. Tilbakestille basket- og fotballøkken i dalen, som borettslaget midlertidig fikk låne av kommunen som p-plass mens betongvedlikeholdet av P-husene pågikk.
7. Sette opp budsjett for 2027.
8. Flytte borettslagets HMS-system fra papir til web (Norik).
9. Vurderer bytte av panel på utebodene, muligens ca. 2027/28.
10. Delta på alle fellesarrangementene som er i Skjettenbyen.

2.2 HELSE-, MILJØ- OG SIKKERHET (HMS)

A. Generelt HMS-arbeid
Styret gjennomførte sin HMS-runde av fellesområdene 8.10.2025. Det ble foretatt en risikovurdering og styret oppdaterte handlingsplanen.

B. Dokumentasjon/Informasjon
Beboerne fikk utdelt sjekkliste for egenkontroll i oktober 2025. Disse skal beboere selv beholde når de er ferdig utfylt.

Det gamle papirsystemet ble i oktober 2025 konvertert til en digital plattform, levert av Norik AS. Styret må nå strukturere aktuelle aktiviteter i Norik, slik at HMS-informasjon blir arkivert og avviksmeldinger og påminnelser systematisert etter aktuell kontrollfrekvens. Norik AS er en norsk leverandør av HMS-systemer, som er uavhengig av hvilken forretningsfører m.m. som borettslaget måtte ha.

Driftsleder oppdaterer ved behov det interne dokumentet ”Kunnskap og informasjon om brannsikkerhet i byggverk” for styret, jf brannforskriften. Sist foretatt i mars 2024.

Enhver andelseier skal ha dokumentasjon fra håndverkere ved oppussing av bad, våtromsmembran eller elektrisk anlegg, jf ordensreglenes punkt 2.16.

C. Brannsikring
Lovverket krever at hver boenhet skal være utstyrt med røykvarsler og brannslokningsutstyr (pulverapparat). Dette utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting!

Dersom utstyret er defekt må andelseier snarlig melde dette skriftlig til styret eller ta kontakt med driftsleder.

Brannslukkerne, som hver enkelt har i sin leilighet, ble kontrollert i 2021. Disse skal fysisk byttes i 2026.

Nye røykvarslere med 5-årsbatteri (3-roms og 4-roms) og 10-årsbatteri (2-roms) ble montert i månedsskifte april/mai 2023. I tillegg ble det montert sammenkoblede røykvarslere i trappeoppgangene og fellesrommene i kjelleren, i de blokkene som har en u.etg.

Det ble også i 2023 montert sammenkoblede røykvarslere i P-huset under Rvn1, 3 og 5, med en mottaker montert i 1.etg. i hver av disse tre oppgangene som utløses hvis det oppdages brann/røyk i P-huset under blokken.

Rømning fra P-huset under Rvn.1, 3 og 5 ble utbedret for å tilfredsstille lovkravet som borettslaget minst må oppfylle. Ny rømningsvei ble etablert langs østfasaden av P-huset og var klar til operativ drift fra februar 2025. I den sammenheng ble det montert en ny brannport i 1.etg og sensorene på brannporten i 2.etg ble byttet tilsvarende. Alle andelseiere som benytter dette P-huset fikk i februar 2025 informasjon om de nye rømningsveiene.

D. Trafikk

Borettslaget har hatt jevn oppfølging med P-Service AS. Ut over dette har styret mottatt få klager i forbindelse med parkering.

Det styret riktignok opplever nå er flere parkerer i flere timer, eller natten over, foran blokkene. Dette er ikke lov, og er i 2025 inngitt flere varsel om borttauing av styret.

Styret er i nødvendig dialog med Lillestrøm Parkering AS som håndhever parkeringsreglene i selve Riihimækiveien, på vegne av Lillestrøm kommune. Kommunen merket opp p-plassene i Riihimækiveien på nytt i juni 2019.

E. Lekeplassene

Det er gjennomført årlig HMS-kontroll av lekeplassene og mindre feil/mangler er utbedret.
Lekeapparater bestående av treverk ble oljet i 2025.
Sanden i sandkassene blir byttet hvert år, i mai måned.

F. Annet

Styret minner i tillegg om ordensreglenes punkt 1 fra 2023:

*" **Nabovarsling ved støyende arbeid***
Du må varsle alle oppgangene i din blokk hvis du skal drive oppussing i leiligheten, slik som mye boring/pigging i betong, legge nytt gulv, bytte kjøkkeninnredning og lignende.

*Nabovarselet må du henge på oppslagstavlen i 1.etg senest **to dager** før arbeidet skal starte. Skal arbeidet starte mandag morgen må du senest henge opp varsel torsdag kveld uken i forveien.*

Dette fordi en del jobber turnus og sover på dagtid, jobber på hjemmekontor eller har spebarn."

2.3 FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er Solibo AS i Oslo, og vår rådgiver er Kiersten Oestreng.

Revisor er SLM Revisjon AS i Lillestrøm.

2.4 REGNSKAPET FOR 2025

Styrets egne merknader til noen av regnskapspostene:

- ”Drift og vedlikehold”:
  - 51.000,- Boning av oppgangene Rvn.1 til 31.
  - 230.000,- Spyling av alle bunn- og stikkledninger.
  - 305.000,- Sluttfaktura på betongprosjektet/rømningsvei Rvn1, 3 og 5.

- ”Kostnader til sameier”:
  - 1.789.753,- Fellesorganet for Skjettenbyen (FO; Telia, snømåking, gressklipping).
  - 960.000,- Sameiet Skjetten Garasjehus (70 % av driftskostnadene).

Regnskapet for 2025 viser et driftsresultat på kr. - 37.303.472,- og et resultat på kr. - 40.437.945,-.

Styret foreslår at årsresultatet føres mot egenkapital.

Disponible midler, dvs. ”penger på bok”, den 31.12.2025 var kr. 34.279.452,-, hvorpå ca. 14 mill. av disse er avsatt til fakturaer på våtromsprosjektet for 2025.

Årsregnskapet gir en rettvisende oversikt over lagets økonomiske stilling pr. 31.12.2025 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret, som styret mener er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskapet.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i regnskapet, herunder resultatet, balansen og notene.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomisk art eller annen karakter fra 31.12.2025 og frem til styret årsberetning er avgitt.

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

2.5 BUDSJETTET FOR 2026

OPPSUMMERING AV BUDSJETTAKTIVITETENE FOR 2026:

Oversikten her gir et forventet driftssresultat med ett underskudd på ca. kr. 78 mill. I tillegg skal det betales ca. kr. 17,5 millioner i renter og avdrag på borettslagets lån.
Det er i 2025 tatt opp 60 mill. i lån til våtromsprosjektet, og de gjenværende 70 mill. vil bli utbetalt i 2026.

Disponible midler (”penger på bok”) den 31.12.2026 forventes derfor å være ca. kr. 11 mill. hvorpå en del av dette vil gå til å betale sluttfakturaen på våtromsprosjektet ca. mars 2027.

Solibo AS sitt anbefalte minstenivå, på disponible midler for et borettslag på vår størrelse, er 4 millioner. Forventet prisstigning på 5,0 % er lagt til grunn hvor ikke annet er oppgitt.

Fellesutgifter/husleien
Vurderinger av fellesutgiftene/husleien gjøres to ganger pr. år (januar og juli).

Styrehonorar og andre honorarer
I budsjettet for 2026 er det en fellespott som styret fordeler, noe som er gjort siden 2005.

Til andre honorarer ligger bl.a. valgkomité, flaggansvarlig og webredaktør.

Forretningsførerhonorar
Forretningsførerhonoraret øker med 3,0 % mot 2025.

Forsikringer
Forsikringen øker med 2,7 % mot 2025.

Vedlikehold
Styret vurderer fortløpende det totale vedlikeholdsbehovet i borettslaget.

Finanskostnader og lån
Borettslagets lån i Handelsbanken var 31.12.2025 på ca. kr. 121 millioner.
Det gjenstår å låne de resterende 70 mill. til våtromsprosjektet i 2026.
Fra januar 2026 er renten i Handelsbanken på 4,94 % (eff.).
Det er for 2026 budsjettert med en gjennomsnittsrente på 5,00 %.
Styret jobber opp imot aktuelle lånetilbydere i forhold til å muligens refinansiere våre lån i 2026.

Kommunale avgifter
Borettslaget installerte vannmålere i 2016. Kommunen avregner først i januar/februar året etter, som fører til at vann- og avløpskostnadene blir ført på to regnskapsår.

Kommunen har varslet om høy sannsynlighet for årlig økning av vann- og avløpsavgiften med ca. + 10 % hvert år til og med ca. 2030. Denne økningen må innhentes ved å justere felleskostnadene.

Eiendomsskatten beregnes etter formuestakst (boligverdi) fra Skatteetaten, og disse tallene er alltid to år gamle. Eiendomsskatten vil derfor variere fra år til år.

I 2018 betalte borettslaget rundt kr. 2,5 mill. i kommunale avgifter og eiendomsskatt.

I 2020 økte dette 4,8 mill. og i 2026 er dette beregnet til å bli ca. kr. 6,4 mill.

Energi/Brensel
Dette dreier seg om strøm til fellesarealer og budsjetteres deretter.

HMS
Styret har ingen umiddelbare store planer for 2026 ut over det å bytte alle håndslukkerne i alle leilighetene.

2.6 SAMARBEIDSORGANER

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning for henholdsvis Fellesorganet for Skjettenbyen og Sameiet Skjetten Garasjehus for 2025 vil bli tilgjengelig for interesserte via styret eller på vår hjemmeside (under "Å bo hos oss", velg deretter "Generalforsamling") når disse er klare.

A. Fellesorganet for Skjettenbyen (FO), org.nr. 971 266 988.
FO er et felles interesseorgan for de 12 borettslagene i Skjettenbyen.
Fellesorganet behandler saker som er av felles interesse for beboerne i Skjettenbyen ovenfor eksterne selskaper, Lillestrøm kommune, fylkeskommunen, Statens Vegvesen o.s.v.
FO er ansvarlig for drift og vedlikehold av fellesområdene tilknyttet borettslagene (gressklipping, snøbrøyting og lignende), som utføres av Roger Olsen Vedlikehold AS.
I tillegg er FO ansvarlig for drift og vedlikehold av Skjettenbyens felleseide kabel-TV anlegg.

Avtalen gjelder fra 1.1.2026 til 31.12.2028, og innebærer en innholdsrik kollektiv grunnpakke. Se på hjemmesiden våres for mer informasjon om hva den kollektive avtalen inneholder. Bredbåndsinnholdet i avtalen ble endret 1.1.2026, og er nå 1000 Mbps ned og 500 Mbps opp, uten merkostnader for de 12 deltakende borettslagene.

Oppgradering av bredbåndshastigheten (til rabatterte priser), abonnement på flere TV-pakker, mobilabonnementer er noen av ekstratjenestene den enkelte husstand kan kjøpe.

Telia sin servicetelefon har telefonnr. 21 54 54 54.

B. Sameiet Skjetten Garasjehus, org.nr. 975 495 795.
Borettslaget deltar i sameiet sammen med Nordensvei borettslag.
Sameiet forvalter driften og vedlikeholdet av P-huset i Nordbyveien 223 og den store p-plassen på nordsiden av huset, inkl. hurtigladerne for elbiler.
Kostnader til daglig drift og vedlikehold av P-huset, utendørsparkeringen og ladeplassene belastes Riihimäkiveien med 70 % og Nordensvei med 30 %.

2.7 GJELDENDE AVTALER

Tjeneste	Leverandør
Forretningsførsel, regnskap m.m.	Solibo AS
Driftstjenester	Roger Olsen Vedlikehold AS
Revisjon	SLM Revisjon AS
Forsikring	Profinans AS og & Protector Forsikring AS
HMS (web)	Norik AS
Digitalt skyarkiv for styret	Microsoft 365 Business
Strøm (fellesområdene)	Ustekveikja Energi AS
TV, bredbånd og VoIP	Telia AS
Utenomhus (gresskl., snømåking m.m.)	Roger Olsen Vedlikehold AS (FO-avtale)
Parkeringskontroll	P-Service AS
Trappevask og årlig hovedrengjøring	Ren Service AS
Rengjøring av avfallscontainerne	Niwi Miljøtiltak AS
Rengjøring/vask av P-hus	Roger Olsen Vedlikehold AS
Kontroll av brannutstyr i fellesområder	Sikkert Borettslag AS
Drift og kontroll av katodisk anlegg i P-hus	Con-Rehab AS
Utskiftning av støpejernsrør- og sluk	VBM Byggfornyelse AS
Service på elektrisk anlegg	Partner Elektro AS
Service på låser og dørpuper	Romerike Låsservice AS
Service på kortleseranlegg	Assistent Partner AS
Service på balkongfasaden	Hallmaker Balkong AS og Romerike Balkongmontasje AS

2.8 FORSIKRINGER

Borettslaget er tilknyttet Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond mot eventuelle tap av innbetaling av felleskostnader (husleie).

Borettslagets eiendommer og bygninger er forsikret gjennom Profinans AS og deres leverandør Protector Forsikring ASA, polisenr. 3822010-1.

Skade på varmekabler i den enkelte andelseiers bolig inngår ikke i borettslagets bygnings-forsikring, jf vedtaket på generalforsamlingen 2023.

Generell egenandelen er for tiden kr. 12.000,-.

Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styret eller driftsleder.

Skader som dekkes av forsikringen er som hovedregel alle skader i bygningen så sant skaden er upåregnelig og skjer plutselig og uforutsett. Unntatt er skader som skyldes slitasje, alder, korrosjon, sopp og råte. Videre erstattes ikke skader som skyldes svinnsprekker, setninger, material- og konstruksjonsfeil.

Borettslagets forsikring dekker ikke den enkelte andelseiers innbo og løsøre.

Den enkelte andelseier bør selv tegne en egen hjemforsikring som dekker alt av innbo og løsøre, evt. også varmekabler. Det er en fordel om forsikringen inkluderer ansvarsforsikring.

Selv om borettslagets forsikring benyttes må andelseieren betale forsikringens egenandel dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar, handling eller mangel på handling.

I enkelte tilfeller vil ikke borettslagets forsikring dekke skaden/hendelsen, fordi skaden ikke dekkes av våre forsikringsvilkår. Da må andelseier selv dekke skaden, eller ta dette via sin innboforsikring eller evt. eierskifteforsikring.

2.9 FORKJØPSRETT

Andelseierne har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som boende andelseier i borettslaget har man anledning til og tre inn i høyeste bud og bruke sin ansiennitet. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

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

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

BORI registrerer omsetningspriser for alle overdragelser og kan etter anmodning anslå markedspris.

2.10 OMSETNING AV ANDELER (salg av leiligheter)

I 2025 ble det solgt 20 leiligheter i vårt borettslag, mot 28 i 2024.

Ca. 15 % av de omsatte leilighetene blir tatt på forkjøpsrett.

Lillestrøm kommune verken solgte eller kjøpte andeler i 2025.

	Ant. solgt	Lavest pris	Høyest pris	Snitt-pris	% endring fra 2024
2r.	7	2.700’	3.500’	3.068’	+ 2,97
2r. hage	0	--	--	--	--
3r.	7	3.350’	3.660’	3.572’	+ 2,17
3r. hage	1	--	3.950’	3.950’	+ 3,16
4r.	5	3.700’	4.125’	3.872’	+ 6,40
4r. hage	0	--	--	--	--

2.11 GENERELLE OPPLYSNINGER

A. Virksomhetens art
Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av borettslagsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til det beste for andelseierne.

B. Stiftelsesdato m.m.
Borettslaget ble stiftet 21. november 1973 og har organisasjonsnummer 948 391 546.

Borettslaget består av 318 andelsleiligheter hvorav Lillestrøm kommune eier 26 andeler.

Laget består av 8 bygninger med følgende adresser: Rvn. 1, 3, 5, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47 og 49.

Borettslaget har oppført sine bygninger på eiendommen gnr 71, bnr. 53, 54, 55 og 97 i Lillestrøm kommune.

C. Ansatte og arbeidsmiljø
Borettslaget har ingen ansatte.

D. Ytre miljø
Borettslagets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø utover det som må anses for å være normalt for ett borettslag.

E. Likestillingsloven
Borettslagets styre består av 4 kvinner og 1 mann. Styrets leder er kvinne og nestleder er kvinne. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved evt. nyansettelse i borettslaget.

F. Parkering & elbil
Borettslaget har 101 parkeringsplasser i P-huset under Riihimäkiveien 1, 3 og 5.

Gjennom Sameiet Skjetten Garasjehus disponerer borettslaget 31 tregarasjer og 125 parkeringsplasser i P-huset i Nordbyveien 223. I tillegg har vi utendørs fellesparkering med Nordensvei borettslag, samt noen motorvarmerplasser som kan leies.

P-plassene i Riihimäkiveien er offentlig regulert. Det er oppmerket vanlige parkeringsplasser med 24 t. begrensning, samt handikapplasser (HC-plasser).

6 hurtigladere for felles bruk for andelseiere i Riihimäkiveien borettslag og Nordensvei borettslag var ferdige november 2019. Disse står på uteparkeringen nord for P-huset i Nordbyveien 223. Beboere må være registrert hos www.charge365.no for å kunne bruke laderne.

Det er forbudt å lade elbil og liknende kjøretøy i garasjen og P-husene, jf. vedtektene!

G. Nøkler
Nøkler, nøkkelbrikker og garasjeåpnere til fellesgarasjene kan bestilles av driftsleder og må betales av den enkelte beboer via VIPPS.

H. Bruksoverlating (utleie av bolig)
Søknadsskjema om bruksoverlating ligger på borettslagets hjemmeside. Utfylt søknaden sendes forretningsfører for videre behandling.

I. Endring i andelseierforhold
Endring av andelseier tilknyttet en av våre boretter (boliger) må meldes til forretningsfører Solibo AS, med kopi til styret. Det holder ikke å bytte folkeregistrert adresse i Folkeregisteret eller å sende melding til Kartverket. Det er kun Solibo AS som ajourfører vårt andelseierregister.

J. Renhold
Vask av inngangspartiene/trappeoppgangene utføres av Ren Service AS på tirsdager.

Vask av søppelrommet skjer 1 gang pr. år mens søppelbeholderne vaskes 2 ganger pr. år. Dette gjøres av Niwi Miljøtiltak AS, men det blir en endring på dette i 2026.

Rengjøring/vask av P-husene gjøres minst 2 ganger pr. år av Roger Olsen Vedlikehold AS.

Fullstendighetserklæring

Styret bekrefter med dette at alle nødvendige opplysninger knyttet til driftsåret 2025 er sendt til forretningsfører.

Skjetten, 31.12.2025 / 18.2.2026

Styret i Riihimäkiveien borettslag

Forslag til vedtak:
Styrets årsrapport tas til orientering.

3. REGNSKAP FOR 2025.

3.1 - Styret anbefaler at årsregnskapet godkjennes.

3.2 - Styret anbefaler at årets resultat føres mot egenkapitalen.

3.3 - Styret anbefaler at revisjonsberetningen tas til etterretning.

3.1 ÅRSREGNSKAP FOR 2025.

Årsregnskap 2025

for

RIIHIMÄKIVEIEN BORETTSLAG

Orgnr: 948 391 546

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**17 676 365**	**7 951 134**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	-40 437 945	-22 625 713
Opptak av lån	60 000 000	44 936 201
Avdrag lån	2 958 968	12 585 257
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**16 603 087**	**9 725 231**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**34 279 452**	**17 676 365**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	42 075 922	20 773 984
Kortsiktig gjeld	7 796 469	3 097 620
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**34 279 452**	**17 676 365**

✔ Signert 23-02-2026 20:31:46 UTC Oneflow ID 13551688 Side 1 / 9

RIIHIMÄKIVEIEN BORETTSLAG

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde fellesкostnader	2	23 950 888	11 491 413	12 793 395	12 676 962
Annen driftsrelatert inntekt	3	41 956	8 490 103	12 076 004	15 592 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**23 992 844**	**19 981 516**	**24 869 399**	**28 268 962**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	118 828	117 629	120 978	228 978
Styrehonorar	5	842 750	834 250	750 000	750 000
Forsikring		1 228 216	1 224 344	1 200 000	1 485 000
Forretningsførsel		293 383	331 619	290 000	304 500
Revisjon		16 313	10 000	13 000	13 000
Kommunale avgifter		5 153 090	4 203 306	6 486 631	5 766 514
Eiendomsskatt		-1 527 570	156 109	0	12 150
Energi/fyring		405 871	369 559	400 000	400 000
Kabel-TV/internett		0	3 182	0	0
Kostnader sameie		2 749 753	22 805 738	2 742 020	3 287 480
Vedlikehold	6	50 207 714	8 208 322	60 506 000	91 459 500
Vaktmestertjenester		410 856	463 210	443 500	809 081
Renhold	7	576 599	579 874	583 400	636 198
Andre driftskostnader	8	820 512	776 147	2 443 300	2 286 225
SUM DRIFTSKOSTNADER		**61 296 316**	**40 083 290**	**75 978 829**	**107 438 626**
DRIFTSRESULTAT		**-37 303 472**	**-20 101 774**	**-51 109 430**	**-79 169 664**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		1 111 976	1 046 653	540 000	400 000
Finanskostnader		4 246 449	3 570 592	6 429 751	9 200 000
RESULTAT FINANSPOSTER		**3 134 473**	**2 523 939**	**5 889 751**	**8 800 000**
Resultat		**-40 437 945**	**-22 625 713**	**-56 999 181**	**-87 969 664**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	9	-40 437 945	-22 625 713		
SUM DISPONERING		**-40 437 945**	**-22 625 713**		

✓ Signert 23-02-2026 20:31:46 UTC
Oneflow ID 13551688 Side 2 / 9

RIIHIMÄKIVEIEN BORETTSLAG

Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	10	38 538 832	38 538 832
Tomter og andre grunnarealer	10	3 835 517	3 835 517
SUM ANLEGGSMIDLER		**42 374 349**	**42 374 349**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		179 794	175 263
Forskuddsbetalte kostnader	11	1 976 676	1 855 634
Bankinnskudd		39 919 452	18 743 087
SUM OMLØPSMIDLER		**42 075 922**	**20 773 984**
SUM EIENDELER		**84 450 271**	**63 148 333**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Felleseid andelskapital		31 800	31 800
Udekket tap	9	-53 530 663	-13 092 718
SUM EGENKAPITAL		**-53 498 863**	**-13 060 918**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	121 222 264	64 181 232
Borettsinnskudd		8 930 400	8 930 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		**130 152 664**	**73 111 632**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		7 593 439	9 571 320
Påløpt rente		38 027	12 709
Annen påløpt kostnad		165 003	-6 486 410
SUM KORTSIKTIG GJELD		**7 796 469**	**3 097 620**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**84 450 271**	**63 148 333**
Pantstillelse	13	213 930 400	83 930 400

✓ Signert 23-02-2026 20:31:46 UTC Oneflow ID 13551688 Side 3 / 9

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Boligselskapets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

✓ Signert 23-02-2026 20:31:46 UTC

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2025
Innkrevde felleskostnader	12 497 775
Kapitalkostnader	9 864 939
Kontingenter	52 150
Parkering	1 536 000
Annen inntekt	24
Sum innkrevde felleskostnader	**23 950 888**

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Nøkler/portåpnere	5 338
Annen inntekt	36 618
Sum annen driftsrelatert inntekt	**41 956**

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 118 828.

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 750 000.
Honoraret til øvrige tillitsvalgte gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 92 750.

NOTE 6 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	139 988
Vedlikehold VVS	454 191
Vedlikehold elektro	98 405
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	395 740
Vedlikehold brannsikring	11 131
Vedlikehold parkering/garasje	13 315
Malerarbeider	4 577
Dører og porter	98 948
Betongprosjekt	305 656
Våtromsprosjekt	48 685 764
Sum vedlikehold	**50 207 714**

NOTE 7 - RENHOLD

Renhold	464 516
Renhold tillegg	112 083
Sum renhold	**576 599**

✓ Signert 23-02-2026 20:31:46 UTC

NOTE 8 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Containerleie	244 133
Leie datasystemer	39 475
Annen leiekostnad	61 000
Inventar	32 745
Driftsmaterialer	7 743
Datautstyr og -rekvisita	21 131
Lyspærer og sikringer	179
Nøkler og låser	33 888
Navnskilt og postkasser	21 733
Egenandeler forsikring	10 000
Kostnader dugnad	3 674
Fellesarrangement	2 900
Juridisk bistand	17 906
Annen fremmed tjeneste	22 086
Kontorrekvisita	8 698
Annen kontorkostnad	2 983
Telefon	929
Møte, kurs, oppdatering	21 355
Reisekostnad, ikke oppgavepliktig	3 186
Kontingenter	169 750
Gaver	516
Styremøter	1 115
Generalforsamling/årsmøte	7 746
Øredifferanser	5
Bank- og andre transaksjonskostnader	33 398
Velferdskostnader	28 866
Annen kostnad	23 374
Sum andre driftskostnader	**820 512**

NOTE 9 - UDEKKET TAP

Udekket tap 1.1	-13 092 718
Overført til/fra egenkapital	-40 437 945
Udekket tap 31.12	**-53 530 663**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativt. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

NOTE 10 - BYGNINGER OG TOMTER

Bygninger	38 538 832
Tomter og andre grunnarealer	3 835 517
Sum bygninger og tomter	**42 374 349**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om vedlikehold.

✓ Signert 23-02-2026 20:31:46 UTC

NOTE 11 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	1 173 432
Andre forskuddsbetalte kostnader	803 243
Sum forskuddsbetalte kostnader	**1 976 676**

NOTE 12 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Lånenummer	9492.70.58795	9492.70.36252
Lånetype	Annuitet	Annuitet
Opptaksår	2024	2020
Løpetid	30 år	12 år
Innfrielseår	2054	2032
Rentesats (nominell)	5,70 %	5,70 %
Opprinnelig lånebeløp	**44 936 201**	**29 900 000**
Lånesaldo 01.01	44 399 005	19 782 227
Opptak i periode	0	0
Avdrag i periode	659 420	2 299 548
Lånesaldo 31.12	**43 739 585**	**17 482 679**

Bank	**Handelsbanken**
Lånenummer	9492.71.01941
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2025
Løpetid	30 år
Innfrielseår	2055
Rentesats (nominell)	5,45 %
Opprinnelig lånebeløp	**60 000 000**
Lånesaldo 01.01	0
Opptak i periode	60 000 000
Avdrag i periode	0
Lånesaldo 31.12	**60 000 000**

NOTE 13 - PANTSTILLELSE

Av selskapets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	8 930 400
Pantelån	121 222 264
Totalt	**130 152 664**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	38 538 832
Tomter og andre grunnarealer	3 835 517
Totalt	**42 374 349**

✓ Signert 23-02-2026 20:31:46 UTC

3.3 REVISJONSBERETNING FOR 2025.

SLM STATSAUTORISERTE REVISORER

Til generalforsamlingen i Riihimäkiveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Riihimäkiveien Borettslag som viser et underskudd på NOK 40 437 945. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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.

SLM
STATSAUTORISERTE REVISORER

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 for MKE, 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, 24. februar 2026
SLM Revisjon AS

Guro Hansen Brandt
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av
BRANDT, GURO
(Identitet bekreftet med Buypass (NO))

buypass

Dato og tid
24.02.2026 10:07:33
Signaturmetode
Buypass (NO)

4. INNKOMNE SAKER

4.1 Nytt punkt til vedtektene vedr. andelseiers vedlikehold av boligen.

Forslagstiller: Styret.

Saksgrunnlag:
På bakgrunn av det pågående våtromsprosjektet så styret et behov for nærmere klargjøring av en del forhold tilknyttet våtrom og ventilasjon. Dette inntas som et nytt vedtektspunkt i våre vedtekter.

Forslag til vedtak:
Forslag til nytt vedtektspunkt § 5-0:

5-0 Andelseiers ansvar.

Andelseier plikter å følge de til enhver tid gjeldende lover, forskrifter, regler og bransjenormer når det utføres vedlikehold i egen bolig.

Andelseier som pusser opp i leiligheten skal kunne fremskaffe FDV- og/eller samsvarserklærings-dokumentasjon, bilder, kvitteringer/fakturainformasjon m.m. fra fagfolk som bekrefter at utført arbeid er gjort forskriftsmessig og etter de til enhver tid gjeldende lover, regler og bransjenormer. Styret kan be om kopi av slik dokumentasjon etter behov.

Det er ikke tillatt å koble seg til leilighetens ventilasjonsanlegg, verken på kjøkken, bad, vaskerom, toalettrom eller bod. Det er heller ikke lov å sette elektrisk avtrekksvifte i disse åpningene.

Vindusventiler og andre luftekanaler skal være åpne, for å sikre en god utlufting av boligen og godt inneklima.

Nederst på alle innerdører skal det være en luftesplate på minst 15 mm. Innerdører skal ikke slutte mot en dørterskel, ettersom det vil stenge for fri luftstrøm igjennom leiligheten.

Andelseier er ansvarlig for at våtrom brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Styrets innstilling:

Krav til vedtak: 2/3 flertall (minst 66,67 %).

VEDTAK: Generalforsamlingen godkjenner nytt vedtektspunkt § 5-0.

5.GODTGJØRELSE TIL STYRET

Alle honorarer er etterskuddsbetalt, jf. borettslagsloven.

Honorarene anbefalt under er derfor for arbeidsperioden fra 10. april 2025 til og med 25. mars 2026.

