



Vedleggshefte

12 rekkehus på Kjeller - Trinn 1



Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Innhold

- 04 Prislister 28.05.2020
- 05 Reguleringsbestemmelser Elvenglia sist revidert 25.10.2019
- 13 Reguleringskart Elvenglia 24.10.2019
- 14 Planbestemmelser areal 11.06.2014
- 51 Utkast vedtekter for området 24.11.2016
- 56 Utkast vedtekter for Elvenglia første salgstrinn 28.05.20
- 64 Budsjett 28.05.2020
- 66 Utkast til kontrakt 28.05.2020
- 77 Budskjema/Kjøpstilbud 28.05.2020

PR 28.05.20

Hus nr.	M2 Bra	M2 P-rom	Pris	Omkostninger	Totalpris	F. kost	Varme	Garasje/ carport	Soverom	Terrasse/ tak-terrasse	Balkong
1	177	148	kr 7 830 000	kr 46 374	kr 7 876 374	kr 1 905	kr 1 570	Garasje	4	45	12
2	177	148	kr 7 530 000	kr 46 374	kr 7 576 374	kr 1 905	kr 1 570	Garasje	4	45	12
3	177	148	kr 7 630 000	kr 46 374	kr 7 676 374	kr 1 905	kr 1 570	Garasje	4	45	12
4	177	148	kr 7 630 000	kr 46 374	kr 7 676 374	kr 1 905	kr 1 570	Garasje	4	45	12
5	177	148	kr 7 530 000	kr 46 374	kr 7 576 374	kr 1 905	kr 1 570	Garasje	4	45	12
6	177	148	kr 7 530 000	kr 46 374	kr 7 576 374	kr 1 905	kr 1 570	Garasje	4	45	12
7	177	148	kr 7 630 000	kr 46 374	kr 7 676 374	kr 1 905	kr 1 570	Garasje	4	45	12
22	127	110	kr 5 830 000	kr 46 374	kr 5 876 374	kr 1 366	kr 1 270	Carport	3	38	4
23	127	110	kr 5 530 000	kr 46 374	kr 5 576 374	kr 1 366	kr 1 270	Carport	3	38	4
24	127	110	kr 5 530 000	kr 46 374	kr 5 576 374	kr 1 366	kr 1 270	Carport	3	38	4
25	127	110	kr 5 630 000	kr 46 374	kr 5 676 374	kr 1 366	kr 1 270	Carport	3	38	4
26	127	110	kr 5 930 000	kr 46 374	kr 5 976 374	kr 1 366	kr 1 270	Carport	3	38	4

BRA er inkl. sportsbod og garasje.

Inkludert i omkostningene er likviditetstilskudd til sameiet, tilkoblingsavgift bredbånd/TV, seksjonering og etablering av sameiet, samt dokumentavgift kr 20.000,- og tinglysningsgebyrer.

Felleskostnader er estimert til kr 13,- pr. kvm. BRA/mnd. og kr 10,- pr. kvm. BRA/mnd. for fjernvarme. Felleskostnader dekker bl.a. forretningsførsel, forsikringer, vedlikehold og andre driftskostnader, se utkast budsjett. Felleskostnadene er basert på erfaringstall og er pr mai 2020.

I tillegg vil det påløpe andre løpende kostnader som for eksempel strømforbruk i den enkelte bolig utover fjernvarme, innboforsikring og kommunale avgifter.

Omkostninger er basert på dagens regler. De er beregnet ut fra andel tomteverdi og tinglysing av skjøte og en obligasjon. Det tas forbehold om endring i regler/satser.

Selger kan endre priser på usolgte boliger uten varsel.

Det tas forbehold om trykkfeil.



PRIVATMEGLEREN
NYEBOLIGER ROMERIKE

Ingebjørg Katrin Halle
Mob: 401 70 580
ingebjorg.katrin.halle@privatmegleren.no

SALGSANSVARLIG

Tom-Richard Seim
Mob: 982 04 222
tom-richard.seim@privatmegleren.no

Bakke

Utkast til endrede bestemmelser, datert 25.10.2019.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR NITTEBERG, KJELLER, 29.05.2019

Kursiv skrift er forslag til reguleringsendring for Felt BKS 1-3 (tidl. felt B15 og B16).

§ 1 Generelt

1.1 Reguleringsområdet inneholder følgende reguleringsformål:

- Bygeområder, pbl. §25.1:
Konsentrert småhusbebyggelse B1-B14
Konsentrert småhusbebyggelse BKS1-BKS3
Grense for bestemmelsesområde #1
Allmennyttig formål A1
- Offentlige trafikkområder pbl. §25.3:
Kjøreveg
Kjøreveg – p_SKV
Annen veggrunn – teknisk anlegg - p_SVT 1-3
Gang- og sykkelveg, fortau
Offentlig snuplass/plass T1
Leskur/plattformtak
Kollektivterminal
- Spesialområder, pbl. § 25.6:
Kommunalteknisk anlegg S1
- Fellesområder pbl. §25.7
Felles atkomst
FA Felles
grøntareal F1
Felles uteoppholdsrom/lekeareal F2 og F3
Felles grøntanlegg F4
Kjøreveg – f_SKV1-4
Fortau – f_SF 1-2
Fortau- p_SF1
Annen veigrunn – teknisk anlegg - f_SVT1-5
Annen veigrunn – grøntareal – f_SVG1-2
Renovasjonsanlegg - BRE 1-2


§ 2 Fellesbestemmelser

2.1 For prosjektering av vei, plasser, bygninger og uterom i felt B1 til B14 skal illustrasjonsplanen for Nitteberg, datert 09.10.07, være retningsgivende.

For prosjektering av vei, plasser, bygninger og uterom på byggefelt BKS 1-3 skal illustrasjonsplan for Nitteberg BKS 1-3, datert 02.09.2019, rev C, være retningsgivende.

2.2 Avfallsløsning skal velges i samråd med ROAF og godkjennes av Skedsmo kommune. Det skal velges avfallsløsninger som fremmer avfallsminimering, gjenbruk og gjenvinning.

Avfallshåndtering i anleggs- og driftsfasen skal alltid foregå slik at det har minimal virkning på miljøet. Det skal legges til rette for kildesortering, slik at mest mulig av avfallet



kan gjenbrukes.

Vann, overvann-, og avløpsanlegg skal opparbeides etter overordnet vann- og avløpsplan godkjent av kommunen.

§3 Byggeområder

3.1 Byggeområde B1 - B16, konsentrert småhusbebyggelse:

Feltene B1 – B14 og BKS 1-3, kan bebygges som konsentrert småhusbebyggelse; som rekkehus, kjedehus, patiohus, horisontaldelte leilighetsbygg og lignende. Maksimal tillatt utnyttelse er: TU=60 %.

Maksimalt tillatt utnyttelse for felt BKS 1 er %BYA =20%

Maksimalt tillatt utnyttelse for felt BKS 2 er %BYA =40%

Maksimalt tillatt utnyttelse for felt BKS 3 er %BYA =25%

Byggeområde A1, allmenntilgjengelig formål, barnehage:

Innenfor området A1 skal det bygges barnehage. Den arkitektoniske utforming av barnehagen skal formgis i tråd med øvrig ny, bebyggelse på boligfeltene på Nitteberg. Maksimal tillatt utnyttelse er: TU=60 %.

Det skal planlegges varelevering for stor lastebil til egen inngang utenfor barnehagens lekeområde.

3.2 Der byggegrense ikke er oppgitt spesielt på planen, gjelder formåls grensen som byggegrense.

I felt BKS 1-3 tillates det oppført nødvendige tiltak for terrengsikring, gjesteparkering, snuhammer og andre veitekniske anlegg utenfor byggegrense. Utenfor byggegrense i arealet helt nordvest i området, tillates det oppført tiltak for terrengsikring og andre terrengsikringstiltak, konstruksjoner for gangsti, samt utemøblering og lekeapparater.

Det tillates oppført nettstasjon utenfor byggegrense. Nettstasjon medregnes ikke i utnyttelsesgraden. Nettstasjon tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense. Den må ikke oppføres nærmere annen bebyggelse enn 5m.

3.3 Minimum halvparten av boligenhetene innenfor planområdet skal ha egen inngang på bakkeplan.

3.4 For åpent areal under bygning (med eller uten søyler) som ligger i tilknytning til felles uteoppholdsrom skal arealet ikke regnes med i tillatt bruksareal (T-BRA). Balkonger inntil 10 m² regnes heller ikke med.

3.5 Vinterhage skal ikke medregnes i beregning av utnyttelse. Vinterhage skal ha tak av gjennomskiktig materiale. Vinterhagens bygningskonstruksjon kan ikke overstige maksimale gesimshøyder/ antall etasjer.

3.6 Byggehøyden skal ikke overstige 10m til overkant gesims/møne, målt til gjennomsnittlig terrengnivå. Gesimshøyden/mønehøyden i byggeområde må ingen steder overstige C+146.

I felt BKS 1-3 tillates bebyggelsen oppført med takterrasse. Takoppbygg for trapp til takterrasse tillates oppført med høyde på inntil 3,0 meter over maks tillatt gesims. Takoppbygg skal ikke utgjøre mer enn 20% av takflaten. Tilhørende pergola/ åpen konstruksjon skal ikke utgjøre mer enn 10 % av takflaten. Trappehuset skal ikke benyttes

til rom for varig opphold. Balkonger og terrasser på mer enn 6 m² medregnes i MUA.

3.7 Utomhusplan i mål 1:200 skal følge søknad om byggetillatelse. Planen skal godkjennes som en del av tillatelsen. Planen skal omfatte hele det aktuelle byggefeltet og overgangen til tilliggende areal. Utomhusplanen skal vise:

- Reguleringsgrenser (formålsgrenser), funksjonsavgrensning og byggegrenser.
- Eksisterende terreng og framtidig terreng.
- Skråningsutslag og murer.
- Areal for gående og kjørende trafikk, med stigningsforhold.
- Areal for leke- og aktivitetsområder
- Parkering på terreng og sykkelparkering
- Framkommelighet for brann og redning, renovasjon og brøyting (sporing).
- Ny vegetasjon.
- Leke- og uteoppholdsarealer tilpasset ulike aldersgrupper.
- Avrenning for overflatevann.
- Arealer til snølagring.
- Gjerder og nødvendig sikring.
- Materialbruk i markdekker.
- Prinsipp for belysning.
- Arealer for renovasjon og snuplass for renovasjonsbil.


3.8 Gjennom byggeområdene B2, B3, B5, B6, B7, B9 og B11 skal det gå en sti/ passasje. Stien skal sikre gangbar tilgjengelighet mellom tunene/ feltene. Der det er terrengmessig mulig, skal passasjens utforming tilstrebes etablert i tråd med universell utforming.

Innenfor bestemmelsesområde # 1 skal det anlegges en gangveg som binder veg (f_SKV) i felt BKS 1-3 sammen med felt F2 (felles lekeareal). Endelig trasé skal fremgå av utomhusplanen. Gangforbindelsen skal bestå av eseltrapper og gruset sti. Det skal etableres spor der det er behov, som gir mulighet til å trille sykkel og barnevogn. Trappene skal etableres med varierte lengderetninger og repos, slik at utformingen fremstår mindre massiv i den bratte skråningen. Det skal etableres vegetasjonsfelt inn mot trappekonstruksjoner og repoer. Gangstien skal ikke være brattere enn 1:8 og trapp med rampe ikke brattere enn 1:5.

3.9 I felt BKS 1-3 skal bebyggelse utformes med arkitektonisk slektskap til hverandre slik at feltene utgjør en helhet. Fargebruken på fasader og detaljer skal sørge for variasjon i husrekkene og stedlig tilpasning. Bebyggelsen skal ha trekledning. Til søknad om rammetillatelse skal det gis en utformingsmessig redegjøres for valg av bl.a. farger og materialbruk. Rekkverk på takterrasser skal være enhetlig i utforming og materialbruk i alle felt.

Illustrasjon av bebyggelsen, hustype A og B, datert 13.08.2019 og 14.08.2019 er juridisk bindende. Ved fargevalg skal fargepaletten i illustrasjon utarbeidet av Meinich Arkitekter, datert 29.08.2019 benyttes.

3.10 I felt BKS 1-3 skal det etableres minimum 80 m² egnet uteareal pr. boenhet, inkludert felles uteareal på terreng samt private balkonger og takterrasser. Minimum 1500 m² skal etableres som felles uteareal og ha helning mindre enn 1:3. Det skal opparbeides to store felles uteareal på skal samles i tun mellom bebyggelsen på henholdsvis min 750 m² og 520 m². Arealene skal tilrettelegges for lek og opphold for voksne og familier. Det skal oppføres lekeapparater, f.eks klatre eller huskestativ, terrengsklie og piknik grupper med



bord og benker. Utearealene skal opparbeides med hardføre materialer og god utforming. I de mindre grøntlommene nær inngangspartiene, skal det oppføres sittebenk og lek for de aller minste, med f.eks sandkasse og mindre lekeapparat. Lekearealene skal være skjernet mot vind og ha tilgang til lys og sol.

De ulike sonene skal skilles med vegetasjonsbuffer og mindre terrengformer. Forstøtningmurer skal beplantes med slyngplanter.

Sydvest i planområdet, utenfor grense for bebyggelse, skal det i tillegg opparbeides et uteareal på min. 300 m². Arealet skal i stor grad være parkmessig og opparbeides med aktivitetsapparater for eldre barn. Det skal etableres plassbygde plattinger tilpasset terrenget for lek og opphold.

Ved valg av beplantning skal det i størst mulig grad brukes stedegen, variert – og ikke allergifremmende vegetasjon.

Illustrasjonsplan A825D000, datert 02.09.2019 revisjon C, skal være retningsgivende.

3.11.0 Ved utbygging av felt BKS 1-3 skal det i byggeperioden tas særlig hensyn til salamanderinnhegningen øst for Elvengveien slik at den ikke påføres skade. Før søknad om IG skal det utarbeides en plan for sikring av salamanderinnhegningen som kommunen skal godkjenne.

3.12 Felt BKS 1-3 skal ha felles renovasjonsløsning. I felt BKS 1-3 tillates det nedgravde avfallsbeholdere. Areal for plassering av avfallsbeholdere og oppstillingsplass/snuareal for avfallsbil er angitt i plankartet og Detaljert løsning for avfallsbeholdere og snuplass skal komme frem av utomhusplanen til rammesøknad.

§ 4 Parkering

4.1 Byggeområde B1-B14: Minimum halvparten av parkeringsplassene skal anlegges i felles parkeringsanlegg under bygg eller under terreng. Antall parkeringsplasser følger Skedsmo kommunes norm.

Byggeområde BKS 1-3: Antall parkeringsplasser for bil og sykkel følger Skedsmo kommunes gjeldende bestemmelser.

Byggeområde A1: Antall parkeringsplasser skal følge Skedsmo kommunes gjeldende norm.

4.2 Parkeringsplasser på terreng og i anlegg under bygg og/eller terreng skal ikke regnes med i utnyttelsen. Parkeringsplasser skal plasseres og etableres som en integrert del av bygningsmiljøet.

§ 5 Trafikkområder

5.1 Kjørevei/ fortau

- Krysset Holtveien x Fetveien må opparbeides som vist på reguleringsplanen (rundkjøring). Byggeplan utarbeides og godkjennes av Vegvesenet før ombygging iverksettes (se § 10.2).
- Eksisterende trerekke langs Holtveien skal bevares.
- Avkjørsel og vei avmerket som felt F_SKV skal være felles.

- Del av Elvengveien felt p_SKV skal være privat.
- I felt BKS 1-3 skal det opparbeides kjørevei, felt f_SKV1. Avkjørsel og vei merket f_SKV1 skal være felles. Vei merket f_SKV2-4 skal være felles.
- Fortau p_SF1 skal være privat.
- f_SKV1-f_SKV4 og p_SF1 skal opparbeides slik det er detaljert i Vedlegg 10 Teknisk plan Nitteberg B15-16.

5.2 Offentlig snuplass / plass

- Området T1 skal tjene som snuplass og atkomst til kjørbare flater i F2. Området skal ha definerte overganger til byggeområder og landskap.

5.3 Eksisterende avkjørsler

- Dersom eksisterende eiendommer innenfor planens avgrensning som i dag har avkjørsel fra Fetveien og/eller Holtveien ikke innløses, skal eiendommens avkjørsel opprettholdes. Dette gjelder også eiendommer på sørsiden av Fetveien som kommer i berøring med planen/ veianlegget.

5.4 Sikkerhet ved flom

- Planområdet berøres delvis av kommuneplanens hensynssone H320_1, faresone ved flom. Vei og annen infrastruktur innenfor denne må etableres flomsikkert. Det skal legges en sikkerhetsmargin på 0,3 meter til nivå for 200-årsflom.

§6 Fellesområder

6.1 Felles atkomst, FA:

- Mellom boligfeltene skal det være definerte og artikulerte overganger mellom veirommet (FA) og bebyggelsesområdene. Veirommet skal være del av byggeområdenes plan for utearealene.
- Innenfor boligfeltene tillates ikke grøfter som sideareal, med mindre grøften er steinlagt eller av betong.

6.2 Felles grøntareal F1:

- For hvert av byggefeltene B1 – B14 skal det tilgrensende fellesområdet, F1 opparbeides. F1 skal i størst mulig grad bestå av kulturlandskapets opprinnelige karakter, og framstå som grønne siktlinjer mot Nitteberggårdene.

6.3 Felles uteoppholdsrom/lek F2:” Kvartalslek”:

- Dette området skal bestå av felles leke- og rekreasjonsareal for boligfeltene. For hver 20de bolig det søkes brukstillatelse på, skal det være opparbeidet minimum 200 m2 felles lekeareal innenfor F2.
- Inndelingen av arealer i F2 som skal tilegnes teigene, skal framkomme ved den enkelte teigs bebyggelsesplan eller situasjonsplan i forbindelse med rammesøknad. Arealene nærmest T1 (snuplass i Holtveien) skal opparbeides først.
- F2 skal ha en kjørbare flate på minimum tre meters bredde langs bebyggelsen. Reguleringsbredden (privat, felles veiformål) er seks meter. Den kjørbare flaten skal brøytes om vinteren og være tilgjengelig for utrykningskjøretøy.

6.4 Felles grøntanlegg/ atkomstzone F4:

Ved hovedatkomsten til Nitteberg ved Holtveien skal det etableres en velkomstsone i form av et grøntanlegg som er felles for alle boligfeltene med atkomst fra denne rundkjøringen, felt B1 - B14. Feltet skal være parkmessig opparbeidet med beplantning og evt. dertil egnet installasjon. Området tillates ikke benyttet til



parkering. Situasjonsplan for opparbeidelse av F4 skal godkjennes av kommunen.

7 Miljøbestemmelser

7.1 Støy:

Veitrafikkstøy må ikke overskride Miljøverndepartementets rundskriv T-1442, Teknisk forskrift NS 8175 og 8176. For bebyggelse som er utsatt for høyre nivå enn fastsatt, skal fasader og vinduer lydisoleres i samsvar med kravene. Tilfredsstillende inneluftkvalitet må sikres, kfr. Statens Helsetilsyn rundskriv IK-3991:” Normer for inneluftkvalitet” eller senere vedtatte forskrifter eller retningslinjer.

7.2 Bygge- og anleggsstøy:

Ved overskridelse av støygrenseverdier gitt i kapittel 4 i T-1442/2016, skal avbøtende tiltak i henhold til veileder M-128 punkt 4.4.1 utføres.

7.3 Universell utforming:

Ved rammesøknad skal det gjøres spesielt rede for hvordan tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede er løst, det vises til TEK, kap. X. Heis tilpasses bære-/syketransport.

§ 8 Rækkefølgebestemmelser

8.1 Så lenge restriksjonsplanen for Kjeller flyplass gjelder, tillates ikke bebyggelse over restriksjonsplanens hinderbegrensende plan, angitt i kommuneplanen.

Før søknad om rammetillatelse må det gjøres undersøkelser i byggeområdet BKS 1-3 med magnometer. Det skal tas kontakt med Forsvarsbygg i god tid før tiltaket skal gjennomføres, slik at omfanget av undersøkelsen kan fastsettes.

8.2 Før det gis igangsettingstillatelse til første bolig, må rundkjøring i krysset Holtveien x Fetveien, ny felles atkomst til boligeiendommene gnr. 33/ bnr. 4, 6, 8, 15, 27 og 38 samt grøntanlegget på felt F4 være ferdig opparbeidet som vist på reguleringsplanen.


Rundkjøringen, i krysset Holtveien x Fetveien og tilhørende offentlig veiareal skal være utført ihht håndbok 017 veg- og gateutforming. Byggeplanene skal være godkjent av Statens vegvesen Region øst v/Romerike distrikt.

Før det gis brukstillatelse til første bolig på felt BKS 1-3, skal atkomstvei Vestengveien/ Elvengveien med tilhørende fortau (som regulert i plan 329/01 og 359/03) være ferdig opparbeidet frem til avkjøring til boligområde BKS 1-3, Det samme gjelder elles kjøreveier, fortau, areal for avfallshåndtering iht. Vedlegg 10 Teknisk plan Nitteberg B15-16. Plassering av atkomst inn på feltene fra Elvengveien fremgår av retningsgivende illustrasjonsplan. Mindre justeringer kan fastsettes i situasjonsplan tilknyttet rammesøknad for felt BKS 1-3.

8.3 Nødvendig opprusting av vann- og avløpsnett nedstrøms skal være utført etter godkjente planer før brukstillatelse gis. Det samme gjelder bortledning av overvann etter prinsippet om lokal overvannshåndtering.

8.4 Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig før brukstillatelse kan gis. Støybeskyttelsestiltakenes effekt skal dokumenteres ved etterkontroll når boligene er tatt i ordinær bruk.

- 8.5 Felles uteoppholdsrom/lek F2:” Kvartalslek”:
For hver 20de bolig innenfor boligfeltene det søkes brukstillatelse på, skal det være opparbeidet minimum 200 m2 felles lekeareal innenfor F2.
- 8.6 Felles uteoppholdsrom/lek F3 - Sentralt lekefelt, sentralt ballfelt:
For hver 200de bolig innenfor planens avgrensing det søkes brukstillatelse på, skal det opparbeides minimum 2.000 m2 sentralt lekefelt og sentralt ballfelt innenfor området F3.
- 8.7 *Før det gis brukstillatelse for felt BKS1, skal utearealet i BKS1 og lekearealet på 520 m2 i felt BKS 3, samt gangsti og trappeforbindelse til felt F2 være opparbeidet. Før det gis brukstillatelse for felt BKS 2 skal lekearealet 750m2 i felt BKS 2 være opparbeidet. Før det gis brukstillatelse for felt BKS 3 skal resterende utearealer være opparbeidet.*
- 8.8 *Før igangsettingstillatelse gis må det foreligge en plan som ivaretar kravene til slokkevann og en utomhusplan som viser tilfredsstillende tilgjengelighet/adkomst for brannvesenet i henhold til byggeteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper. Ved etappevis utbygging må det utarbeides en midlertidig utomhusplan som viser ivaretagelse av tilfredsstillende tilrettelegging for brannvesenets innsats.*
- Før brukstillatelse gis må tilrettelegging for brannvesenet (adkomst og slokkevann) være tilfredsstillende ivaretatt i henhold til byggeteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper*
- 8.9 Barnehage i området skal være ferdig samtidig med ferdigstillelsen av 1/3 av bebyggelsen.
- 8.10 Arkeologiske funn:
Før iverksetting av tiltak i de boligteigene hvor funnene er gjort skal det foretas arkeologiske granskinger av de automatisk fredede bosetningssporene. Bosetningssporene det gjelder er: id. 104001 (felt B7), id. 102427 (felt F3), id. 102742 (felt B9 og B11-14, samt deler av F2), id. 102747 (felt B4) og hulveien id. 102749 (felt B1 og tilgrensende deler av FA) innenfor planområdet.
- Det skal tas kontakt med Akershus fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres, slik at omfanget av den arkeologiske granskningen kan fastsettes.
- 8.11 *Før rammetillatelse for bebyggelse må det utredes bygge- og anleggsstøy mot eksisterende støyfølsom bebyggelse.*
- 8.12 *Før rammetillatelse for bebyggelse kan gis, skal det foreligge helhetlig VA-rammeplan inkludert overvannshåndtering godkjent av kommunen.*
- 8.13 *Før første igangsettingstillatelse til grunnarbeider kan gis skal det foreligge detaljprosjektert VA- og overvannsanlegg godkjent av kommunen.*
- 8.14 *Før første igangsettingstillatelse til bebyggelse over bakken kan gis skal driftsklarbefaring på VA- og overvanns anlegg) være gjennomført og godkjent av kommunen*
- 8.15 *Før bebyggelse kan tas i bruk skal anlegg for VA og overvannshåndtering være ferdig*



opparbeidet.

- 8.16 *Før bebyggelse kan tas i bruk skal godkjent driftsklarbefaring på vann og avløpsanlegg være gjennomført og alt av dokumentasjon være sendt inn og godkjent.*
- 8.17 *Før ferdigattest kan gis skal godkjent overtakelsesbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) være gjennomført og alt av dokumentasjon være sendt inn og godkjent minst to uker før.*

Reviderte bestemmelser etter mindre endring av rundkjøring, HUT sak 5, 05.02.2014:

- § 1.1, annet punkt, Leskur/plattformtak og Kollektivterminal,
- § 5.1, første punkt
- § 5.4

Forslag til endring i bestemmelser til endring av reguleringsplan felt BKS 1-3 (tidl. felt B15 og B16)



TEGNFORKLARING

PBL § 12-5

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, NR. 1)

- BKS** Konsentrert småhusbebyggelse (1112)
- BRE** Renovasjonsanlegg (1550)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBE § 12-5, NR. 2)

- SKV** Vei (2010)
- SVT** Annen veigrunn - tekniske anlegg (2018)
- SVG** Annen veigrunn - grøntareal (2019)
- SF** Fortau (2012)

LINJESYMBOLER

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bestemmelsesgrense
- Frisikt
- Senterlinje
- Avkjørsel
- Støttemur

1m 5m 10m 20m 50m

Reguleringsplan/ending med reguleringsbestemmelser

Målestokk: 1:1000
Format: A3

PLAN NR. 425-07

REVISJONER:	DATO	SIGN.

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
KUNNGJØRING AV IGANGSATT REGULERINGSARBEID		
1. GANGS BEHANDLING I HOVEDUTVALG FOR TEKNISK SEKTOR		
OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSPROMMET		
2. GANGS BEHANDLING I HOVEDUTVALG FOR TEKNISK SEKTOR		
KOMMUNESTYRETS VEDTAK		
KUNNGJØRING AV VEDTAK I H.H.T. § 12-2		

Forslagsstiller: Skillestad IM&L, MEINICH ARK, TEKTER AS

DATO: 24.10.2019

TEGN NR. TEGER EAU SAKSBEH.

Skillestad IM&L
Meinich Ark
Tekter AS
Bredtveitveien 74
2402 Kjøpsvik
Tlf: 22 24 24 00
Faks: 22 24 24 01
www.meinich.no



11. juni 2014

Kommuneplan 2015-2026



Arealdelen

PLANBESTEMMELSER



Innholdsfortegnelse

Kapittel I Generelle bestemmelser	4
§ 1-1. Gjeldende planer	4
1-1.1. Kommunedelplan som oppheves.....	4
1-1.2. Reguleringsplaner som oppheves	4
1-1.3. Reguleringsplaner som oppheves delvis.....	5
§ 1-2. Plankrav til områder for bebyggelse og anlegg.....	5
§ 1-3. Unntak fra plankrav.....	6
§ 1-4. Utbyggingsavtaler.....	6
§ 1-5. Krav til teknisk infrastruktur i fremtidige områder for bebyggelse og anlegg	6
1-5.1. Vann og avløp.....	6
1-5.2. Energiforsyning	7
1-5.3. Avfall.....	7
§ 1-6. Holdningsklasser for avkjørsler	8
§ 1-7. Rekkefølgekrav	8
§ 1-8. Fysiske krav til tiltak	9
1-8.1. Byggegrenser.....	9
1-8.2. Boligstørrelser	9
1-8.3. Universell utforming	9
1-8.4. Estetisk redegjørelse	10
1-8.5. Grønnstruktur	11
1-8.6. Områder for lek, rekreasjon og opplevelser	11
1-8.7. Geotekniske undersøkelser.....	12
1-8.8. Skilt og reklame	12
1-8.9. Parkeringskrav/oppstillingsplasser for bil og sykkel	13
1-8.10. Område for bebyggelse og anlegg - Sentrumsformål	15
1-8.11. Område for bebyggelse og anlegg – Boligbebyggelse (Åpen småhusbebyggelse)	17
1-8.12. Bestemmelser til felt for framtidig bebyggelse og anlegg	19
1-8.13 Svalganger	24
§ 1-9. Miljøkvalitet og landskap	24
1-9.1. Miljøkvalitet	24
1-9.2. Landskap.....	26
1-9.3. Massedeponier, snødeponier og terrenginngrep	26
§ 1-10. Bevaringshensyn	26
Kapittel II Bestemmelser til arealformål etter pbl § 11-7 nr. 5 og 6	28
§ 2-1. Landbruks-, natur- og friluftformål.....	28
§ 2-2. Fritidsbebyggelse.....	28
§ 2-3. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	28



Kapittel III Bestemmelser til hensynssoner	29
§ 3-1. Faresoner (pbl § 11-8 a)	29
§ 3-2. Sone med krav om felles planlegging (pbl § 11-8 e)	29
Kapittel IV Retningslinjer	30
1. Retningslinjer for Sone med særskilt angitt hensyn (pbl § 11-8 c).....	30
2. Retningslinje estetisk redegjørelse:	30
Kapittel V Vedlegg	31
Vedlegg a) Byromsnorm	33
Vedlegg b) Temakart over fortettingsområder	35
Vedlegg c) Kart over småhusområder som får nye bestemmelser.....	37
Vedlegg d) Støysonekart.....	37
Vedlegg e) Holdningsklasser for avkjørsler	

Kapittel I Generelle bestemmelser

§ 1-1. Gjeldende planer

For de områder det i disse bestemmelsene ikke er sagt noe annet, gjelder reguleringsplaner fortsatt.

1-1.1. Kommunedelplan som oppheves

Kommunedelplan for ny Nordbyvei, parsell Sagdalen (Rv159) – Hvam (E6/Rv22), vedtatt 28.02. 1996, oppheves som følge av kommuneplanen.

1-1.2. Reguleringsplaner som oppheves

Følgende reguleringsplaner oppheves i sin helhet som følge av kommuneplanen:

Lillestrøm:

- a) "Lillestrøm byplan" (planID 1.0/1947)
- b) "Tettere bebyggelse i sentrum" (planID 1.34/1950)
- c) "Lundsløkka" (planID 1.11/1952)
- d) "Portalløkka" (planID 1.15/1959)
- e) "Krysset Jølsengt. – Lundsalleen" (planID 1.5/1962)
- f) "Nordre området mellom Bjerkealleen og Grensegata" (planID 1.7/1962)
- g) "Vigernes skole og tilstøtende boligareal" (planID 1.20A/1966)
- h) "Regulerings- og tomtedelingsplan for området Elvegt.- Krokgt. - Grensegt.- og Kjellergata" (planID 1.26/1964)
- i) "Eiendommene Kjellergt 33, 35 og 37B" (planID 1.37/1965)
- j) "Området begrenset av Nesgt-Ekelundsgt-81/16-Kaaresgt." (planID 1.66/1981)
- k) "Området mellom Badevn-Grensegt-Sophie Radichsv-Kjellergt-Sogna" (planID 1.67/1981)
- l) "Dampsagområdet i Lillestrøm" (planID 1.69/1982)
- m) "Nittedalsgata/Sørumsgata med tilgrensende eiendommer på strekningen jernbaneundergangen – Fetveien" (planID 1.75/1986)
- n) "Kjellergata 22,24 og Buegata 18 "Buegata friområde" (planID 295/1997)

Strømmen:

- a) "Strømmenplanen" (planID 001/1953)
- b) "Nygata med tilstøtende områder" (planID 168/1979)
- c) "Gnr 78 bnr 1 og 17 m.fl." (planID 172/1981)
- d) "Rv.159 med tilgrensende eiendommer på strekningen Lørenskog grense – Stasjonsveien" (planID 232/1989)
- e) "Strømmen sentrale område" (planID 226/1991)

Kjeller:

- a) "Reguleringsplan for del av Brauter Østre, gnr 26 bnr 2" (planID 135/1979)
- b) "Krysset Fetveien - Storgata - Kirkeveien, med tilstøtende områder gnr 26 bnr 24 og gnr 29 bnr 977 m.fl." (planID 152/1977)

Skedsmokorset:

- a) «Reguleringsplan for området Prestegårdshagen» (planID 149/1976)
- b) «Reguleringsplan for omlegging av Kirkeveien mellom Skedsmokorset og Skedsmovollen» (planID 156A/1984)



1-1.3. Reguleringsplaner som oppheves delvis

Følgende reguleringsplaner oppheves delvis som følge av kommuneplanen:

- a) For "Området mellom Alexander Kiellandsgate og hovedbanen" (planID 1.13/1960) oppheves del av reguleringskartet som omfatter småhusbebyggelse.
- b) For "Nesaområdet vest i Lillestrøm" (planID 1.57/1988) oppheves reguleringskartet med unntak av gjenværende areal benevnt T2, regulert til "Trafikkområder - NSB". I reguleringsbestemmelsene oppheves §§ 1-28 og 30-36.
- c) For "Nesaområdet øst i Lillestrøm" (planID 1.77/1988) oppheves reguleringskartet for de deler som er regulert til byggeområde –boliger.
- d) For "Strømsvn X Skjettenvn. Friområde langs Sagelva samt tilstøtende områder" (planID 196/1984) oppheves reguleringskartet med unntak av areal regulert til "Felles atkomst". I reguleringsbestemmelsene oppheves §§ 1-19 og 21 og 22.
- e) For "Gardermobanen, parsell Nitelva – Åråsen" (planID 267/1994) oppheves reguleringskartet med unntak av areal regulert til "Offentlig trafikkområde jernbane – Kjørevei, Plattform og Annet jernbaneareal". I reguleringsbestemmelsene oppheves punkt 1-5 og 7-11.

§ 1-2. Plankrav til områder for bebyggelse og anlegg

Det stilles krav til områdereguleringsplan for følgende områder før det kan vedtas detaljreguleringsplan:

1. Felt KF8-KF11 (Kjeller nord)
2. Området som består av SF12, SF15-SF18 (Lillestrøm øst)
3. Området som består av feltene SF31-36 (Strømmen øst)
4. Elvebredden langs Nitelva gjennom hele kommunen
5. Området som består av feltene KF14-16 (Hvam)
6. Området som består av feltene KF19-26 (Skedsmokorset øst)
7. Området som består av feltene SF21- SF26 (Lillestrøm nord). Områdereguleringsplanen skal vise overordnet teknisk detaljplan for kollektivtrase mellom Kjeller og Lillestrøm.
8. Felt KF2 (Nesa nord)
9. MF1 og MF2 (Kjeller flyplass). Områdereguleringsplanen skal omfatte teknisk detaljplan for Rv22 Fetveien mellom Holtveien og Alexander Kiellands gate. Dette inkluderer eventuell feltutvidelse og løsning for kollektivtrasé mellom Kjeller og Lillestrøm.

Områdene 1 – 8 gjennomføres i den rekkefølgen de står oppført. Område 9 gjennomføres på det tidspunktet det blir aktuelt. For område 9 stilles det også krav om områdereguleringsplan før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.

Før arbeidet med områdereguleringsplan starter skal kommunestyret ha fattet vedtak om oppstart av områdereguleringsplan i sak om planinitiativ for området.

For område 2 (Lillestrøm øst) fravikes krav om områdereguleringsplan før detaljreguleringsplan, der prosjektet etter kommunen sin vurdering er i tråd med retningslinjene og i samsvar med intensjonene i mulighetsanalysen for STRAKKS-området.

For område 6 (Skedsmokorset øst) fravikes krav om områdereguleringsplan før detaljreguleringsplan, dersom prosjektet etter kommunens vurdering er i tråd med intensjonene i Plananalyse for Skedsmokorset, datert 26.06.09.

§ 1-3. Unntak fra plankrav

For uregulerte, mindre områder vist som "Bebyggelse og anlegg – Boligbebyggelse - nåværende" på plankartet, gjelder følgende unntak fra kravet om reguleringsplan:

1. Fradeling av inntil 2 tomter som ikke er egnet for videre oppdeling, som hver kan bebygges med enebolig, enebolig med sekundærleilighet, eller tomannsbolig, slik de er definert i § 1-8.11., punkt a).
2. Oppføring av påbygg, tilbygg, samt garasjer og uthus for eksisterende småhusbebyggelse.
3. Bruksendring til boligformål innenfor eksisterende boligområder.
4. Oppføring av 1 enebolig, 1 enebolig med sekundærleilighet, eller 1 tomannsbolig, slik de er definert i § 1-8.11., punkt a).

Selv om det gis unntak fra plankrav skal kommuneplanens bestemmelser om krav til uteoppholdsareal, parkering og andre funksjonskrav jf. § 1-8.6. punkt f) på ubebygd tomt overholdes.

§ 1-4. Utbyggingsavtaler

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.