Det vil tilkomme lovpålagt arbeidsgiveravgift på alle honorarer siden Skatteetaten anser honorarer for å være skattepliktig lønn. Andre lovpålagte avgifter, f.eks. feriepengegrunnlag, kan tilkomme hvis påkrevd.

Generalforsamlingen i 2024 bestemte at arbeid tilknyttet større vedlikeholdsoppgaver ikke skal ha egne særskilte honorarer, men at dette inngår i styrets samlede ”pott” som tildeles i sak 5 A (1).

Under er et eksempel på hvordan styrehonorarene fordeler seg, i et normalår:

Bevilget av generalforsamling	750.000
- skatt på biinntekt	- 375.000
- møtehonorarer (ca. 220 stk. pr. normal styreperiode)	- 190.000
= til fordeling av styret ift. ansvar og roller på 5 + 3 personer	235.000

Forslag til vedtak:

5.1-A Honorar til styret (5 styremedlemmer og 3 varamedlemmer).
Valgkomiteen anbefaler at honorar for styret er en samlet bevilgning på kr. 750.000,- som internt fordeles av styret iht. møter, roller og ansvar. Møtehonorar er inkludert i denne bevilgningen.

Honorarene innmeldes, i stor grad, som biinntekt til Skatteetaten. Biinntekt har ofte en skattesats på rundt 45 - 55 %.

Foreslåtte godtgjørelse er den samme som foregående år. Sist justert i 2022.

5.1-B Møtehonorar.
Valgkomiteen anbefaler at møtehonorar/møtesats er kr. 850,- pr. person pr. møte.

Foreslåtte godtgjørelse er den samme som foregående år. Sist justert i 2014.

5.2 Andre tillitsvalgte/oppgaver.
Valgkomiteen anbefaler at honorar til andre tillitsvalgte/oppgaver følger samme møtesats som for styret. Flaggansvarlig og webredaktør honoreres etter styrets vurdering.

Foreslåtte godtgjørelser er de samme som foregående år.

5.3 Valgkomiteen.
Styret anbefaler at honorar for Valgkomiteen følger samme møtesats som for styret, samt en grunngodtgjørelse på kr. 11.000,- til hvert av medlemmene.

Foreslåtte godtgjørelse er den samme som foregående år. Sist justert i 2022.

Godtgjørelsene for punkt 5.2 og 5.3 er budsjettert med kr. 108.000,-.

6. VALG AV TILLITTSVALGTE

I forhold til hvem som kan velges, så har loven kun ett krav. Det er at vedkommende må være myndig og samtykkekompetent, d.v.s. minst 18 år gammel.

Ut over dette fins det ingen krav for å bli valgt til styreleder, styremedlem eller varamedlem.

6.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år.

- Se valgkomiteens innstilling.

6.2 Valg av inntil 3 varamedlemmer for 1 år.

- Se valgkomiteens innstilling.

6.3 Valg av 3 medlemmer til Valgkomite for 1 år.

Innstilling:
Styret innstiller på følgende kandidater til Valgkomiteen:

- Jan Thomas Søberg (gjenvalg)
- Bente Lyngra (gjenvalg)
- Camilla Paulsen (gjenvalg)

6.4 Valg av 7 delegerte og varadelegerte til BORI sin generalforsamling.

Innstilling:
Styret sammen med 1. og 2. varamedlem utgjør normalt borettslagets 7 delegerte til BORIs generalforsamling. Ved forfall blant disse benyttes styrets 3. varamedlem, Jan Thomas Søberg, Bente Lyngra eller Camilla Paulsen.

Valgkomiteens innstilling til generalforsamling i Riihimäkiveien borettslag onsdag 25. mars 2026.

Valgkomiteen har gjennomført samtaler med alle aktuelle kandidater som har stilt til valg, blitt nominert av andre beboere eller som har stilt til gjenvalg.

Valgkomiteen har gjort følgende innstilling til generalforsamlingen 2026:

Leder:			
Merethe Gresnes, Rvn 11		Valgt for 2 år	Ikke på valg
Styremedlemmer:			
Cicilie Krantz, Rvn 17		Velges for 2 år	På valg (Gjenvalg)
Jeanett Ringstad-Skretting, Rvn 45		Velges for 2 år	På valg (Gjenvalg)
Jon Petter Risa, Rvn 19		Valgt for 2 år	Ikke på valg
Maja Kay, Rvn 9		Valg for 2 år	Ikke på valg
Varamedlemmer til styret (velges for ett år)			
1. vara	André Grimseth, Rvn 11	Velges for 1 år	På valg (Gjenvalg)
2. vara	Olav Nygaard, Rvn 49	Velges for 1 år	På valg (Gjenvalg)
3. vara	Hans-Kenneth Paulsen, Rvn 23	Velges for 1 år	På valg (Ny)

Valgkomiteens forslag på honorar til tillitsvalgte:

a) Valgkomiteen foreslår at honorar til styret forblir uendret (750 000,-)
b) Valgkomiteen foreslår at møtehonorar pr. person forblir uendret (850,-)

Ca. 52 000,- til fordeling til valgkomiteen.
Ca. 48 000,- til fordeling til andre tillitsvalgte/oppgaver.

Valgkomiteen har består av:

- Camilla Iren Paulsen
- Bente Lyngra
- Jan Thomas Søberg

Valgkomiteen har avholdt 4 møter.
Innstillingen fra komiteen er enstemmig.
Alle valgkomiteens medlemmer ønsker å fortsette.

Skjetten, 24. februar 2026

NAVNESEDDEL OG FULLMAKTSSKJEMA

GENERALFORSAMLING 25.03.2026

Lever skjemaet ferdig utfylt ved inngangen til møtelokalet.

Bruk BLOKKBOKSTAVER ☺

Navneseddel/Registrering av andelseiers informasjon	
Andelseiers navn	
Andelseiers signatur	
Adresse	
Leilighetsnr.	

FULLMEKTIG
En andelseier kan møte ved å sende en fullmektig (grønn og sort del må fylles ut). Fullmektigen skal legge frem undertegnet fullmakt fra andelseier (sort del under), og bør ha med ID.
Ingen kan være fullmektig for mer enn en' – 1 – andelseier.

Fullmakt	
Overnevnte andelseier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
Fullmektigens fornavn	
Fullmektigens etternavn	
Signatur andelseier	

Riihimäkiveien BORETTSLAG



Vedtekter
av 25.3.2026

Vedtekter
for
Riihimäkiveien Borettslag

Organisasjonsnr. 948 391 546, tilknyttet BORI BBL.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 21.11.1973, sist endret 25.3.2026.
Punkt 1-2 (3) ble korrigert 12.11.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Riihimäkiveien 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 Forretningsførsel, tilknytningsforhold m.m.

(1) Borettslaget ligger i Lillestrøm kommune og skal ha en forretningsfører.

(2) Styret velger den til hver tid best egnede forretningsfører.

(3) Borettslagets forretningskontor er i Oslo kommune og forretningsfører er Solibo AS.

(4) Borettslaget er tilknyttet boligbyggelaget BORI BBL, jf brl. § 1-3.

(5) Forretningsførers navn i punkt (3) kan endres i vedtektene av styret i forhold til inngåtte avtaler. Det samme gjelder for andre vedtektspunkt o.l. hvor forretningsførerens navn forekommer.

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 1 andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1).

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

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

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

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

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

(3) 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, jf. 1-2 (4), 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 2 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, jfr. 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 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 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 og på boligbyggelagets nettsider.

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret fastsetter ordensregler for laget og lagets eiendom. 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 (fremleie)

(1) Andelseieren kan ikke uten søknad og samtykke fra styret, overlate bruken av boligen til andre utover det som følger av punkt (2) til (5) under. Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til forretningsfører.

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

(3) Overlating av bruken for opp til tre år (førstegangssøknad).

Med styrets godkjenning kan andelseier 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 enten:

A. bodd i boligen i minst 1 år av de 2 siste årene
B. bodd i boligen i minst 12 måneder sammenhengende fra overtakelsesdato.

Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til 3 år.

(4) Ny overlating av bruken for inntil tre nye år utover det som tidligere er godkjent i punkt (3).

Med styrets godkjenning kan andelseier 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 1 av de 2 siste årene.

Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for inntil 3 nye år.

(5) Overlating av bruken med særlig grunn.

Med styrets godkjenning kan andelseier overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren er en juridisk person (f.eks. kommunale eller statlige etater).
- 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.

(6) Godkjenning etter (2) til (5) over 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.

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

4-3 Korttidsutleie uten søknad
Etter borettslagslovens § 5-4 kan en andelseier fra 1.1.2020 leie ut boligen sin i borettslaget i opptil 30 døgn pr. år.

På grunn av HMS og brannsikkerhet plikter andelseier til en hver tid å holde styret oppdatert med kontaktinformasjon vedrørende:

- seg selv (andelsnummer, navn, mobilnr, e-post)
- leietaker som til en hver tid oppholder seg i andelen (navn, mobilnr, e-post og tidsperiode kortidsutleien pågår (fra/til dato)).

Andelseier sender all kontaktinformasjon nevnt i punkt 2 til styret på e-post.

5. Vedlikehold

5-0 Andelseiers ansvar.
Andelseier plikter å følge de til enhver tid gjeldende lover, forskrifter, regler og bransjenormer når det utføres vedlikehold i egen bolig.

Andelseier som pusser opp i leiligheten skal kunne fremskaffe FDV- og/eller samsvarserklærings-dokumentasjon, bilder, kvitteringer/fakturainformasjon m.m. fra fagfolk som bekrefter at utført arbeid er gjort forskriftsmessig og etter de til enhver tid gjeldende lover, regler og bransjenormer. Styret kan be om kopi av slik dokumentasjon etter behov.

Det er ikke tillatt å koble seg til leilighetens ventilasjonsanlegg, verken på kjøkken, bad, vaskerom, toalettrom eller bod. Det er heller ikke lov å sette elektrisk avtrekksvifte i disse åpningene.

Vindusventiler og andre luftekanaler skal være åpne, for å sikre en god utlufting av boligen og godt inneklima.

Nederst på alle innerdører skal det være en luftespalte på minst 15 mm. Innerdører skal ikke slutte mot en dørterskel, ettersom det vil stenge for fri luftstrøm igjennom leiligheten.

Andelseier er ansvarlig for at våtrom brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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.

Andelseier har også ansvar for vedlikehold og nødvendige reparasjoner av rullgardiner på veranda, lås/nøkler til verandadør, dørhåndtak og sikkerhetslås på ytterdør til boligen og dør med lås til postkasse.

Likeledes har andelseier ansvar for egne kjellerboder, boder i kjølerom og innvendige boder i sykkelbodene.

Andelseier er pliktig til å påse at røykvarsler og brannslukningsapparatet er til stede i leiligheten.

Borettslaget bekoster og bestiller navneskilt til ringetablå og postkassen. En andelseier kan ønske å fravike dette etter søknad til styret.

Andelseiere med hage er ansvarlig for all vedlikehold av gjerdet som naturlig tilhører andelen. Beis besørges av borettslaget.

Maling av oppgangens fellesområder utendørs, som f.eks. inngangsparti, bod, sittegruppe m.m., skjer som dugnad hvis ikke styret bestemmer en annen løsning.
Unnlater oppgangen å male på dugnad vil arbeidet bli satt ut til eksternt firma. Kostnaden for dette arbeidet vil bli fordelt på oppgangens andelseiere.

(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.

(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.

(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) Andelseieren er ansvarlig for å gjennomføre årlig HMS-kontroll* av boligens elektrisk anlegg, brannvernsutstyr, våtrom og ventilasjon, jf den lovpålagte forskriften.

*) Helse-, miljø- og sikkerhet.

(9) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftning i boligen, selv om det skulle være utført eller bestilt av en tidligere andelseier.

(10) Ansvar for akvarium, basseng, vannsenger og liknende
Borettslaget anbefaler ikke bruk av akvarium, basseng, vannsenger og lignende. Skader fra disse må fult og helt dekkes av egen innboforsikring.
Borettslaget vil kreve alle kostnader, direkte og indirekte, dekket av andelseier hvis borettslagets bygningsforsikring må benyttes pga. skadeomfang.

(11) Betaling av egenandel ved forsikringsskader
Selv om borettslagets forsikring benyttes må andelseieren betale forsikringens egenandel dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar, handling eller mangel på handling, jf bl.a. vedtektenes § 5-1.

I de tilfeller hvor skaden ikke dekkes av borettslagets forsikring, så vil hele kostnaden tilknyttet utbedring bli belastet andelseier dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar, handling eller mangel på handling, jf bl.a. vedtektenes § 5-1.

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde 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 verandadører og innglassing på veranda og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Borettslaget er også ansvarlig for vedlikehold og reparasjoner av ringepanel, samt røykvarslere og brannslukningsapparater.

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

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

5-3 Ladeplass for elbil/hybridbil og liknende
(1) Lading av elbiler og liknende kjøretøy i P-anleggene er forbudt.

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 ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr. 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 den 20.i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 1 måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens 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 leder og 4 andre medlemmer med inntil 3 varamedlemmer. 1.varamedlem innkalles fast til styremøtene.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er 2 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 og sekretær 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 2/3 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.
7. Omdisponering av fellesrom/boder til nye formål enn dagens (sosialt samvær, oppbevaring av innbo/sykler, kjølerom og tekniske installasjoner) kan ikke skje uten at det har vært behandlet på en generalforsamling.
8. Styret er ansvarlig for et helhetlig utseende av borettslagets uteområde. Mottatte forslag må således justeres deretter for å bevare helheten. Justeringen skal foretas i samråd med forslagsstiller. Ved uenighet må forslaget fremlegges for generalforsamlingen for endelig avgjørelse.

8-4 Representasjon og fullmakt
2 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 2 andelseiere som til sammen har minst en 1/10 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 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 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 2/3 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
1. **Konstituering**
   a) Valg av møteleder
   b) Opptak av navnefortegnelse
   c) Valg av sekretær og 2 personer til å underskrive protokollen
   d) Spørsmål om møtet er lovlig innkalt
2. **Styrets årsberetning**
3. **Årsoppgjør**
   a) Regnskap pr. 31.12.
   b) Disponering av borettslagets disponible midler
4. **Godtgjørelse til tillitsvalgte**
5. **Andre saker nevnt i innkallingen**
6. **Valg av tillitsvalgte**

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 1 stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn 1 andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis 1 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.

Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har avsluttet tjenesten eller arbeidet. Han eller hun kan heller ikke utnytte opplysninger som nevnt i denne paragraf i egen virksomhet eller i tjeneste for andre.

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 2/3 av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jfr. 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.

-- slutt --

Utdrag fra protokoll fra generalforsamling 2023:

P R O T O K O L L

fra ordinær generalforsamling i Riihimäkiveien Borettslag, som ble avholdt den 29. mars 2023 klokken 18:00 på Grendehuset i Karisveien 1.

SAK 5 INNKOMNE SAKER

A. Endring av vår forsikringsavtale i forhold til vedlikehold av varmekabler i boliger.

Styrets innstilling:
Generalforsamlingen vedtar å ta vedlikehold, utbedring og om nødvendig utskiftning av varmekabler ut av borettslagets bygningsforsikring. Ansvaret for varmekabler i boligen flyttes i sin helhet over på boende andelseier.

Vedtak: Godkjent av flertallet.

Riihimäkiveien BORETTSLAG

ORDENSREGLER

Disse regler er en del av leiekontrakten.

Reglene skal sikre beboerne orden, ro og hygge i bomiljøet. Leiligheten skal ikke brukes slik at det sjenerer andre.

Andelseier/e og andre som gis adgang til leiligheten plikter å følge bestemmelsene i ordensreglene.

---

1. Ro i leiligheten.

- **Det skal være vanlig ro i leiligheten mellom kl. 22.00 og 07.00. For fredag og lørdag skal det være ro i leiligheten mellom 23.00 og 08.00.**
- **Det skal ikke bankes, borres eller foretas annet støyende arbeid**, eller bruke støyende maskiner, i tiden mellom 20.00 og 08.00 påfølgende dag. Heller ikke på søn- og helligdager. Dager før søn- og helligdager tillates ikke slike arbeid etter kl. 18.00.
- Det anmodes for øvrig om at **alle tar tilbørlig hensyn til hverandre**.

Nabovarsling ved støyende arbeid.
Du må varsle alle oppgangene i din blokk hvis du skal drive oppussing i leiligheten, slik som mye boring/pigging i betong, legge nytt gulv, bytte kjøkkeninnredning og lignende.

Nabovarselet må du henge på oppslagstavlen i 1.etg senest **to dager** før arbeidet skal starte. Skal arbeidet starte mandag morgen må du senest henge opp varsel torsdag kveld uken i forveien.

Dette fordi en del jobber turnus og sover på dagtid, jobber på hjemmekontor eller har spebarn.

2. Helse-, miljø- og sikkerhet (HMS).

2.1 Rømningsveier – *Husk frie rømningsveier for alles sikkerhet ☺*

BRANN MELDES TLF. 110 !

Ved eventuell brann har blokkene følgende rømningsmuligheter:

1) Ned i kjelleren og videre igjennom til neste oppgang. I fellesrommene i kjelleren skal det derfor være fri passage i midten, slik at man uhindret kan ta seg igjennom fellesrommet.
2) I sideveggen på balkongen er det en åpning i betongen som er dekket av en plate. Denne platen slås i stykker hvis du ved en brann har behov for å rømme fra din balkong og videre til neste leilighet eller oppgang.

   Andelseier er ansvarlig for at platene ikke er blokkert.

For 3- og 4-roms er alternativ rømningsmåte også ut gjennom soveromsvinduene, mens de med kjellerleilighet kan rømme ut i hagen.

2.2 Røykvarsler og slukkeutstyr.
Røykvarsler og brannslokkingsapparat finnes i alle leiligheter. Disse er innkjøpt av borettslaget, og er borettslagets eiendom. Utstyret skal ikke fjernes fra leiligheten, og utskiftning foretas av styret.
Det er andelseiers plikt og jevnlig kontrollere og vedlikeholde utstyret.

Slukkeutstyr m.m. i garasjeanlegget vedlikeholdes av borettslaget. Misbruk, hærverk o.l av utstyret anses for å være ett vesentlig brudd på borettslagets ordensregler.

2.3 For vår felles sikkerhet skal alle ytterdører, og øvrige fellesdører, alltid være lukket og låst!

2.4 Røyking i fellesområder og balkongene.
Det er forbudt å røyke i trappehuset, garasjen, kjellerrom og uteboden. Det skal ikke ”luftes ut røyk” fra din egen leilighet og ut i trappehuset. Det skal vises hensyn til naboer ved røyking på balkongen.

2.5 Feil eller mangler i fellesområder (trappehus, kjellerrom, utebod eller P-hus).
Andelseier plikter å informere driftsleder eller styrerepresentant hvis han/hun oppdager feil eller mangler i for eksempel el-anlegget, knust glass, vannlekkasjer m.m.

2.6 Grilling.
På borettslagets balkonger og hager er det kun lov til å grille med gass eller strøm. På friområdene rundt blokkene kan alle grilltyper benyttes, men grillen/engangsgrillen skal fjernes etter bruk.

2.7 Oppbevaring av gass.
Beholder for gass **skal**, når den ikke er i bruk, oppbevares på balkongen.

2.8 Bruk av gass, bioetanolpeiser og liknende.
Gass til generell matlaging inne i leiligheten, i form av gasskomfyr, er strengt forbudt.
Fastmontert gassannlegg, uansett type eller formål, er forbudt. Bruk av bioetanolpeis er forbudt.

2.9 Trappehuset.
I trappehuset skal det **ikke** oppbevares private ting (for eksempel barnevogn, sykler, sko, hyller, kommoder m.m.), da dette representerer en brannfare, hindrer rømning fra leilighetene, forsinker ambulansepersonell og vanskeliggjør trappevask.

Gjenstander satt i trappehuset, uansett art eller type, blir fjernet og kastet. Borettslaget er ikke erstatningspliktig ved fjerning av eiendeler.

Bilder, gardiner og evt. blomster montert på veggen er tillatt hvis dette ikke er til hinder for rømning.

Opphold og lek i trappehuset, kjellerrom, utebod og garasjen er forbudt.

2.10 Tavlerom (hovedsikringsskapet).
I tavlerommet skal det ikke oppbevares noen gjenstander. Gjenstander, uansett art eller type, blir fjernet og kastet. Borettslaget er ikke erstatningspliktig ved fjerning av eiendeler.

2.11 Utebod.
Utebodens fellesareal er beregnet til oppbevaring av sykler og barnevogner og utstyr til fellesskapet. Alt annet må du plassere i din nummererte utebod. Borettslaget er ikke erstatningspliktig ved fjerning eller kasting av eiendeler som er feilaktig plassert eller utilstrekkelig merket.

2.12 Bruk av fellesrom.
Alt innbo som settes i fellesrom skal være merket med navn og leilighetsnr. Dette gjelder for hver enkelt eiendel! Det er ikke lov å oppbevare bil- eller motorsykkeldekk i kjellerrom.
Det skal være fri tilgang til hovedstoppekranene. Disse skal ikke blokkeres på noen måte.
Alle fellesdører skal alltid være lukket og låst.

Borettslaget er ikke erstatningspliktig ved fjerning eller kasting av søppel eller eiendeler som er feilaktig plassert eller utilstrekkelig merket.

2.13 Boring gjennom vegger.
Ved boring igjennom veggen, fra leiligheten og ut til sikringsskapet, skal andelseier sende samsvars-erklæring fra autorisert håndverker til styret. Dette fordi hver leilighet er sin egen unike branncelle.

2.14 Boligens ytterdør.
Andelseier kan selv bytte boligens ytterdør, men etter de brannkrav som til en hver tid gjelder, veiledet av driftsleder eller styret. Vedlikehold av boligens ytterdør er andelseiers ansvar.

2.15 Husholdningsavfall .
Vanlig husholdningsavfall skal pakkes forsvarlig inn før det legges i søppelrommets plastcontainere.
Papir og papp skal legges inn i stålcontainerne som står ute på plassen.

Alt annet avfall/søppel/innbo må du kjøre til ROAF eller kaste på dugnadene.

2.16 Oppussing av leiligheten.
Beboere som pusser opp leiligheten skal kunne fremskaffe FDV- og/eller samsvarserklærings-dokumentasjon fra håndverkerne som bekrefter at utført arbeid i våtrom og på elektrisk anlegg er gjort forskriftsmessig og etter de til enhver tid gjeldende lover, regler og bransjenormer.

2.17 Oppussingsavfall.
Borettslaget tillater ikke bruk av gule I-sekk og lignende. Oppussingsavfall må oppbevares inne i egen andel før det kjøres bort. Det skal ikke mellomlagres på utsiden.
Alternativt kan en låst container benyttes, som er søknadspliktig. Søknad sendes til styret eller driftsleder som avgjør plasseringen. Containeren kan kun stå i borettslaget mandag til fredag.

Ved brudd på reglene vil borettslaget sørge for nødvendig reparasjoner/utbedring/ rydding og lignende. Regningen for dette arbeidet blir sendt den aktuelle andelseieren.
Styret kan beslutte andre avfallsløsninger ved for eksempel forsikringssaker, brann, felles rehabilitering og lignende.

2.18 ”Ladevett-regler” (www.sikkerhverdag.no/strom/el-produkter/ladevett-for-trygg-lading/).
På grunn av brannfare og felles sikkerhet så tillater ikke borettslaget lading av el-sykler, el-sparkesykler, rullebrett eller andre bruksgjenstander basert på batteridrift i fellesområdene, dvs. ikke i trappehus, kjellerrom, garasje, utebod m.m..

2.19 Akvarium, basseng, vannsenger og lignende.
Borettslaget anbefaler ikke bruk av akvarium, basseng, vannsenger og lignende. Skader fra disse må fult og helt dekkes av egen innboforsikring.
Borettslaget vil kreve alle kostnader, også poliseforhøyelse, dekket av andelseier hvis borettslagets bygningsforsikring må benyttes pga. skadeomfang.

3. Alminnelige regler.

3.1 Fartsgrense for kjøring på det indre området.
Maksimal hastighet for biler og andre kjøretøy langsmed blokkene, såkalt ”indre område”, er 10 km/t.

3.2 Bruk av p-plass i parkeringshuset i Riihimäkiveien.
Ingen leilighetsandel kan ha fast bruksrett til mer enn en – 1 stk. – garasjeandel. Garasjeandelen kan omsettes uavhengig av leilighetsandelen, men kun til andelseiere i Riihimäkiveien borettslag.

Pris kan avtales fritt mellom selger og kjøper. Søknad om overdragelse sendes av selger til styret i borettslaget. Søknaden skal inneholde p-plassnummer, navn, leilighetsnummer og adresse til både selger og kjøper. Borettslaget er ikke forpliktet til å innløse garasjeandeler.

P-plassen kan kun benyttes for oppstilling av motorkjøretøyer og fire dekk, jekk og muttertrekker.

Det er ikke lov å feste noe, uansett art eller type, på garasjens gulv, vegg og tak. Kostnader for reparasjon blir sendt til den aktuelle andelseier.

Dekkene må stå på gulvet. Det er forbudt å borre dekkroker eller andre fester i vegger, gulv og tak pga. svakstrømsanlegget som er tilknyttet armeringsjernet i P-huset. Kostnader for reparasjon av feil på svakstrømsanlegget blir sendt til den aktuelle andelseier.

Oljelekkasje fra kjøretøy, eller annen lekkasje eller handling, som skader gulvets overflatebehandling og membran er ikke lov. Slike skader på gulvet vil bli utbedret av autorisert firma på andelseiers regning. Samme regel gjelder for P-husets vegger og tak.

Det er forbudt å røyke i garasjen. Oppbevaring av brennbare materiale, væske eller øvrige ting i parkeringshuset er strengt forbudt.

Gjenstander satt i garasjen, uansett art eller type, blir fjernet og kastet. Borettslaget er ikke erstatningspliktig ved fjerning av eiendeler.

3.3 Parkering, biler og andre kjøretøyer.
Parkering, bilvask/service o.l. på borettslagets indre områder er ikke tillatt.
Styret avgjør til enhver tid hvordan denne bestemmelsen skal håndheves.

Det gis parkeringstillatelse for nødvendig innkjøring ved av- og pålessing, flytting etc..
Parkeringstillatelse fås ved henvendelse til driftsleder i tidsrommet 08.00 – 16.00 på virkedager.

3.4 Ventilasjon, kjøkkenvifter og inneklima.



Det er ikke lov å koble kjøkkenvifte eller andre elektriske vifter direkte inn i ventilasjonsåpningene. Dette hindrer naturlig avtrekk for hele oppgangen!

Det er kun lov å bruke original tallerkenventil i ventilasjonsåpningene, og disse **skal** være åpne!

Bruker du kjøkkenvifte så skal det være en kullfiltervifte. Den skal **ikke** kobles til ventilasjonsåpningen!

Alle lufteventiler i soveromsvinduer, og over balkongdøren, skal være åpne. Disse skal **ikke** tettes eller fjernes. Det samme gjelder for luftespalten som enten er over eller under alle innedørene.

Høy luftfuktighet inne i leiligheten må unngås da dette gir gode vekstmuligheter for farlig sopp. Sørg for jevnlig utskiftning av inneluften, enten ved å lufte skikkelig eller la alle vindusventilene stå åpne.

3.5 Bruk av utebod og kjølebod.

Andelseier plikter å gjøre seg kjent med sitt respektive leilighetsnr (tresifret).
Dette står på husleiegiroene, i sikringsskapet og på andelsbrevet.

Videre må andelseier påse at husstanden bruker tilsvarende riktig utebod og kjølebod i henhold til leilighetsnr. Andelseier er ansvarlig for at bodene er merket med riktig og godt synlig leilighetsnr, fortrinnsvis merket med sort tusj.

Borettslaget er ikke erstatningspliktig ved fjerning eller kasting av søppel eller eiendeler som er feilaktig plassert eller utilstrekkelig merket.

3.6 Plener og andre ytre anlegg.

Andelseier plikter å verne om plener og andre ytre anlegg. Kjøring og parkering på plener er forbudt. Det er ikke lov å mate dyr/fugler fra balkongen eller på borettslagets eiendom for øvrig.

Kasting av sneiper ut fra balkong og ned i hage/friområdet under er ikke lov.

Beising av borettslagets boder m.m. foretas på dugnad hvis ikke styret bestemmer annet.

Trær/busker i hager i u.etg kan ha maksimal høyde lik terrassegulvet til de i 1.etg, d.v.s. en høyde på ca. 2,5 meter.

3.7 Ballsparking.

Ballsparking mellom blokkene, mot blokkenes eller bodenes vegg er ikke tillatt pga. støy og skader dette kan medføre. Ballsparking skal skje på nærliggende baner/friområde for slikt formål.

3.8 Antenne, parabol og TV.

Antenner/paraboler kan bare settes opp etter godkjenning fra styret. Paraboler kan maksimalt være 40 cm i diameter skålen skal være svart eller grå og den kan kun festes med sugekopp på andelens vindu. Det er ikke lov og borre i lagets eiendom, herunder tak, vegger, vinduer og andre fasader.

Andelseier plikter å vedlikeholde TV-uttak som er installert i leiligheten.

3.9 Varmepumpe.

Borettslaget tillater ikke montering av varmepumper.