Som utgangspunkt må utbygger selv opparbeide og bekoste nødvendige tiltak, herunder teknisk og grønn infrastruktur hjemlet i plan- og bygningsloven eller i den aktuelle arealplan.

Utbyggingsavtalene kan regulere hvem som skal prosjektere, gjennomføre og finansiere ulike typer tiltak, for eksempel teknisk og grønn infrastruktur, herunder torg, plasser, parkanlegg mv., og ha krav om kvalitet og utforming av disse.

Utbyggingsavtalene vil også kunne regulere fremdrift og krav til ferdigstilling for forskjellige tiltak, samt organisatoriske forhold for slike anlegg, eierskap, drift og vedlikehold mv.

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 forskjellige brukergrupper, energieffektive og miljøvennlige løsninger, fordeling av boligtyper og leilighetsstørrelser, og kvalitet.

Videre kan det inngås utbyggingsavtale om forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak, og om overdragelse av grunn til offentlige formål som trafikk, friluftsliv, offentlig bebyggelse, kommunaltekniske anlegg mv.

§ 1-5. Krav til teknisk infrastruktur i fremtidige områder for bebyggelse og anlegg

I alle områder for fremtidig bebyggelse og anlegg skal det etableres følgende teknisk infrastruktur:

1-5.1. Vann og avløp

For å sikre hygieniske forhold og tilstrekkelig mengde til brannvann, skal overordnet VA-plan inngå i alle reguleringsplaner (område- og detaljreguleringsplaner). Planen skal angi prinsipp-løsninger for området, sammenheng med overordnet hovedsystem, samt dimensjonere og vise overvannshåndtering og flomveier.

Ledningsanleggene for vannforsyning 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. Ved dimensjonering av avløpsanlegg skal det benyttes en klimafaktor på 1,5 for forventet økning i nedbørsintensitet.

Nedbør skal fortrinnsvis gis avløp gjennom infiltrasjon i grunnen og i åpne vannveier etter prinsipp om lokal overvannshåndtering. Bekkelukkinger skal om mulig åpnes. Taknedløp 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.

Følgende dokumenter skal legges til grunn for arealplanlegging og søknad om tiltak:

- Gjeldende retningslinjer for vann- og avløpsanlegg i Skedsmo kommune
- Gjeldende retningslinjer for overvannshåndtering
- Standard abonnementsvilkår for vann og avløp

1-5.2. Energiforsyning

Nye nærings- og boligbygg skal som hovedregel bygges som passivhus og Norsk Standard for passivhus legges til grunn.

Tilknytningsplikt til fjernvarme fastsettes i reguleringsplan.

1-5.3. Avfall

For ny bebyggelse eller ved rehabilitering av bestående bebyggelse, skal det velges avfalls løsninger som fremmer avfallsminimering, gjenbruk og gjenvinning. Det skal legges til rette for å følge opp kommunens vedtatte kildesorterings løsninger.

Avstand fra ytterdør i boenhet til leveringspunkt skal maksimum være 50 meter. Hovedandelen av boenheter skal ha kortere vei enn 30 meter fra ytterdør til leveringspunkt.

Avfalls løsninger skal fremgå av planforslaget. Avfallsbrønner skal vises i plankartet.

Avfallshåndtering i anleggs- og driftsfasen skal alltid foregå slik at det har minimal påvirkning på miljøet. Det skal legges til rette for kildesortering, slik at mest mulig av avfallet kan gjenbrukes eller benyttes i energiproduksjon.

Utenfor sentrumsformålet skal det etableres avfallsoppsamlingsløsning etter følgende norm:

Avfallsoppsamlingsløsning	Antall boenheter
Småbeholdere	Inntil 10
Avfallsbrønn	10-100
Mobilt avfallssug	100-250
Stasjonært avfallssug	Over 250

Ved planlegging av avfalls løsning **innenfor sentrumsformålsområdet** skal kommuneplanens felt være minste planområde. Alle boliger innenfor feltet skal knyttes til samme avfalls løsning.

I områder avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel skal avfallsoppsamlings løsningen være avfallssug.

- I felt for 100-250 boliger kan avfallsløsningen være mobilt avfallssug.
- I felt for mer enn 250 boliger skal avfallsløsningen være stasjonært avfallssug.

§ 1-6. Holdningsklasser for avkjørsler

Holdningsklassene skal forvaltes etter rammeplan for avkjørsler på offentlig veg. Ved planlegging og etablering av nybygg i byggeområder og LNF-områder skal disse lokaliseres slik at avkjørsel fra offentlig veg kan skje i samsvar med rammeplanen.

Holdningsklassene som benyttes er:

- Meget streng holdning:**
Vegene skal i prinsippet være avkjørselsfrie, og det skal ikke tillates avkjørsler på motorveg. For hovedavkjørsler til gårdsbruk og driftsavkjørsler kan det allikevel tillates adkomst for øvrige veger under denne klassifiseringen, dersom disse fyller de tekniske krav. Nye avkjørsler og utvidet bruk av avkjørsel tillates kun etter vedtatt reguleringsplan.
- Streng holdning:**
Antall avkjørsler må være meget begrenset. Hovedavkjørsel til gårdsbruk og driftsavkjørsler bør allikevel tillates. Nye boligavkjørsler skal ikke tillates uten at det foreligger vedtatt reguleringsplan for dette. Valg av løsning må da 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.
- Mindre streng holdning:**
Antall direkte avkjørsler til vegene 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.
- Lite streng holdning:**
Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis, dersom tekniske krav til avkjørselsutforming oppfylles. Avkjørsler skal plasseres til eksisterende der det ligger til rette for dette. Utvidet bruk av avkjørsler skal normalt tillates.

Rammeplan for avkjørsler viser hvilke holdningsklasser som gjelder hvor og er lagt ved disse bestemmelsene (se vedlegg e).

§ 1-7. Rekkefølgekrav


For områder avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel, kan utbygging ikke finne sted før bl.a. samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og samfunnstjenester som vei, herunder gang- og sykkelveinett og fortau, vann, avløp og energiforsyning (inkl. evt. fjernvarme), telekommunikasjon, turveier, grønnstruktur, skoler, barnehager, kommunikasjonstilbud og helse- og sosialtjenester er etablert med tilstrekkelig kapasitet.

For boligbebyggelse skal felles lekeareal og andre felles uteoppholdsareal (inkl. parkering) opparbeides i samsvar med til enhver tid 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.

Rekkefølgekrav til felt og infrastruktur:

- a) 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.

- b) Før detaljreguleringsplan for felt KF12 Nordbyjordet kan vedtas, må det foreligge teknisk detaljplan for ny trase for Nordbyeien mellom Sagdalen og Hvam.
- c) Før det gis brukstillatelse for felt SF10, SF14, SF21-SF26 skal det være etablert infrastruktur for stasjonært avfallssug mellom Voldgata og Vestbygata.

§ 1-8. Fysiske krav til tiltak

1-8.1. Byggegrenser

For riks- og fylkesveger der ikke annet er vedtatt i reguleringsplan, gjelder en generell byggegrense på 50 meter målt fra vegmidte (jf. veilovens § 29). For kommunal veg gjelder en byggegrense på 15 meter målt fra vegmidte.

For Kjeller militære flyplass gjelder en generell byggegrense på 150 meter for begge sider av senterlinje rullebane. I kommuneplanens arealdel er det vist grenser for et areal markert H390_2 for start skråplan i rullebanens lengde- og bredderetning. Med utgangspunkt i denne grensen, kan det i rullebanens lengderetning ikke oppføres bebyggelse og anlegg som tangerer et skråplan med stigning 1:50, og i bredderetning stigning 1:7, satt med utgangspunkt rullebanens høyde kote 105 moh.

Langs jernbanelinjer gjelder en byggegrense på 30 m, målt fra senter nærmeste spor for ny bebyggelse som ikke er hjemlet i vedtatte reguleringsplaner.

Mot raviner gjelder det en byggegrense på minimum en avstand tilsvarende dybden på ravinen, minimum 20 meter fra knekkpunkt ravine/flatt terreng.

Mot bekker med årssikker vassføring gjelder det en byggegrense på minimum 20 meter fra midt bekk.

For Storgata på strekningen Parkalleen – Vestbygata, jf. § 1-8.12. punkt 6, tredje avsnitt, gjelder en byggegrense på 8,5 meter fra senterlinje hovedvei vist i Kommuneplanens arealdel. I §1-8.12. punkt 6 angis gatebredder som skal sikres for framtidig kollektivtrasé.

1-8.2. Boligstørrelser

I detaljreguleringsplaner for boligformål kan kommunen kreve at det avklares antall boenheter og boligens størrelse. Ved regulering av boligstørrelse 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.

I områder for sentrumsformål gjelder egne bestemmelser om boligstørrelser (jfr. § 1-8.10. punkt j)).

1-8.3. Universell utforming

I plan- og byggesaker skal det dokumenteres hvordan universell utforming er ivaretatt i tråd med gjeldende TEK og Statens Vegvesens Håndbok 278 Universell utforming av vegger og gater.

Det skal blant annet etableres ledelinjer i vei- og gatenettet mellom viktige samfunnsfunksjoner i sentrale områder av kommunen. Internt i bygg og uteoppholdsområder skal det utformes trygge, effektive og logiske forbindelseslinjer.

1-8.4. Estetisk redegjørelse

Reguleringsplanforslag

a) Landskap og omgivelser

Viktige landskapskvaliteter som åsprofiler, ravineområder og elvelandskap skal bevares. Ved planlegging og utforming av inngrep i sårbare kulturlandskap skal det tas spesielle hensyn.

b) Volum- og funksjonsanalyse

I detaljreguleringsplaner for kvartaler innenfor område for sentrumsformål, og i felt for kombinert bebyggelse og anleggsformål, skal det etter oppstartsmøte med kommunen utarbeides en volum- og funksjonsanalyse. Analysen skal fungere som diskusjonsgrunnlag, før det fastsettes endelige rammer for utarbeidelse av planforslag. Det skal legges vekt på estetiske kvaliteter, og hvordan tiltaket påvirker omgivelser og nærliggende bebyggelse, herunder blant annet solforhold og åpne plasser. Der byggverk antas å få fjernvirkning, eller defineres som landemerke, signalbygg, eller har viktige samfunnsfunksjoner og -roller, skal virkningene av bygget utredes som et eget tema i volum- og funksjonsanalysen.

c) Dokumentasjon til reguleringsplanforslaget

Sammen med reguleringsplanforslaget kan det til førstegangsbehandling kreves framlagt illustrasjonsmateriale som tegninger, fotomontasje, perspektivfoto og modell som synliggjør bygningers estetikk, samspillet med omgivelsene, og utforming av gatefasader langs viktige akser.

For store og komplekse tiltak kan kommunen kreve utarbeidet en egen formingsveileder som skal gi føringer for videre planlegging og prosjektering på detaljnivå. Denne skal beskrive områdets estetiske kvaliteter, materialvalg med mer.

Byggesaker

- d) Kommunen kan kreve at det i byggesaker inngår en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske kvaliteter. Redegjørelsen skal følge opp plangrep som planbeskrivelsen til vedtatt reguleringsplan beskriver som viktige for valg av arkitektonisk konsept, løsninger og form. Slik redegjørelse skal foreligge i byggesaker innenfor sentrumsformål og kombinerte formål. Dersom kommunen finner at det er vesentlige avvik mellom kvaliteter beskrevet i planbeskrivelsen og den estetiske redegjørelsen, kan kommunen kreve ny detaljregulering.
- e) Nye bygge- og anleggstiltak skal prosjekteres og utføres slik at de etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter i seg selv, i forhold til dets funksjon og sett i sammenheng med tiltakets omgivelser og plassering. Ny bebyggelse som oppføres nær bygg som vurderes som bevaringsverdig, må harmonere både estetisk og funksjonelt med det bevaringsverdige bygget og dets nærmeste omgivelser.
- f) For næringsbygg, offentlige bygg og andre større byggeprosjekter, kreves det utarbeidet utomhusplan, for å sikre en god estetisk utforming av utomhusareal og -anlegg
- g) Ved planlegging av veger og andre samferdselstiltak skal støyskjermingstiltak inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelsene vedrørende omfang, materialbruk og fargevalg.

Det vises også til Kap. IV Retningslinjer, Retningslinje estetisk redegjørelse



1-8.5. Grønnstruktur

- a) Dersom det godkjennes omdisponering av eksisterende grønnstrukturarealer til andre arealformål, skal arealet kompenseres med tilsvarende mengde erstatningsareal og kvalitet i nærområdet. I særskilte tilfeller kan kommunen tillate omdisponering av offentlig grønnstruktur. Forutsetningen er da at gjenværende areal opparbeides slik at grønnstrukturen i planområdet etter kommunens skjønn, framstår som klart mer attraktivt for et mangfold av brukere enn før omdisponeringen.
- b) Ved utarbeidelse av reguleringsplan for sentrumsformålsområdene kan torg, park og gågate i byromsprogram regnes med for å oppfylle kommuneplanens krav til grønnstruktur.
- c) Anbefalinger i plankart og dekningsanalyse i «Grøntplan for Skedsmos byggesone» skal legges til grunn ved planlegging av ny offentlig og privat grønnstrukturens lokalisering, utforming og kvalitet.
- d) I områdereguleringsplan og detaljreguleringsplan skal eksisterende 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.
- e) Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for framtidige områder for bebyggelse og anlegg skal viktige naturkvaliteter kart-legges og søkes sikret som arealformål grønnstruktur, og/eller med angivelse av hensynssone. Viktige trær og vegetasjonsområder skal avmerkes i nye reguleringsplaner og beskyttes i bygge- og anleggsfasen.

1-8.6. Områder for lek, rekreasjon og opplevelser

Krav om erstatningsareal

Ved omdisponering av arealer som er avsatt til fellesareal eller 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 uregulert areal som barn bruker som lekeareal.

Funksjonskrav

- a) For åpen og konsentrert småhusbebyggelse utenfor området som omfattes av bestemmelsene i § 1-8.11. skal det avsettes og opparbeides minimum 80 m² egnet uteoppholdsareal per boenhet.
- b) Ved detaljregulering av mer enn 4 boenheter skal det vises som del av planløsningen nærlekeplass for variert lek og opphold på minimum 150 m² for barn som trenger tilsyn innen 50 meter fra bolig. Der det er hensiktsmessig kan to eller flere nærlekeplasser slås sammen så lenge det samlede arealkravet overholdes. Felles bord, benker, sitteareal bør etableres på eller i nærheten av nærlekeplass.
- c) Ved detaljregulering av felt avsatt til framtidig boligbebyggelse skal det vises som del av planløsningen offentlig tilgjengelig feltlekeplass på for barn og unge, på tvers av aldersgrupper for variert lek, spill, aktivitet og opphold/rekreasjon innen 300 meter fra alle boliger i alle felt. Krav til antall feltlekeplasser og størrelse på disse er angitt i feltbestemmelsene til feltet (jf. §1-8.12.).
- d) Ved detaljregulering av områder avsatt til sentrumsformål skal det vises som del av planløsningen offentlig tilgjengelig strøkslekeplass på minimum 1 000 m² for barn og unge, på tvers av aldersgrupper for variert lek, spill, aktivitet og opphold/rekreasjon innen 150 meter fra boliger i alle felt. Strøkslekeplassene skal ligge på bakkeplan og ha trygge gangforbindelser til offentlig gang- og sykkelvei. Areal som ligger i rød støysone skal ikke regnes med i MUA
- e) Ved detaljregulering for blokkbebyggelse utenfor områder som er avsatt til sentrumsformål skal det avsettes minimum 60 m² egnet uteoppholdsareal per boenhet, hvorav 10 m² kan være

på balkong eller takterrasse. Kravene kan oppfylles i form av fellesareal. Arealkravet skal dekket på eiendommen bygningen ligger på. Det kan ikke regnes med uteoppholdsareal som har større gjennomsnittlig helning enn 1:3. Terrasser og plattinger mindre enn 0,5 meter over bakken kan regnes med som uteoppholdsareal. Areal som ligger i rød eller gul støysone kan ikke innregnes i minste uteoppholdsareal (MUA).

- f) Alle lekeplasser skal ha et kreativt innhold og en utforming som innbyr til allsidige aktiviteter, også vinterstid. Det skal være sol på minst halve arealet klokken 15 vårjevndøgn. Trafokiosker og annen teknisk infrastruktur skal ikke plasseres på områder avsatt til lekeplass.
- g) Masser som skal brukes til utearealer for lek og opphold, skal tilfredsstille normverdiene i vedlegg 1 til forurensningsforskriftens kap. 2, *Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider*.
- h) Lekeplassene skal være etablert før det gis brukstillatelse.

1-8.7. Geotekniske undersøkelser

I plan- og byggesaker skal det gjennomføres en geoteknisk vurdering som er tilstrekkelig for å klarere området for bebyggelse og anlegg. Kommunen kan, der forholdene på stedet tilsier det, kreve at det i tillegg gjennomføres geotekniske grunnundersøkelser (jf. plan- og bygningsloven § 28.1).

1-8.8. Skilt og reklame

Plassering av skilt og reklame er søknadspliktig og tillatelse gis midlertidig.

Skilt og reklame skal tilpasses bygningsmiljø og arkitektur både med tanke på plassering, gruppering, materialvalg, utforming og farge.

Innretninger som bryter bygningens silhuett tillates vanligvis ikke.

Skilt og reklame på bygning i område avsatt til sentrumsformål skal normalt plasseres mellom 1. og 2. etasje. Skilt og reklame skal plasseres innenfor klart avgrensede bygningselementer på fasader (nisjer, sammenhengende flater osv.).

Skilt og reklame i tilknytning til bygninger med flere virksomheter skal plasseres etter godkjent skiltplan. Skiltplanen skal vise hvor skiltingen kan plasseres, samt utforming, størrelse, materialbruk, belysning osv. Dette gjelder også frittstående skilt ved slik bygning.

Markiser, skilt og andre innretninger som rager ut over fortau og annen offentlig grunn skal plasseres slik at de ikke vanskeliggjør ferdsel eller vedlikehold eller kan være til fare for omgivelsene. De må ikke plasseres slik at de helt eller delvis skjuler trafikkskilt, lysstolper eller hindrer fri sikt. Minste frie høyde for slike innretninger over fortau er 2,5 meter og avstand ut til kantstein er 1,0 meter.