3.10 Markiser og utvendige persienner.

Utvendige persienner foran soverommene kan ikke settes opp uten godkjenning fra styret. Persienner på østfasaden er fabrikkbestemt av styret. Det er forbudt å fastmontere gjenstander utvendig på balkongfasaden. Ved søknad kan styret evt. godkjenne oppsetting av markiser.

Andelseiere i kjellerleiligheter kan montere markiser på soveromsveggen. Markisen monteres slik at den ikke stikker ut over den nye balkongfasaden.

3.11 Tørkestativ.

Stativene (der hvor det er montert) skal ikke brukes søn- og helligdager. Det er ikke lov å banke/riste matter, tepper, ryer og liknende fra balkongene og vinduene.

Vasking av tepper skal ikke gjøres foran blokkene.

3.12 Betaling av egenandel ved forsikringsskader.

Selv om borettslagets forsikring benyttes må andelseieren betale forsikringens egenandel dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar eller handling.

3.13 Vedlikehold av elektrisk portåpner på tregarasjene i Nordbyveien 223.

Portåpneren er privat anskaffet. Alt vedlikehold, reparasjon m.m. av den elektriske portåpneren, inkl. fjernkontroller, er de respektive garasjebrukernes ansvar. Det deles likt 50/50 hvis ikke annet er avtalt privat mellom partene.

4. Dyrehold.

a) Dyrehold skal godkjennes av styret og styrets godkjenning gjelder kun for det kjæledyret som det er søkt om. Går f.eks. kjæledyret ditt ”bort” og du anskaffer et nytt kjæledyr, da må du søke styret på nytt.

b) Borettslaget anbefaler ikke bruk av akvarium, se punkt 2.19.

c) Dyr skal ikke holdes i leiligheten hvis de, etter styrets vurdering, er til sjenanse i borettslaget og/eller for beboere/barn, f.eks. på grunn av ekskrementer, ukontrollert bjeffing, allergi, er til fare eller redsel for andre, støy/bråk m.m.

d) Nærmere regler for hund og katt:

1) Andelseier som ønsker å skaffe seg hund, må signere på ”Erklæring om hundehold” innen 1 måned fra den dato godkjennelsen forelå fra styret.

2) Dressurkurs vil være gjennomført innen ett år etter anskaffelsen fra den dato godkjennelsen forelå fra styret. Andelseier skal sende en kopi av attesten til styret på at dressurkurs er gjennomført.

   Etter begrunnet søknad kan styret beslutte at kravet om dressurkurs ikke skal gjelde, ved f.eks. tjenestehund, blindehund, hund/katt som er eldre enn 4 år og lignende.

3) Hunden/katten bør luftes av en av husstandens medlemmer, og hunden/katten skal alltid være i bånd på borettslagets område. Tissing ved blokkenes inngangsdører skal ikke forekomme.

4) Lufting av hunden/katten skal ikke skje på plenene rett foran blokkene eller inngangsdøren, på lekeplasser eller sandkasser. Ledsager skal sørge for at ekskrementer etter hunden/katten blir fjernet med en gang.

5) Det forutsettes at husstanden er kjent med kommunens båndtvangsregler og politivedtektene angående hundehold og lovverk for øvrig, herunder straffe-bestemmelser overfor hundeeier som lar hunden gå løs i tiden det er båndtvang m.m.

6) Hvis hundeholdet vurderes til å være til fare, eller farlig for andre, ved at hundeeier ikke har tilstrekkelig kontroll på eller med hunden, så kan borettslaget f.eks. kreve at hunden blir fjernet fra borettslaget. Slike tilfeller vil bli sett på som vesentlig mislighold av andelseiers plikter ovenfor borettslaget, jf. borettslagsloven.

7) Brudd på ovennevnte regler vil føre til at hunden/katten blir forlangt fjernet fra borettslaget, jf borettslagsloven.

5. Renhold.

- Styret er gitt fullmakt til å leie inn et firma til trappevask, jf generalforsamlingsvedtak av 19.2.2003.

6. Meldinger og henvendelser.

- Rundskriv eller oppslag fra styret har samme gyldighet som ordensreglene.
- Driftsleder har styrets fullmakt til å påse at ordensreglene blir etterfulgt.
- Henvendelser til styret vedrørende saker, klager og søknader **skal** være skriftlig.
  Oppgi leilighetsnummer (tre siffer), telefonnummer og e-post adresse.

7. Overtredelse av ordensreglene.

Ordensreglene er en del av rettsforholdet mellom borettslaget og andelseierne.

Brudd på ordensreglene kan medføre oppsigelse av leieforholdet, eller at borettslaget kan gi pålegg om salg av andelen, jf borettslagsloven.

Styret i Riihimäkiveien borettslag
Sist revidert på generalforsamling 26.3.2014 og av styret 7.4.2025.

Nordvik Jessheim
E-post: s.roska@nordvikbolig.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Riihimäkiveien Borettslag**

Megleropplysninger 30.03.2026
Vi viser til forespørsel av 30.03.2026

Boligselskap:	Riihimäkiveien Borettslag
Organisasjonsnr:	948 391 546
Gnr./bnr:	71 / 53
Eier(e):	Morten Larsen / Susann Heravi
Seksjons-/andelsnr:	855
Adresse:	Riihimækiveien 47, 2013 Skjetten
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/riihimakiveien/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/riihimakiveien/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· Styregodkjenning:	Ja
· Særskilte begrensninger/ klausuler:	Se boligselskapets vedtekter.
· Dyrehold:	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· Forsikringsselskap:	Protector Forsikring ASA, avtalenr. 3822010-1.1
· Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· Påkostninger/utbedringer:	Se årsmeldingen.
· Forkjøpsrett:	Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernes øvrige andelseiere i boligbyggelaget forkjøpsrett. Utlysning tas direkte med Bori BBL; eierskifte@bori.no.
· Tomt:	Eiet
· Parkering:	Andelen disponerer parkeringsplass.

Informasjon om lån - Lån I:

Bank:	Handelsbanken
Lånenummer:	9492.70.58795
Nominell rente (flyt):	5,45 %
Innfrielsesår:	2054
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.03.2026:	kr 43 618 114
Andel av saldo	kr 140 064
IN-ordning:	Nei

Lån II:

Bank:	Handelsbanken
Lånenummer:	9492.70.36252
Nominell rente (flyt):	5,45 %
Innfrielsesår:	2032
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.03.2026:	kr 17 079 914
Andel av saldo:	kr 54 846
IN-ordning:	Nei

Lån III:

Bank:	Handelsbanken
Lånenummer:	9492.71.01941
Nominell rente (flyt):	5,10 %
Saldo pr 01.03.2026:	kr 60 000 000
Andel av saldo:	kr 192 669
IN-ordning:	Nei

Total andel fellesgjeld:

kr 387 580

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostander	kr 3.326,- pr. md.
Renter og avdrag	kr 3.642,- pr. md.
Parkering	kr 500,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 7.468,- pr. md.

Informasjon pr. 2026:

Borettslaget jobber med utskiftning av avløpsrør og sluk, som fører til oppgradering av alle våtrom. Arbeidet hadde oppstart tidlig sommer 2025.

Borettslaget har fått rammelån på totalt kr 130.000.000,- til prosjektet. Kr. 60.000.000,- av dette er utbetalt. Ved fult låneopptak, altså effektuering av de resterende kr 70.000.000,- vil fellesgjelden for andelen øke med ytterligere kr 173.486,-. Det bør også forventes en økning av felleskostnader som følge av låneopptaket.
Neste økning av felleskostnader blir f.o.m 01.07.26 på 8 %.
Borettslaget ønsker på sikt å samle disse tre lånene til ett og ser på refinansieringsmulighet for dette.

Felleskostnader inkl:
Parkering, avdrag/renter fellesgjeld, forretningsførsel, felles bygningsforsikring, kabel-tv/ bredbånd, driftsutgifter og kommunale avgifter.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 110 198	kr 389 264

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Da borettslaget er tilknyttet Bori BBL, ber vi om at eierskiftemelding også sendes til: eierskifte@bori.no.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

Kvittering for levert ordre: 1167250

Oppdragsnummer: 47-0022/26
Matrikkel: 3205/71/55/0/0
Adresse: Riihimækiveien 47, 2013 SKJETTEN
Ordre bestilt: 2026-03-30 10:51:54
Ordre ferdig: 2026-04-08 11:55:22

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

Lillestrøm kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

2000 Legalpant -

Gnr:	71	Bnr	55	Fnr:	Snr:

Riihimækiveien 29

Det er pr dags dato 080426, ikke restanse på denne eiendommen.

Tilknytning til vann og avløp

Produsert: 30.03.2026

Riihimækiveien 29	71	55	0	0

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

Lillestrøm kommune

Adkomst til eiendom

71/55/0/0

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.

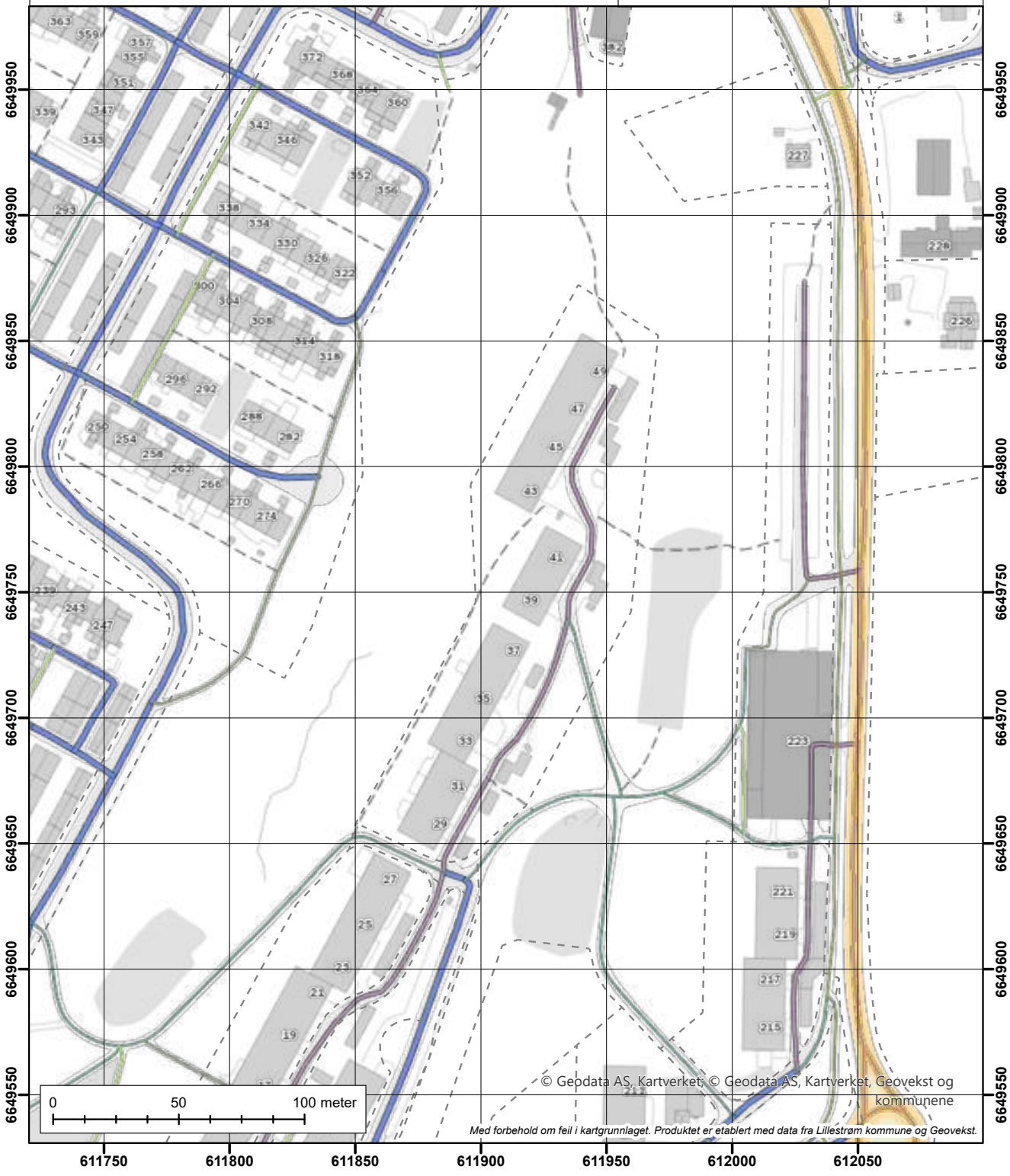
Tegnforklaring

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

N

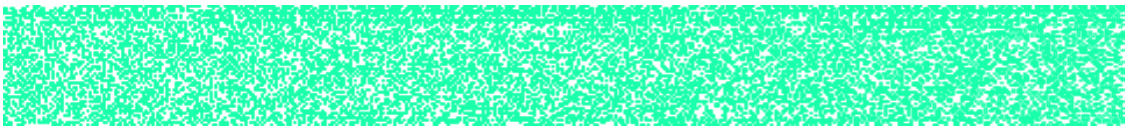
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 30.03.2026



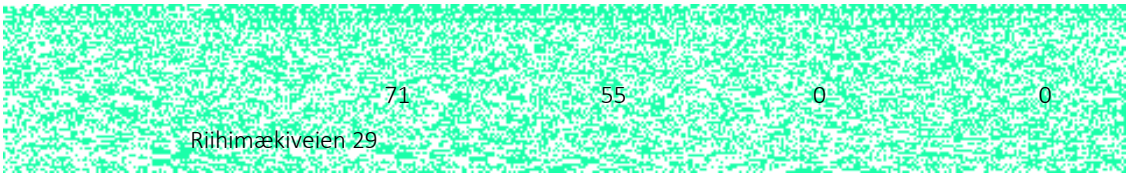
© Geodata AS, Kartverket; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.



Reguleringsplaner under arbeid

Produsert: 30.03.2026

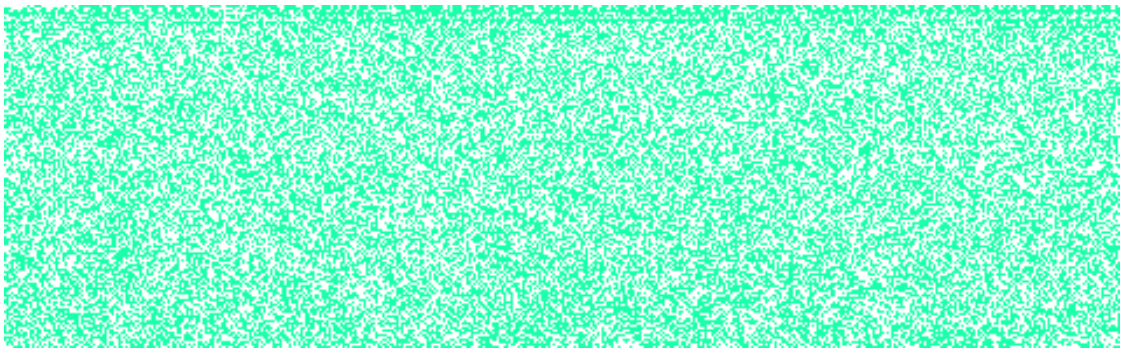


Det er for tiden ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen.

- 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 3205-71/55

Dato for analyse	30.03.2026 kl.14:23	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	70	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	24	Ikke berørte datasett	46
Kommunens valgte	98	Utelatte datasett	28

'Spurte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen
'Ikke sjekkede datasett': Datasett som skulle blitt sjekket i analysen, men ikke ble med. Dekker feilsituasjoner der data er utilgjengelige
'Berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og har treff
'Ikke berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og ikke har treff

'Kommunens valgte': Datasett valgt av kommune for DOK-analyse
'Utelatte datasett': Dette inkluderer basis kartdata, datasett med svært lav - eller ingen relevans for saksbehandling, sensitive datasett som det ikke finnes eksplisitte, skjermede tjenester for, samt datasett som dataeiende organisasjon ikke har infrastruktur for å distribuere

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

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



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	27.03.2026	30.03.2026
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	28.03.2026	30.03.2026
Basis geodata: FKB-Vann	Geovekst	29.03.2026	30.03.2026
Befolkning: Barnetråkk - aggregert	Universitetet i Bergen		24.02.2026
Befolkning: Tilgjengelighet	Kartverket	30.03.2026	23.03.2026
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442	Statens vegvesen	23.10.2025	27.10.2025
Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte	Miljødirektoratet		16.03.2026
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		23.03.2026
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		23.03.2026
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske undersøkelse		23.03.2026
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		23.03.2026
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		27.03.2026
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		04.03.2026
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	28.03.2026	30.03.2026
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.11.2025	28.11.2025
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	Miljødirektoratet		26.03.2026
Natur: Kart over grå arealer -Versjon 1	Miljødirektoratet	15.12.2025	19.03.2026
Natur: Verneplan for vassdrag	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.03.2026	02.03.2026
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
Samferdsel: Trafikkulykker	Statens vegvesen	21.10.2025	26.03.2026
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	10.03.2026	16.03.2026

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	07.03.2025	02.04.2025
Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Energi: Nettanlegg utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	01.03.2026	23.03.2026
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	30.03.2026	23.03.2026
Forurensning: Forurenset grunn		Miljødirektoratet		23.03.2026
Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025

GEODATA

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Forurensning: Spesialavfall i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett		Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025
Forurensning: Støysoner for skytebaner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		27.03.2026
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		23.03.2026
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	25.03.2026	23.03.2026
Geologi: Geologisk arv		Norges geologiske undersøkelse		23.03.2026
Geologi: Grunnvannsborehull		Norges geologiske undersøkelse		23.03.2026
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		23.03.2026
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller		Norges geologiske undersøkelse		23.03.2026
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)		Norges geologiske undersøkelse		23.03.2026
Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørum kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	26.03.2026	23.03.2026
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	26.03.2026	16.03.2026
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	30.03.2026	23.03.2026
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	25.03.2026	23.03.2026
Kulturminner: Kulturminneregistrering og verdivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		27.03.2026
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		23.03.2026
Natur: Naturtyper - utvalgte		Miljødirektoratet		26.03.2026
Natur: Naturtyper - verdsatte		Miljødirektoratet		27.03.2026
Natur: Naturtyper på land (NiN)		Miljødirektoratet		27.03.2026
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)		Miljødirektoratet		27.03.2026
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		27.03.2026
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		27.03.2026
Natur: Ramsarområder		Miljødirektoratet		27.03.2026
Natur: Vannforekomster		Miljødirektoratet		16.03.2026
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.03.2026	02.03.2026
Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samferdsel: Trafikkmengde		Statens vegvesen	01.01.2026	26.03.2026
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	15.03.2026	16.03.2026
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred		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
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025
Samfunnssikkerhet: Flomsoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	29.03.2026	23.03.2026
Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire		Norges vassdrags- og energidirektorat	30.03.2026	23.03.2026
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	29.03.2026	23.03.2026
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	29.03.2026	23.03.2026
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	27.03.2026
Antall treff	11	Nedlastet	30.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	30.03.2026



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
92096410	Riihimækiveien 43
92096410	Riihimækiveien 45
92096410	Riihimækiveien 47
92096410	Riihimækiveien 49

Punkter

92096410	Riihimækiveien 29
92096410	Riihimækiveien 31
92096410	Riihimækiveien 33
92096410	Riihimækiveien 35
92096410	Riihimækiveien 37
92096410	Riihimækiveien 39
92096410	Riihimækiveien 41

GEODATA

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	28.03.2026
Antall treff	11	Nedlastet	30.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	30.03.2026



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 5 etg. el. mer	150896452
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	150896460
Garasjeuthus anneks til bolig	150896479

Punkter

Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	150897122
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	150897130
Garasjeuthus anneks til bolig	150897149
Garasjeuthus anneks til bolig	150897157
Garasjeuthus anneks til bolig	150897165
Garasjeuthus anneks til bolig	150897173
Garasjeuthus anneks til bolig	150897181
Garasjeuthus anneks til bolig	150897203

GEODATA

Basis geodata: FKB-Vann

Kilde	Geovekst	Oppdatert	29.03.2026
Antall treff	2	Nedlastet	30.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	30.03.2026



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	2

Befolkning: Barnetråkk - aggregert

Kilde	Universitetet i Bergen	Oppdatert	
Antall treff	7	Nedlastet	24.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.02.2026



Beskrivelse

Barnetråkk inneholder data om barna sitt nærmiljø og er registrert av skoleelever. Data omfatter veier barn bruker til skole- og fritidsaktiviteter, samt informasjon om steder barn bruker til fritidsaktiviteter. Det registreres også steder barn liker eller misliker. Datasettet gir nyttig informasjon til bruk i kommunal og regional planlegging, statistikk, forskning og utdanning.

Aggregert datasett er en forenklet versjon av "Barnetråkk - fullstendig" og brukes til representasjon av punkt- og linje data fra fullstendig datasett i heksagongrid.

Datasettet Barnetråkk - aggregert er offentlig tilgjengelig uten behov til innlogging med 200 meter oppløsning. Fullstendig datasett er tilgjengelig for autoriserte og registrerte brukere gjennom innlogging hos UiB.

...

Flater

NEGATIVOPPLEVELSE	POSITIVOPPLEVELSE	ANTALLELEVER	SISTEREGISTRERINGSAR	AKTIVITET
-	-	32	2017	aking,ballspill,lekeplass,møteplass,ski,sykling
-	-	56	2017	-
-	-	15	2018	-
misliker,mørkt,støy,søppel,trafikk,utrygg,vilEndre	-	22	2017	-

Flater

misliker,mørkt,søppel,trafikk,utrygg	-	8	2017	-
-	-	20	2017	-
-	-	5	2017	-

Befolkning: Tilgjengelighet

Kilde	Kartverket	Oppdatert	30.03.2026
Antall treff	8	Nedlastet	23.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	23.03.2026



Beskrivelse

Kartverket kartlegger universell utforming og tilgjengelighet i byer, tettsteder og friluftsområder og offentliggjør alle registrerte data. Kartleggingen viser hvordan stedet er utformet med tanke på fremkommelighet for personer med nedsatt bevegelighet og nedsatt syn. Datasettet er et bidrag til å skape bedre folkehelse og å sikre selvstendighet og sikkerhet for alle mennesker med nedsatt funksjonsevne. Målet med nasjonal kartleggingen er å sikre en enhetlig registrering av tettsteder og frilufts-/friområder over hele landet.

...

Linjer

AUTORULLESTOL	MAN_RULLESTOL	TILGJ_SYNSHEMMING	DEKKE	OBJTYPE	Antall
Ikke tilgjengelig	Ikke tilgjengelig	Tilgjengelig	Steinmateriale som bindes sammen av oljeproduktet bitumen.	TettstedVei	4

Punkter

AUTORULLESTOL	MAN_RULLESTOL	TILGJ_SYNSHEMMING	DEKKE	OBJTYPE	Antall

Punkter

Delvis tilgjengelig	Tilgjengelig	-	Naturlig eller tilhogd stein, som regel av granitt, men også diabas, sandstein, basalt og gneis	Sittegruppe	4

Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Oppdatert	23.10.2025
Antall treff	1	Nedlastet	27.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	23.03.2026



Beskrivelse

Denne tjenesten inneholder Støyvarselkart etter T-1442. Støyvarselkartene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Støyvarselkartene viser beregnet rød (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. Kartleggingene er gjennomført med Statens vegvesens beregningsverktøy NorStøy. Beregningsmetode er Nord2000Road. Data om vegene og trafikken hentes fra Nasjonal vegdatabank (NVDB). De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet. Kartdata hentes fra felles kartdatabasen (FKB). Informasjon om bygninger hentes fra matrikkelen.

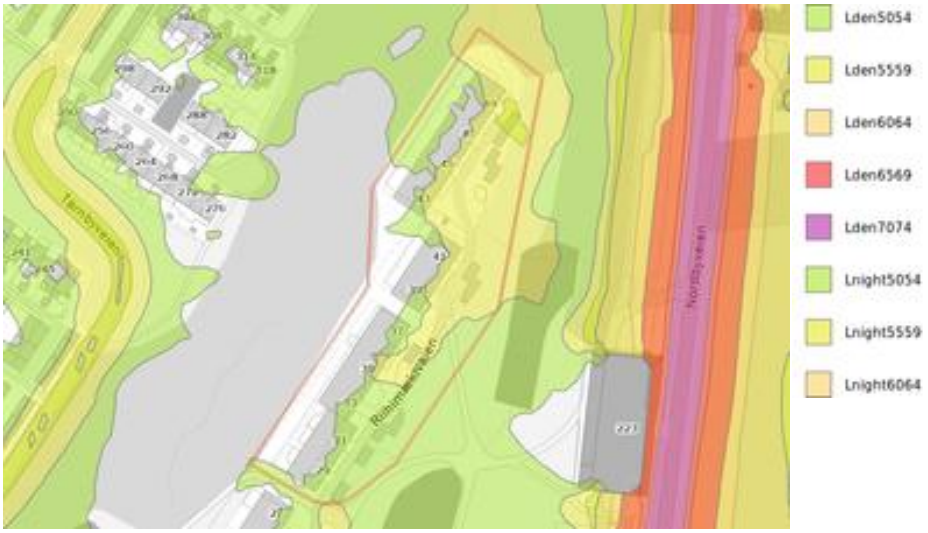
...

Flater

KILDE	KATEGORI
Road	Yellow zone

Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	14	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.03.2026



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.

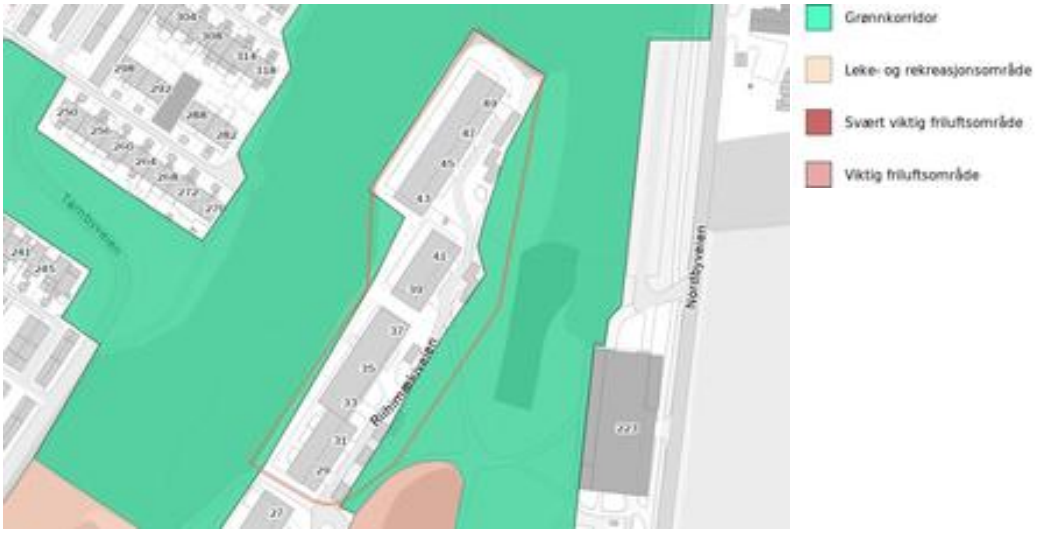
Kartleggingen er utført av Oslo kommune, Bymiljøetaten, Natur og forurensning

...

CATEGORY	MEASURETIME_BEGINPOSITION	MEASURETIME_ENDPOSITION	SOURCE	Antall
Lden5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	8
Lden5559	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	4
Lnight5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2

Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	16.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	23.03.2026



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
grønnKorridor	sværtViktigFriluftslivsområde	Lillestrøm kommune	2

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	3	Nedlastet	23.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	23.03.2026



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
Fyllmasse (antropogent materiale)	Ikke klassifisert	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene	1

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	23.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	23.03.2026



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

GEODATA

Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	3	Nedlastet	23.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	23.03.2026



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

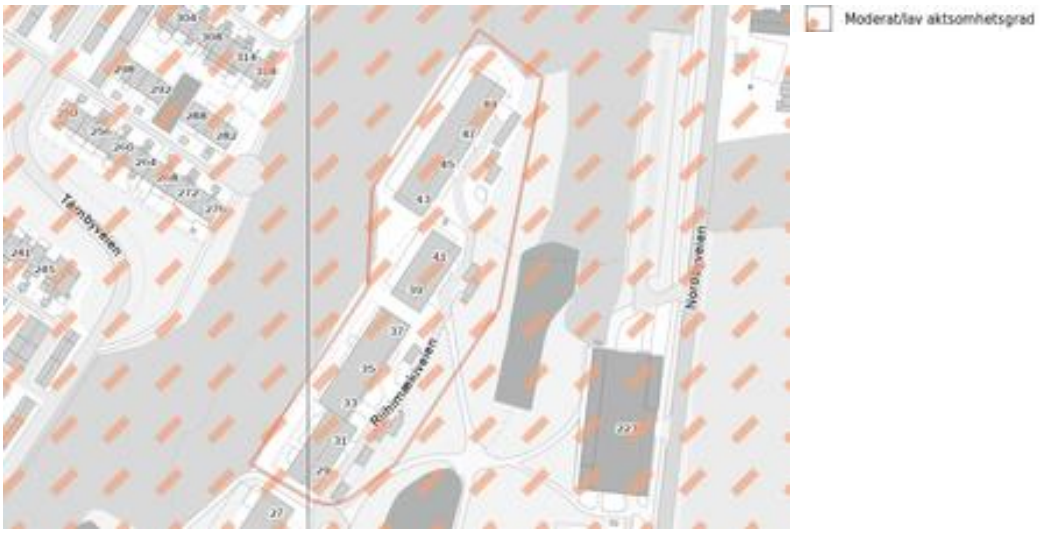
Flater

LØSMASSETYPE	MARINLEIREMULIGHET	TILLEGGSINFO	Antall
Fyllmasse (antropogent materiale)	Områder der det ofte kan finnes marin leire	-	1
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Områder der det svært ofte kan finnes marin leire	-	2

GEODATA

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	23.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	23.03.2026



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.