Følgende tillates ikke:

- a) gjentetting/avblending av vinduer med folie eller lignende med logo, logofarger, eller reklamebudskap
- b) skilt- og reklameinnretninger plassert på stolper, master eller lignende
- c) hellsende skilt, blinkende lys, blits eller lys brukt for å påkalle oppmerksomhet
- d) reklame på markiser (virksomhetsnavn tillates på forkant/kappe etter søknad)
- e) reklame på skoler, kirker og bygninger av historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi
- f) sammenhengende bånd på fasade eller gesims med skilt, reklamebudskap eller logofarger
- g) løsfotreklame på fortau
- h) skilt på hensatte transportmidler



1-8.9. Parkeringskrav/oppstillingsplasser for bil og sykkel

Generelle krav:

- a) For all åpen småhusbebyggelse (jf. § 1-8.11. punkt a)) skal det etableres minimum 2 biloppstillingsplasser per boenhet. For sekundærenhet kreves 1 biloppstillingsplass.
- b) For bygg med kombinert bruk beregnes samlet krav for de enkelte funksjoner i bygget. Der det er krav til parkeringsplasser kan det unntaksvis godkjennes at biloppstillingsplasser helt eller delvis blir etablert på annet sted i rimelig nærhet (naboeiendom, gjenboer), mot tinglyst erklæring. I slike tilfeller skal det dokumenteres at vedkommende eiendom har "overkapasitet".
- c) Biloppstillingsplasser skal dimensjoneres slik at de minst tilfredsstiller minstekravet angitt i kommunens vei- og gatenorm.
- d) Alle biloppstillingsplasser må kunne benyttes uavhengig av hverandre. Mekaniske løsninger kan benyttes.
- e) I alle nye næringsbygg skal minst 20 % av biloppstillingsplassene, minimum 2 plasser, ha ladepunkt for el-bil. I tilknytning til institusjoner som skoler, barnehager, sykehus og lignende skal minst 10% av biloppstillingsplassene, minimum 2 plasser, ha ladepunkt for el-bil. I alle bygg skal det være tilrettelagt med trekkerør på ytterligere 10 % av plassene. Tilfredsstillende ladepunkt er mode 3 type 2-kontakt med minst 3,6 kW tilgjengelig effekt.
- f) I nye boligbygg med mer enn 4 boenheter skal minimum 50 % av biloppstillingsplassene ha fremlagt, dedikert 16A, 230V kurs på hver plass. Parkeringsanlegget skal bygges slik at det senere er mulig å tilrettelegge samtlige p-plasser for lading av el-biler.
- g) Ved etablering og vesentlige endringer av bensinstasjoner skal det etableres minst 2 tilgjengelige og fungerende hurtigladepunkter for el-bil.
- h) Ved publikumsrettede virksomheter skal minst 5 % av oppstillingsplassene for bil, minimum 2 plasser, tilrettelegges for mennesker med nedsatt funksjonsevne. I enkeltsaker kan kommunen kreve flere biloppstillingsplasser tilrettelagt for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Biloppstillingsplasser for mennesker med nedsatt funksjonsevne plasseres så nær hovedinngang som mulig, maksimalt i en avstand på inntil 20 meter. Plassene utformes i samsvar med *kommunens vei- og gatenorm* og *Statens vegvesenets håndbok 278, om universell utforming*
- i) Oppstillingsplasser for sykkel skal etableres med fastmonterte sykkelstativ. Lokalisering, dimensjonering og utforming skal skje i tråd med Statens vegvesen håndbok nr. 233 Sykkelhåndboka og Vei og gatenorm for Skedsmo kommune.

Innenfor fortettingsområdene (se kart) kan kommunen kreve at all sykkelparkering skal være innendørs. Oppstillingsplasser i tilknytning til forretning og offentlig og privat tjenesteyting må være allment tilgjengelig.
- j) Manøvrerings- og snuareal skal opparbeides på egen eiendom. Garasje eller carport skal plasseres i samsvar med gjeldende *Vei -og gatenorm*.

Innenfor fortettingsområdene:

Det vises til Temakart for fortettingsområder (vedlegg b)). Innenfor fortettingssområdene settes det en maksimumsgrense for hvor mange biloppstillingsplasser som kan etableres i tilknytning til

bebyggelsen, avhengig av dens formål. For sykkel angir tabellen krav til minimum antall oppstillingsplasser. Bruksareal (BRA) beregnes etter Norsk Standard 3940.

Tabell som viser parkeringskrav innenfor fortetningssonene (Temakart for fortetningssoner)

Arealformål	Antall plasser		Per
	bil (maks.)	sykkel (min.)	
Konsentrert småhusbebyggelse	1	2	boenhet
Boligblokk og terrassehus	0,7	2	boenhet
Forretning, detaljhandel	1	1,5	100 m2 BRA
Forretning, senter	1	1	100 m2 BRA
Kontor	0,7	2,5	100 m2 BRA
Industri / lager	1	1	200 m2 BRA
Hotell	0,5	0,2	gjesterom
Restaurant / café	0	0,2	sitteplass
Institusjoner (sykehjem, pleiehjem o.l.)	0,3	0,2	senge-/behandlingsplass
Barne- og ungdomsskole	0,5	0,7	ansatt/elev *
Videregående skole	0,5	0,5	ansatt/elev *
Barnehager og barnepark	0,5	0,5	ansatt
Kirke, kino, forsamlingslokaler	0,2	0,2	publikumsplass
Båthavner	0,3	0,2	båtplass
Annen off. /priv. tjenesteyting**	0,5	1,5	ansatt
Bussholdeplass		2	

*Oppstillingsplasser for bil beregnes etter antall ansatte, oppstillingsplasser for sykkel beregnes etter antall elever

** som ikke er spesifisert over, legekontor, frisør, etc.

Øvrige områder (utenfor fortetningsområdene):

Utenfor fortetningsområdene settes krav til minimum antall oppstillingsplasser for bil og sykkel etter bebyggelsens formål i henhold til følgende tabell. BRA beregnes etter *Norsk Standard 3940*.

Tabell som viser parkeringskrav utenfor fortetningsområdene

Arealformål	Antall plasser		Per
	bil (min.)	sykkel (min.)	
Konsentrert småhusbebyggelse	1	2	boenhet
Boligblokk og terrassehus	1	2	boenhet
Forretning, detaljhandel	1	1	50 m2 BRA
Forretning, senter	1	0,5	40 m2 BRA
Kontor	1	1	70 m2 BRA
Industri / lager	1	1	150 m2 BRA
Hotell	0,5	0,2	Gjesterom
Restaurant / café	0	0,2	
Institusjoner (sykehjem, pleiehjem o.l.)	0,5	0,2	senge-/behandlingsplass
Barne- og ungdomsskole	1,5	0,7	ansatt/ elev *
Videregående skole	1,5	0,5	ansatt/ elev *
Barnehager og barnepark	1,5	0,5	ansatt
Kirke, kino, forsamlingslokaler	0,2	0,2	publikumsplass
Båthavner	0,3	0,2	båtplass
Annen off. /priv. tjenesteyting**	0,5	1,5	ansatt
Bussholdeplass		2	

*Oppstillingsplasser for bil og sykkel beregnes etter hhv. antall ansatte og antall elever

** som ikke er spesifisert over, legekontor, frisør, etc.



Frikjøp av oppstillingsplasser

Der det settes krav om oppstillingsplasser 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.

For hver manglende oppstillingsplass betaler byggherre et beløp til Skedsmo kommune. Frikjøpsbeløpet er for 2014 kr 250 000,- per oppstillingsplass for bil og kr 30 000,- 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 Skedsmo kommune". Fondets midler med renter disponeres av Skedsmo kommune. Fondets midler skal kun brukes til grunnerverv og opparbeidelse for offentlig parkeringsanlegg for bil og/eller sykkel, med tilhørende infrastruktur.

Skedsmo Parkering AS disponerer frikjøpsmidler innbetalt til kommunen, inklusiv renter, ved at midlene ytes som lån til realisering av parkeringsanlegg i samsvar med kommuneplanen og plan- og bygningslovens § 28-7 ledd 3. 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 for kommunen 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.

1-8.10. Område for bebyggelse og anlegg - Sentrumsformål

- a) Ved avgrensning av planområde for detaljreguleringsplaner innenfor sentrumsformålsområdet er et kvartal minste reguleringsenhet. I områder som naturlig henger sammen, kan kommunen kreve at planområdet utvides til å omfatte flere kvartaler.
- b) Innenfor felt til sentrumsformål skal det skal tilstrebes en variert byggehøyde. En variert byggehøyde med 4 - 6 etasjer anses som norm.
- c) I felt hvor det kan tillates bygninger med større høyde enn norm, stilles følgende krav som må dokumenteres i reguleringsplanforslaget:
 - bygningen tilfører nye strukturerende og identitetsskapende element til byen
 - bygningen har beliggenhet inntil kollektivknutepunkt
 - bygningen inneholder bysentrums- og publikumsfunksjoner
 - gode helhetlige løsninger jf. bestemmelser om estetisk redegjørelse, byromsnorm med mer
- d) 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 og nærliggende bebyggelse, herunder blant annet solforhold og lokalklimatiske forhold i byromsnett.
- e) For særlig miljøvennlige bygg kan det gis dispensasjon fra enkelte bestemmelser som utnyttelsesgrad og byggehøyde. «Særlig miljøvennlig bygg» kan omfatte bygninger med klart strengere krav til energieffektivitet enn gjeldende byggeforskrifter, plusshus, bruk av alternative energikilder som solceller eller solfangere og lignende.

- f) «Byromsnorm for sentrumsområder i Skedsmo kommune» skal legges til grunn ved utforming av detaljreguleringsplan i områder for sentrumsformål. Dette skal utarbeides i et byromsprogram som skal ligge ved planen.
- g) Innenfor arealet avsatt til sentrumsformål er det som hovedregel ikke tillatt med boligformål i 1. og 2. etasje. I 1. etasje skal det være publikumsrettede funksjoner. Innen en avstand på 600 meter fra Lillestrøm og Strømmen stasjon skal 2. og 3. etasje som hovedregel etableres med etasjehøyde som muliggjør etablering av kontorformål.
- h) Fasader i 1. etasje som henvender seg mot gater og torg, skal utformes med åpenhet og innganger som aktiviserer gaterommet. Planlegging av funksjoner på gateplan i de sentrale områdene av Lillestrøm og Strømmen skal følge byromsnormen.
- i) Ved oppføring av ny sentrumsbebyggelse inntil eksisterende småhusbebyggelse som tenkes videreført, skal denne gis en god tilpasning til eksisterende bebyggelse med tanke på form, funksjon, volum og høyder. I overgangssoner mellom sentrumsformål og småhusbebyggelse der avstanden fra stasjonen overskrider 600 m, kan det tillates 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.
- j) For hvert delfelt i område for sentrumsformål settes det krav til varierte leilighetsstørrelser. Maksimalt 35 % av boenhetene kan være på mellom 35 og 50 m² BRA. Minst 40 % av boenhetene skal være på mer enn 80 m² BRA, og av disse kan maksimalt 20 % bygges med sekundærleilighet, Sekundærleiligheten kan være maksimum 20 m² BRA. Selvstendige boenheter på under 35 m² BRA tillates ikke. Disse kravene kan fravikes ved bygging av studentboliger.
- k) Ved planlegging av vareleveranse og avfallshåndtering skal «Byromsnorm for sentrumsområder i Skedsmo kommune» legges til grunn. Dette skal vises i byromsprogrammet som skal ligge ved reguleringsplanen.
- l) Svalganger tillates ikke i områder for sentrumsformål. (Se også § 1-8.13.)
- m) For å legge til rette for økt aktivitet i sentrumsformålsområdet samtidig som feltene er under utvikling, kan kommunen tillate midlertidig bruk av ubebygde areal og eksisterende bygningsmasse i større grad enn i øvrige områder.

Midlertidig bruk av ubebygde areal

- Midlertidige lekeplasser kan eventuelt tillates oppført i en på forhånd avgrenset periode, for å tilfredsstillende krav til lekeplasser.
- Midlertidige bygninger kan tillates oppført for 2 – 5 år, dersom bruksformålet er i tråd med reguleringsplanens formål. Midlertidige bygninger kan bare tillates dersom de bidrar til byomdannelse i tråd med mulighetsstudien for STRAKKS.
- Midlertidig parkeringsplass kan unntaksvis tillates etablert for inntil 2 år, dersom denne plasseres i utkanten av eksisterende boligområder, nær hovedvegnettet og ikke hindrer byomdannelseprosjekter.

Midlertidig bruk av bygninger

- Midlertidig bruk til bl.a. kontor, barnehage, ungdomshus eller andre kulturelle aktiviteter skal ses i sammenheng med opparbeidelse av hager til lekeplasser eller andre allment tilgjengelige rekreasjonsformål.

- Inndeling i flere midlertidige boenheter kan godkjennes i en på forhånd begrenset periode. Offentlige krav må tilfredsstilles og nødvendige fellesfunksjoner etableres før slik tillatelse kan gis.

1-8.11. Område for bebyggelse og anlegg – Boligbebyggelse (Åpen småhusbebyggelse)

I områder med åpen småhusbebyggelse hvor gjeldende reguleringsplan helt eller delvis oppheves i §1-1.2. og 1-1.3., som vist med sone 1-4 på eget vedlagt kart til arealdelen, gjelder følgende bestemmelser ved søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2 og 20-3:

Bebyggelsen skal være åpen og med småhuskarakter. Ved behandling av søknader om opprettelse av ny grunneiendom (delesøknader) og byggesaker i områdene for åpen småhusbebyggelse skal det legges vekt på å bevare og forsterke de kvalitetene og den karakter områdene og enkelteiendommene har. Hensyn til grøntstruktur, klimatilpasning og størrelse og kvalitet på uteoppholdsareal står sentralt. Opprettelse av ny grunneiendom og etablering av nye boenheter tillates bare i den grad det ikke fører til at området eller enkelteiendommens kvalitetene eller karakter svekkes eller endres vesentlig. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volum og materialbruk, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg, arkitektonisk tilfredsstillende og bra tilpasset eksisterende terreng.

Kommunen kan kreve at byggesøknaden sendes inn sammen med delesøknaden for parallell behandling dersom det er tvil om hvorvidt tomten kan bebygges med ønsket kvalitet i tråd med gjeldende bestemmelser.

a) Åpen småhusbebyggelse - definisjoner

Åpen småhusbebyggelse består av eneboliger, eneboliger med en sekundærleilighet og tomannsboliger.

Sekundærleilighet er en selvstendig boenhet med kjøkken, oppholds/soverom og sanitærrom. Sekundærleiligheten er klart mindre enn hovedleiligheten og med bruksareal på minimum 25 m² og maksimum 70 m².

Tomannsbolig er en bygning med to selvstendige boenheter, beregnet til å beboes av to familier eller husstander. Det kreves at de to leilighetene i bygningen er like, speilvendt like, eller tilnærmet like og likeverdige i størrelse og utforming. Naboskillet mellom boenhetene kan være horisontalt eller vertikalt. Betegnelsen tomannsbolig brukes bare om frittliggende bygning, ikke om sammenbygde eller sammenkjedede småhus. Boenhetene i en tomannsbolig kan ha separat eller felles inngang.

b) Utnyttelse

Tillatt bebygd areal (BYA) = 25 %.

Boligens gesimshøyde er maks 6 meter. Mønehøyde er maks 8 meter. Høyde måles i henhold til teknisk forskrift.

c) Garasjer/uthus/carport

Garasjer/uthus/carport skal plasseres i samsvar med gjeldende Vei- og gatenorm.

Frittstående garasjer kan ikke ha en mønehøyde på mer enn 4,5 meter over garasjegulv, og kan bare oppføres i én etasje.

d) Minste uteoppholdsareal

For hver boenhet skal det avsettes minste sammenhengende uteoppholdsareal, hvor parkeringsareal og kjørearealer ikke kan regnes med. Dette skal gjøres etter følgende norm:

- nye eneboliger: 200 m² hvorav et areal på minst 80 m² skal være sammenhengende og ha minimum bredde 6 meter.
- sekundærleilighet: 50 m² hvorav et areal på minst 40 m² skal være sammenhengende og ha minimum bredde 6 meter.
- tomannsboliger: 150 m² per boenhet, hvorav et areal på minst 60 m² skal være sammenhengende og ha minimum bredde 6 meter.

Følgende inngår i uteoppholdsareal:

- Ubebygd areal på bakkeplan.
- Ikke-overbygd terrasse som stikker mindre enn 0,5 meter over bakken.

Følgende inngår likevel ikke i uteoppholdsareal:

- Areal med helling over 1:3
- Nødvendig snu- og kjøreareal.
- Parkeringsareal i samsvar med gjeldende parkeringsnorm. Dersom det er mer bakkeparkering enn parkeringsnormen krever, skal det tas utgangspunkt i det faktiske parkeringsareal.

Den samlede kvaliteten på uteoppholdsarealet skal dessuten vurderes som tilfredsstillende. I denne vurderingen legges det vekt på terrengets helling, brukbarhet for lek, soltilgang og mulighet for etablering av trær. Denne samlede vurderingen kan i visse tilfeller medføre at tiltak som oppfyller de kvantitative kravene omtalt ovenfor likevel ikke blir godkjent.

e) Overvann og klimatilpasning

Maksimalt 40 % av tomtens areal kan bebygges eller opparbeides med harde overflater som hindrer vann å trenge gjennom. Harde/ikke harde flater må fremkomme av utomhusplan/situasjonsplan.

Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom, og ikke tilføres det kommunale overvannsnett.

f) Grøntstruktur

I behandlingen av søknader om byggetiltak skal tiltakets virkning på den sammenhengende grøntstrukturen i nærområdet vurderes. Kommunen kan avslå tiltak som sperrer viktige forbindelseslinjer eller bidrar til en mer fragmentert grøntstruktur.

Der eiendommen inneholder trær som er oppført i *Direktoratet for Naturforvaltnings Naturbase* skal en marksikringsplan utarbeides.

g) Bygningsstruktur.

I nærområder hvor over ¼ av boligene har lik eller tilnærmet lik plassering i forhold til vei, kan kommunen kreve at nye tiltak skal bidra til å videreføre eksisterende bebyggelsesstruktur.

Med bebyggelsesstruktur menes her hvordan bygningene er plassert på eiendommen i forhold til veien. Med nærområde menes tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere samt eiendommer langs begge sider av tilgrensende vei/veier, 80 meter fra nærmeste tomtegrenser.



h) Arkitektur

I nærrområder, hvor det er et dominerende arkitektonisk uttrykk, kan kommunen kreve at nye tiltak skal bidra til at dette videreføres. Med dominerende arkitektonisk uttrykk menes at minst tre av fire bolighus har samme eller tilnærmet samme uttrykk på en formgivningsfaktor. Formingsfaktorer som vurderes er takform, materialvalg, bygningens volum og forholdet mellom lengde og bredde.

1-8.12. Bestemmelser til felt for framtidig bebyggelse og anlegg

Områdene det henvises til er vist i kommuneplanens arealdel samt beskrevet i planbeskrivelsen.