...

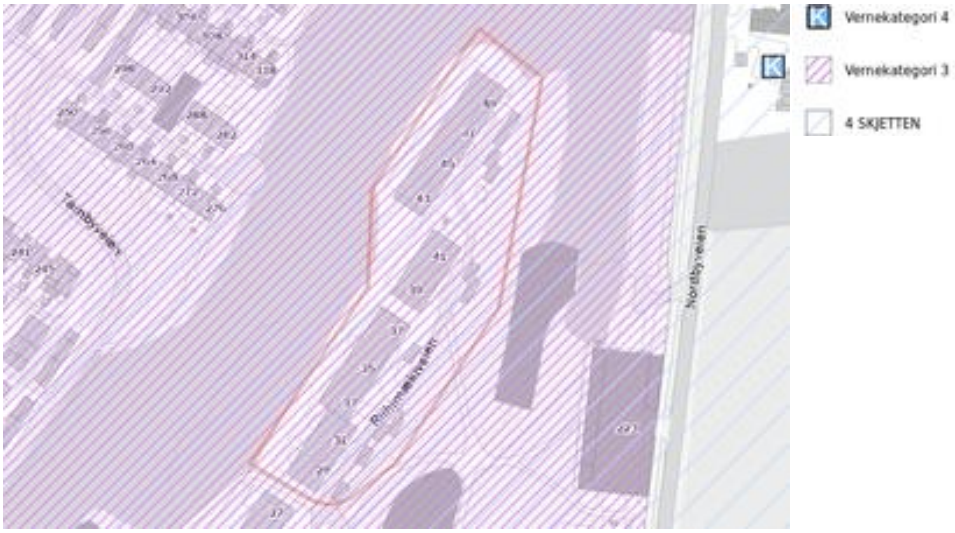
Flater

NAVN	Antall
Moderat til lav aktsomhet	2

GEODATA

Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	27.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.03.2026



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

...

(1 / 2)

BETEGNELSE	VERNEVERDI
Boliger, rekkehus og blokker	Lavere verneverdi

(2 / 2)

NAVN	INFORMASJON
4 SKJETTEN	Høringsutkast 2011

GEODATA

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	3	Nedlastet	04.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	04.03.2026



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 - Snøisbre; 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
30	98	18	32	98

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	28.03.2026
Antall treff	10	Nedlastet	30.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	30.03.2026



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
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	4
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1
Skog	Lauvskog	Høy	Jorddekt	1
Åpen fastmark	Ikke tresatt	Impediment	Jorddekt	2
Skog	Barskog	Høy	Jorddekt	1
Åpen fastmark	Ikke tresatt	Høy	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	28.03.2026



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
Innlandsslettelandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans

Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	26.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.03.2026



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
Fagerfredløs	1	-	09/02/2013	09/02/2013	Ukjent	nei	nei

Punkter

Alaskakornell	1	-	09/02/2013	09/02/2013	Ukjent	nei	nei

Natur: Kart over grå arealer -Versjon 1

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	15.12.2025
Antall treff	10	Nedlastet	19.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	06.03.2026



Beskrivelse

Kart over grå arealet -Versjon 1 er utviklet i samarbeidet mellom Miljødirektoratet, Kartverket, NIBIO og SSB.

Kartet er landsdekkende og viser grå arealer i henhold til Kommunal- og distriktsdepartementet sin definisjon;
«Arealer som allerede er tatt i bruk eller sterkt påvirket av menneskelig bygge- og anleggsaktivitet, inkludert bebyggelse, konstruksjoner, permanente overflater og tilhørende arealer.»

Rapport kan leses her
https://dokument.geonorge.no/nasjonale-standarder-og-veiledere/dokumentasjon-og-metode/kart-over-gr%C3%A5-arealer-sluttrapport/1/kart-over-gr%C3%A5-arealer-sluttrapport.pdf

Oversikt over arealklasser som er med i kartet kan leses her
https://dokument.geonorge.no/nasjonale-standarder-og-veiledere/dokumentasjon-og-metode/kart-over-gr%C3%A5-arealer-utvalg-fra-grunnkartet/1/kart-over-gr%C3%A5-arealer-utvalg-fra-grunnkartet.pdf

...

Flater

ANDELBYGG	ANDELGRØN	ANDELGRÅ	AREALBRUK HOVEDKLASSE	AREALBRUK UNDERKLASSE	AREALDEKKE	GRUNNKART KILDE	Antall
0.00000000	44.00000000	56.00000000	TransportTelek	AnnenBilveg	Samferdsel	Ssbarealbruk	2
0.00000000	66.00000000	34.00000000	UklassifisertBeb	UklassifisertBeb	Bebygd	Ar5	1

Flater

0.00000000	100.00000000	0.00000000	UklassifisertBeb	UklassifisertBeb	Bebygd	Ar5	2
0.00000000	6.00000000	94.00000000	TransportTelek	GangSykkelVeg	Samferdsel	Ssbarealbruk	1
14.00000000	76.00000000	24.00000000	Boligbebyggelse	StoreBoligbygg	Bebygd	Ssbarealbruk	1
36.00000000	43.00000000	57.00000000	Boligbebyggelse	StoreBoligbygg	Bebygd	Ssbarealbruk	1
0.00000000	5.00000000	95.00000000	TransportTelek	GangSykkelVeg	Samferdsel	Ssbarealbruk	1
0.00000000	2.00000000	98.00000000	TransportTelek	AnnenBilveg	Samferdsel	Ssbarealbruk	1

Natur: Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	01.03.2026
Antall treff	1	Nedlastet	02.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.03.2026



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	27.03.2026



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	27.03.2026



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 0,25 Sykkel-min 0,25	-	C	-	Bil-maks 1,5 Sykkel-min. 2,0

Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.03.2026



Beskrivelse

Temadata til kommuneplanen for Lillestrøm 2023-2035. Soner for utnyttingsgrad.

...

KATEGORI
indre

Samferdsel: Trafikkulykker

Kilde	Statens vegvesen	Oppdatert	21.10.2025
Antall treff	1	Nedlastet	26.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	26.03.2026



Beskrivelse

NVDB Trafikkulykker er et datasett som skal beskrive alle trafikkulykker de siste 5 kalenderårene med personskader eller større materielle skader.

...

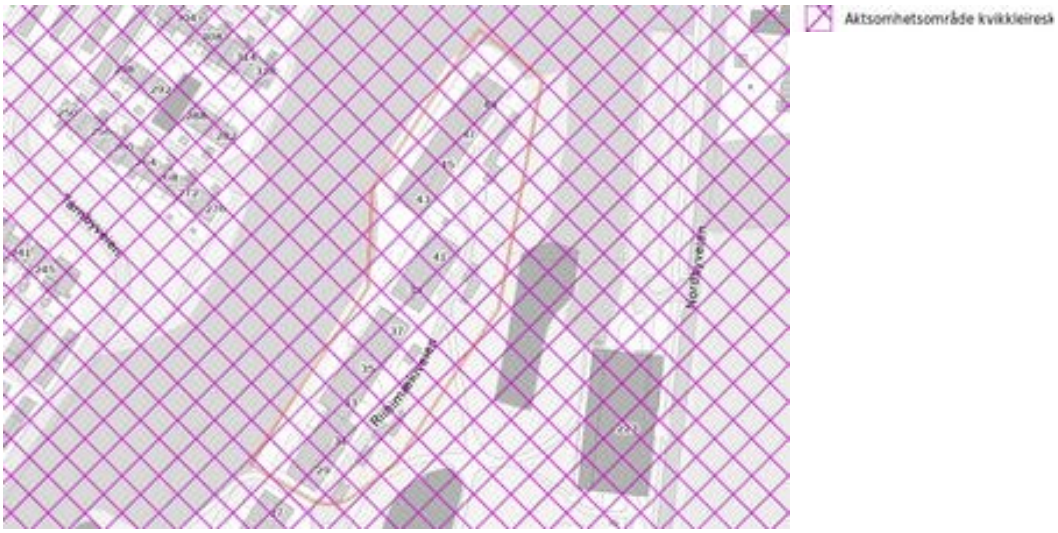
Punkter

KODE	SKADEGRAD
Ulykke med uklart forløp hvor fotgjenger gikk langs eller oppholdt seg i kj.banen	-

GEODATA

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	10.03.2026
Antall treff	1	Nedlastet	16.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	23.03.2026



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).

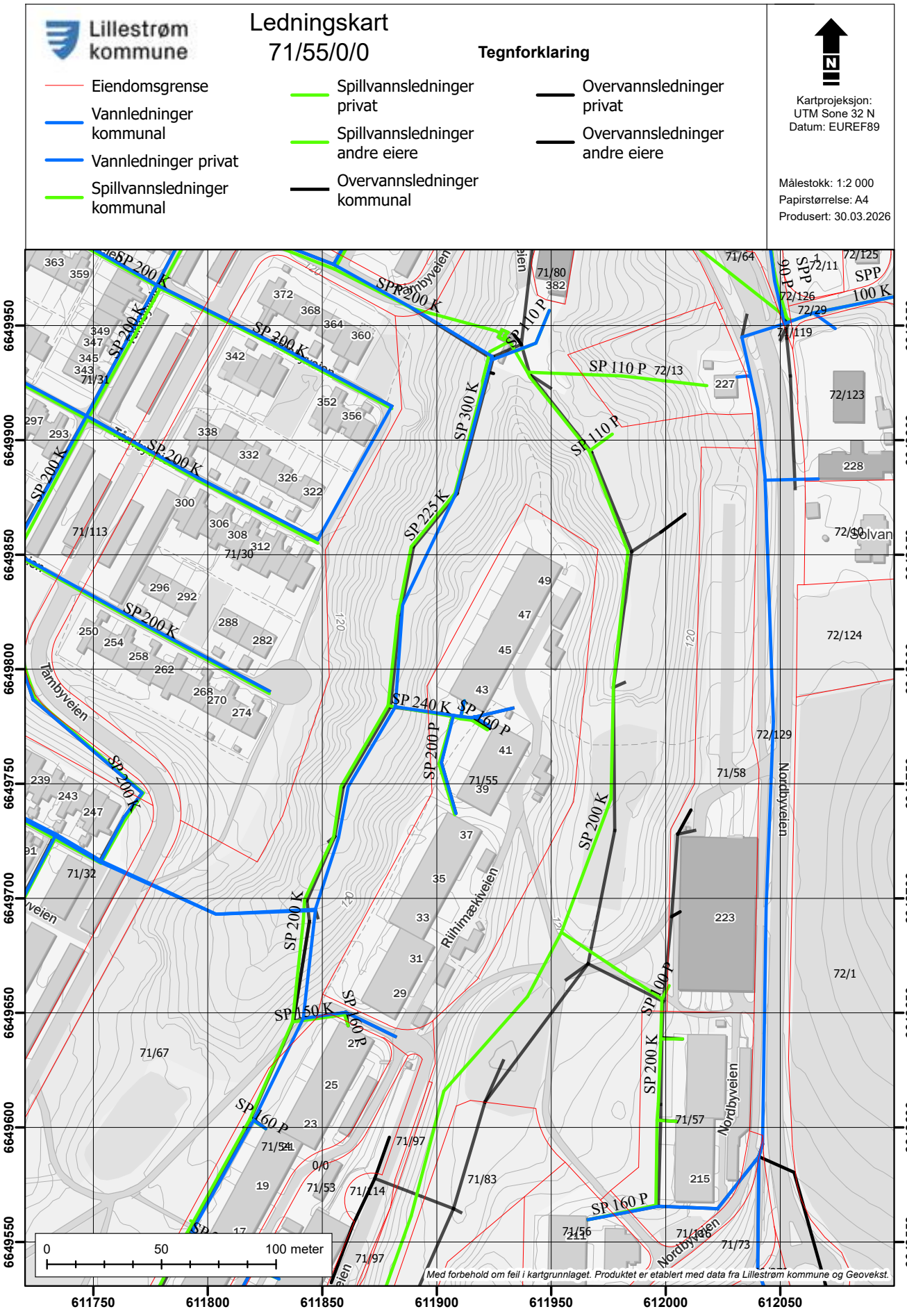
Aktsomhetskartet bruker «Aktsomhet marin leire» som utgangspunkt og tar i tillegg hensyn til terreng-kriteriene som er gitt i NVE veileder 1/2019. Flate områder langt unna skråninger, er dermed fjernet fra aktsomhetskartet, i tillegg til områder uten sammenhengende marin leire. Områder kartlagt som «grunnlendt» 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


Lillestrøm kommune
Ledningskart
71/55/0/0
Tegnforklaring
Eiendomsgrense
Vannledninger kommunal
Vannledninger privat
Spillvannsledninger kommunal
Spillvannsledninger privat
Spillvannsledninger andre eiere
Overvannsledninger kommunal
Overvannsledninger privat
Overvannsledninger andre eiere
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 30.03.2026
0
50
100 meter
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.
611750
611800
611850
611900
611950
612000
612050
6649950
6649900
6649850
6649800
6649750
6649700
6649650
6649600
6649550

Utskriftsdato: 30.03.2026

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.**	71	**Bruksnr.**	55	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Riihimækiveien 47, 2013 SKJETTEN								

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	1 086 604,10 kr
Renovasjon	521 691,12 kr
Vann	780 578,23 kr
Sum	**2 388 873,45 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Restavfall 660 liter	25%	10 stk	20643.75	1/1	0 %	206 437,50 kr	70 939,38 kr
Restavfall 660 liter	25%	48 stk	20643.75	149/318	0 %	573 644,38 kr	-43 474,26 kr
Avfallsbrønn	25%	81 boenhet	3910.00	1/1	0 %	316 710,00 kr	108 837,00 kr
Målt forbruk vann (25% mva)	25%	7672 m^3	39.59	1/1	0 %	303 715,30 kr	303 715,25 kr
Målt forbruk avløp (25% mva)	25%	7672 m^3	57.10	1/1	0 %	438 071,20 kr	438 071,25 kr
-Fradrag innbetalt vann (25% mva)	25%	7406.5 m^3	39.59	1/1	0 %	293 204,82 kr	-293 204,88 kr
-Fradrag innbetalt avløp (25% mva)	25%	7406.5 m^3	57.10	1/1	0 %	422 911,15 kr	-422 911,13 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fast gebyr vann bolig	15%	149 stk	1183.00	1/1	0 %	176 267,73 kr	44 066,95 kr
Fast gebyr avløp bolig	15%	149 stk	1665.00	1/1	0 %	248 085,66 kr	62 021,41 kr
A-konto vanngebyr	15%	15268 m^3	43.69	1/1	0 %	667 036,05 kr	166 758,99 kr
A-konto avløpsgebyr	15%	15268 m^3	75.21	1/1	0 %	1 148 306,30 kr	287 076,57 kr
Målt forbruk vann	15%	7672 m^3	36.42	1/1	0 %	279 418,08 kr	279 418,03 kr
Målt forbruk avløp	15%	7672 m^3	52.53	1/1	0 %	403 025,50 kr	403 025,55 kr
-Fradrag innbetalt vann	15%	7406.5 m^3	36.42	1/1	0 %	269 748,44 kr	-269 748,48 kr
-Fradrag innbetalt avløp	15%	7406.5 m^3	52.53	1/1	0 %	389 078,26 kr	-389 078,23 kr
					Sum	**6 135 660,37 kr**	**745 513,40 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
71/55/0/0
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: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 30.03.2026
71/80
71/28
71/64
71/119
72/11
72/125
72/126
72/29
72/13
72/123
71/31
71/113
71/30
72/10
72/124
72/129
71/58
71/55
71/32
72/1
71/67
71/57
71/54
71/97
0/0
71/53
71/114
71/83
71/73
0
50
100 meter
© Geodata AS, Kartverket; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.
6649950
6649900
6649850
6649800
6649750
6649700
6649650
6649600
6649550
611750
611800
611850
611900
611950
612000
612050

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan under bakken 71/55/0/0

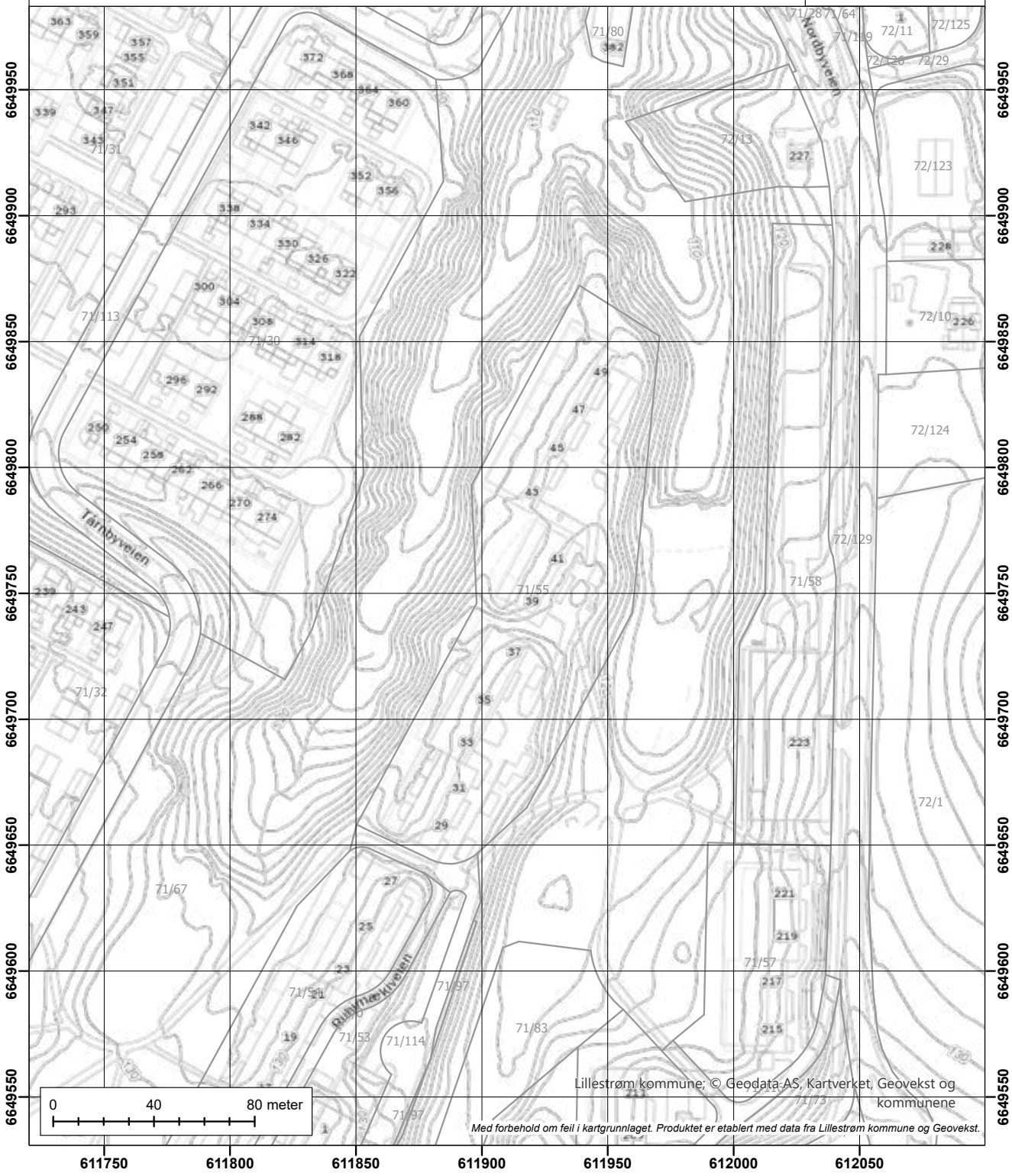
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 30.03.2026

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 71/55/0/0

Tegnforklaring:

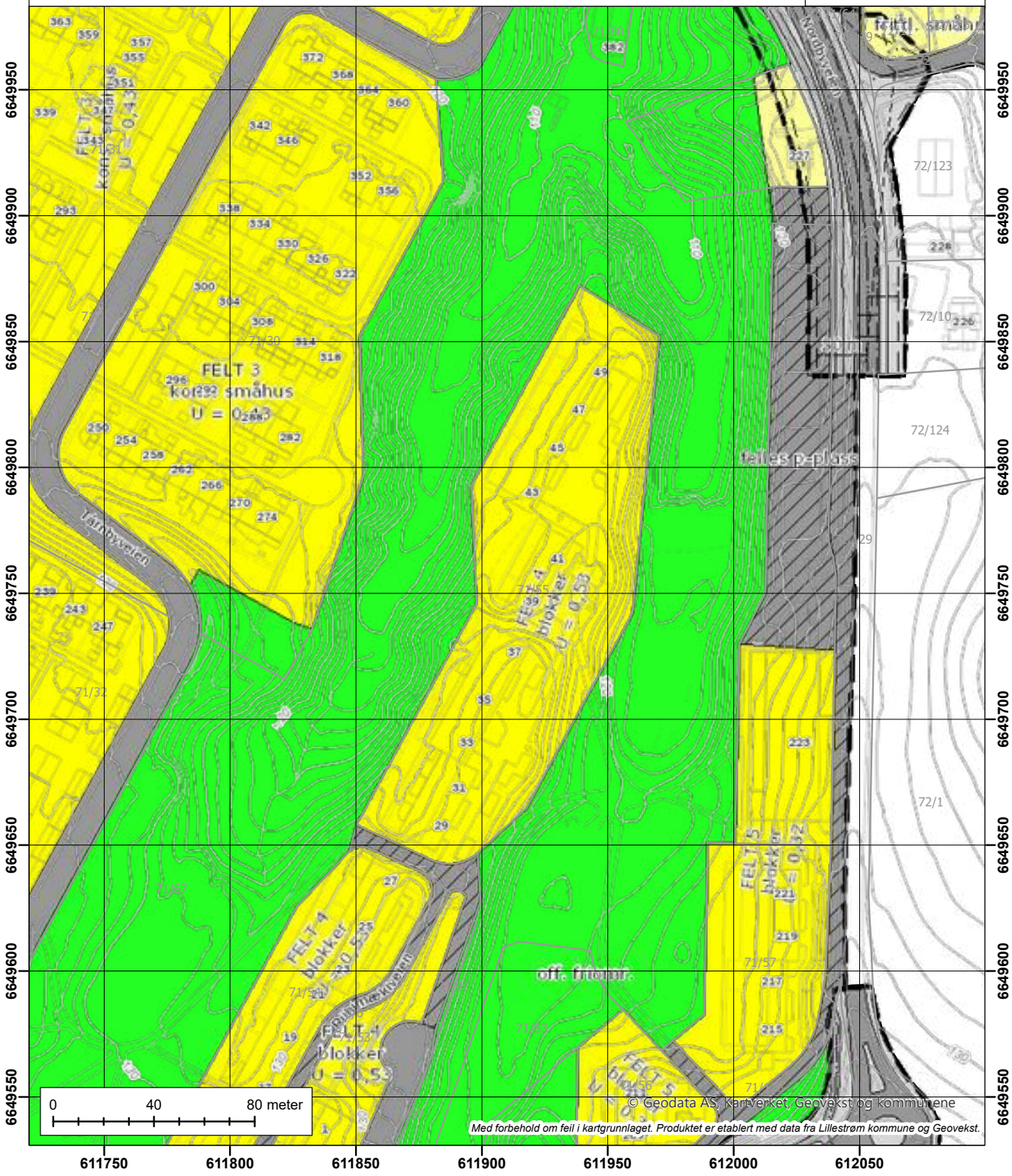
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Gangveg
- FRIOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- 1204 - Eiendomsgrense oppheves
- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1224 - Regulert kjørebane
- 1226 - Regulert fotgjengerfelt
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 30.03.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



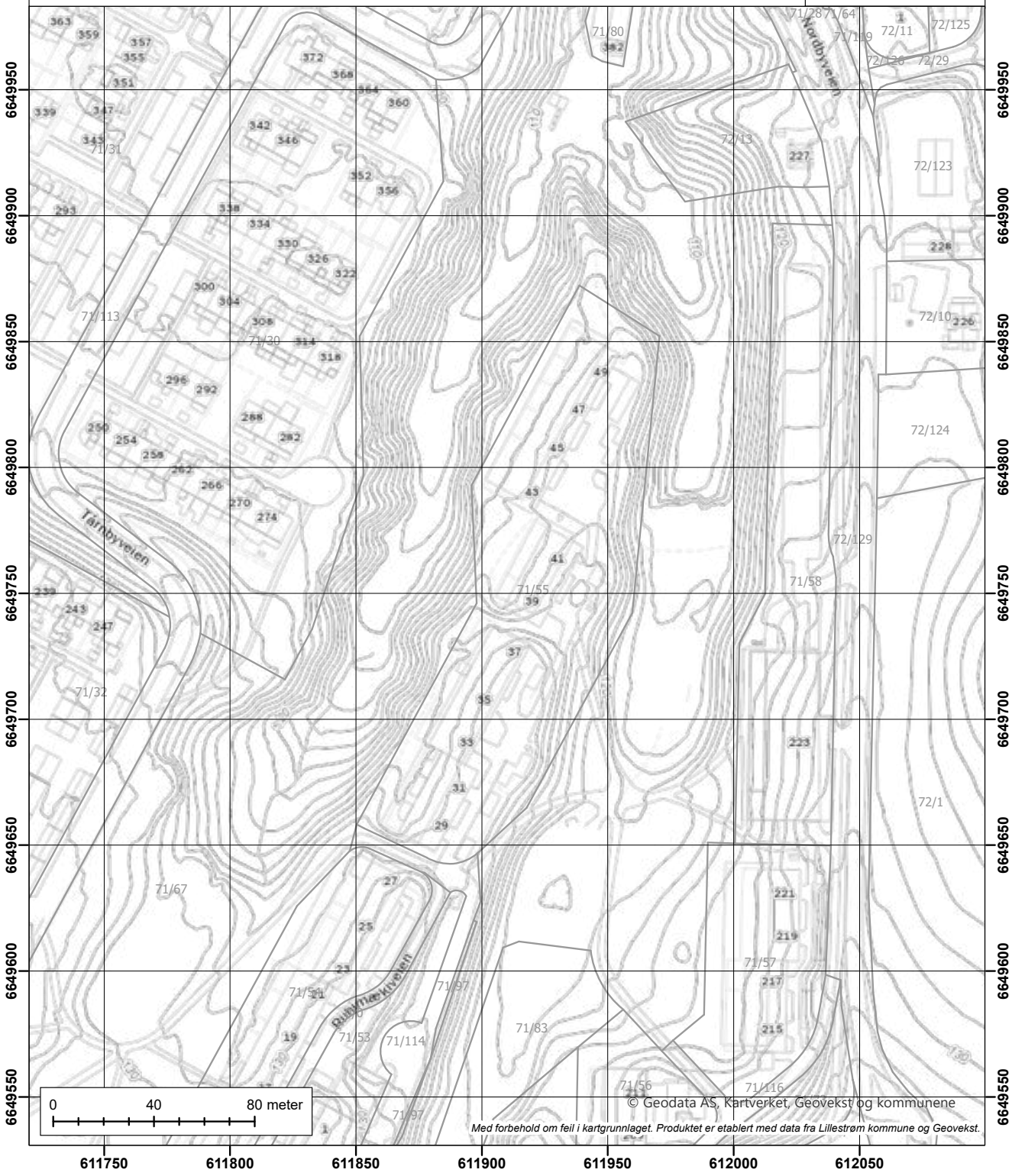
Reguleringsplanforslag under bakken 71/55/0/0

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 30.03.2026

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 71/55/0/0

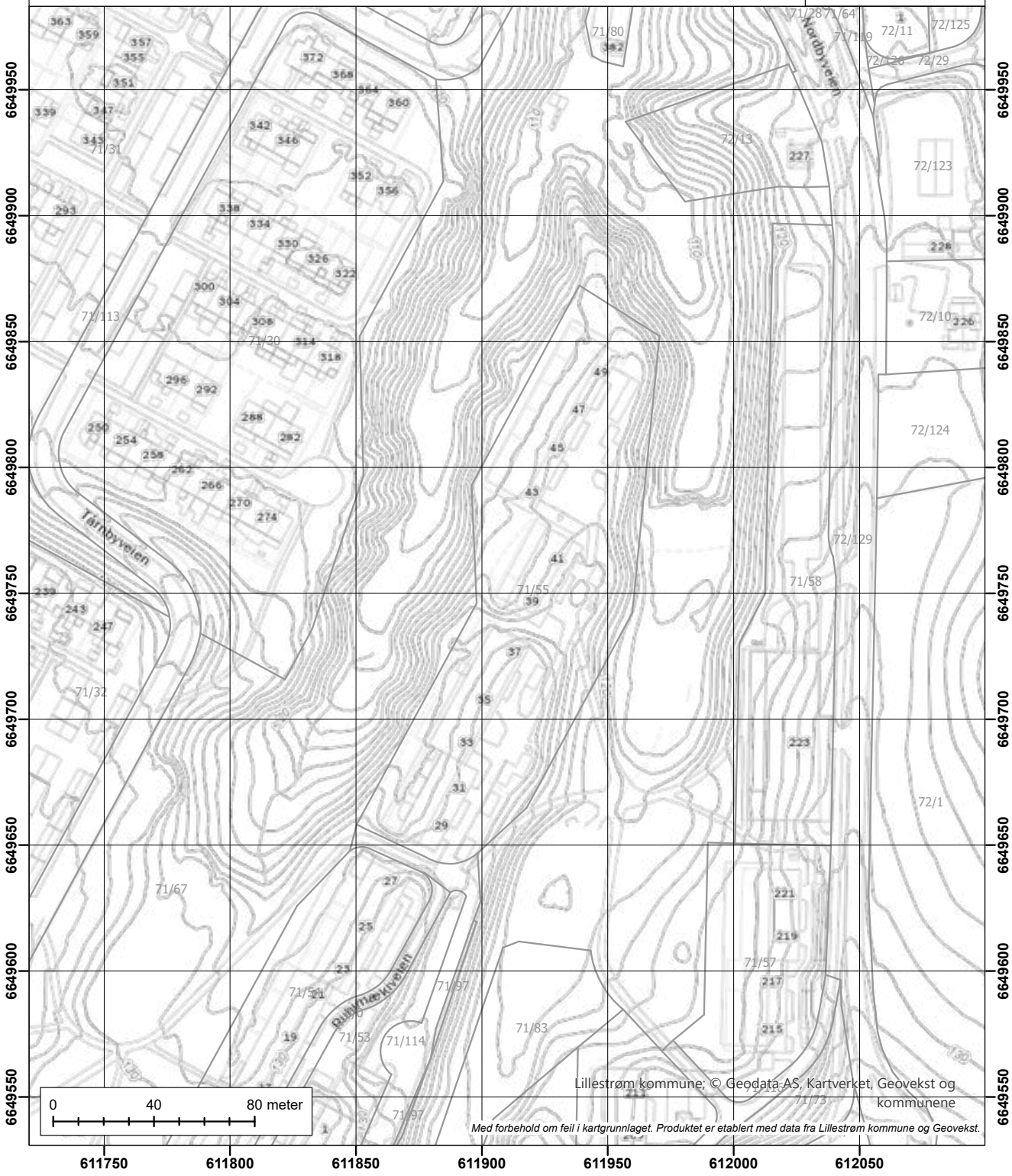
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 30.03.2026

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 på bakken 71/55/0/0

Tegnforklaring:

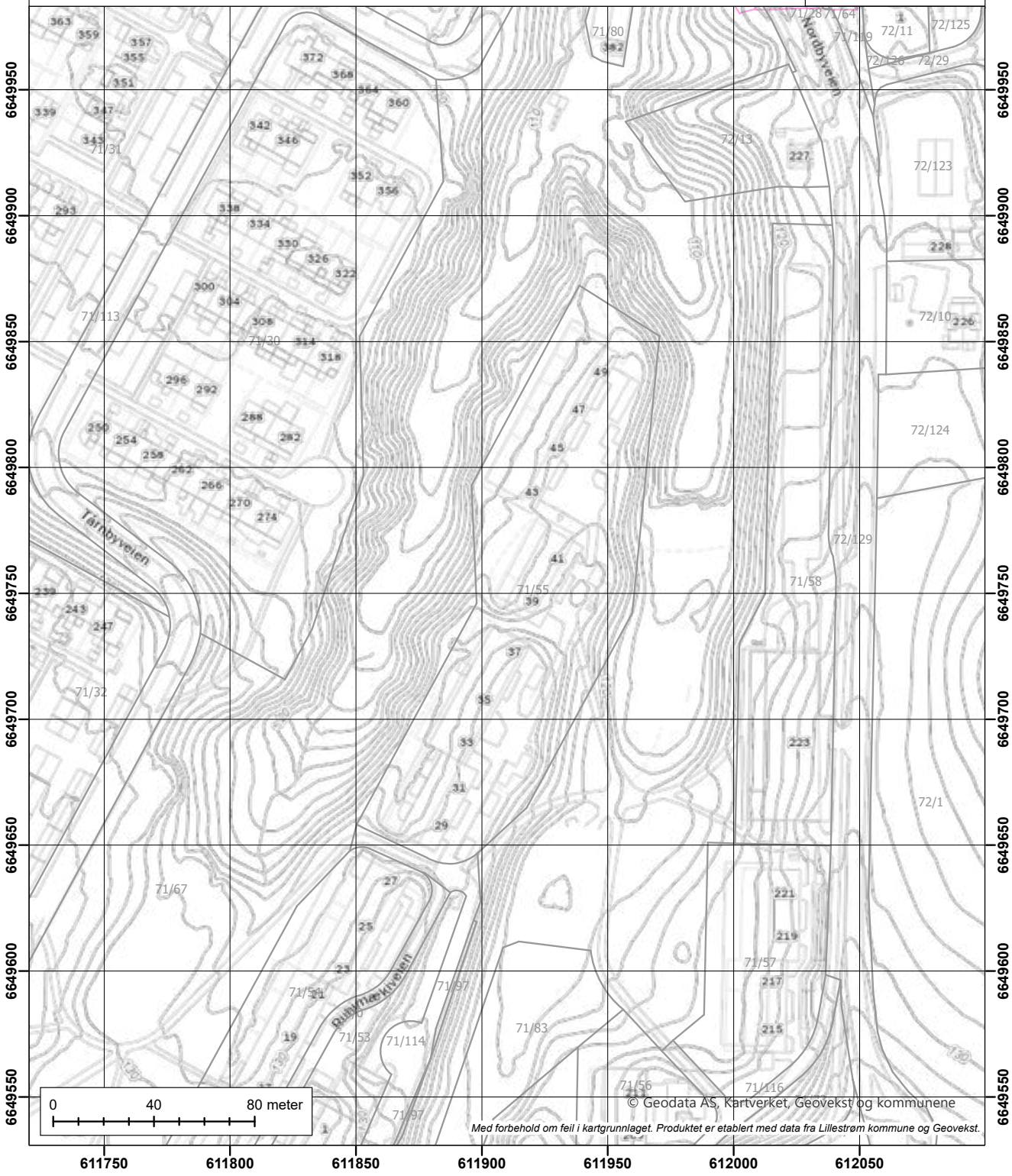
Planforslag

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 30.03.2026

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 over bakken 71/55/0/0

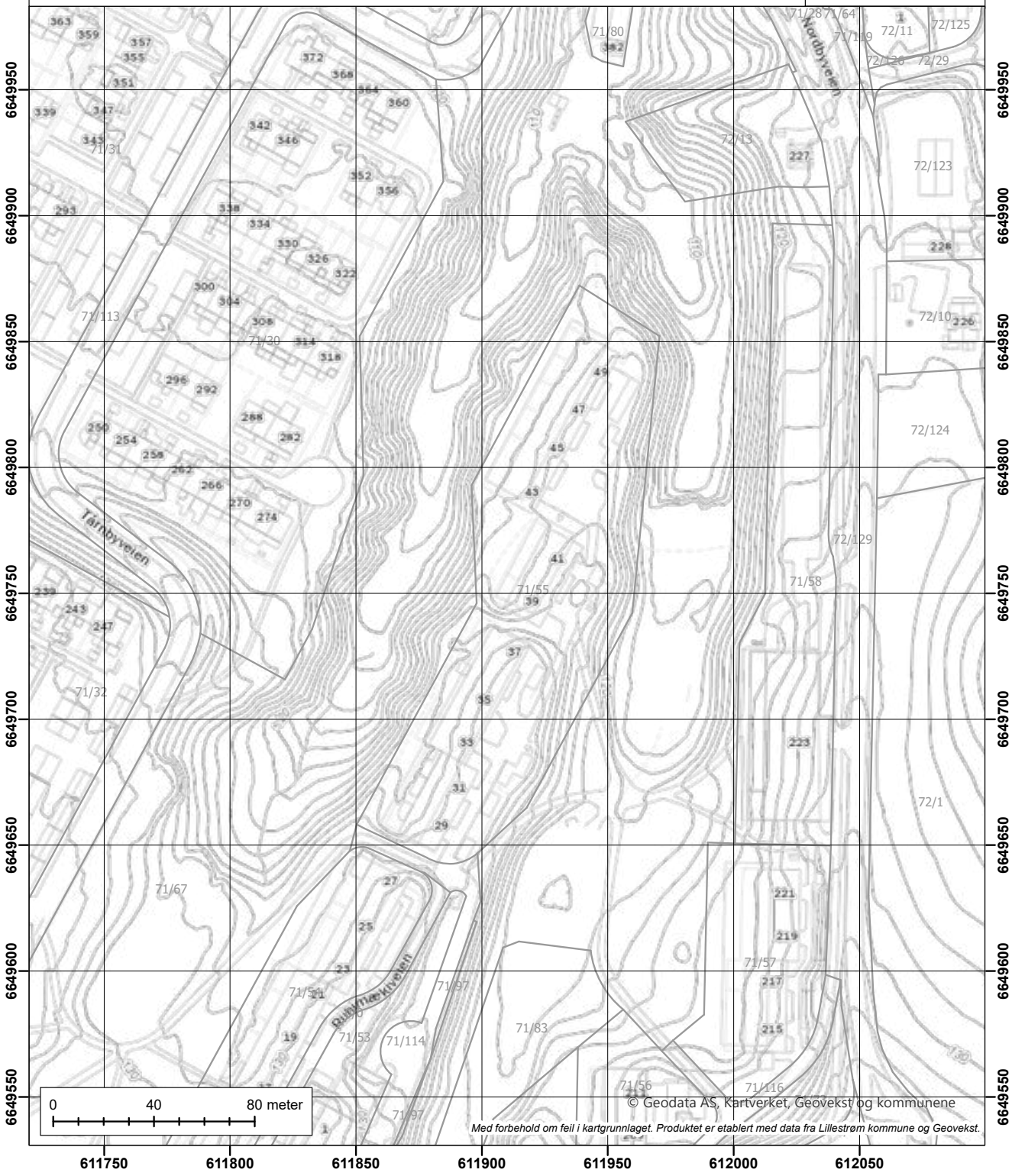
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

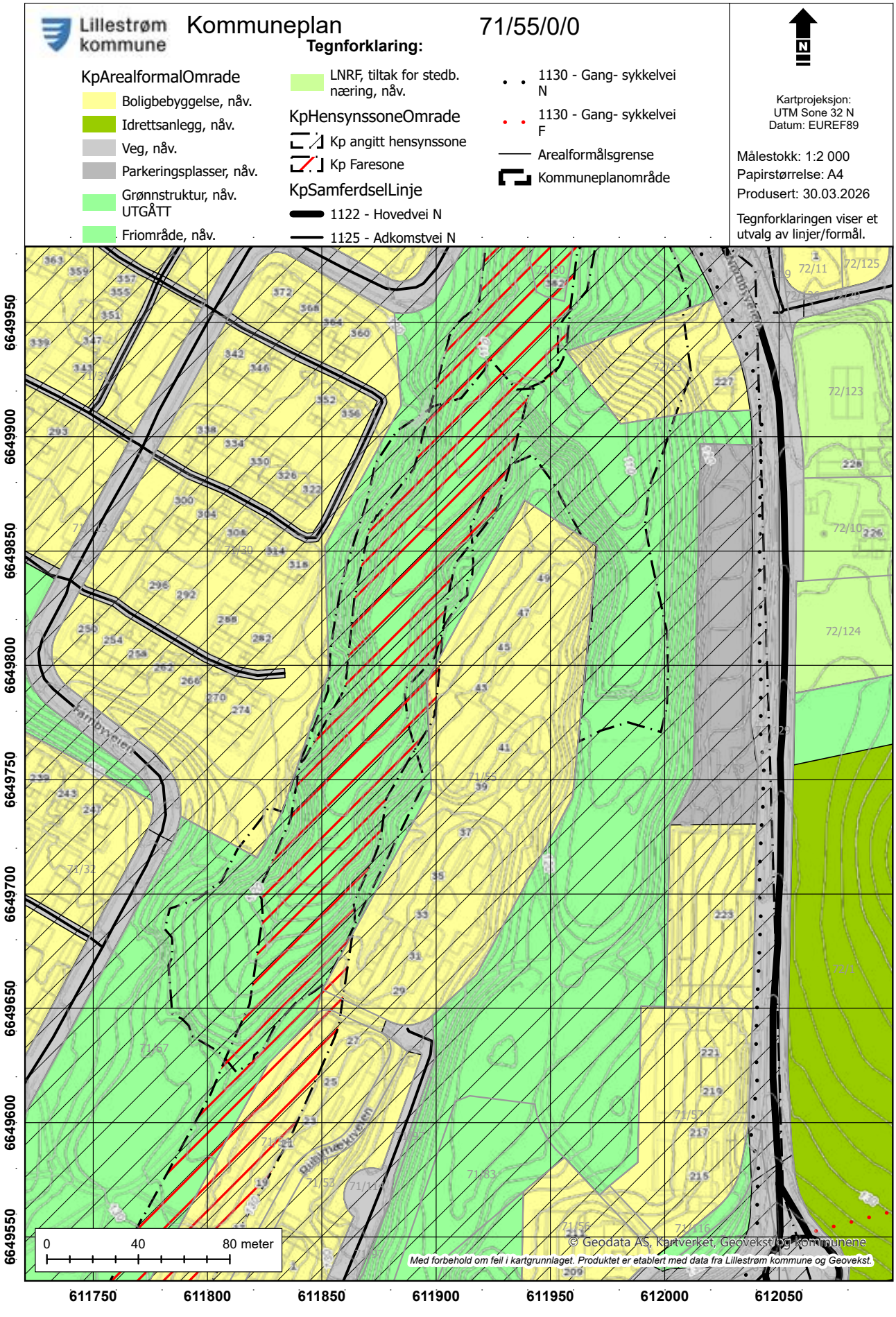
Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 30.03.2026

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
71/55/0/0
Tegnforklaring:
KpArealformalOmrade
Boligbebyggelse, nåv.
Idrettsanlegg, nåv.
Veg, nåv.
Parkeringsplasser, nåv.
Grønnstruktur, nåv. UTGÅTT
Friområde, nåv.
LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.
KpHensynssoneOmrade
Kp angitt hensynssone
Kp Faresone
KpSamferdselLinje
1122 - Hovedvei N
1125 - Adkomstvei N
1130 - Gang- sykkelvei N
1130 - Gang- sykkelvei F
Arealformålsgrense
Kommuneplanområde
N
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 30.03.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
0
40
80 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.
6649950
6649900
6649850
6649800
6649750
6649700
6649650
6649600
6649550
611750
611800
611850
611900
611950
612000
612050

Lillestrøm kommune

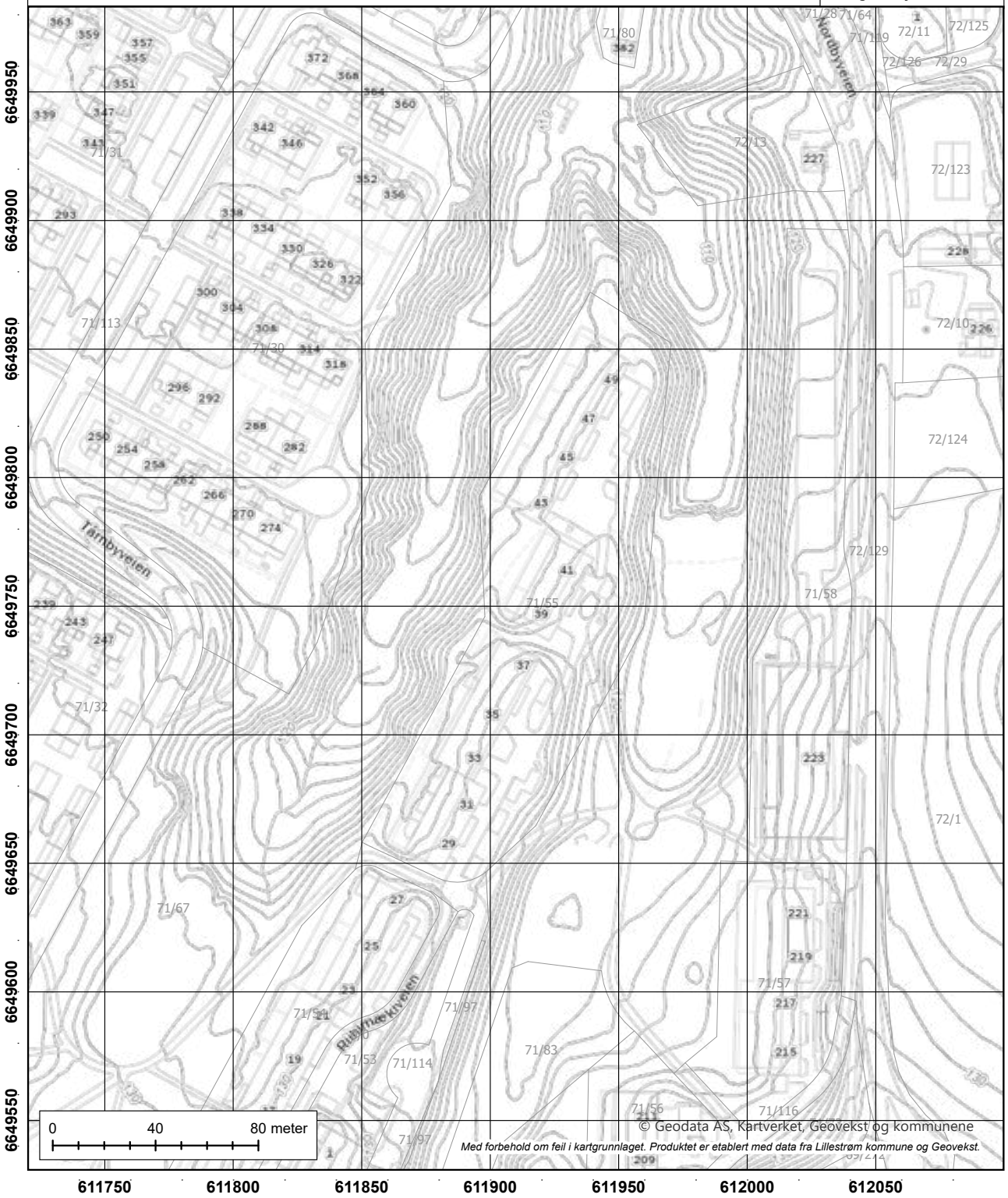
Kommunedelplan 71/55/0/0

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 30.03.2026

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 m²	**Fellesareal** i % av total MUA	**Andre bestemmelser** MUA i m²
Enebolig §2-2.1.6	Minst 250	Alt	Medregnes ikke i MUA		Minst 40 % skal være sammenhengende og ha bredde minst 6 meter
Sekundærleilighet i enebolig §2-2.1.6	Minst 100	Alt	Medregnes ikke i MUA		Minst 40 % skal være sammenhengende og ha bredde minst 6 meter
Tomannsbolig §2-2.1.6	Minst 200	Alt	Medregnes ikke i MUA		Minst 40 % skal være sammenhengende og ha bredde minst 6 meter
Konsentrert småhus § 2-2.2.2	Minst 90 i indre og minst 120 i ytre sone	Minst 60 %	Maks 10 m² 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 m² 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 truet 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.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR SKJETTENOMRÅDET.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Intet felt kan bebygges før det for dette foreligger detaljert tomtedelings- og bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.

§ 2.

Områdene for boligbebyggelse.

I boligfeltene på planen påført tallene 1-8 kan bygges eneboliger og rekkehus i inntil 2 etasjer samt boligblokker i inntil 4 etasjer over det omgivende terrengs høyeste punkt. Der hvor terrenget gjør det mulig, kan det i underetasje innredes boliger innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

I boligområdene kan det med bygningsrådets samtykke innredes mindre forretninger m.v. som tjener beboerene i strøket.

Boligfeltene skal ha følgende utnyttelsesgrader hvor U = brutto gulvareal/tomteareal

Boligfelt	
1	U = 0,23 - 0,40
2	U = 0,35 - 0,45
3	U = 0,25 - 0,43
4	U = 0,40 - 0,53
5	U = 0,32 - 0,32
6	U = 0,20 - 0,30
7/8	U = 0,20 - 0,30

Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass for 1 1/2 bil pr. bolig på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter. For hybelbygg kreves tilsvarende for hverannen hybel. Boligbygg med bare 1 leilighet skal ha biloppstillingsplass for 2 biler på egen tomt. Dersom garasje blir bygget samtidig med og i tilknytning til boligen, kan antall biloppstillingsplasser reduseres tilsvarende.

Boligfeltene skal ha lekeplasser innarbeidet i bebyggelsesplanen etter følgende normer:

Sandlekeplasser. For hver 25. leilighet avsettes minimum 50 m2 til lekeplass for småbarn. Avstanden fra bolig må ikke være mer enn 50 m.

Kvartalslekeplass. For hver 200. leilighet avsettes minimum 1500 m2 til kvartalslekeplass. Avstanden fra bolig må ikke være mer enn 150 m.

Ballfelt. For hver 600. leilighet innarbeides ballfelt på minimum 3000 m2 i park og friområdene som er vist på planen.

§ 3.

Området for senterbebyggelse.

I sentret kan oppføres bygg for kulturelle og sosiale institusjoner, forretningsvirksomhet m.v. Der forholdene tilsier det kan bygningsrådet tillate innredet boligbebyggelse. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 8 etasjer. Sentret skal ha differensiert trafikksystem. Forretningsbebyggelse skal ha oppstillingsplass for 1 bil pr. 50 m2 gulvflate på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter. Det skal avsettes tilstrekkelig lasteareal for vare- og lastebiler på egen grunn nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

§ 4.

Trafikkområdene.

Innen de enkelte boligfelt skal bebyggelsesplanen og lokalvegnettet utformes slik at man fra boligene får gangvegforbindelse over lokalt og offentlig gangvegnett til skoler, barneinstitusjoner, lekefelt og sentra. Overgang eller undergang for forgjengere skal bygges på steder hvor det i planen er angitt.

Samleveg 151 skal være fasadefri og kan bare tilknyttes boligfeltene der hvor dette er vist på planen.

§ 5.

Friområder, parker m.v.

For disse områdene skal utarbeides fellesplan som skal godkjennes av bygningsrådet. I disse områdene skal det for hver 250. leilighet avsettes ca. 2000 m2 tomt for barneinstitusjoner for 40 barn.

§ 6.

Fellesbestemmelser.

Ved utarbeidelse av bebyggelsesplaner skal søkes bevart verdifull stedtypisk bebyggelse og beplantning.

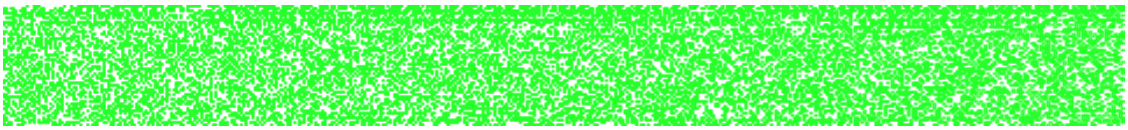
§ 7.

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt å etablere private servitutter som strider mot disse bestemmelser.

§ 8.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, godkjennes av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Skedsmo kommune.

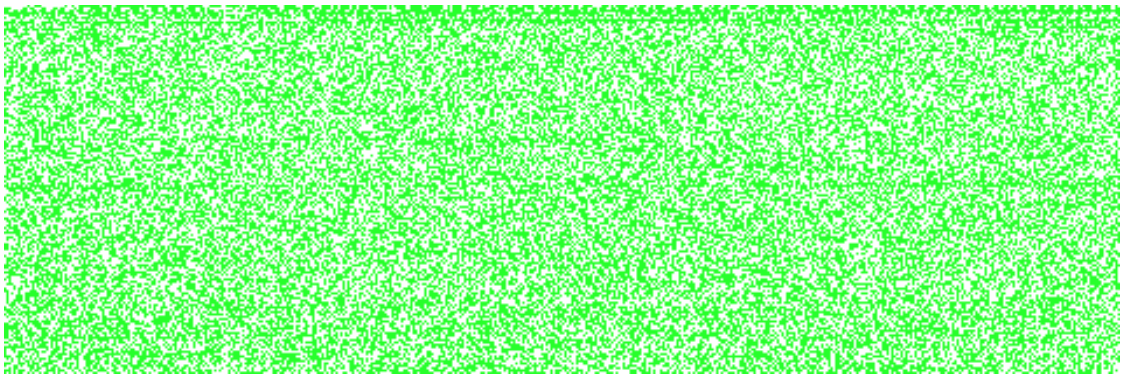
STADFESTET 27/6-1969.



Eiendomsskatt Produsert: 30.03.2026

Riihimækiveien 29	71	55	0	0

Eiendomsskatt 2026 **0.00**



Matrikkelrapport **MAT0001**

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3205 - LILLESTRØM
Gårdsnummer:	71
Bruksnummer:	55

Utskriftsdato/klokkeslett:	30.03.2026 kl. 14:23
Produsert av:	3030 Lillestrøm Innsyn01-

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	14.10.1974
Skyld:	1,02
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 71 / 55	12 949,4 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		948391546	RIIHIMÄKIVEIEN BORETTSLAG		c/o Solibo AS Dronning Eufemias gate 16 191 OSLO	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		948391546	RIIHIMÄKIVEIEN BORETTSLAG		c/o Solibo AS Dronning Eufemias gate 16 191 OSLO	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6649728	611906		12 949,4 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

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 - 71/55 Omnummerert fra: 3030 - 71/55			
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 3030 - 71/55 Omnummerert fra: 0231 - 71/55			
Skylddeling	14.10.1974				

Skylddeling

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0231 - 71/4	−12 956
Mottaker	0231 - 71/55	12 956

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Riihimækiveien	11100	29			Grunnkrets	1103	Hvam 3	
						Stemmekrets:	8	Skjettenbyen	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060201	Strømmen	
				6649658	611884	Postnr.område:	2013	SKJETTEN	
						Tettsted:	801	Oslo	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Riihimækiveien	11100	31			Grunnkrets	1103	Hvam 3	
						Stemmekrets:	8	Skjettenbyen	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060201	Strømmen	
				6649673	611891	Postnr.område:	2013	SKJETTEN	
						Tettsted:	801	Oslo	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Riihimækiveien	11100	33			Grunnkrets	1103	Hvam 3	
						Stemmekrets:	8	Skjettenbyen	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060201	Strømmen	
				6649691	611894	Postnr.område:	2013	SKJETTEN	

						Tettsted:	801	Oslo
Adressetype	**Adressenavn** **Adressetilleggsnavn**	**Adressekode** **Kildekode**	**Adressenr** **Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**	**Kretser**		**Atkomstpunkt** Nei
Vegadresse	Riihimækiveien	11100	35			Grunnkrets	1103	Hvam 3
						Stemmekrets:	8	Skjettenbyen
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060201	Strømmen
				6649708	611901	Postnr.område:	2013	SKJETTEN
						Tettsted:	801	Oslo
Adressetype	**Adressenavn** **Adressetilleggsnavn**	**Adressekode** **Kildekode**	**Adressenr** **Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**	**Kretser**		**Atkomstpunkt** Nei
Vegadresse	Riihimækiveien	11100	37			Grunnkrets	1103	Hvam 3
						Stemmekrets:	8	Skjettenbyen
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060201	Strømmen
				6649727	611913	Postnr.område:	2013	SKJETTEN
						Tettsted:	801	Oslo
Adressetype	**Adressenavn** **Adressetilleggsnavn**	**Adressekode** **Kildekode**	**Adressenr** **Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**	**Kretser**		**Atkomstpunkt** Nei
Vegadresse	Riihimækiveien	11100	39			Grunnkrets	1103	Hvam 3
						Stemmekrets:	8	Skjettenbyen
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060201	Strømmen
				6649747	611920	Postnr.område:	2013	SKJETTEN
						Tettsted:	801	Oslo
Adressetype	**Adressenavn** **Adressetilleggsnavn**	**Adressekode** **Kildekode**	**Adressenr** **Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**	**Kretser**		**Atkomstpunkt** Nei
Vegadresse	Riihimækiveien	11100	41			Grunnkrets	1103	Hvam 3
						Stemmekrets:	8	Skjettenbyen
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060201	Strømmen
				6649764	611930	Postnr.område:	2013	SKJETTEN
						Tettsted:	801	Oslo
Adressetype	**Adressenavn** **Adressetilleggsnavn**	**Adressekode** **Kildekode**	**Adressenr** **Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**	**Kretser**		**Atkomstpunkt** Nei
Vegadresse	Riihimækiveien	11100	43			Grunnkrets	1103	Hvam 3
						Stemmekrets:	8	Skjettenbyen
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060201	Strømmen
				6649790	611920	Postnr.område:	2013	SKJETTEN
						Tettsted:	801	Oslo
Adressetype	**Adressenavn** **Adressetilleggsnavn**	**Adressekode** **Kildekode**	**Adressenr** **Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**	**Kretser**		**Atkomstpunkt** Nei
Vegadresse	Riihimækiveien	11100	45			Grunnkrets	1103	Hvam 3
						Stemmekrets:	8	Skjettenbyen

			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060201	Strømmen
			6649808	611930		Postnr.område:	2013	SKJETTEN
						Tettsted:	801	Oslo

Adressetype	**Adressenavn**	**Adressekode**	**Adressenr**			**Kretser**			**Atkomstpunkt**
	Adressetilleggsnavn	**Kildekode**	**Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**				Nei
Vegadresse	Riihimækiveien	11100	47			Grunnkrets	1103	Hvam 3	
						Stemmekrets:	8	Skjettenbyen	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060201	Strømmen	
				6649823	611939	Postnr.område:	2013	SKJETTEN	
						Tettsted:	801	Oslo	