1. Framtidige områder for boligbebyggelse

Lillestrøm

Felt B1 – Gnr. 83 bnr. 55 i Bjerkealleen 26

- Konsentrert småhusbebyggelse/lavblokk

Strømmen

Felt B2 – Bråtejordet

- Konsentrert småhusbebyggelse

Kjeller

Felt B3 – Nitteberg

Felt B4 - Del av gnr. 34 bnr. 1

Felt B5 - Kjeller gård

Felt B6 – Del av gnr. 26 bnr. 2

Felt B7 – Del av gnr. 29 bnr. 1147

Felt B8 – Del av gnr. 30 bnr. 1 og 161

- Konsentrert småhusbebyggelse

Felt B9 – Del av gnr. 28 bnr. 5 mfl.

- Eneboliger

Skjetten

Felt B10 - Skjetten skytebane

Felt B11 - Del av gnr. 69 bnr. 261 m. fl.

- Konsentrert småhusbebyggelse

Felt B12

- Enebolig

Felt B13 og B14

- Konsentrert småhusbebyggelse

Felt B15

- Konsentrert småhusbebyggelse/blokk

Solberg

Felt B16 - B19 – Solbergområdet

- Enebolig

Skedsmokorset

Felt B20 – Fribergjordet

- Konsentrert småhusbebyggelse

Felt B21 – Vardeåsen

- Blokk

Leirsund

Felt B22 – Ullereng Søndre og Nordre

- Konsentrert småhusbebyggelse

Før det gis brukstillatelse i felt B6, B7, B8, B9, B11 og B13 skal det være etablert feltlekeklass på minimum 1,5 daa.

Før det gis brukstillatelse i felt B10 og B14 skal det være etablert feltlekeklass på minimum 2,5 daa.

Før det gis brukstillatelse i felt B21 skal det være etablert 2 feltlekeklasser på minimum 1,5 daa hver.

Før det gis brukstillatelse i felt B22 skal det være etablert 2 feltlekeklasser på minimum 2,5 daa.

Før det gis brukstillatelse i felt B3 skal det være etablert 1 feltlekeklass på minimum 1,5 daa. i hvert delfelt (3 stk.).

2. Framtidige områder for sentrumsformål

Lillestrøm

I felt SF1 er det tillatt med følgende arealformål:

Bolig/Kontor/Tjenesteyting/Beverting

I felt SF2 er det tillatt med følgende arealformål:

Kontor/Tjenesteyting/Beverting/Detaljhandel

I felt SF3 er det tillatt med følgende arealformål:

Forretning/Kontor/Tjenesteyting/Beverting/Bolig

I felt SF4 er det tillatt med følgende arealformål:

Forretning/Kontor/Tjenesteyting/Beverting

I felt SF5 er det tillatt med følgende arealformål:

Kontor/Tjenesteyting/Beverting

I felt SF6 er det tillatt med følgende arealformål:

Kontor/Tjenesteyting/Beverting

I felt SF7 er det tillatt med følgende arealformål:

Kontor/Tjenesteyting/Beverting

I felt SF8 er det tillatt med følgende arealformål:

Tjenesteyting/Kontor/Beverting/Forretning/Hotell/Park

I felt SF27, SF28 og SF30 er det tillatt med følgende arealformål: -

Tjenesteyting/Kontor/Beverting/Forretning

I felt SF9, SF10, SF11, SF12, SF14, SF15, SF16, SF19, SF20, SF21, SF22, SF23, SF24, SF25, SF26 og SF29 er det tillatt med følgende arealformål:

Forretning/Kontor/Tjenesteyting/Beverting/Bolig

I felt SF17 er det tillatt med følgende arealformål:

Torg/park/Tjenesteyting/Beverting

For felt SF16 og SF18-SF26 er det kun tillatt med inntil 1 000 m² BRA detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, samt utvalg som



krever kunde eller medlemskort for å få adgang. I felt SF8 kan det etableres inntil 200 m² forretningsareal, mens det i felt SF17 kan etableres inntil 100 m² forretningsareal.

Feltene SF10, SF14, SF21, SF22, SF24, SF25 kan ha større vekt på boligformål enn de øvrige feltene.

I felt SF8, SF9, SF10, SF11, SF12, SF13, SF14, SF15, SF16, SF18, SF20, SF27, SF28 og SF29 skal det på minimum 20 % av feltarealet etableres et sammenhengende byrom i form av torg eller park som skal være tilgjengelig for allmennheten. Byromsnorm for Skedsmo kommune skal være retningsgivende.

For felt SF21, SF22, SF23, SF24, SF25 og SF26 skal det etableres et sammenhengende brukbart areal til park på minimum 12 da. 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.

Strømmen

I felt SF31-SF43 er det tillatt med følgende arealformål:

Forretning/Kontor/Tjenesteyting/Beverting/Bolig

For felt SF31-SF43 er det kun tillatt med inntil 1 000 m² BRA detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, samt utvalg som krever kunde eller medlemskort for å få adgang.

I felt SF44 er det tillatt med følgende arealformål:

Forretning/Kontor/Tjenesteyting/Beverting/Idrettsstadion/Bolig

Andel forretning kan kun utgjøre inntil 10 % av samlet bruksareal i feltet

Felt SF32 kan ha større vekt på boligformål enn de øvrige feltene.

I felt SF31, SF32, SF33, SF38, SF 41, SF43 og SF 44 skal det på minimum 20 % av feltarealet etableres et sammenhengende og brukbart areal til park/torg som skal være tilgjengelig for allmennheten.

3. Framtidige områder for tjenesteyting

Felt T1 - Ny skole i Sophie Radichs vei

54,8 daa.

Felt T2 - Sørumsparken barnehage.

1,6 daa.

Felt T3 – Sandbakken/Fribergjordet barnehage

14,1 daa.

GU1 - Skedsmo kirke grav- og urnelund

91,0 daa.

4. Framtidige områder for andre typer bebyggelse og anlegg

Felt AB1

Tillatt arealformål: Renovasjonsanlegg

Felt AB2 og AB3

Tillatt arealformål: Godsterminal

5. Framtidig kombinert bebyggelse og anleggsformål:

I felt KF1 er det tillatt med følgende arealformål:

Tjenesteyting/Kontor/Boligbebyggelse

I felt KF2 er det tillatt med følgende arealformål:

Forretning/Kontor/Tjenesteyting/Idrettsstadion/Bolig

I felt KF3 på Gnr. 83 bnr. 397, 351, 357, 488 og 713 i Elvegata er det tillatt med følgende arealformål:

Tjenesteyting/Bolig

I felt KF4 er det tillatt med følgende kombinert arealformål:

Forretning/Kontor/Tjenesteyting/Beverting/Bolig

I felt KF5 er det tillatt med følgende kombinert arealformål:

Bolig/Forretning/Tjenesteyting/Kontor

I felt KF6 er det tillatt med følgende kombinert arealformål:

Idrettsstadion/ Tjenesteyting/Kontor

I felt KF7 er det tillatt med følgende kombinert arealformål:

Industri/lager/energianlegg

I felt KF8 er det tillatt med følgende kombinert arealformål:

Forretning/Kontor/Tjenesteyting

I felt KF9-KF11 er det tillatt med følgende kombinert arealformål:

Kontor/Tjenesteyting

I felt KF12 er det tillatt med følgende kombinert arealformål:

Bolig/tjenesteyting

I felt KF13 er det tillatt med følgende kombinert arealformål:

Forretning/Industri/Lager. Til arealformål Forretning tillates kun plasskrevende varer.

I felt KF14 er det tillatt med følgende kombinert arealformål:

Forretning/Industri/Hotell/Beverting. Til arealformål Forretning tillates kun plasskrevende varer.

I feltene KF15 og KF16 er det tillatt med følgende kombinert arealformål:

Forretning/Industri. Til arealformål Forretning tillates kun plasskrevende varer.

I felt KF17 er det tillatt med følgende kombinert arealformål:

Næringsbebyggelse, offentlig og privat tjenesteyting, forretning og Samferdselsanlegg - Lufthavn

I felt KF18 er det tillatt med følgende kombinert arealformål:

Forretning for plasskrevende varer med tilhørende kontor/Industri

I felt KF19 er det tillatt med følgende kombinert arealformål:

Forretning/Kontor/Beverting

I felt KF20 er det tillatt med følgende kombinert arealformål:

Forretning/Kontor/Beverting/Tjenesteyting/Bolig

I felt KF21-KF25 er det tillatt med følgende kombinert arealformål:

Forretning/Bolig

I feltene KF26 og KF27 er det tillatt med følgende kombinert bebyggelse og anleggsformål:

Forretning/Tjenesteyting/Bolig



I felt KF28 er det tillatt med følgende kombinert arealformål:

Industri/Lager

I felt KF29 er det tillatt med følgende kombinert arealformål:

Forretning/Kontor/Industri/Lager. Til arealformål Forretning tillates kun plasskrevende varer.

Innenfor felt KF2, KF4, KF8, KF21-KF23 er det kun tillatt med inntil 1 000 m² BRA detaljhandel 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 etableres et sammenhengende og brukbart areal til park/torg. I felt KF4 skal park/torg lokaliseres i tilknytning til elvebredden.

Før det gis brukstillatelse til boliger i felt KF12 skal det være etablert 4 feltlekeplasser på minimum 1,5 daa.

6. Framtidige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Som følge av samferdselsstrategi, byutvikling og urban strategi, samferdselsanalyse og kommuneplanen skal det utarbeides en veg- og gatebruksplan for Lillestrøm. Berørte område- og detaljreguleringsplaner skal legge veg- og gatebruksplanen til grunn for utforming av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Det skal etableres en dedikert kollektivtrasé mellom Kjeller og Lillestrøm stasjon. Med grunnlag i mulighetsstudien av kollektivakse Kjeller – Lillestrøm, veg- og gatebruksplan for Lillestrøm og konseptvalgutredning for t-bane til Ahus og Lillestrøm skal det utarbeides en helhetlig reguleringsplan med trasévalg for dette anlegget. Områdereguleringsplan for område 7 (Lillestrøm nord) og MF1 og MF2 (Kjeller flyplass) skal omfatte løsningene som fremkommer av veg- og gatebruksplanen. For å sikre eventuell fremtidig kollektivtrasé skal følgende gatebredder sikres i framtidige reguleringsplaner:

- Storgata mellom Parkalleén og Vestbygata, 17 meter
- Alexander Kiellands gate, 28,5 (søndre del) og 27 meter (nordre del)
- Henrik Wergelands gate/ Brandvoldgata, 15 meter

Det skal utarbeides reguleringsplan med ny trasé for Nordbyveien mellom Sagdalen og Hvam.

7. Felt for Forsvaret (Kjeller flyplass)

Områdereguleringsplan for felt MF1 og MF2 skal omfatte følgende:

a) Opprydding etter Forsvarsvirksomheten

- Tiltakshaver må kartlegge og dokumentere all forurensning på flyplassområdet før førstegangsbehandling ved områderegulering.
- Tiltakshaver må fjerne eller sørge for tilstrekkelig sikring av all forurenset grunn innenfor felt for bebyggelse og anleggsformål før det kan gis igangsettingstillatelse.

I områdereguleringsplan skal følgende vises som del av planløsningen:

b) Nye veianlegg

- Områdereguleringsplanen skal omfatte teknisk detaljplan for Rv22 Fetveien mellom Holtveien og Alexander Kiellands gate. Dette inkluderer eventuell feltutvidelse og løsning for kollektivtrasé mellom Kjeller og Lillestrøm.

- Overordnet plan for vegnett i planområdet, inkludert strategiske akser for kollektivnett og gang- og sykkelvegnett

c) Overvannshåndtering

- En kanal/vannspeil i øst-vest-retning på sørlig del av flyplassområdet, for fordrøying og bortledning av overvann fra hele planområdet og ut i Nitelva ved Sogna.
- Åpning av bekker nord for flyplassområdet hvor det er gjennomført bekkelukking, og lede disse bekkene inn på kanalen.

d) Ny gatestruktur og plassering av byrom

Til områdereguleringsplanen skal det følge et byromprogram som viser nye byrom (torg, parker og gater). Byromnormen skal legges til grunn for utformingen av disse.

e) Ny grønnstruktur og grønne forbindelser

Områdereguleringsplanen 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 3 turveiaksler nord-sør, og 2 i øst-vest retning over flyplassområdet.

f) Mulighetsstudie museum

Områdereguleringsplanen skal inneholde utredning og vurdering (mulighetsstudie) av å innpasse museumsvirksomhet og å tilrettelegge for opplevelsessenter for flygende veteranfly på Kjeller, herunder tilpasset flystripe.

1-8.13. Svalganger

I områder for sentrumsformål og områder for kombinerte arealformål tillates ikke svalganger. (Se også § 1-8.10. I)) I øvrige områder kan det vurderes tillatt, dersom løsningen er en del av en eksepsjonell arkitektur som høyner byggets kvaliteter både i seg selv og i forhold til omgivelsene, og svalgangene kan benyttes til opphold og møtesteder for beboerne. Svalganger tillates ikke mot områder som er åpne for allmenn ferdsel.

§ 1-9. Miljøkvalitet og landskap

1-9.1. Miljøkvalitet

a) Støy

Generelt for byggeområder:

Ved ny utbygging skal støyvernet tilfredsstillende støyretningslinjen *T-1442/2012; Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging*. Måloppnåelsen skal dokumenteres senest ved søknad om rammetillatelse. Bebyggelse i eksisterende støysoner kan gjenoppbygges eller påbygges uten forsterket støyvern forutsatt at det ikke fører til flere boenheter.

Innenfor fortetningsområdene:

Det vises til Temakart for fortetningsområder. Ved ny utbygging eller ved bruksendring til nye boenheter innenfor fortetningsområdene og i feltene KF 14 – 20 (Skedsmokorset) kan bygninger med støyfølsomt bruksformål lokaliseres i område med inntil Lden 70 dB veitrafikkstøy og Lden 73 dB jernbanestøy forutsatt at følgende tilleggskrav oppfylles:



- alle boenheter får minst et oppholdsrom og et soverom ut mot en stille side (fasadestøy under grensene for gul sone)
- forurensningslovens krav til innendørs støyforhold skal tilfredsstilles for hele boligen.
- reguleringsplanen omfatter støyutredning som viser støyreducerende tiltak samt støysoner for Lden 45 dB og Lden 50 dB.

b) Stråling

Ved tiltak som omfatter boliger, barnehager og skoler nærmere enn 100 meter fra høyspentanlegg skal magnetfeltet utredes. Ved nybygg og nye anlegg hvor magnetfeltet i oppholdssoner overskrider 0,4 μ T (mikro-tesla) i årsmiddel skal tiltak utredes.

Ved montering av mobilmaster, basestasjoner og trådløse nettverk i offentlige rom (utendørs og innendørs) skal strålevernmyndighetenes faglige anbefalinger følges. Alternative plasseringer/løsninger skal vurderes dersom dette kan redusere eksponeringen mot boliger, barnehager, skoler og offentlige rom i nærheten.

c) Vurdering av konsekvenser av klimaendringer

I reguleringsplaner skal planbeskrivelsen inneholde en vurdering av konsekvenser av klimaendringer på lang sikt og planforslaget skal beskrive hvordan tilpasninger kan gjøres.

d) Lokalklima og luftkvalitet

I alle reguleringsplaner hvor det reguleres til arealformål bebyggelse og anlegg, skal luftkvaliteten vurderes og dokumenteres mot forurensningsforskriftens §7-6 før førstegangsbehandling.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan for arealformål samferdsel og teknisk infrastruktur inntil områder for bebyggelse og anlegg, skal det før førstegangsbehandling utarbeides en analyse av lokalklima og lokal luftkvalitet.

Boliger og bygninger beregnet for varig opphold for utsatte grupper (barn, syke, eldre) skal ikke etableres i områder der luftforurensninger fra menneskelig aktivitet overskrider luftskvalitetskriterier fastsatt i forurensningsforskriften.

e) Miljøkvalitet

Vannkvaliteten i alle vassdragene i kommunen skal på sikt ha god økologisk tilstand og tilfredsstillende fastsatte brukermål knyttet til bading og rekreasjon, jordvanning og fritidsfiske.

Lukking av bekker og elver, samt oppfyllinger og inngrep som vesentlig endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannstrengen og i de områdene som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, er forbudt.

Det er ikke tillatt, uten godkjenning fra kommunen, å fjerne kantvegetasjon langs vassdrag med årssikker vannføring i en sone på 10 meter fra elvekant og 6 meter fra bekkkant. Det er kun tillatt med uttak av ved til privat bruk og kantsoneskjøtsel kan kun skje etter grunneiers skjøtelsplan om vern og bruk av kantsonen, som er godkjent av kommunen.

f) Forurensning

Før førstegangsbehandling av detaljreguleringsplan skal det være dokumentert at det ikke finnes forekomster av forurensninger i grunnen i planområdet.

Ved deponering av masser kreves det dokumentasjon av innhold av forurensning og dokumentasjon på at massene ikke inneholder fremmede invaderende arter (jf. §1-9.3.).

Ved søknad om tiltak langs vassdrag kan kommunen kreve dokumentasjon av vannkvalitet før og etter gjennomføring av tiltak.

1-9.2. Landskap

a) Landskap

Tiltak skal ikke føre til skade for viktige kvaliteter ved karakteristiske landskapselementer.

Oppføring av bygninger og anlegg inntil raviner er ikke tillatt nærmere enn 20 meter fra ravinens topp knekkpunkt (overgang fra tilstøtende terreng mot ravinenskråningen). Er ravinen dypere enn 20 m, skal avstanden økes slik at den tilsvarer ravinens gjennomsnittlige dybde langs tiltaket. Der geotekniske undersøkelser fastslår at det er nødvendig å sikre eksisterende bygninger eller anlegg, skal bare geoteknikers minimumsanbefaling for oppfylling tillates.

b) Natur

I reguleringsplaner og ved gjennomføring av tiltak skal mulig påvirkning på biologisk mangfold vurderes (jf. naturmangfoldlovens kap. II). I naturområder som er registrert som svært viktige, viktige og lokalt viktige i kommunens kartlegging av biologisk mangfold, tillates ikke tiltak som kan forringe naturverdiene. Midlertidig omdisponering av disse områdene er ikke tillatt.

Naturlig kantvegetasjon langs bekker og elver skal opprettholdes og utvikles.

Ved regulering av ubebygde mark til framtidige områder for bebyggelse og anlegg, skal bestående naturområder med betydning som fordrøyningsmagasin ved store nedbørmengder og flom ikke nedbygges, men avsettes til grønnstruktur. Oppvokst vegetasjon; større trær og busker, samt våtmarksområder og bekkedrag skal bevares.

1-9.3. Massedeponier, snødeponier og terrenginngrep

All deponering, oppfylling og uttak av masser skal godkjennes av kommunen.