Adressetype	**Adressenavn**	**Adressekode**	**Adressenr**			**Kretser**			**Atkomstpunkt**
	Adressetilleggsnavn	**Kildekode**	**Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**				Nei
Vegadresse	Riihimækiveien	11100	49			Grunnkrets	1103	Hvam 3	
						Stemmekrets:	8	Skjettenbyen	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060201	Strømmen	
				6649838	611947	Postnr.område:	2013	SKJETTEN	
						Tettsted:	801	Oslo	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 150 896 452
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6649709 Øst: 611897
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal:	886	Ant. boliger:	41	Datoer	
Bruksareal bolig:	4 307	Ant. etasjer:	5	Rammetillatelse:	11.06.1974
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	4 307			Tatt i bruk:	08.01.1975
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H04	9	873	0	873	0	0	0
H03	9	873	0	873	0	0	0
H02	9	873	0	873	0	0	0
H01	9	873	0	873	0	0	0
U01	5	815	0	815	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
11100 Riihimækiveien 33	H0101	Bolig	97	3	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 33	H0102	Bolig	69	2	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 33	H0103	Bolig	97	3	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 33	H0201	Bolig	111	4	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 33	H0202	Bolig	69	2	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 33	H0203	Bolig	97	3	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 33	H0301	Bolig	111	4	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 33	H0302	Bolig	69	2	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 33	H0303	Bolig	97	3	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 33	H0401	Bolig	111	4	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 33	H0402	Bolig	69	2	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 33	H0403	Bolig	97	3	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 33	U0101	Bolig	110	3	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 33	U0102	Bolig	110	3	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 35	H0101	Bolig	97	3	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 35	H0102	Bolig	69	2	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 35	H0103	Bolig	97	3	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 35	H0201	Bolig	111	4	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 35	H0202	Bolig	69	2	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 35	H0203	Bolig	97	3	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 35	H0301	Bolig	111	4	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 35	H0302	Bolig	69	2	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 35	H0303	Bolig	97	3	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 35	H0401	Bolig	111	4	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 35	H0402	Bolig	69	2	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 35	H0403	Bolig	97	3	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 35	U0101	Bolig	68	3	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 37	H0101	Bolig	97	3	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 37	H0102	Bolig	69	2	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 37	H0103	Bolig	97	3	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 37	H0201	Bolig	111	4	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 37	H0202	Bolig	69	2	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 37	H0203	Bolig	97	3	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 37	H0301	Bolig	111	4	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 37	H0302	Bolig	69	2	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 37	H0303	Bolig	87	3	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 37	H0401	Bolig	111	4	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 37	H0402	Bolig	69	2	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 37	H0403	Bolig	87	3	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 37	U0101	Bolig	110	3	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 37	U0102	Bolig	110	3	Kjøkken	1	1	71/55

Bygningsnr:	150 896 460	Bebygd areal:	590	Ant. boliger:	27	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	2 866	Ant. etasjer:	5	Rammetillatelse:	11.06.1974
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6649669 Øst: 611882	Bruksareal totalt:	2 866			Tatt i bruk:	22.01.1975
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H04	6	582	0	582	0	0	0
H03	6	582	0	582	0	0	0
H02	6	582	0	582	0	0	0
H01	6	582	0	582	0	0	0
U01	3	538	0	538	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
11100 Riihimækiveien 29	H0101	Bolig	97	3	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 29	H0102	Bolig	69	2	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 29	H0103	Bolig	97	3	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 29	H0201	Bolig	111	4	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 29	H0202	Bolig	69	2	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 29	H0203	Bolig	97	3	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 29	H0301	Bolig	111	4	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 29	H0302	Bolig	69	2	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 29	H0303	Bolig	97	3	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 29	H0401	Bolig	111	4	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 29	H0402	Bolig	69	2	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 29	H0403	Bolig	97	3	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 29	U0101	Bolig	110	3	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 31	H0101	Bolig	97	3	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 31	H0102	Bolig	69	2	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 31	H0103	Bolig	97	3	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 31	H0201	Bolig	111	4	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 31	H0202	Bolig	69	2	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 31	H0203	Bolig	97	3	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 31	H0301	Bolig	111	4	Kjøkken	1	1	71/55

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
11100 Riihimækiveien 31	H0302	Bolig	69	2	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 31	H0303	Bolig	97	3	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 31	H0401	Bolig	111	4	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 31	H0402	Bolig	69	2	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 31	H0403	Bolig	97	3	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 31	U0101	Bolig	110	3	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 31	U0102	Bolig	110	3	Kjøkken	1	1	71/55

Bygningsnr: 150 896 479
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6649649 Øst: 611893
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal: 0
Bruksareal bolig: 0
Bruksareal annet: 32
Bruksareal totalt: 32
Bruttoareal bolig: 0
Bruttoareal annet:
Bruttoareal totalt: 0

Ant. boliger: 0
Ant. etasjer: 1
Vannforsyning:
Avløp:
Har heis: Nei

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse:
Tatt i bruk: 24.02.1975
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	32	32	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	71/55

Bygningsnr: 150 897 122
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6649819 Øst: 611931
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal: 1 153
Bruksareal bolig: 5 735
Bruksareal annet: 0
Bruksareal totalt: 5 735
Bruttoareal bolig: 0
Bruttoareal annet:
Bruttoareal totalt: 0

Ant. boliger: 54
Ant. etasjer: 5
Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk
Avløp: Offentlig kloakk
Har heis: Nei

Datoer
Rammetillatelse: 11.06.1974
Igangsettingstillatelse: 11.06.1974
Tatt i bruk: 12.12.1974
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H04	12	1164	0	1164	0	0	0
H03	12	1164	0	1164	0	0	0
H02	12	1164	0	1164	0	0	0
H01	12	1164	0	1164	0	0	0
U01	6	1079	0	1079	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
11100 Riihimækiveien 43	H0101	Bolig	97	3	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 43	H0102	Bolig	69	2	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 43	H0103	Bolig	97	3	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 43	H0201	Bolig	111	4	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 43	H0202	Bolig	69	2	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 43	H0203	Bolig	97	3	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 43	H0301	Bolig	111	4	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 43	H0302	Bolig	69	2	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 43	H0303	Bolig	97	3	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 43	H0401	Bolig	111	4	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 43	H0402	Bolig	69	2	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 43	H0403	Bolig	97	3	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 43	U0101	Bolig	110	3	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 45	H0101	Bolig	97	3	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 45	H0102	Bolig	69	2	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 45	H0103	Bolig	97	3	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 45	H0201	Bolig	111	4	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 45	H0202	Bolig	69	2	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 45	H0203	Bolig	97	3	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 45	H0301	Bolig	111	4	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 45	H0302	Bolig	69	2	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 45	H0303	Bolig	97	3	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 45	H0401	Bolig	111	4	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 45	H0402	Bolig	69	2	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 45	H0403	Bolig	97	3	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 45	U0101	Bolig	110	3	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 45	U0102	Bolig	110	3	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 47	H0101	Bolig	97	3	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 47	H0102	Bolig	69	2	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 47	H0103	Bolig	97	3	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 47	H0201	Bolig	111	4	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 47	H0202	Bolig	69	2	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 47	H0203	Bolig	97	3	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 47	H0301	Bolig	111	4	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 47	H0302	Bolig	69	2	Kjøkken	1	1	71/55

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
11100 Riihimækiveien 47	H0303	Bolig	97	3	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 47	H0401	Bolig	111	4	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 47	H0402	Bolig	69	2	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 47	H0403	Bolig	97	3	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 47	U0101	Bolig	110	3	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 49	H0101	Bolig	97	3	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 49	H0102	Bolig	69	2	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 49	H0103	Bolig	97	3	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 49	H0201	Bolig	111	4	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 49	H0202	Bolig	69	2	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 49	H0203	Bolig	97	3	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 49	H0301	Bolig	111	4	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 49	H0302	Bolig	69	2	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 49	H0303	Bolig	97	3	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 49	H0401	Bolig	111	4	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 49	H0402	Bolig	69	2	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 49	H0403	Bolig	97	3	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 49	U0101	Bolig	110	3	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 49	U0102	Bolig	110	3	Kjøkken	1	1	71/55

Bygningsnr: 150 897 130
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6649757 Øst: 611924
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal:	588	Ant. boliger:	27	Datoer	
Bruksareal bolig:	2 866	Ant. etasjer:	5	Rammetillatelse:	11.06.1974
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	2 866			Tatt i bruk:	08.01.1975
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H04	6	582	0	582	0	0	0
H03	6	582	0	582	0	0	0
H02	6	582	0	582	0	0	0
H01	6	582	0	582	0	0	0
U01	3	538	0	538	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
11100 Riihimækiveien 39	H0101	Bolig	97	3	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 39	H0102	Bolig	69	2	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 39	H0103	Bolig	97	3	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 39	H0201	Bolig	111	4	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 39	H0202	Bolig	69	2	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 39	H0203	Bolig	97	3	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 39	H0301	Bolig	111	4	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 39	H0302	Bolig	69	2	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 39	H0303	Bolig	97	3	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 39	H0401	Bolig	111	4	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 39	H0402	Bolig	69	2	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 39	H0403	Bolig	97	3	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 39	U0101	Bolig	110	3	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 41	H0101	Bolig	97	3	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 41	H0102	Bolig	69	2	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 41	H0103	Bolig	97	3	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 41	H0201	Bolig	111	4	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 41	H0202	Bolig	69	2	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 41	H0203	Bolig	97	3	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 41	H0301	Bolig	111	4	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 41	H0302	Bolig	69	2	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 41	H0303	Bolig	97	3	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 41	H0401	Bolig	111	4	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 41	H0402	Bolig	69	2	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 41	H0403	Bolig	97	3	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 41	U0101	Bolig	110	3	Kjøkken	1	1	71/55
11100 Riihimækiveien 41	U0102	Bolig	110	3	Kjøkken	1	1	71/55

Bygningsnr:	150 897 130		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Løpenr:	1		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	06.12.2011	
	Nord: 6649757 Øst: 611924		Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bygningsendringskode: Ombygging			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.		Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	12.01.2012	
Næringsgruppe:	Bolig		Bruttoareal totalt:	0					
Bygningsstatus:	Ferdigattest								
Energikilder:									
Oppvarming:									

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
U01	0	0	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
11100 Riihimækiveien 41	U0101	Bolig	0	0		0	0	71/55

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	020149	GRAN GRETE VIGDIS	U0101	RIIHIMÆKIVEIEN 41 2013 SKJETTEN

Bygningsnr:	150 897 149		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Løpenr:			Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	63	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
	Nord: 6649827 Øst: 611956		Bruksareal totalt:	63	Avløp:		Tatt i bruk:	24.02.1975	
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					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk								
Energikilder:									
Oppvarming:									

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	63	63	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	71/55

Bygningsnr:	150 897 157			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer			
Løpenr:				Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:			
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	64	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:			
	Nord: 6649809	Øst: 611951		Bruksareal totalt:	64	Avløp:		Tatt i bruk:			24.02.1975
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						
Bygningsstatus:	Tatt i bruk										
Energikilder:											
Oppvarming:											

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	64	64	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	71/55

Bygningsnr:	150 897 165			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer			
Løpenr:				Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:			
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	64	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:			
	Nord: 6649754	Øst: 611946		Bruksareal totalt:	64	Avløp:		Tatt i bruk:			24.02.1975
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						
Bygningsstatus:	Tatt i bruk										
Energikilder:											
Oppvarming:											

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	64	64	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	71/55

Bygningsnr:	150 897 173		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Løpenr:			Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	32	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
	Nord: 6649717	Øst: 611921	Bruksareal totalt:	32	Avløp:		Tatt i bruk:	24.02.1975	
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					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk								
Energikilder:									
Oppvarming:									

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	32	32	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	71/55

Bygningsnr:	150 897 181		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Løpenr:			Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	64	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
	Nord: 6649680	Øst: 611912	Bruksareal totalt:	64	Avløp:		Tatt i bruk:	24.02.1975	
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					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk								
Energikilder:									
Oppvarming:									

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	64	64	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	71/55

Bygningsnr:	150 897 203			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	32	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6649667	Øst: 611904		Bruksareal totalt:	32	Avløp:		Tatt i bruk:	24.02.1975
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				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk								
Energikilder:									
Oppvarming:									

Etasjer

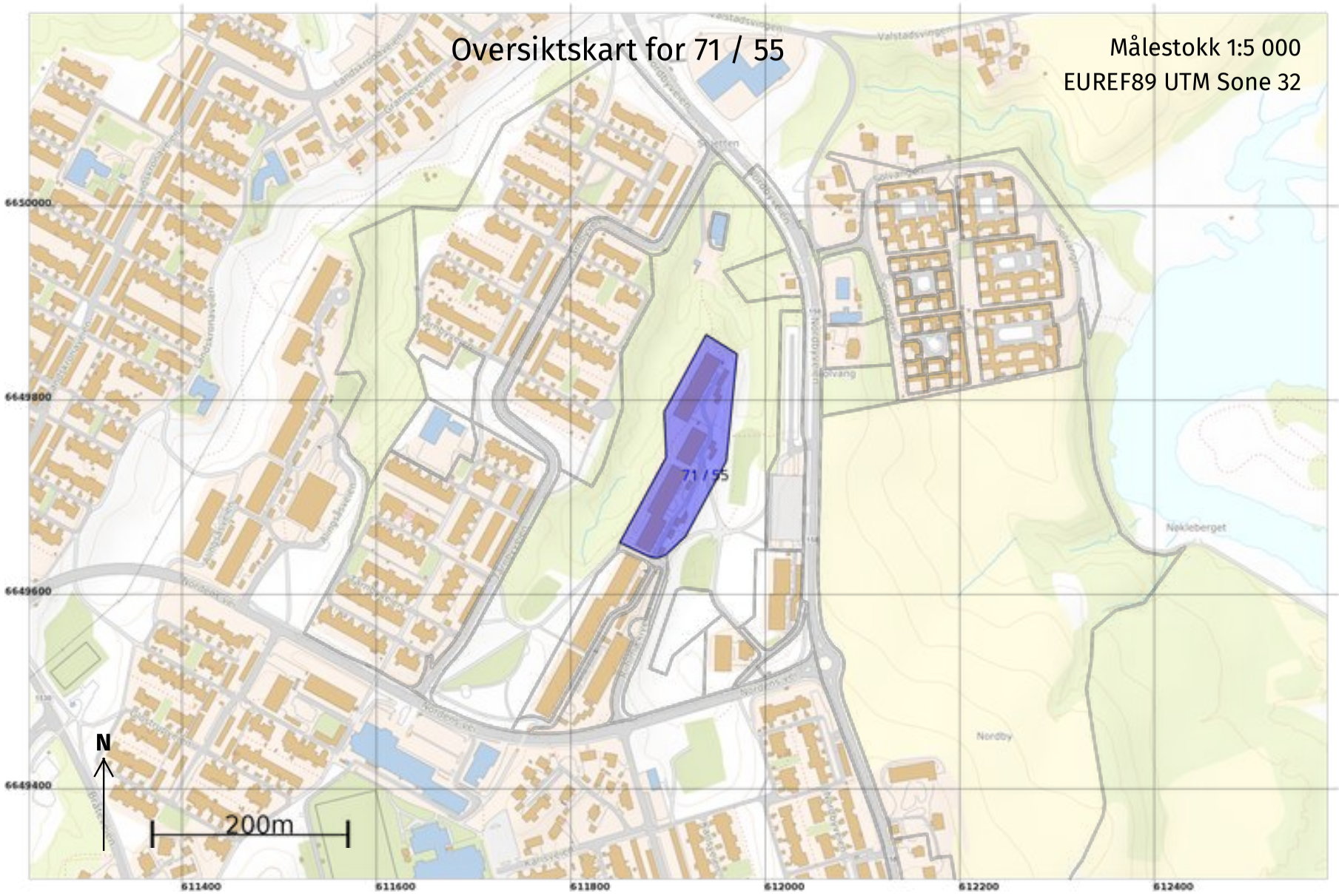
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	32	32	0	0	0

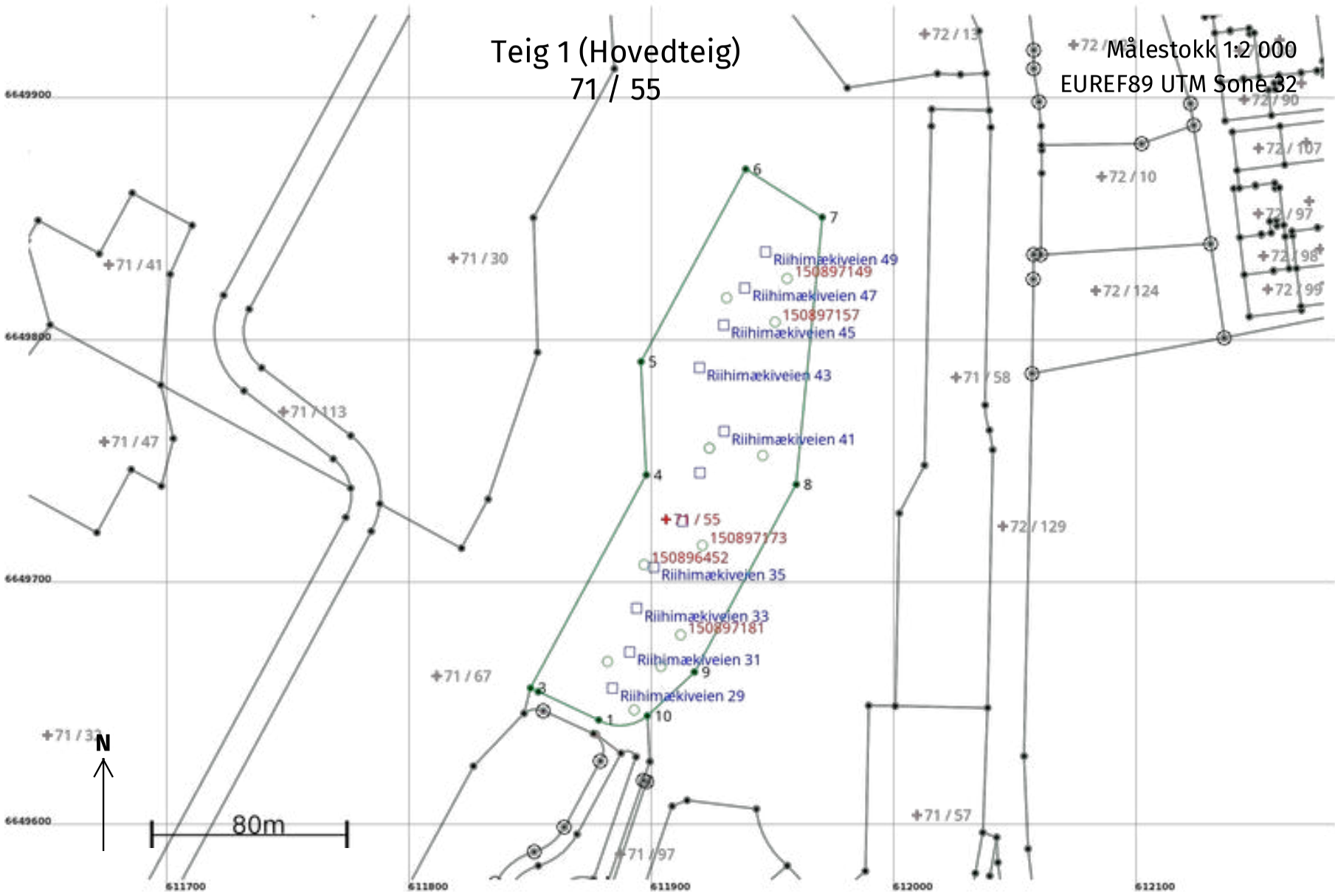
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	71/55

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	170933	KRISTIANSEN SOLBJØRG		


Oversiktskart for 71 / 55
Målestokk 1:5 000
EUREF89 UTM Sone 32
71 / 55
N
200m
6650000
6649800
6649600
6649400
611400
611600
611800
612000
612200
612400
Nordby
Nakkeberget


Teig 1 (Hovedteig)
71 / 55
Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 32
Riihimækiveien 49
150897149
Riihimækiveien 47
150897157
Riihimækiveien 45
Riihimækiveien 43
Riihimækiveien 41
71 / 55
150897173
150896452
Riihimækiveien 35
Riihimækiveien 33
150897181
Riihimækiveien 31
Riihimækiveien 29
71 / 41
71 / 30
71 / 113
71 / 47
71 / 67
71 / 97
71 / 57
71 / 58
72 / 10
72 / 124
72 / 129
72 / 90
72 / 107
72 / 97
72 / 98
72 / 99
N
80m
6649900
6649800
6649700
6649600
611700
611800
611900
612000
612100

Areal og koordinater

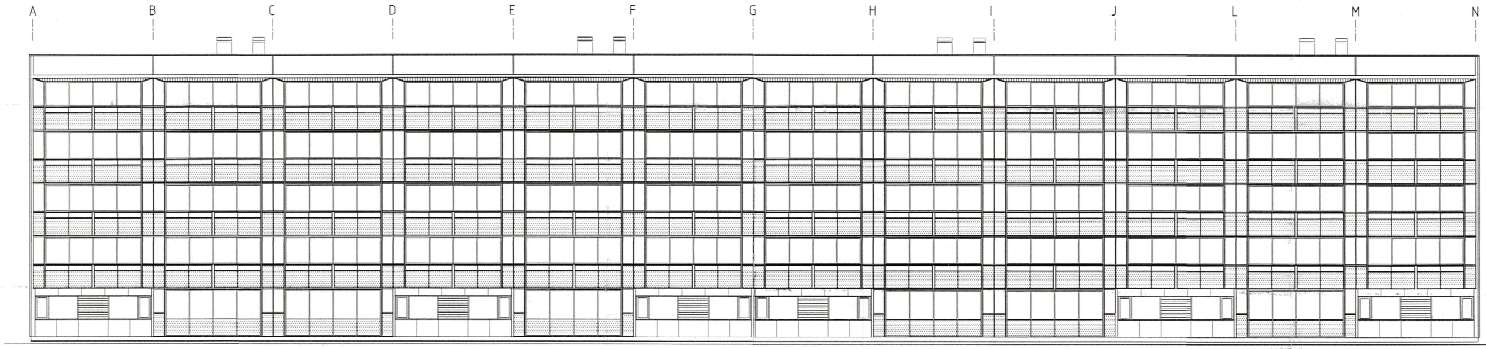
Areal: 12 949,4 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6649728 **Øst:** 611906

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6649644,94	611878,26		Umerket	10 Terrengmålt	13	
			27,54				
2	6649656,63	611853,32		Umerket	10 Terrengmålt	13	
			3,48				
3	6649658,09	611850,16		Umerket	10 Terrengmålt	13	
			100,06				
4	6649746,02	611897,91		Umerket	10 Terrengmålt	13	
			46,74				
5	6649792,71	611895,73		Umerket	10 Terrengmålt	13	
			90,43				
6	6649872,18	611938,89		Umerket	10 Terrengmålt	13	
			37,27				
7	6649852,32	611970,43		Umerket	10 Terrengmålt	13	
			110,74				
8	6649742,10	611959,72		Umerket	10 Terrengmålt	13	
			88,04				
9	6649664,71	611917,75		Umerket	10 Terrengmålt	13	
			26,49				
10	6649646,67	611898,35		Umerket	10 Terrengmålt	13	18,00
			21,40			13	

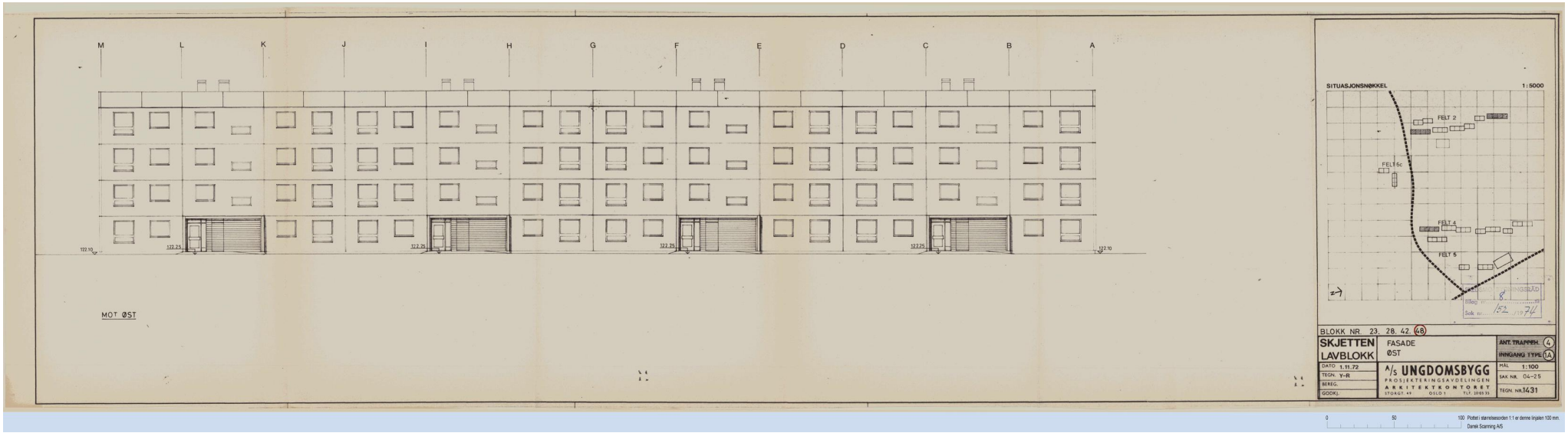

A
B
C
D
E
F
G
H
I
J
L
M
N
MOT VEST
SITUASJONSNØKKEL
1:5000
FELT 7
FELT 6
FELT 5
BLOKK NR 23 28 42 (48)
SKJETTEN
LAVBLOKK
FASADE
VEST
48.
TRAPPER 4
INNGANG 1 TRAPP 4
DATO 1.11.72
TEGN. Y-R
SJEKK
GODKJ.
A/S UNGDOMSBYGG
PROSJEKTERINGSAVDELINGEN
ARKITEKTKONTORET
STORGT. 61
HAL 1:100
SAK NR. 04-25
TEGN. NR. 430