For tiltak som innebærer deponier kreves reguleringsplan.

Tiltak skal prosjekteres på en slik måte at man oppnår massebalanse. All deponering og oppfylling av masser fra bygg- og anleggsaktivitet skal skje i godkjente massedeponi. Transport av slike masser til massedeponiene skal skje i samsvar med godkjent transportplan

Ved all deponering av masser kreves det dokumentasjon av forurensning. Det skal dokumenteres at massene ikke inneholder fremmede invaderende arter (jf. definisjon i naturmangfoldloven av 19.06.2009 nr. 100).

Ved tiltak skal det utarbeides jordsmonnregnskap for bruk av jordbruksarealer til byggeformål. Det må gå frem hvor mye dette skaper av nye eller forbedrede jordbruksarealer andre steder i kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Snødeponering skal så vidt mulig løses lokalt. Snødeponering i næringsøyemed kan kun skje til godkjente anlegg. Det skal ikke dumpes snø i vassdrag.

§ 1-10. Bevaringshensyn

Det skal legges avgjørende vekt på å bevare kommunens landskapskvaliteter: åsprofiler, viktige ravineområder og elvelandskap.



Kvaliteten i kulturlandskap, kulturmiljøer og kulturverdier i landskapselement, bebyggelse og anlegg, grønnstruktur og markterrasseringer registrert i Skedsmo kommune sin "Kulturminnevernplan" med tilhørende temakart for sårbare objekt: "Kulturlandskapsområder og Kulturminner", skal tas vare på, både ved ombygginger og nybygging. Nye bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt endringer av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form.

Tiltak som påvirker kulturverdier skal forelegges antikvariske myndigheter for uttalelse.

Kapittel II

Bestemmelser til arealformål etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 5 og 6

§ 2-1. Landbruks-, natur- og friluftformål

Ny bebyggelse tilknyttet drift av landbrukseiendommer skal plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i tråd med lokal byggeskikk. I LNF-områder med kulturminneinteresser skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes.

Karakteristiske trekk som topografi, tre-rekker, veifar, landskapsrom, vegetasjon, steingjerder og lignende skal ivaretas.

Oppføring av kårbolig kan tillates dersom landsbruksmyndighetene vurderer behovet for kårbolig å være til stede. Kårbolig kan ikke fradeles.

Unntatt fra det generelle byggeforbudet er tiltak på eksisterende boligeiendommer i LNF-område. På eksisterende boligeiendommer i LNF-område kan oppføres påbygg, tilbygg samt garasjer og uthus. Nye boenheter tillates ikke opprettet. Tillatt grad av utnytting for eksisterende boligeiendommer i LNF-område skal ikke overstige % BYA = 15 % eller 300 m² BRA.

Jordlovens §§ 9 og 12 (omdisponering og deling) skal fortsatt gjelde i områder avsatt til utbygging og masseuttak inntil tiltak iht. vedtatt reguleringsplan skal igangsettes.

Masseforflytning eller oppfylling skal følge forurensningsforskriften (kap. 4). Det vises også til kommuneplanens bestemmelser § 1-9.3.

Skogbrukslovens § 11 som omhandler meldeplikt for hogst gjelder i hele kommunen.

§ 2-2. Fritidsbebyggelse


Oppføring av ny eller utvidelse av bestående fritidsbebyggelse er ikke tillatt i noen del av kommunen.

§ 2-3. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

Vassdragene skal underlegges differensiert vassdragsforvaltning.

For arealer som ligger inntil 100 meter fra strandlinjen, målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand gjelder følgende:

- a) Før det gis tillatelse til tiltak langs vassdrag som inngår i forvaltningsklasse 1 (se sone VK1 i arealdelen) dvs. deler av Nitelva, hele Sagelva og Leira ved Leirsund, skal det foreligge reguleringsplan. Bebyggelsen skal tilpasses og videreføre kvalitetene i områdene med hensyn til bebyggelse, landskap, vegetasjon, kulturminner og biologisk mangfold.
- b) For vassdrag som inngår i forvaltningsklasse 2 (se sone VK2 i arealdelen), dvs. resten av Nitelva, resten av Leira og Gullaugbukta, samt Stampetjern, er det ikke tillatt med andre inngrep enn enkle og naturvennlige tilretteleggingstiltak for allmenn friluftsliv og rekreasjon. Alle tiltak skal meldes og eventuelt godkjennes av kommunen. Inngrep som enkeltvis eller i sum reduserer vassdragets verdi, inkludert tiltak som forverrer vannkvaliteten eller vanskeliggjør bedring av den, inngrep i kantvegetasjonen og andre områder som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, skal søkes unngått. Viktige områder for biologisk mangfold og andre verneverdier skal gis en særlig beskyttelse.
- c) For vassdrag i forvaltningsklasse 3 (se sone VK3 i arealdelen), dvs. vassdrag i Marka, i Kongsrudtjern naturreservat, samt Tretjern, er inngrep ikke tillatt. Alle former for inngrep og



omdisponering av arealer i vassdragsbeltet, som reduserer vassdragets verdi, skal unngås. Vannkvalitet og naturlig vannføring skal søkes opprettholdt.

Kapittel III

Bestemmelser til hensynssoner

Det vises også til kap. IV Retningslinjer, Retningslinjer for Sone med særskilt angitt hensyn

§ 3-1. Faresoner (plan- og bygningsloven § 11-8 a)

a) Flom

For tiltak innenfor område utsatt for flomvann angitt på *Flomsonekart utarbeidet av NVE for 200 – års flom i Lillestrøm*, (kote 105,5) godkjent 05.12.05, stilles det krav om bruk av materialer og konstruksjoner som tåler å stå under vann. Rom under kote 105,5 skal ikke innredes til rom for varig opphold. Overkant gulv for konstruksjoner, plate på mark, skal ikke ligge lavere enn kote 105,5.

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), d), k), l) og m), og § 20-4, 1. ledd innenfor hensynssone HS320_1 og HS320_2 - fareområde flom må det utarbeides reguleringsplan, dersom området ikke allerede er regulert. Utbygging kan ikke finne sted før tilstrekkelig flomsikring er etablert.

I hensynssoner for bekker med årssikker vassføring er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som hindrer nødvendig avrenning til vassdraget.

Ved tiltak på ledningsnett langs strekninger i hensynssonene for bekker med årssikker vassføring, hvor det tidligere er gjennomført bekkelukking, skal det velges løsninger som sikrer framtidige åpne vannveier.

b) Kvikkleire

Ved utarbeidelse av reguleringsplan for bebyggelse og anlegg innenfor NVEs registrerte kvikkleireforekomster HS310_1 – HS310_9, og i områder hvor det er registrert marin leire, skal det før førstegangsbehandling av reguleringsplan være gjennomført geotekniske grunnundersøkelser i henhold til NVEs retningslinjer 2/2011 - Flaum og skredfare i arealplanar (sist reviderte versjon).

I hensynssone HS310_7, nåværende område for bebyggelse og anlegg hvor NVE har registrert kvikkleire, skal det før tillatelse til tiltak gis, være gjennomført geotekniske grunnundersøkelser i henhold til NVEs retningslinjer 2/2011 "Flaum og skredfare i arealplanar" (sist reviderte versjon), med særlig vekt på vurdering av områdestabilitet

§ 3-2. Sone med krav om felles planlegging (plan- og bygningsloven § 11-8 e)

I hensynssonene HS810_1 i Lillestrøm, og HS810_2 på Strømmen som omfatter framtidig sentrumsformål, felt SF1-34, SF38, SF39 og SF42, skal det primært søkes samarbeid 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.

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 IV

Retningslinjer

1. Retningslinjer for Sone med særskilt angitt hensyn (plan- og bygningsloven § 11-8 c)

I hensynssone HS550_1 – HS550_7 med særlig hensyn til landbruk, friluftsliv, landskap, natur- og kulturmiljø (samlesone, tidligere Høyt prioriterte LNF-områder) skal det ikke gjøres inngrep som forringer kvalitetene knyttet til jordvern, biologisk mangfold, friluftsliv og/eller kulturlandskapet. Det skal utvises en meget restriktiv praksis ved behandling av søknader for bygge- og anleggstiltak, bortsett fra tilretteleggingstiltak for friluftsliv.

Hensynssone HS560_1 – HS560_6 er områder vernet etter naturmangfoldloven.

For områder som inngår i Marka gjelder markalovens bestemmelser.

Kulturmiljø

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 tiltak på en bygning registrert som kulturminne i Kulturminneplan, skal det legges særlig vekt på å opprettholde husets karakter og særtrekk. Kulturhistoriske og arkitektoniske verdier som knytter seg til byggverkets ytre skal bevares. Byggets form og volum, fasadenes proporsjoner, materialvalg, dør- og vindusutforming skal bevares. Videre bør opprinnelige eller eldre eksteriørmessige detaljer som panel, listverk, vinduer, dører og takdekking bevares i så stor utstrekning som mulig.

Landskap

Det skal legges spesiell vekt på hensynet til å opprettholde verneverdige kulturlandskap ved planlegging og gjennomføring av byggetiltak, jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø og Skedsmo kommunes GIS-database.

Grønnstruktur

Ved søknad om tiltak på grønnstrukturarealer med verneverdi, skal alltid anleggets ulike historiske sjikt, alder og betydning dokumenteres.

2. Retningslinje estetisk redegjørelse:

Viktige hensyn angitt i «Urban og byutviklingsstrategi – perspektiv 2050», «Landskap, kulturlandskap og kulturminner i Skedsmo», og «Grøntplan for Skedsmos byggesone», skal legges til grunn ved planlegging av bygninger som gir fjernvirkning og konsekvenser for landskapskvaliteter.



Kapittel V

Vedlegg

Følgende dokument er vedlegg til kommuneplanens bestemmelser:

- a) Byromsnorm for sentrumsområder i Skedsmo, mars 2014
- b) Temakart for fortettingsområder, mars 2014
- c) Kart over småhusområder som får nye bestemmelser, 170314
- d) Støykart Skedsmo juli 2012
- e) Holdningsklasser for avkjørsler

Byromsnorm for sentrumsområder i Skedsmo kommune

vedlegg til kommuneplanen 2015 - 2026

Innledning

Byromsnorm for sentrumsområder i Skedsmo gir retningslinjer for utforming av byrom i kommunens sentrale områder. Det åpnes for stor grad av frihet i de enkelte prosjekt til å gjøre strukturerende grep og velge formuttrykk, men normen synliggjør hvilke forventninger kommunen har til utviklingen av sentrumsområder. Det legges særlig vekt på tilrettelegging for gående og syklende og at disse sikres ubrutte og tydelige forbindelseslinjer.

Byromsnormen skal gi inspirasjon og legges til grunn for byggesaksbehandling. Ved alle detalj- og områderegeringsplaner skal det legges ved et byromsprogram som er utarbeidet med utgangspunkt i normen.

Bakgrunn

Kommuneplanen for Skedsmo legger opp til en fortetting i Lillestrøm-Strømmen- Kjeller området (LSK-triangelet), og stiller samtidig krav til kvalitet i bebyggelse og infrastruktur. Utviklingen av strukturer og kvaliteter i det urbane rommet vektlegges og i det arbeidet er det behov for noen styrende prinsipper for utforming av veier, gater, torg og plasser.

I tilknytning til arbeidet med en samferdselsplan for Skedsmo er det utarbeidet en gåstrategi for kommunen. I 2012 ble det vedtatt en hovedplan sykkel. Målet er å etablere et hovednett av attraktive gang- og sykkelforbindelser. I «Samferdselstrategier for Skedsmo 2009 – 2050» ligger det også noen overordnede prinsipper som er søkt videreført i byromsnormen. I løpet av 2014 vil det bli utarbeidet en ny veg- og gatebruksplan for Lillestrøm.

Byromsnormens kategorier

Byrommene er delt inn i tre hovedkategorier: gater, torg og parker. For hver byromskategori er det gitt føringer for funksjonskrav for byrom og tilliggende bebyggelse, samt kvalitetskrav for disse. Alle byrom skal være universelt utformet.

Gater er trafikkårer med flere funksjoner/brukere. Gater er delt i de tre underkategoriene gågate, miljøgate og bygate. For denne kategoriseringen er det tilgjengelighet og prioritering av fotgjengere og syklistar som er bestemmende.

Torg er delt i underkategoriene bytorg, strøktorg og fellestorg, hvor størrelse og grad av offentlighet og aktivitetsnivå varierer.

Parker er først og fremst områder for rekreasjon, og er i all hovedsak grønne og frie for trafikk. Parkene er delt inn i bypark, strøkspark og fellespark.

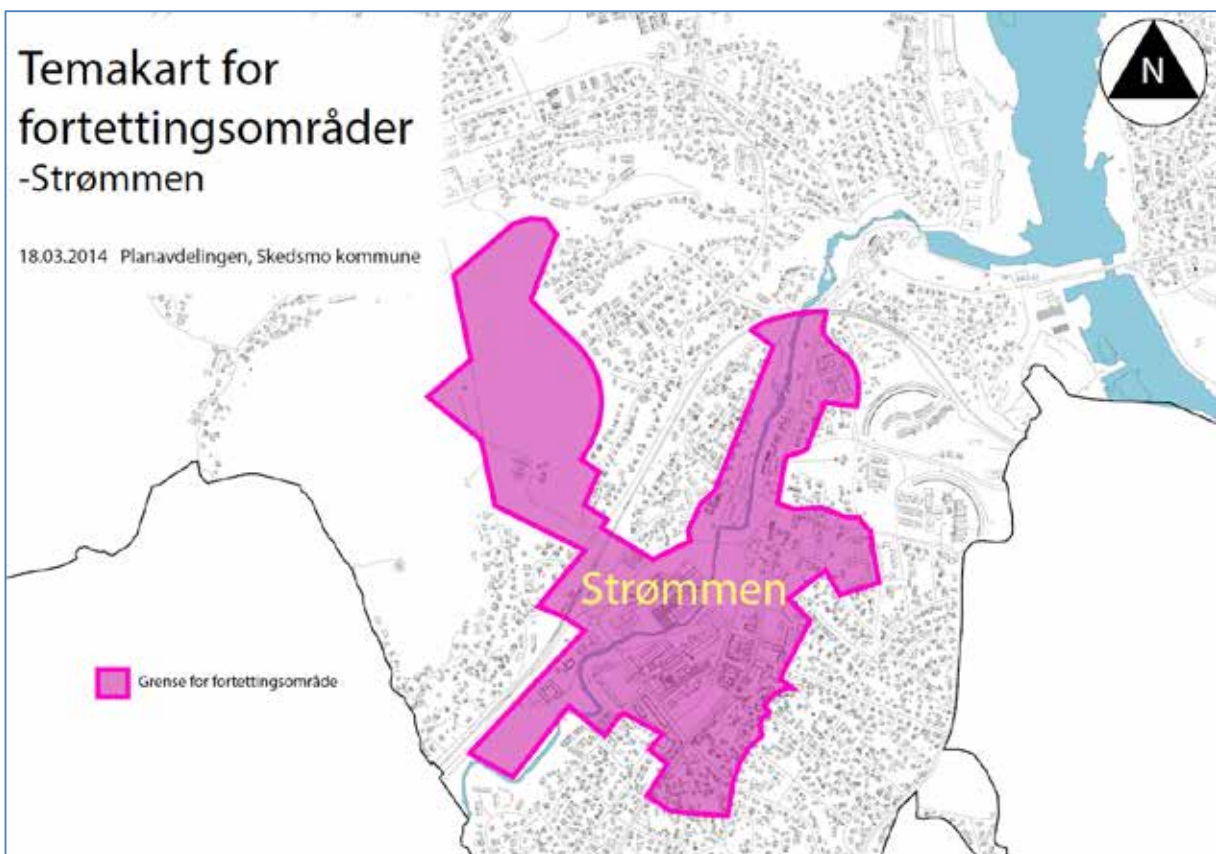
Byromsprogram

Med utgangspunkt i byromsnormen skal det utarbeides et byromsprogram som en del av alle reguleringsplaner for areal avsatt til sentrumsformål (se kommuneplanens bestemmelser §1-8.10. f). Byromsprogrammet må inneholde utformingsplaner for gater, torg og parker som viser materialbruk, belysning, møblering, utsmykning og blågrønne elementer