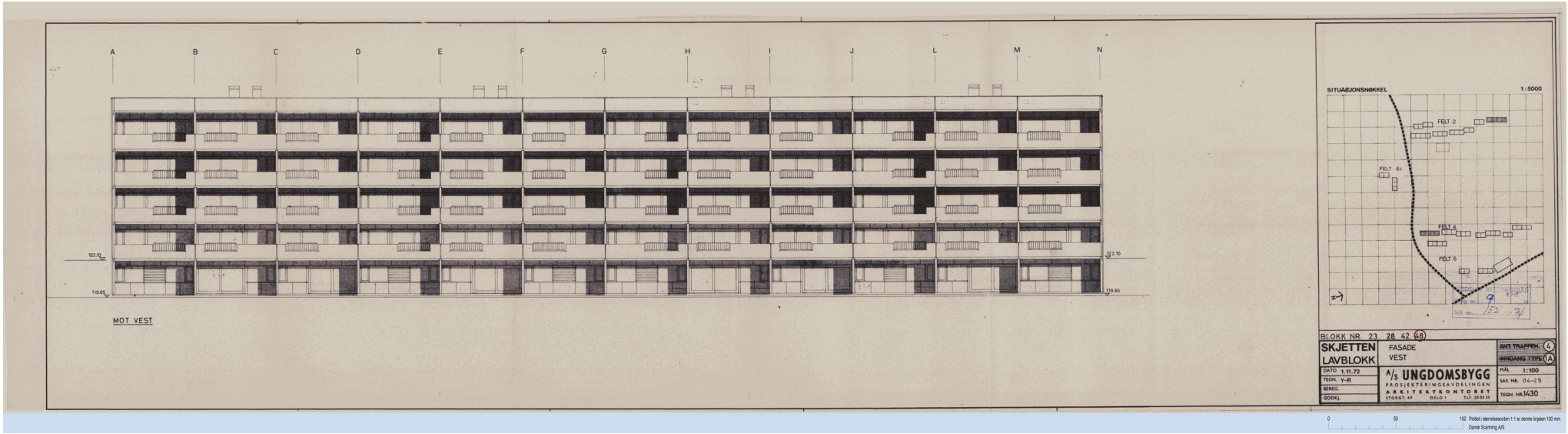


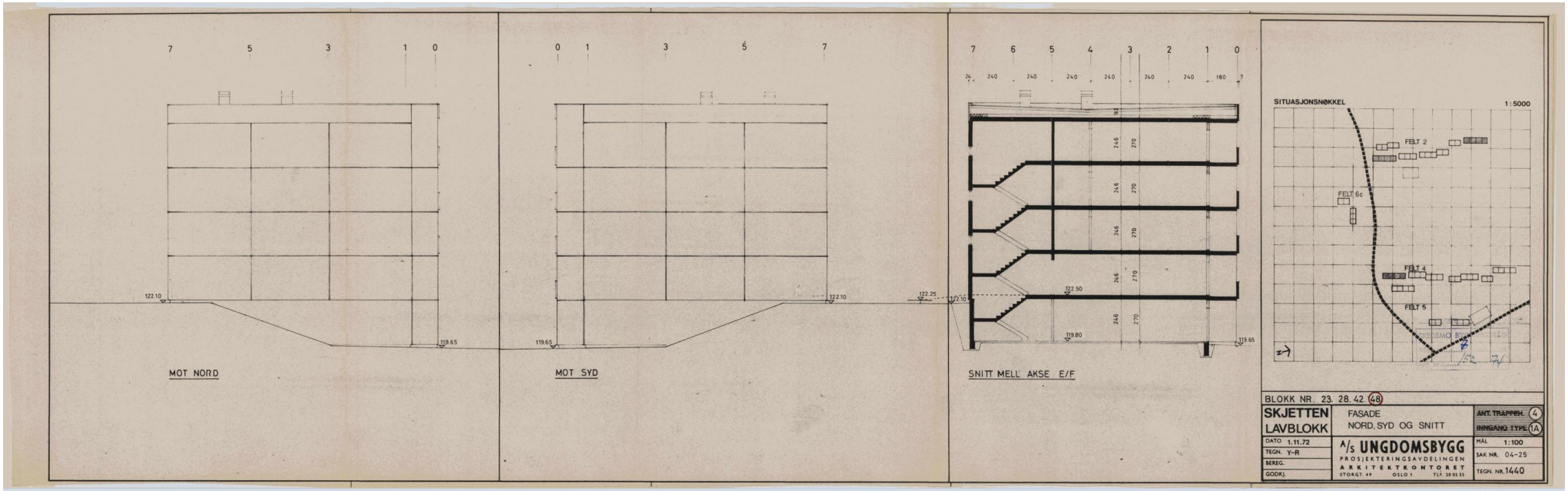
MOT VEST

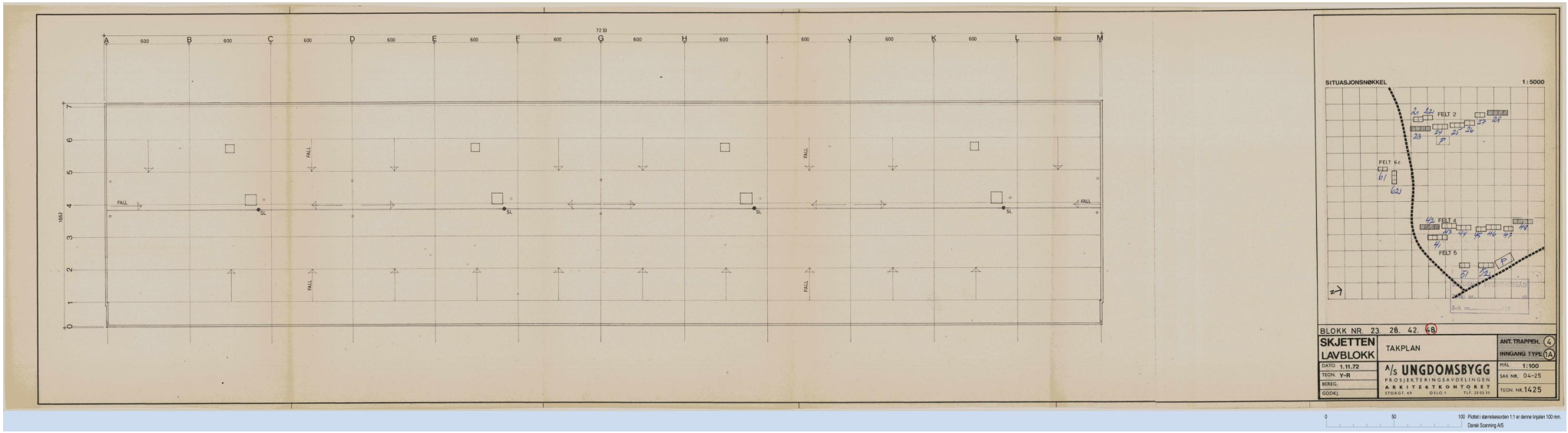
BALKONGSYSTEMER AS BERNT ANKERS VEI 1 - 2010 STRØMMEN TELEFON 63801784 - TELEFAKS 63801794	RIIHIMÄKIVEIEN BRL. LAVBLOKK NR. 48 FASADE VEST 43.c/g	DATO 10.07.96 UGK UB MÅL 1:100 NR 10-020 REV

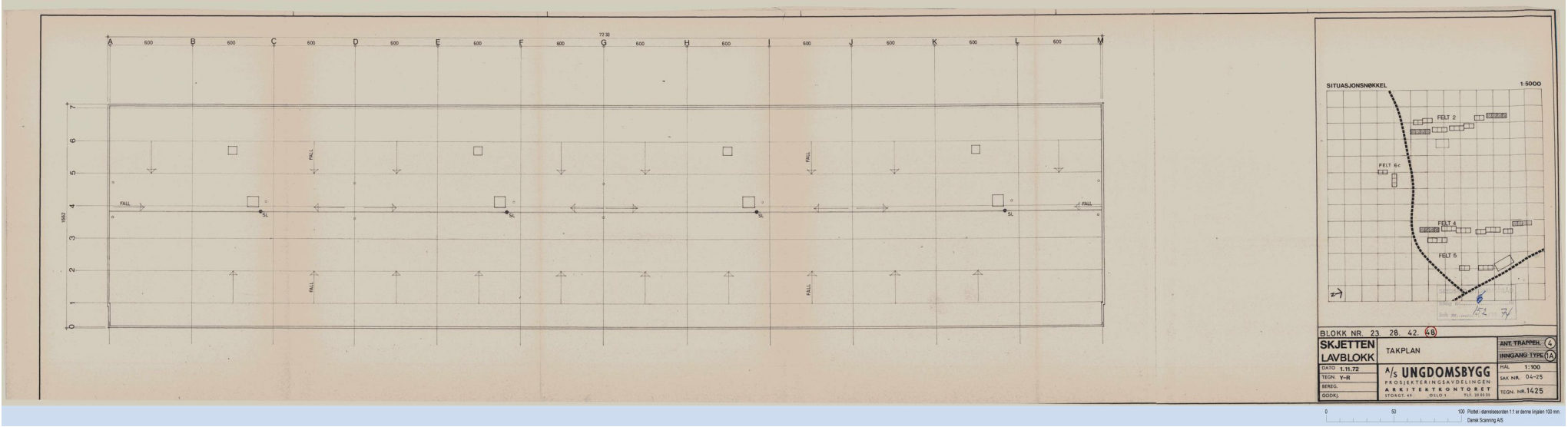
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

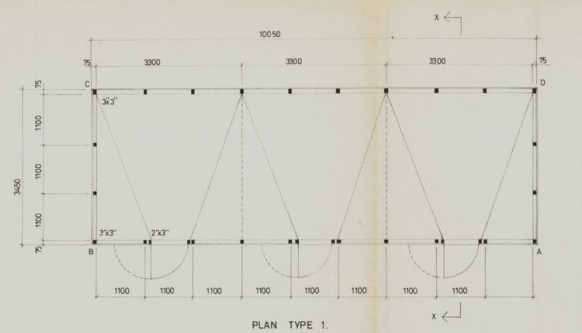

M L K J I H G F E D C B A
122.10
122.25
122.25
122.25
122.25
122.10
MOT ØST
SITUASJONSNØKKEL
1:5000
FELT 2
FELT 6c
FELT 4
FELT 5
BLOKK NR. 23. 28. 42. 48
SKJETTEN
LAVBLOKK
FASADE
ØST
ANT. TRAPPEH. 4
INNGANG TYPE 1A
DATO 1.11.72
TEGN. Y-R
BEREG.
GODKJ.
A/S UNGDOMSBYGG
PROSJEKTERINGSAVDELINGEN
ARKITEKTKONTORET
STORGT. 49 OSLO 1 TLF. 20 89 33
MÅL 1:100
SAK NR. 04-25
TEGN. NR. 1431
0 50 100 Plotter i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


A
B
C
D
E
F
G
H
I
J
L
M
N
122.10
119.65
MOT VEST
SITUASJONSNØKKEL
1:5000
FELT 2
FELT 6c
FELT 4
FELT 5
BLOKK NR. 23 28 42 (48)
SKJETTEN
LAVBLOKK
FASADE
VEST
ANT. TRAPPH. (4)
INNGANG TYPE (1A)
DATO 1.11.72
TEGN. Y-R
BEREG.
GODKJ.
A/S UNGDOMSBYGG
PROSJEKTERINGSAVDELINGEN
ARKITEKTKONTORET
STORGT. 49 OSLO 1 TLF. 20 65 35
MÅL 1:100
SAK NR. 04-25
TEGN. NR. 1430
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

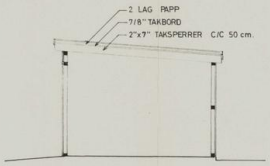

7 5 3 1 0
122.10
119.65
MOT NORD
0 1 3 5 7
119.65
122.10
122.25
MOT SYD
7 6 5 4 3 2 1 0
24 240 240 240 240 240 240 180 7
246 270
122.50
119.80
119.65
SNITT MELL. AKSE E/F
SITUASJONSNØKKEL
1:5000
FELT 2
FELT 6c
FELT 4
FELT 5
BLOKK NR. 23. 28. 42 (48)
SKJETTEN
LAVBLOKK
FASADE
NORD, SYD OG SNITT
ANT. TRAPPEH. 4
INNGANG TYPE 1A
DATO 1.11.72
TEGN. Y-R
BEREG.
GODKJ.
A/S UNGDOMSBYGG
PROSJEKTERINGSAVDELINGEN
ARKITEKTKONTORET
STORGT. 49 OSLO 1 TLF. 20 05 33
MÅL 1:100
SAK NR. 04-25
TEGN. NR. 1440
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


A B C D E F G H I J K L M
600
7233
FALL
SL
1663
SITUASJONSNØKKEL
1:5000
FELT 2
FELT 6c
FELT 4
FELT 5
BLOKK NR. 23. 28. 42. 48
SKJETTEN
LAVBLOKK
TAKPLAN
ANT. TRAPPEH. 4
INNGANG. TYPE 1A
DATO 1.11.72
TEGN. Y-R
BEREG.
GODKJ.
A/S UNGDOMSBYGG
PROSJEKTERINGSAVDELINGEN
ARKITEKTKONTORET
STORGT. 49 OSLO 1 TLF. 20 03 55
MÅL 1:100
SAK NR. 04-25
TEGN. NR. 1425
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

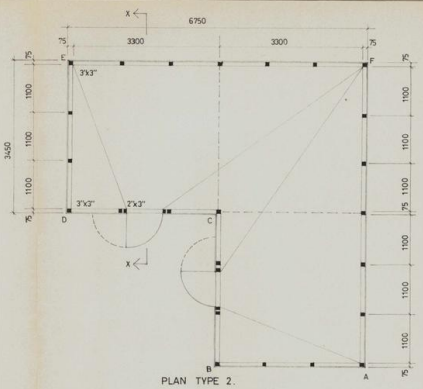

A 600 B 600 C 600 D 600 E 600 F 600 G 600 H 600 I 600 J 600 K 600 L 600 M
7233
0 1 2 3 4 5 6 7
1652
FALL
SL
SITUASJONSNØKKEL
1:5000
FELT 2
FELT 6c
FELT 4
FELT 5
BLOKK NR. 23 28. 42. 48
SKJETTEN
LAVBLOKK
TAKPLAN
ANT. TRAPPEH. 4
INNGANG TYPE 1A
DATO 1.11.72
TEGN. Y-R
BEREG.
GODKJ.
A/S UNGDOMSBYGG
PROSJEKTERINGSAVDELINGEN
ARKITEKTKONTORET
MÅL 1:100
SAK NR. 04-25
TEGN. NR. 1425
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjelen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



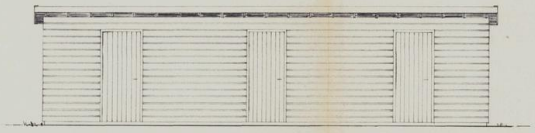
PLAN TYPE 1.



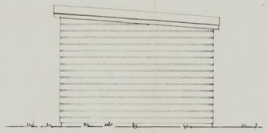
SNITT X-X



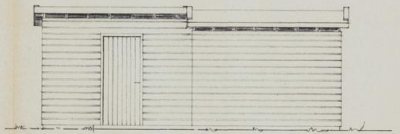
PLAN TYPE 2.



FASADE A-B



FASADE A-D

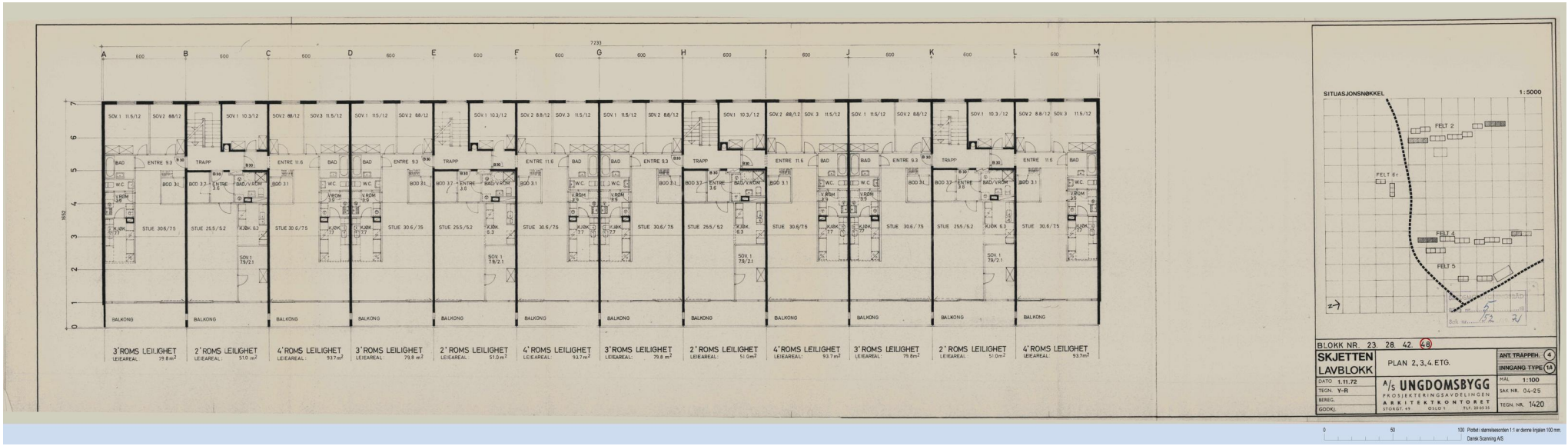


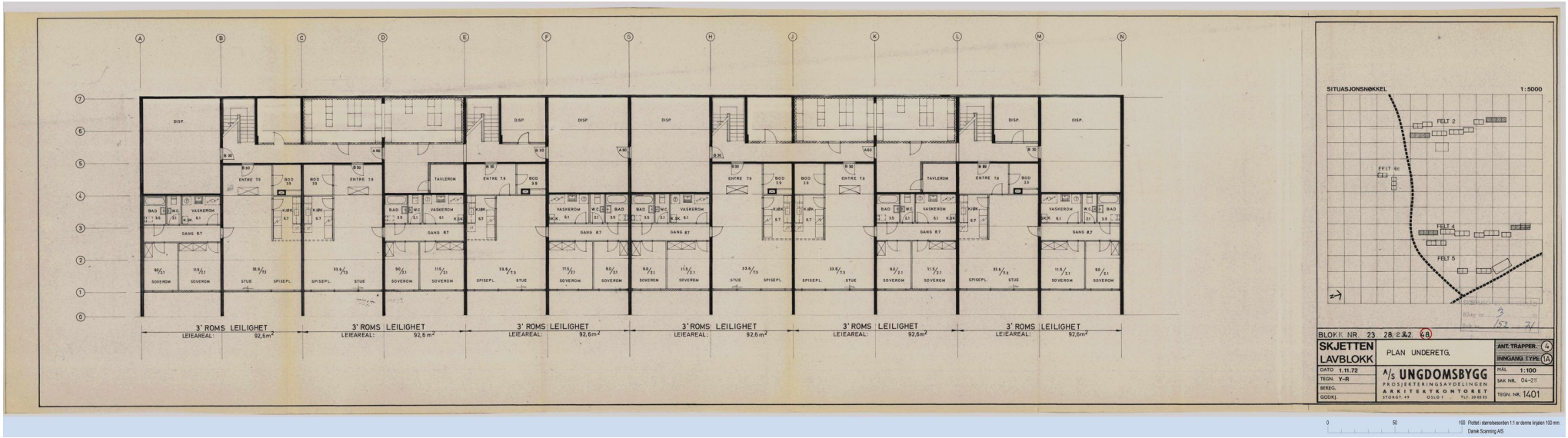
FASADE A-D

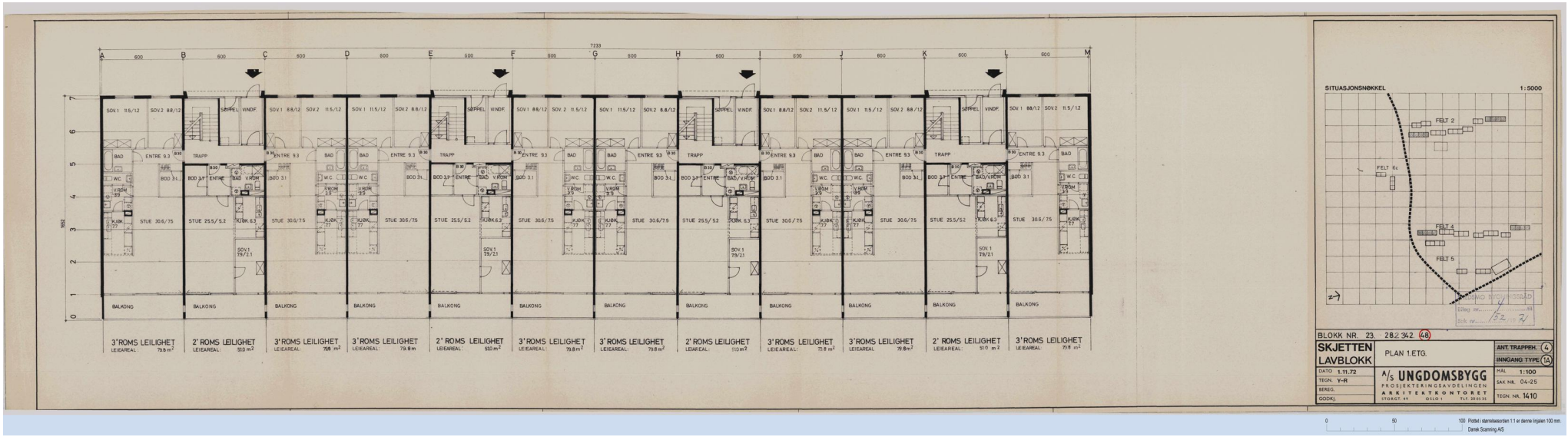
SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 10
Sak nr. 152/72

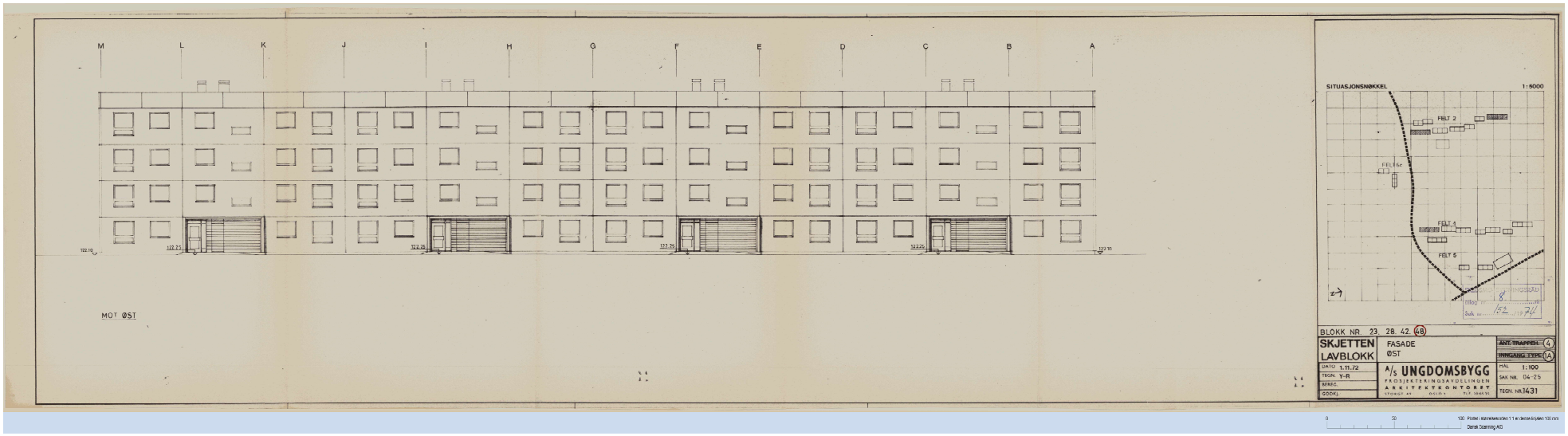
SKJETTEN	SPORTSBODER TYPE 1 OG 2.	
DATO 1.11.72	A/S UNGDOMSBYGG	MÅL 1:50
TEGN. Y-R	PROSJEKTERINGSAVDELINGEN	SAK NR. 6260
BEREG.	ARKITEKTKONTORET	
GODKJ.	STORGT. 49 OSLO 1 TLF. 20 05 35	TEGN. NR. 1060

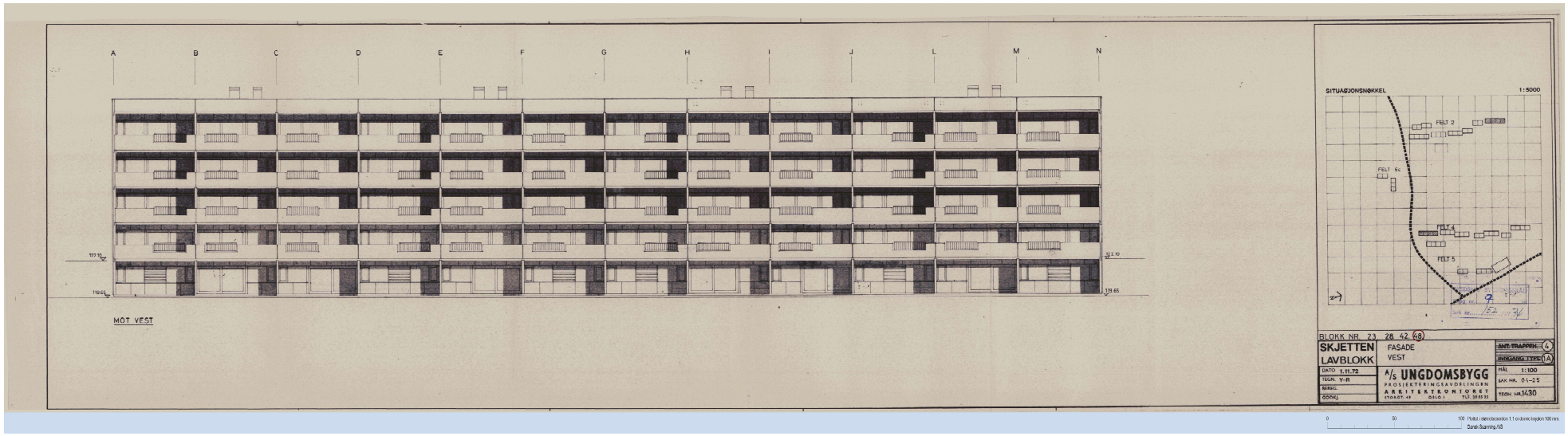
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

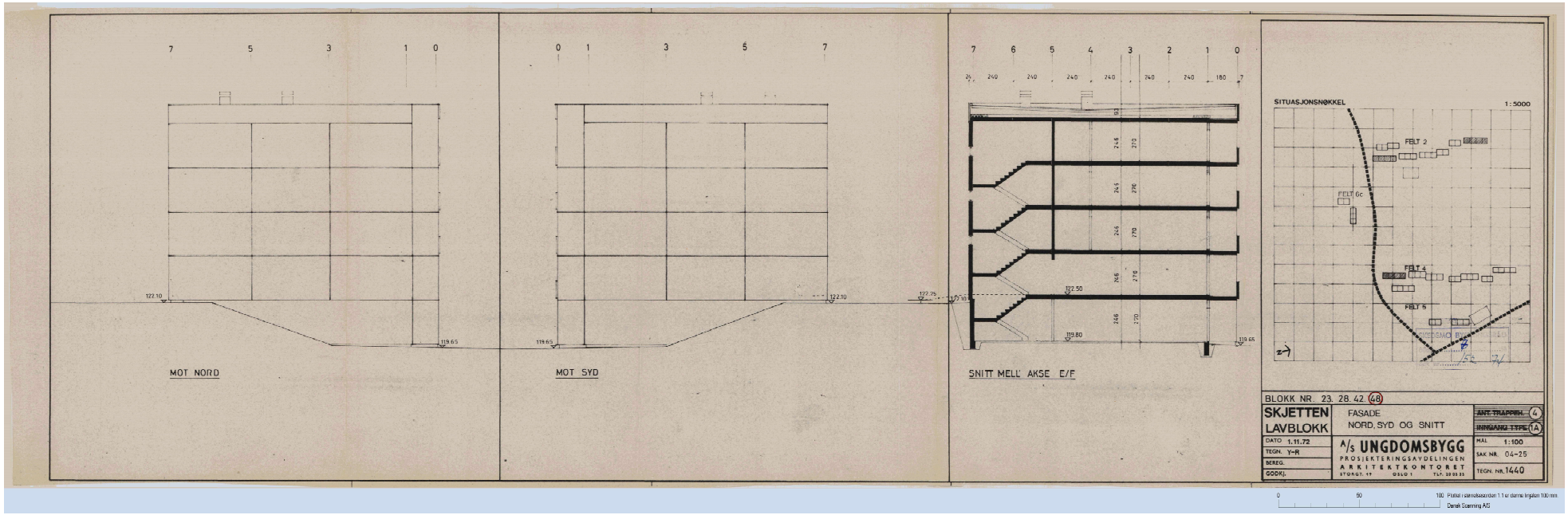

A B C D E F G H I J K L M
7233
600
SOV 1 11.5/12
SOV 2 8.8/12
SOV 1 10.3/12
SOV 3 11.5/12
BAD
ENTRE 9.3
ENTRE 11.6
TRAPP
W.C.
V.ROM
BOD 3.1
BOD 3.7
BAD/V.ROM
KJØK 6.3
STUE 30.6/7.5
STUE 25.5/5.2
SOV 1 7.9/2.1
BALKONG
3'ROMS LEILIGHET LEIEAREAL: 79.8 m²
2'ROMS LEILIGHET LEIEAREAL: 51.0 m²
4'ROMS LEILIGHET LEIEAREAL: 93.7 m²
SITUASJONSNØKKEL
1:5000
FELT 2
FELT 4
FELT 5
BLOKK NR. 23. 28. 42. 48
SKJETTEN LAVBLOKK
PLAN 2, 3, 4 ETG.
ANT. TRAPPEH. 4
INNGANG. TYPE 1A
DATO 1.11.72
TEGN. Y-R
BEREG.
GODKJ.
A/S UNGDOMSBYGG
PROSJEKTERINGSAVDELINGEN
ARKITEKTKONTORET
MÅL 1:100
SAK NR. 04-25
TEGN. NR. 1420
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

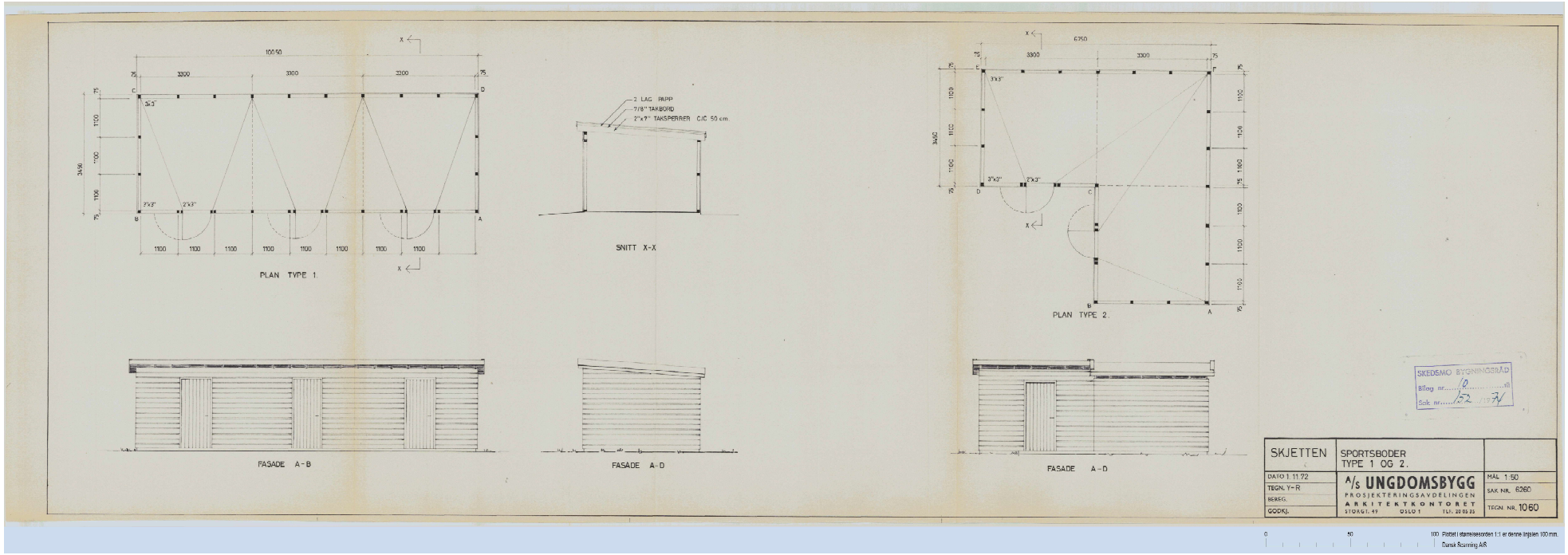

A B C D E F G H J K L M N
7 6 5 4 3 2 1 0
DISP.
BAD
W.C.
VASKEROM
KJØK
GANG
SOVEROM
STUE
SPISEPL.
ENTRE TS
BOD
TAVLEROM
3' ROMS LEILIGHET
LEIEAREAL: 92,6 m²
SITUASJONSNØKKEL 1:5000
FELT 2
FELT 3c
FELT 4
FELT 5
BLOKK NR. 23 28.2.72 (8)
SKJETTEN
LAVBLOKK
PLAN UNDERETG.
ANT. TRAPPER: 4
INNGANG TYPE: 1A
DATO 1.11.72
TEGN. Y-R
BEREG.
GODKJ.
A/S UNGDOMSBYGG
PROSJEKTERINGSAVDELINGEN
ARKITEKTKONTORET
STORGT. 49 OSLO 1 TLF. 20 05 35
MÅL 1:100
SAK NR. 04-25
TEGN. NR. 1401
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjelen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

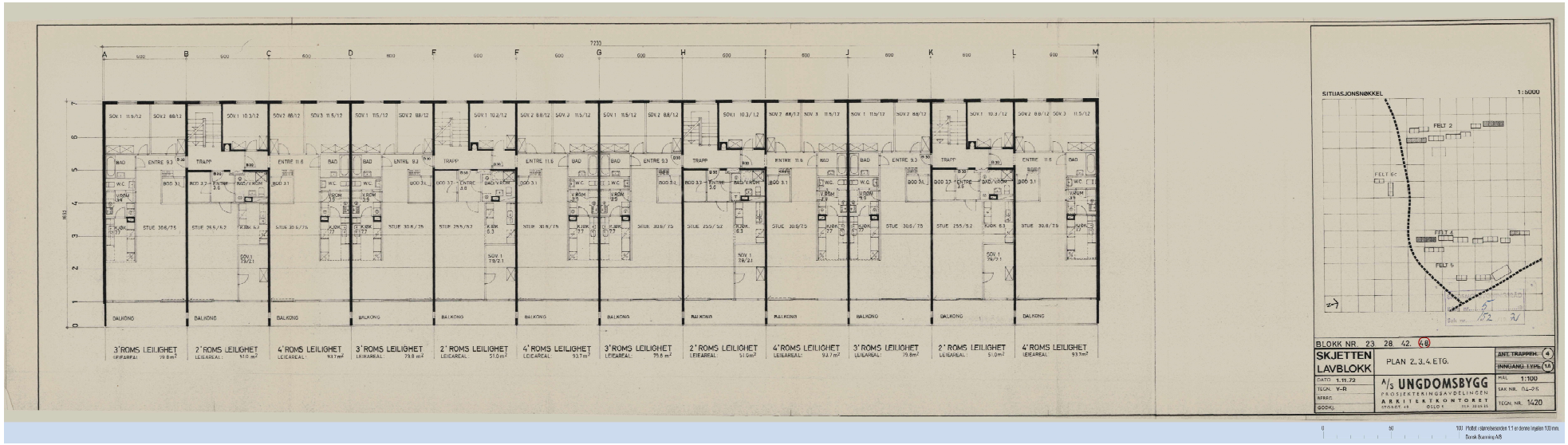

7233
A 600 B 600 C 600 D 600 E 600 F 600 G 600 H 600 I 600 J 600 K 600 L 600 M
3'ROMS LEILIGHET
2' ROMS LEILIGHET
BALKONG
SITUASJONSNØKKEL 1:5000
FELT 2
FELT 6c
FELT 4
FELT 5
BLOKK NR. 23. 28.2 342. 48
SKJETTEN LAVBLOKK
PLAN 1.ETG.
ANT. TRAPPEH. 4
INNGANG TYPE 1A
DATO 1.11.72
TEGN. Y-R
BEREG.
GODKJ.
A/S UNGDOMSBYGG
PROSJEKTERINGSAVDELINGEN
ARKITEKTKONTORET
MÅL 1:100
SAK NR. 04-25
TEGN. NR. 1410

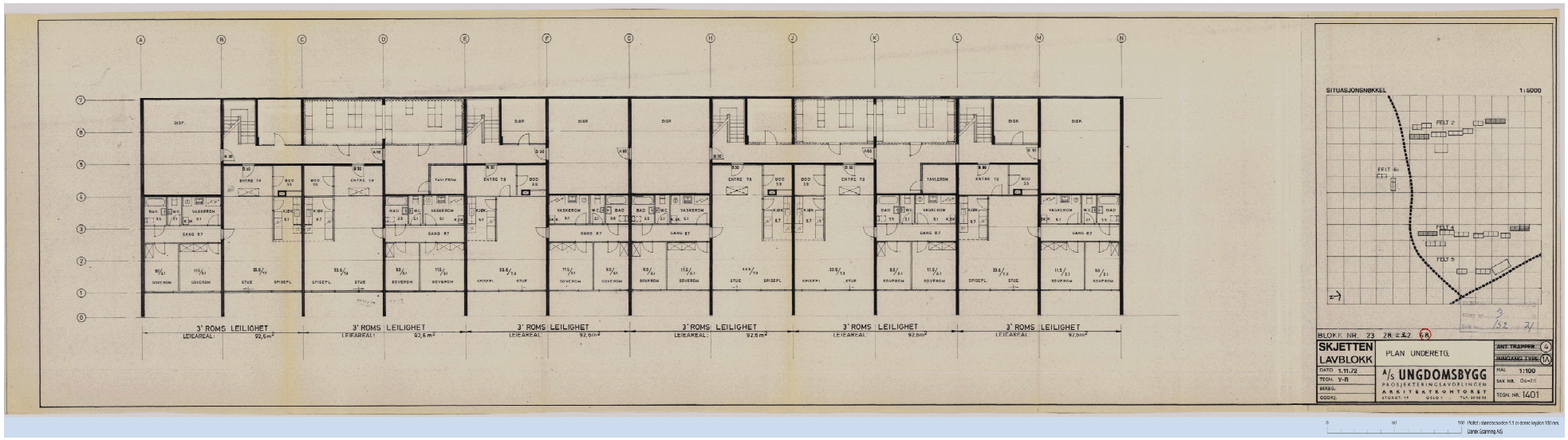

M L K J I H G F E D C B A
MOT ØST
SITUASJONSNØKKEL 1:5000
FELT 2
FELT 6
FELT 4
FELT 5
BLOKK NR. 23. 28. 42. (48)
SKJETTEN
LAVBLOKK
FASADE
ØST
ANT. TRAPPEH. 4
INNGANG I TYPE A
DATO 1.11.72
TEGN. Y-R
BREC.
GODKJ.
A/S UNGDOMSBYGG
PROSJEKTERINGSAVDELINGEN
ARKITEKTKONTORET
MÅL 1:100
SAK NR. 04-29
TEGN. NR. 1431

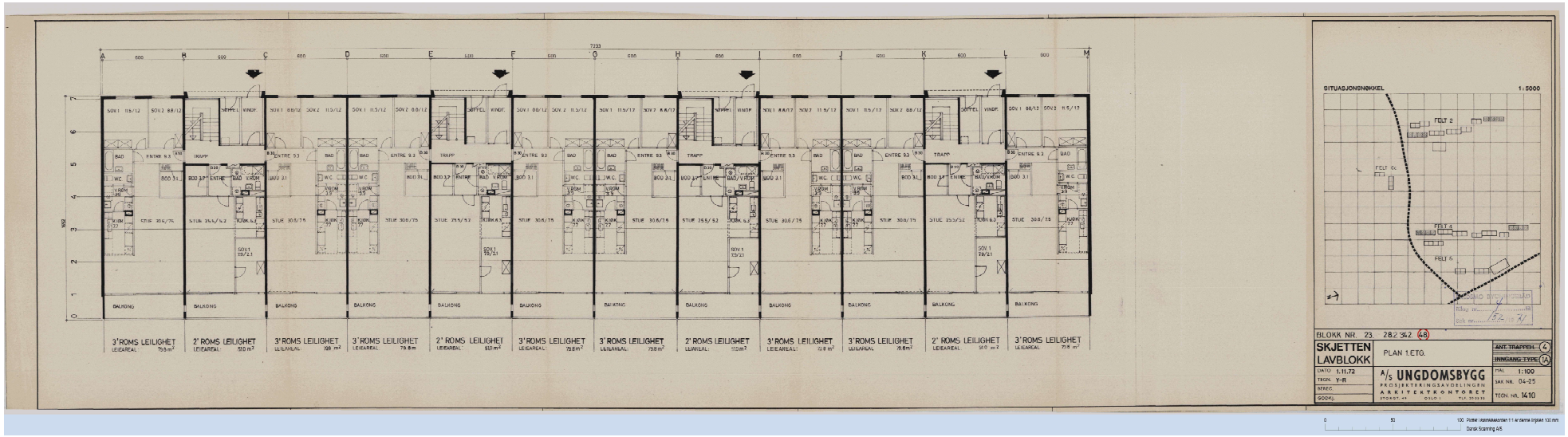

A
B
C
D
E
F
G
H
I
J
L
M
N
MOT VEST
SITUASJONSNØKKEL
1:5000
FELT 2
FELT 6c
FELT 4
FELT 5
BLOKK NR. 23 28 42 48
SKJETTEN
LAVBLOKK
FASADE
VEST
DATO 1.11.72
TEGN. Y-R
TRAPPEH. 4
INNGANG TYPE 1A
HÅL 1:100
SAK NR. 04-25
TEGN. NR 3430
A/S UNGDOMSBYGG
PROSJEKTERINGSAVDELINGEN
ARKITEKTKONTORET
STORGT. 19 OSLO 1 TLF. 336535


7 5 3 1 0
122.10
119.65
MOT NORD
0 1 3 5 7
122.10
119.65
MOT SYD
7 6 5 4 3 2 1 0
240 240 240 240 240 240 180
122.50
119.80
119.65
SNITT MELL. AKSE E/F
SITUASJONSNØKKEL
1:5000
FELT 2
FELT 6c
FELT 4
FELT 5
BLOKK NR. 23. 28. 42 (48)
SKJETTEN
LAVBLOKK
FASADE
NORD, SYD OG SNITT
ANT. TRAPPER 4
INNGANG TYPE 1A
DATO 1.11.72
TEGN. Y-R
BEREG.
GODKJ.
A/S UNGDOMSBYGG
PROSJEKTERINGSAVDELINGEN
ARKITEKTKONTORET
STORGT. 19 OSLO 1 TLF. 20 03 33
MÅL 1:100
SAK NR. 04-25
TEGN. NR. 1440
0 50 100 Plottet i størrelsesforhold 1:1 for dannelse longden 100 mm
Dansk Scanning A/S


PLAN TYPE 1.
SNITT X-X
2 LAG PAPP
7/8" TAKBORD
2"x7" TAKSPERRER C/C 50 cm
PLAN TYPE 2.
FASADE A-B
FASADE A-D
FASADE A-D
SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Sak nr. 152/71
SKJETTEN
SPORTSBODER
TYPE 1 OG 2.
DATO 1.11.72
TEGN. Y-R
BEREG.
GODKJ.
A/S UNGDOMSBYGG
PROSJEKTERINGSAVDELINGEN
ARKITEKTKONTORET
MÅL 1:50
SAK NR. 6260
TEGN. NR. 1060


SITUASJONSNØKKEL
1:6000
FELT 2
FELT 6c
FELT 4
FELT 5
BLOKK NR. 23. 28. 42. 48
SKJETTEN LAVBLOKK
PLAN 2, 3, 4 ETG.
ANT. TRAPPEH. 4
INNGANG I VH. 1A
DATO 1.11.72
TEGN. V-R
MÅL 1:100
SAK NR. 04-95
TEGN. NR. 1420
A/S UNGDOMSBYGG
PROSJEKTERINGSAVDELINGEN
ARKITEKTKONTORET
3'ROMS LEILIGHET
2'ROMS LEILIGHET
4'ROMS LEILIGHET
BALKONG


3' ROMS LEILIGHET
LEIEAREAL: 92,6m²
3' ROMS LEILIGHET
LEIEAREAL: 92,6 m²
3' ROMS LEILIGHET
LEIEAREAL: 92,8m²
3' ROMS LEILIGHET
LEIEAREAL: 92,8 m²
3' ROMS LEILIGHET
LEIEAREAL: 92,8m²
3' ROMS LEILIGHET
LEIEAREAL: 92,8m²
SITUASJONSNØKKEL 1:5000
FELT 2
FELT 4c
FELT 4
FELT 5
BLOKK NR. 23
SKJETTEN
LAVBLOKK
PLAN UNDERETG.
A/S UNGDOMSBYGG
PROSJEKTERINGSAVDELINGEN
ARKITEKTKONTORET
DATO 1.11.72
TEGN. V-R
ANT. TRAPPER 4
INNGANG TYPE 1A
MÅL 1:100
TEGN. NR. 1401


SITUASJONSNØKKEL
1:5000
FELT 2
FELT 6C
FELT A
FELT 5
BLOKK NR. 23. 28.2 342 (48)
SKJETTEN
LAVBLOKK
PLAN 1.ETG.
ANT. TRAPPEH. 4
INNGANG TYPE 1A
DATO 1.11.72
TEGN. Y-R
SJEKK.
GODKJ.
A/S UNGDOMSBYGG
PROSJEKTERINGSAVDELINGEN
ARKITEKTKONTORET
M.1:100
SAK NR. 04-25
TEGN NR. 1410
3'ROMS LEILIGHET
2' ROMS LEILIGHET
3'ROMS LEILIGHET
3'ROMS LEILIGHET
2' ROMS LEILIGHET
3'ROMS LEILIGHET
3'ROMS LEILIGHET
2' ROMS LEILIGHET
3'ROMS LEILIGHET
3'ROMS LEILIGHET
2' ROMS LEILIGHET
3'ROMS LEILIGHET

SKEDSMO KOMMUNE
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

POSTADRESSE
Postboks 313 2001 Lillestrøm

BESØKSADRESSE
Jonas Lies gate 18 Lillestrøm

SENTRALBORD
66 93 80 00

TELEFAX
66 93 85 90

Riihimäkiveien BRL
Postboks 323
2001 LILLESTRØM

DERES REF:	VÅR REF:	SAKSBEHANDLER:	DATO:
	2011/8904	Per Henrik Horneman, 66938442	27.12.2011

Saksnr.:2011/8904
Vedtaksnr.(DS):11/1093

Ferdigattest - innglassing av balkonger - gnr 71 bnr 55 - Riihimäkiveien 43 - 49

VEDTAK

Ferdigattest
Etter plan- og bygningsloven § 99
Tiltakstype, bygningstype og tiltaksadresse
Innglassing av balkonger - gnr 71 bnr 55 - Riihimäkiveien 43 - 49

Gnr: 71	Bnr: 55	Festenr:	Seksjonsnr:

BRA: - m^2

Vedtaksnr.	Vedtaksdato	Vedtak
1519/96	25.11.96	Rammetillatelse
-	10.04.97	Igangsettingstillatelse

Merknader:

- Tidligere saksnr. 1519/96
- Ferdigattest gis på grunnlag av kontrollerklæring og i henhold til anmodning fra Windoor Norge AS v/Kenneth Edner, datert 22.11.11.

Opplysning om klageadgang:
Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette vedtak, jf. forvaltningslovens Kap. 6 og plan- og bygningslovens § 1-9. Klagen sendes Skedsmo kommune, teknisk sektor, byggesaksavdelingen, Pb. 313, 2001 Lillestrøm. Klagen vil bli behandlet av Skedsmo kommune. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse. I henhold til forvaltningslovens § 18 jf. § 19 har de som er part adgang til sakens dokumenter. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Med hilsen

Per Henrik Horneman
overingeniør

Godkjent og ekspedert uten underskrift

Kopi til:
Windoor Norge AS Ringveien 206 3223 SANDEFJORD

MIDLERTIDIG INNFLYTNINGSTILLATELSE

meddeles herved for

Boligblokk m/54 leiligheter adr.: Riihimakiveien 43-45-47-49

gnr. 71 bnr. 34 i Skedsmo

Eier: A/S Skedsmo Tomteselskap adr.: Valstadbråten
2013 Skjetten

Anmerkninger: Noe småarbeide gjenstår.
planeringsarbeidet er ikke ferdig.

Gjenstående arbeider må utføres og ferdigbesiktigelse avholdes innen 1 år fra dato.

Skedsmo komm. bygningskontroll, den 12. des. 1974

SKEDSMO KOMMUNE
Bygningssjefen

.....
Bygningssjef
R. Michelet

.....
Bygningskontrollør
A. Alexandersen

4244/77 Dlf. 29/6-77.

S K J Ø T E

A/S Skedsmo Tomteselskap skjøter og overdrar med dette til

A/L Riihimäkiveien Borettslag

sine eiendommer:

Riihimäkiveien	1 - 7	gnr.	71	bnr.	53
"	9 - 27	"	71	"	54
"	29 - 74	"	71	"	55

samt 318/754 av eiendommene

Alingsåsveien 23	gnr. 69, bnr. 45
Nordbyveien 223	gnr. 71, bnr. 58

samt 1/12 av eiendommene

Karisveien 1	gnr. 71, bnr. 62
Fellesareal Dal 2	gnr. 71, bnr. 60
Alingsåsveien 2-10	gnr. 69, bnr. 47

alle i Skedsmo for en kjøpesum kr.40.298.503,74 som er avgjort på omforenet måte.

Kjøpesummen er satt med forbehold om justering i samsvar med den endelige regnskapsavslutning for hele Skjettenprosjektet.

A/L Riihimäkiveien Borettslag har rett og plikt til å delta med en ideell andel i fremtidig drift og vedlikehold av eiendommen gnr.71,71 69, bnr.60,6247 som er felleseie med de øvrige borettslag innenfor Skjettenområdet, samtidig som disposisjonsretten til disse arealer innehas av alle borettslag innenfor Skjettenområdet.

Regulert og/eller opparbeidede fellesarealer og lekearealer i den utstrekning disse ligger på denne eiendom, er felles bruksområde for samtlige borettslag i reguleringsområdet Skjetten. Arealenes drift og vedlikehold er underlagt Fellesorgan utgått fra borettslagene på Skjetten.

Regulerte og/eller opparbeidede biloppstillingsplasser i den utstrekning disse ligger på borettslagets eiendommer, disponeres primært av borettslaget i forhold til antall leiligheter, og for øvrig i fellesskap av samtlige blokklag i reguleringsområdet Skjetten. Drift og vedlikehold av alle typer biloppstillingsplasser er underlagt Fellesorgan utgått fra borettslagene på Skjetten.

- 2 -

Skedsmo kommune har i den utstrekning de tekniske anlegg for vann- og avløpsledninger berører angjeldende eiendom, vederlagsfri rett til å ha disse liggende på eiendommen, samt rett til inspeksjon og vedlikehold.

Likeledes har Skedsmo & Sørum Elektrisitetsforsyning, A/S Kykkelsrud og Televerket vederlagsfri rett til å ha stående stolper, trafokiosker, samt kabel liggende på angjeldende eiendom, samt rett til inspeksjon og vedlikehold av disse anlegg.

Fellesorgan utgått fra borettslagene på Skjetten har vederlagsfri rett til inspeksjon og vedlikehold av kabel for fellesantenneanlegget.

A/L Riihimäkiveien Borettslag har rett og plikt til å bidra med sin andel av driftsutgiftene til Fellesorgan utgått fra borettslagene på Skjetten.

A/L Riihimäkiveien Borettslag har rett og plikt til å delta i fellesantenneanleggets driftsutgifter lagt under Fellesorgan utgått fra borettslagene på Skjetten.

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.

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.

Skedsmo, den 17.6.77

Tore Lindholt — Rolf Bækkevold

A/S Skedsmo Tomteselskap

Det bekreftes at A/S Skedsmo Tomteselskap ved
Tore Lindholt og Rolf Bækkevold
har undertegnet i vårt nærvær og er over 20 år.

Alder: 32
Adresse: Landbrukveien 28
2013 Skjetten

Alder: 25
Adresse: Nordahl Griegsgt. 5
2000 Lillestrøm

Dnr. 1234/197o. Dbf. 1o/3.197o. Stpl. a v adv. Holst i dag med kr. 57o.- der 2/3.197o.

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Skedsmo kommune

født (Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til A/S Skedsmo Tomteselskap

adr. *født* (Datum og årstall)

min/vår eiendom Tillegg til 71/4

g.nr. 71 *br.nr.* 17 *av skyld mk.* 0,25 *i* Skedsmo *herred*[1])

matr.nr. *i* [1])

for en kjøpesum stor kr. 54.330,00 - kronerfemtifiretusentrehundreogtrettiåtte 00/00

som er avgjort på omforenet måte.

1. Kommunen tar forbehold om å ta tomta tilbake mot tilbakebetaling av kjøpesummen hvis ikke byggearbeidet er satt i gang senest to år etter at skjøte er utstedt. Overdragelse av ubebygget tomt må ikke skje uten kommunens samtykke.

2. Kommunen skal ha rett til å anlegge over eiendommen ledninger for vann, kloakk og elektrisk strøm, samt rett til å foreta tilsyn og reparasjon av slike ledninger mot å sette eiendommen i stand igjen, og/eller betale erstatning etter overenskomst eller ved skjønn hvis partene ikke blir enige. Før ny ledning eventuelt anlegges skal eieren av tomta gis adgang til å uttale seg.

3. På eiendommen må ikke uten samtykke av kommunen drives handels-, håndverks- eller industrivirksomhet.

4. På tomta skal ikke bygges septiktankanlegg. For tomta betyrgne skal eieren betale til Skedsmo kommune kr. 1.000,- pr. leilighet i bygget som tilskudd til offentlig renseanlegg. Kommunen overtar ansvaret til en hver tid for den nødvendige rensing av avløpsvannet (kloakkvannet) fra denne eiendom, mot en årlig avgift etter Skedsmo herredsstyres bestemmelser.

5. Regulert gategrunn med eller uten kloakk i h.h.t. offentlig kart- og oppmålingsforretning som i reguleringsplanen forutsettes overtatt og vedlikeholdt av kommunen blir umiddelbart kommunens eiendom uten dom eller ekspropriasjon fra det tidspunkt opparbeidelsen tar til og kommunen overtar vedlikeholdet.

6. Eieren plikter å bevare eventuelle trær på tomta slik at tomtas opprinnelige karakter ikke endres. Trær må ikke felles uten etter samtykke av bygnings-

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Nr. 41 a. Enerett: Sem & Stenersen f. Oslo 9-66.

sjefen etter innstilling fra herredsgartneren.

Strømmen den 4. februar 1970/4. mars 1970.

Trygve Asundsen
(Utstederens underskrift)

Vi/jeg bekrefter herved at .....
har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Thor-Erik Gullbrand Aud Dyre

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

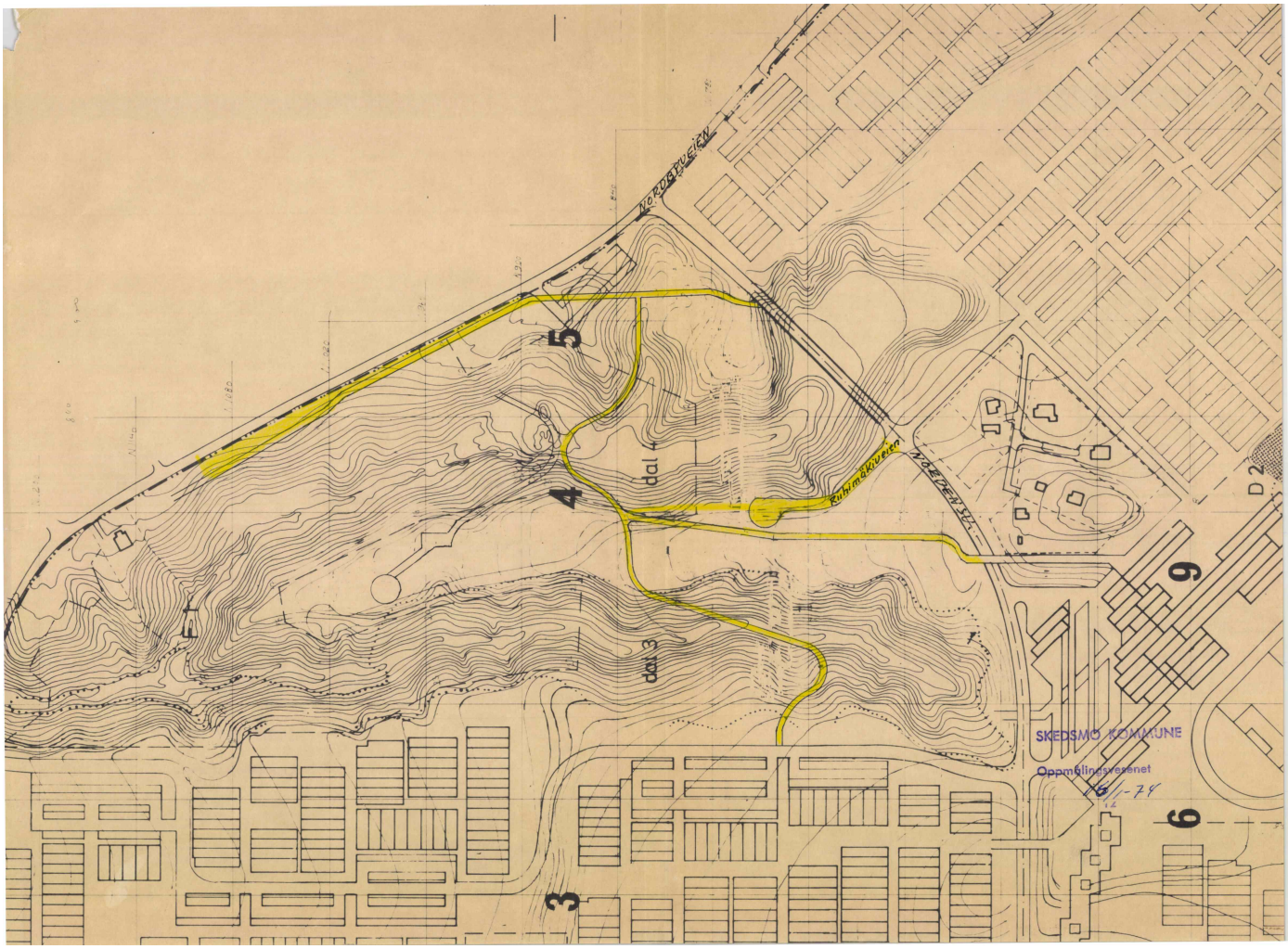
..... *den* .....

Til vitterlighet for ektefelles underskrift: .....
(Utstederens ektefelle)

1. .....

2. .....

[1]) *Det som ikke passer strykes.*

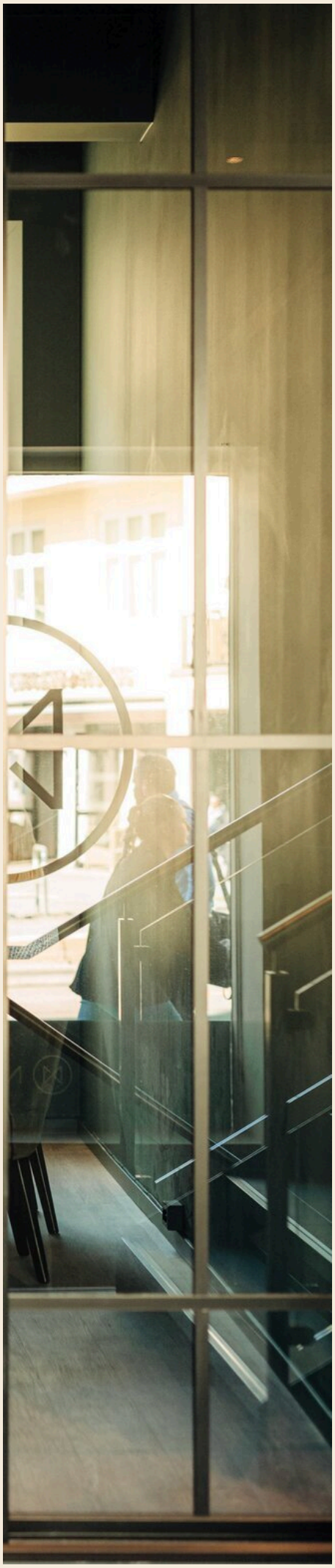

NORDBYVEIEN
MOERVEIEN
Ruhimakkveien
dal 4
dal 3
5
4
3
9
6
D 2
SKEDSMO KOMMUNE
Oppmålingsvesenet
16-7-79

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: 47-0022/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Riihimækiveien 47 2013 SKJETTEN
Matrikkel: Gnr 71, bnr 55 (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
Nordvik Jessheim
i.eliassy@nordvikbolig.no
979 05 166