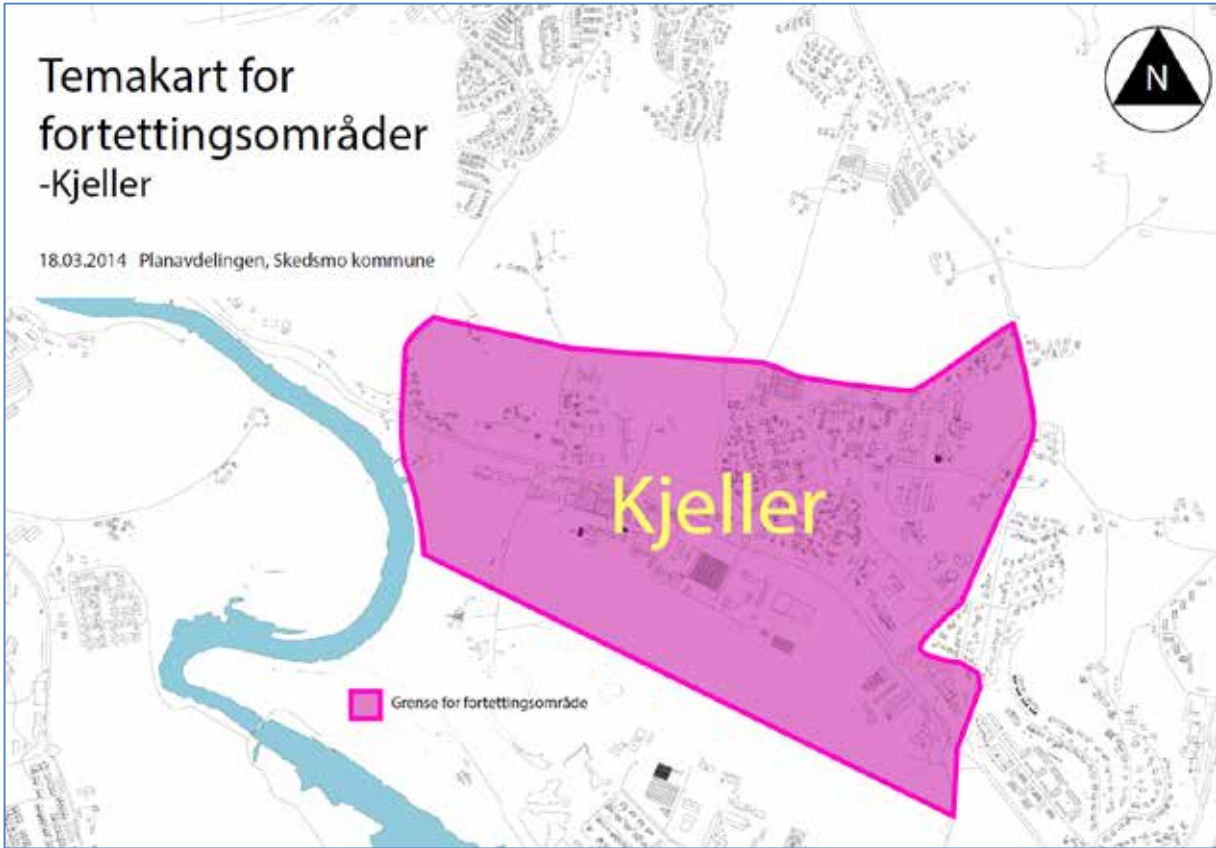
Gater			
ferdselsåre, bestandige materialer			
	Gågate	Miljøgate	Bygate
<i>mål-gruppe</i>	primært for gående syklende prioritert kun i egne traseer	alle trafikkantgrupper, gående prioriteres ved kryssing	bil, men tilpasset syklende
<i>aktivitet</i>	opphold, bevertning, handel, opplevelser	trafikkavvikling, kollektiv transport, opphold, bevertning, handel, parkering, varelevering	trafikkavvikling, kollektivtransport, varelevering, parkering
<i>innhold</i>	oppholds-/sitteplass hver 20. meter, vannspeil min. 4 m2 hver 250. meter beplantning som gir grønt preg, tilpasset belysning, sykkelparkering kunst-/designelement element for barn/unge vurderes	egne møbleringssoner, tilpasset belysning, sykkelparkering markert kjørefelt, shared-space vurderes	2-sidig fortau eget sykkelfelt eller 30 km/t
<i>kvalitet/utforming</i>	dekke: steinheller, brostein, trevirke gatevarme vurderes	dekke: asfalt innslag av: steinheller, brostein, trevirke gatevarme vurderes	dekke: primært asfalt
<i>tilliggende bygg</i>	1. etasje: forretning, privat og offentlig tjenesteyting 2. etasje: som 1. etasje + kontor fasader skal være transparente, henvende seg mot og berike gaten dimensjonert etter menneskelig skala	1. etasje: forretning, offentlig-/ privat tjenesteyting, kontor fasader skal være transparente, henvende seg mot og berike gaten dimensjonert etter menneskelig skala	alle underformål av sentrumsformål fasader bør henvende seg mot gaten
<i>eier/drift/vedlikehold</i>	eier: kommunen drift og vedlikehold: gårdeier og kommune	eier: offentlig/privat avhengig av funksjon drift og vedlikehold: offentlig/privat	eier: offentlig drift og vedlikehold: offentlig og gårdeier
Torg			
møteplass, lokalisert til ferdelsåre, dimensjonert etter menneskelig skala, bestandige materialer, tilpasset belysning, krav om grønne og blå elementer, oppholds- og sitteplasser med godt solinnfall, sykkelparkering			
	Bytorg	Strøktorg	Fellestorg
<i>mål-gruppe</i>	gående, hele befolkningen	gående, befolkningen i bydelen	gående og syklende, befolkningen i tilliggende bygningsmasse
<i>aktivitet</i>	handel, servering, kulturaktiviteter, arrangement	handel, servering, lek, mindre arrangement	lek, mulighet for fellesarrangement
<i>innhold</i>	egne elementer for barn og unge, kunst/designelement vannspeil	bør ha egne elementer for barn og unge, kunst/designelement er ønskelig vannspeil	bør ha egne elementer for barn og unge, kunst/designelement er ønskelig vannspeil er ønskelig
<i>kvalitet/utforming</i>	dekke: steinheller, brostein, trevirke	dekke: steinheller, brostein, trevirke	dekke: asfalt, steinheller, brostein, trevirke
<i>tilliggende bygg</i>	1. etasje: forretning, privat og offentlig tjenesteyting 2. etasje: som 1. etasje + kontor skal henvende seg mot og berike torget	1. og 2. etasje: forretning, privat og offentlig tjenesteyting og kontor, bebyggelse bør henvende seg mot torget	bebyggelsen må ikke bidra til privatisering av torget
<i>eier/drift/vedlikehold</i>	eier: kommunen drift og vedlikehold: gårdeier og kommune	eier: offentlig/privat drift og vedlikehold: eier	eier: som hovedregel privat drift og vedlikehold: eier
Parker			
møteplass, rekreasjon og aktiviteter, lek, dimensjonert etter menneskelig skala, bestandige materialer, god tilgjengelighet for gående og syklende, vegetasjonsdekke, stille område, gjerne med natur-lyder (sildrende vann og fugler), beplantning som gir grønt preg, godt solinnfall og tilpasset belysning			
	Bypark	Strøkspark	Fellespark
<i>mål-gruppe</i>	hele befolkningen, i tilknytning til hovedferdselsåre for gående	befolkning fra bydelen	befolkningen fra nærområde
<i>aktivitet</i>	fleksibel bruk og mangfoldige aktiviteter, mulighet for større arrangement innen kultur, og idrett	mulighet for mindre arrangement kultur og idrett	
<i>innhold</i>	egne områder for opphold og aktivitet, egne elementer for barn og unge, vannspeil helhetlig plan for kunst/designelementer egne sykkeltraseer vurderes	vannspeil kunst/designelement	kunst/designelement skal vurderes
<i>eier/drift/vedlikehold</i>	eier: kommunen drift og vedlikehold: gårdeier og kommune	eier: offentlig/privat drift og vedlikehold: eier	eier: som hovedregel privat drift og vedlikehold: eier

Vedlegg b) Temakart over fortetningsområder



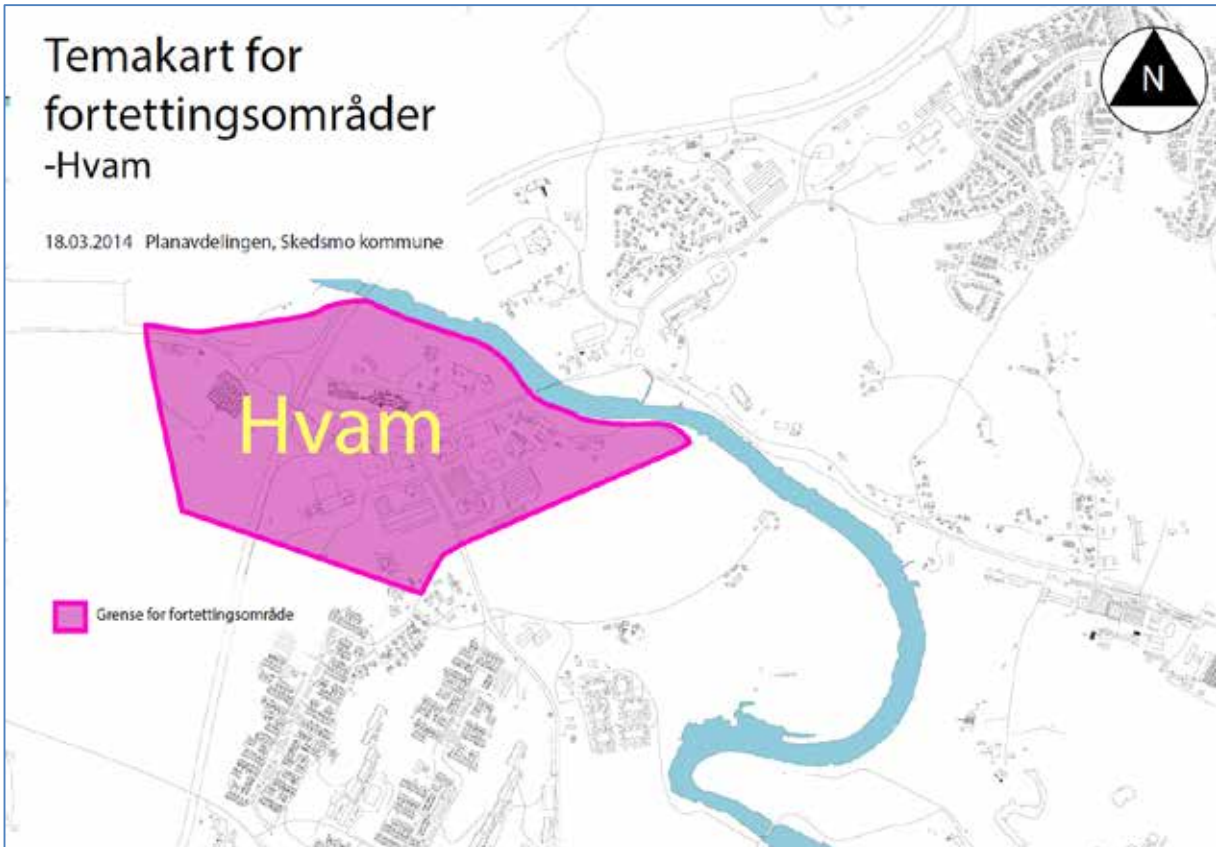
Temakart for fortettingsområder -Kjeller

18.03.2014 Planavdelingen, Skedsmo kommune



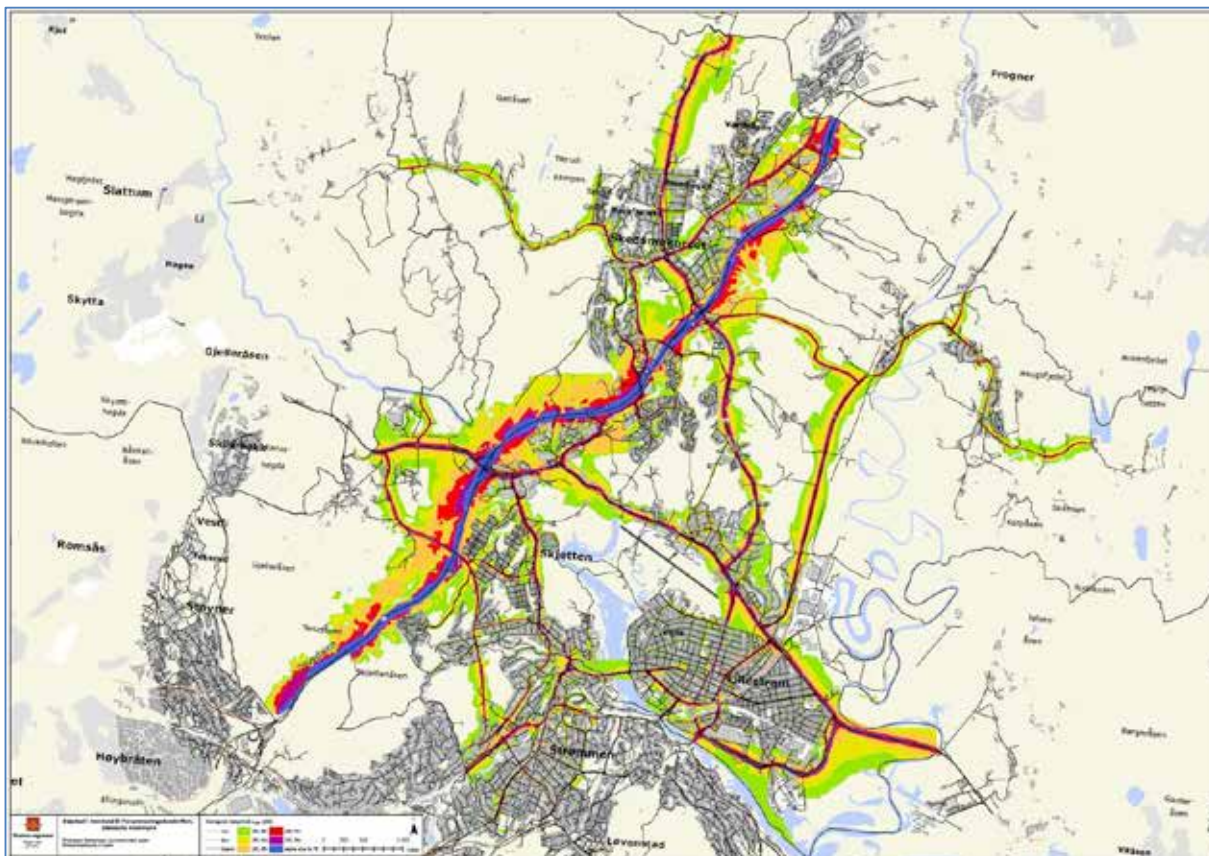
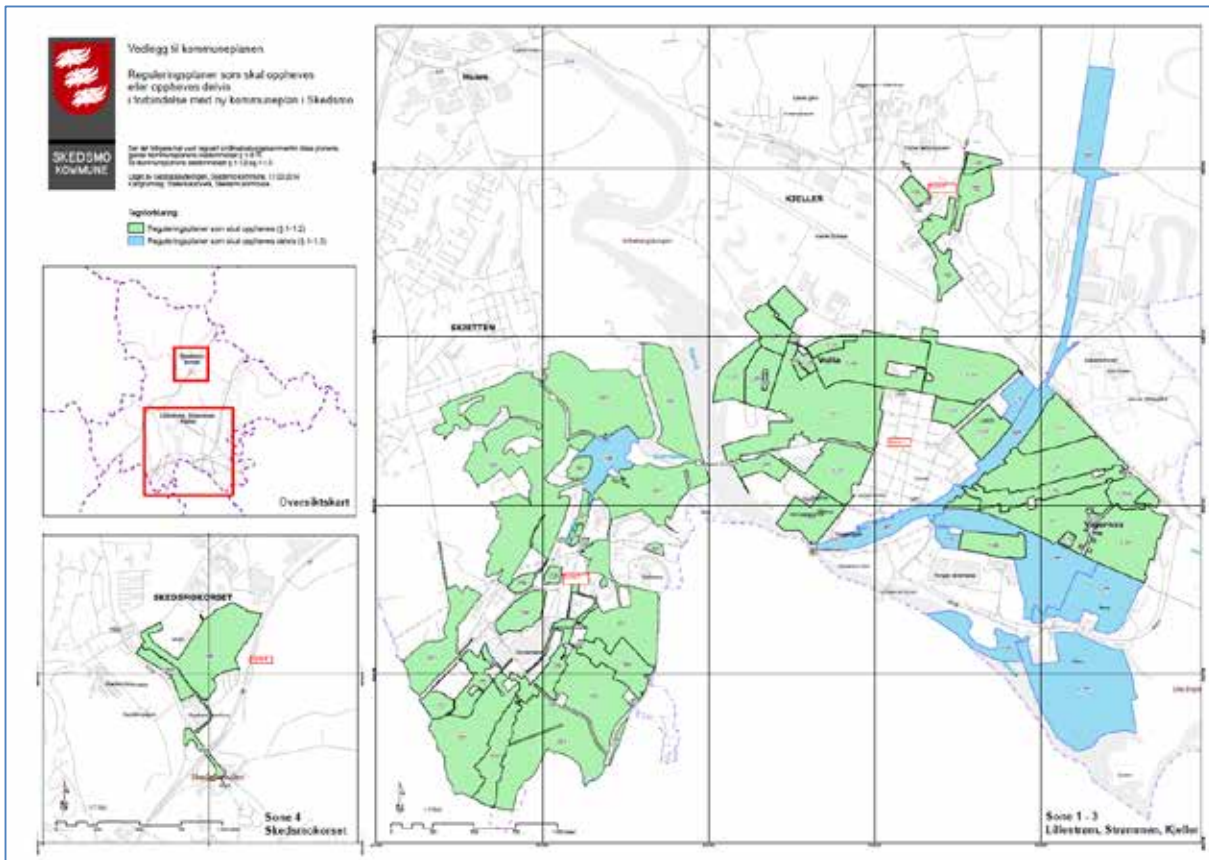
Temakart for fortettingsområder -Hvam

18.03.2014 Planavdelingen, Skedsmo kommune



Vedlegg b) Temakart over fortettingsområder

Vedlegg c) Kart over småhusområder som får nye bestemmelser og
d) Støysonekart



Vedlegg c) Kart over småhusområder som får nye bestemmelser og
d) Støysonekart

UTKAST TIL VEDTEKTER

VEDTEKTER

FOR SAMEIET LILLESTRØM PANORAMA FELLESEIENDOM

Revidert; 24.11.16

1. Sameiets navn

Sameiets navn er Sameiet Lillestrøm Panorama Felleseiendom ("Sameiet").

2. Sameiere er

De som til enhver tid er eiere av følgende eiendommer innenfor utbyggingsprosjektet Lillestrøm Panorama («Lillestrøm Panorama») er med lik andel sameiere i Sameiegjenstanden:

gnr.34/31, 34/38,33/49,33/50,33/51,33/52,33/53,33/54,33/55,33/56,
33/64,33/65,33/66,33/67,33/68,33/69,33/70,33/71,33/72,33/73,33/74,33/79,33/80,33
/81 i Skedsmo Kommune, også omtalt som «Eiendommene».

Eiere av Eiendommene skal eie og drifte Sameiegjenstanden omtalt under pkt. 4 nedenfor.

Dersom nye sameiere skal tre inn i Sameiet i henhold til krav i reguleringsplanen eller krav fra kommunen, er eksisterende sameiere forpliktet til å godta slik inntreden basert på at nye sameiere tar sin del i dekning av utgiftene knyttet til Sameiegjenstanden fordelt etter prinsippene nedfelt i pkt. 6 nedenfor.

3. Bakgrunn

Lillestrøm Panorama er et boligområde under utvikling i Skedsmo kommune. Nitteberg Panorama AS («Utbygger») står som utbygger av boligområdet. Tomtene i boligområdet er ikke ferdig utbygd og det kan bli foretatt endringer etter hvert som utbyggingen skjer.

Dersom Utbygger overlater videre gjennomføring av hele eller deler av prosjektet Lillestrøm Panorama» til andre, overtar vedkommende Utbyggers rettigheter og forpliktelser etter disse vedtektene

Det planlegges oppført flere (10-12) boligselskaper innenfor Lillestrøm Panorama, «Boligselskapene». Hvert Boligselskap plasseres på selvstendige eiendommer, og organiseres enten som eierseksjonssameier eller borettslag.

Kjøpere av boliger i Lillestrøm Panorama forplikter seg til å være sameiere i Sameiet gjennom de Boligselskaper som boligene organiseres i.

Sameierne skal gjennom Sameiet eie og forvalte områder som skal være felles for Eiendommene («Fellesområder»), samt forestå drift og vedlikehold av tekniske anlegg som ikke overtas av Skedsmo kommune «Teknisk anlegg»), herunder fjernvarme/varmeveksel og sekundærnett for levering av fjernvarme til aktuelle boligselskaper/boliger innenfor Lillestrøm Panorama.

4. Sameiegjenstanden

Sameierne skal eie og drifte Fellesområdene og Tekniske anlegg som fremgår av Arealplankart datert 27.5.2016 inntatt som Vedlegg 1, det vil si:

- F2*, område markert med grønt
- F3, felles ballfelt som etableres når mer enn 200 boliger er tatt i bruk,
- F4, område til veiskilt
- Fjernvarmeanlegg/fordelingssentral, plassert i eget bygg på gnr 33, bnr 42, med tilhørende sekundærnett til ovennevnte Eiendommer

*Fellesarealet F2 med lekeplasser utvikles etter hvert som boligselskapene innenfor Lillestrøm Panorama etableres og i henhold til krav i reguleringsplanen fra kommunen.

5. Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte; herunder, drifte, vedlikeholde, påkoste, utskifte og oppgradere Fellesområdene og teknisk anlegg som angitt i punkt 3 og i Vedlegg 1.

6. Andel og fordeling av utgifter

Eierandelen i Sameiet skal være likt fordelt mellom eierne av Eiendommene, «Sameierne eller Sameiere».

Eierskap til Eiendommene og påfølgende eierandel i Sameiet etableres så snart boligen er overtatt fra Utbygger.

Utgifter til drift og vedlikehold av Fellesområdene og Teknisk anlegg skal fordeles basert på Eiendommens til enhver tid gjeldende andel av det totale bruksareal (BRA) bolig innenfor Lillestrøm Panorama, «Fordelingsnøkkelen». Hvis det er særlig grunn til det, kan styret i Sameiet fordele kostnadene også etter nytte.

Fordelingsnøkkelen vil ta utgangspunkt i forventet utbygget BRA når siste byggetrinn i Lillestrøm Panorama er overlevert.

Utbyggers eierandel i Sameiet er den til enhver tid resterende ideelle andel av forventet utbygget BRA, og endres i takt med at byggetrinnene/boligene overleveres til nye eiere av Eiendommene.

Utbygger er ikke forpliktet til å dekke kostnader for ikke ferdigstilte bygg. Ved ferdigstilling og overtakelse av bygg vil det enkelte boligselskap være forpliktet til å dekke sin forholdsmessige andel av kostnader til drift og vedlikehold i samsvar med disse vedtektene.

Utbygger eller dennes rettsetterfølger kan med skriftlig forhåndsvarsel på tre måneder, tre ut av Sameiet før Lillestrøm Panorama er ferdig utviklet i samsvar med utbyggingsplanen slik at antall Sameiere reduseres. Eierbrøken skal endres etter prinsippet i dette punkt. Vedtektene skal tilpasses det nye antall Sameiere.

7. Sameiets utgifter - fakturering

Sameiets kostnader til drift og vedlikehold, slik som: styrehonorar, revisjonshonorar, forretningsførsel, felles strøm, drift grøntarealer, beplantning og vedlikehold, forsikring, snømåking, strøing, fjernvarme faktureres boligselskapene/Sameierne a konto månedlig. Justering av a kontobeløp gjøres ved behov/avstemmes årlig hvis nødvendig.

Hva angår fjernvarme faktureres dette månedlig fra Akershus Energi Varme basert på forbruk og fordeles i samsvar med Fordelingsnøkkelen.

8. Styret

8.1. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha en styrerepresentant fra hvert boligselskap som etableres i Lillestrøm Panorama. Utbygger utnevner inntil 2 styremedlemmer som representerer ubebygde eiendommer. Styret velger selv sin leder. For øvrig konstituerer styret seg selv.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av sameiermøtet. Styremedlemmene kan gjenvelges. Sameiets styreleder og ett styremedlem i fellesskap kan forplikte Sameiet.

8.2 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold, drift og oppgradering av Fellesområdet. Styret skal videre forestå drift og vedlikehold av Tekniske anlegg som ikke overtas av kommunen. Styret har fullmakt til å innhente tilbud og inngå avtaler med tjenesteleverandører.

8.3 Styrets vedtak

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Det skal avholdes styremøter så ofte som vanlig drift tilsier det. Det skal føres regnskap i tråd med lover, vedtekter og god regnskapsskikk. Det inngås forretningsføreravtale med forretningsfører.

9. Sameiermøtet

Sameiermøte er sameiets øverste myndighet.

Den enkelte Sameier er på sameiermøte representert ved styret i sitt respektive boligselskap.

Styremedlemmer har møte- og stemmerett.

Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig eller når minst tre sameiere eller sameiets revisor krever det, og disse oppgir de saker som ønskes behandlet.

Sameiermøter innkalles av styret med minst 14 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid, sted og saker som skal behandles.

Det ordinære eller årlige sameiermøte skal behandle;

1. Årsregnskap og styrets årsberetning
2. Revisors beretning
3. Budsjet
4. Fastsettelse av årlig felleskostnader
5. Valg av revisor
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

På sameiermøtet har hver sameier en – 1 - stemme.

For endringer av Sameiets vedtekter kreves minst 2/3 flertall av avgitte stemmer. Det samme gjelder for ombygging eller andre endringer på Fellesområdet og Tekniske anlegg som sameiet må bekoste, og som går ut over vanlig drift- og vedlikehold. Andre beslutninger på sameiermøte treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.



Sameiermøter skal ledes av styrets leder eller ved dennes fravær et annet styremedlem.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøte. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en som utpekes av de fremmøtte sameiere.

10. Sameiernes plikter

Eierne av Eiendommene innenfor Lillestrøm Panorama er forpliktet til å være sameier i Sameiet med dertil tilhørende kostnadsansvar.

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter disse vedtektene og vedtak fattet av styret og sameiermøtet i Sameiet.

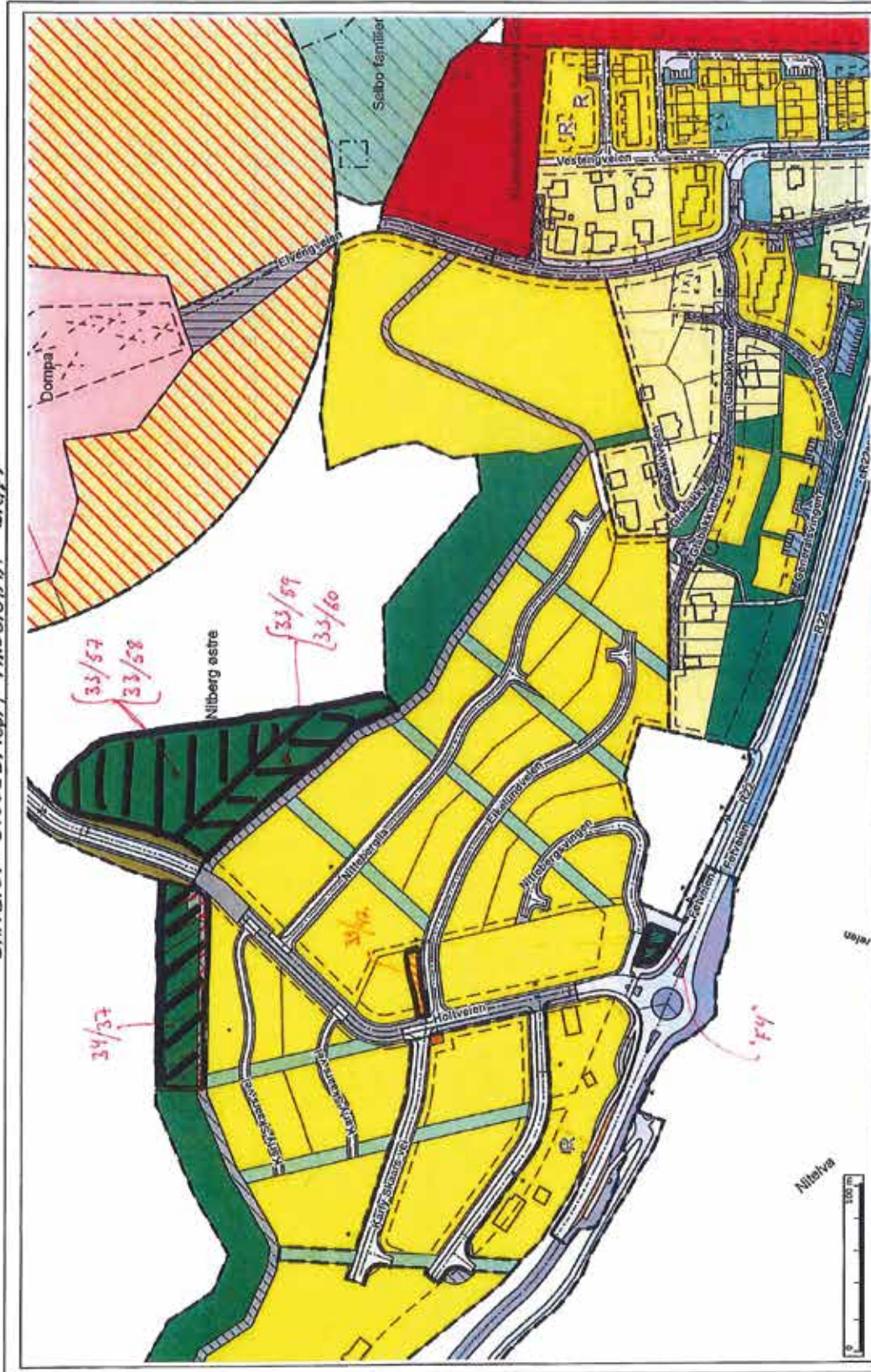
11. Forholdet til Sameieloven

Lov om sameige av 18.06.1965 nr. 6 utfyller denne avtalen.

Vedlegg

- 1 Arealplankart over felleseiendom

SAMMELT LILLESTRØM PANORAMA DRIFT



Målestokk 1:2 000
 Dato: 27.05.2016 10:23:16

Med forbehold om feil i kartsammenheng.
 Produktet er etablert med data fra Statens
 kartverk og Grounvest. Kartet kan ikke brukes
 som utgangspunkt for bygge- eller driftsplaner.

Utskrift A3 - Arealplankart

27.05.2016. NIB 44.400.

Handwritten initials/signature



Vedtektene er utarbeidet i forbindelse med salg, de er å betrakte som foreløpige. Det tas forbehold om endringer i forbindelse med innsendelse av seksjoneringsbegjæring m.m.

UTKAST - V E D T E K T E R

for

Elvenglia 1 Boligsameie
(org. nr. organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet

1. Navn

1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Elvenglia 1 Boligsameie

Sameiet består av xx boligseksjoner i eiendommen gnr 33 bnr 32 i Lillestrøm Kommune,

Det er parkering på egen tomt som parkeringsplass/carport eller garasje.

Alle veier på området er private og må driftes og vedlikeholdes av sameiene.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler som f.eks tillegg grunn. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene for bolig.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler samt sameiebrøkens størrelse (BRA), fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Fellesarealene i Elvenglia området vil bli organisert som et tingsrettslig sameie. Elvenglia Driftssameie når hele feltet er ferdig utbygd. Sameiet er pliktig til å motta sin del fellesarealene når feltet er ferdig utbygd.

Det er utarbeidet egne vedtekter for driftssameiet og det vil bli valgt et eget driftsstyre. Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens felles interesser og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg av enhver art.

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

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har

plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem som er ny eier/leietaker. Ved eierskifte av bolig betales et eierskiftegebyr til forretningsfører fra seksjonseier.

Den enkelt seksjonseier står fritt til å bygge på, oppføre garasje, terrasse og lignende på det grunnareal seksjonseier disponerer eksklusivt, innenfor de krav som følger av reguleringsplanen og dens bestemmelser, samt øvrige offentlige regler som regulerer slike forhold.

En seksjonseier blir fullt ansvarlig for leiernes handlinger eller unnlaterelser eller andre forhold til sameiet.

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

Sameiet er tilknyttet Akershus Fjernvarme, via lokal fjernvarmesentral. Det er etablert et sekundærnett som sameie må gi muligheter til nødvendig vedlikehold. Kostnader til fjernvarme fordeles etter sameiets totalt BRA.

I reguleringsbestemmelsene for området er det angitt at det skal avsettes et «friareal» som felles gangvei for boligfeltene.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

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

(4) Parabolantenne eller lignende installasjoner tillates ikke montert uten etter flertallsvedtak i seksjonseiermøte.

(5) Seksjonseierne plikter å gi tilgang på sin tomt for nødvendig vedlikehold av tiliggende seksjoner.

3-2 Trivselsregler

Seksjonseiermøtet fastsetter trivselsregler. Seksjonseierne plikter å følge de trivselsregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på trivselsreglene anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

3-3 Bygningsmessige arbeider mm

Utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan kun skje etter samlet plan for alle seksjoner og etter forutgående vedtak i sameiet og /eller styret.

4. Vedlikehold og forsikring



4-1 Seksjonseiers ansvar

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste utvendig og innvendig vedlikehold av bruksenheten (bygningen) og utearealer som sameieren har enerett til å bruke. I tillegg kommer fjernvarme radiatorer/kraner i boligen

Sameierne har felles vedlikeholdsansvar for overvann- og drensledninger fra kommunal ledning frem til utvendig kum og stoppekran tilhørende bruksenheten.

Ved fremtidig utvendig vedlikehold skal alle boligene overflatebehandles med samme farge som fastsettes av årsmøte.

Boligene skal behandles med samme fargekode:

VINDSKIER: XXXX

Vinduer og vindskier males med XXXX

Seksjonseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

4-2 Forsikring

Det er felles boligforsikring for alle seksjoner. Forretningsfører tegner forsikring første gang slik at alle er forsikret fra overtakelsestidspunkt. I forsikringen ligger også styreansvar og rettshjelpsforsikring for sameiet

Den enkelte seksjonseier må betale egen innboforsikring

4-3 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Støttemurer inkl. gjerde inngår under felles vedlikeholdsansvar for sameiet, selv om deler av denne står på den enkelte seksjonseiers seksjon/tomt.

(2) Snøopplag kan benyttes på de ulike områder som er definert som fellesareal iht endelig seksjonering

(3) Drift og vedlikehold av privat stikkveg inngår under felles vedlikeholdsansvar for sameiet. Evt via Elvenglia driftssameie.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

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

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

Som felleskostnader gjelder bl.a. felles strøm, felles forsikring, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorarer.

(3) Tv-internett kostnader fordeles likt mellom seksjonene.

(4) Fjernvarme fordeles etter BRA. Hvis det etableres fjernavleste målere og egen fjernvarmesentral på Elvenglia er det mulig å avregne faktisk forbruk. Varmetap fordeles etter BRA.

(5) Kostnader til drift av fellesareal Elvenglia fordeles mellom sameiene/boligselskapene på eiendommen «Elvenglia» etter BRA. Driftskostnadene inngår som del av felleskostnadene.

Kommunale avgifter faktureres av kommunen direkte til den enkelte.

5-2 Panterett for seksjonseierne forpliktelse

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2x folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning beslutes gjennomført.

5-3 Heftelsesform

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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



7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to) andre medlemmer med en til to (1 -2) varamedlemmer. I tillegg har utbygger rett til en representant i styret med stemmerett frem til siste boligseksjon er overlevert.

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

(3) Årsmøte skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret skal velges av seksjonseiermøtet. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøte skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-2 Styremøter

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

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7- 6 Representasjon og fullmakt

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

Styret kan gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret



(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

8-10 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9. Forholdet til eierseksjonsloven

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

10. Bruk av bruksenheter og fellesarealer

Inntil sameiet er etablert, vil utbygger ha rett til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte, som å inngå avtale med forretningsfører (avtale med forretningsfører inngått for 2 år), drift o.l

**Elvenglia 1 Boligsameie**

Normalbudsjett 2020 - ett driftsår hensyntatt 20 Boliger.

pr 11 05 2020

UTKAST

Konto	Inntekter		
3600	Felleskostnader drift	400 000	
3602	Fjernvarme	424 800	kr 10 per kvm
3630	Tv-internet	108 000	450 per enhet
	Sum inntekter	932 800	
	Kostnader		
6700	Revisjonshonorar	6 000	
5330	Styrehonorar	25 000	
6710	Forretningsførerhonorar	52 000	
6670	Fellessameie	0	?
5400	Arbeidsgiveravgift	3 525	
6200	Elektrisk energi	5 000	
6290	Oppvarming inkl 10% varmetap	467 280	
Note 1	Generelt rep. og vedlikehold	20 000	
7500	Forsikringer	100 000	5000,-
7760	Kommunale avgifter	0	Faktureres direkte
Note 2	Andre driftskostnader	189 000	
	Sum kostnader	867 805	
	Inntekter - kostnader	64 995	
	Endring av disponible midler pr 31.12.	64 995	
	Innbetaling fra sameierne ved kjøp	100 000	Kr 5 000,- pr seksjon
		0	
	Endring av disponible midler	164 995	
	Antall boliger	20	
	Sum m2 BRA bolig	3 540	
	Driftskostnader pr m2 / år, gjennomsnitt	264	
	Driftskost pr m2 / mnd, gjennomsnitt	22,0	

Budsjettet er laget på grunnlag av estimerte kostnader, det er usikkerhetsfaktorer i budsjettet som bla forsikring, strøm samt evt serviceavtaler.

Fjernvarmekostnadene følger kraftprisene og vil variere

Elvenglia 1 Boligsameie

Note 1

Pr enhet ÅR

Rep og vedlikehold

6603	Elektro	0	
6604	Utvendig vedlikehold	20 000	
6607	Garasjeanlegg	0	
6613	Vedlikehold ventilasjon	0	Serviceavtaler
6614	Brannsikring	0	Serviceavtaler
6619	Annet vedlikehold	0	

Sum rep og vedlikehold 20 000

Note 2

Andre driftskostnader:

6320	Renovasjon	10 000	Container
6950	Kabel TV anlegg / Internett	108 000	Ca kr 450,- pr mnd
6780	Vaktmester/driftsavtaler	60 000	Snømåking vedlikehold
6781	Renholdskostnader	0	
6800	Kontorrekvisita	0	
6860	Møter, kurs	5 000	
6870	Kostnader tillitsvalgte	2 000	
6880	Administrasjonskostnader	2 500	
6940	Porto	0	
7770	Bank og kortgebyr	1 500	

Sum driftskostnader 189 000

Antall boliger 20



PRIVATMEGLEREN

Kjøpekontrakt
Bolig under oppføring
(selveier/eierseksjon)

Elvengveien

Megler: NERO Eiendomsmegling AS Foretaksregisteret orgnr. 985403368MVA
Type oppdrag: 04.Salg eiendom-prosjektert(buoppflow)
Eierform: Eierseksjon / Eiet tomt
Oppdragsnr: 24-20-9014
Omsetningsnr:

KJØPEKONTRAKT

Om rett til selveiet bolig under oppføring

Kontraktens bestemmelser utfylles av bustadoppføringslova (buofl.) av 13. juni nr. 43 1997 og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig eller fritidsbolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

Utbyggers prospekt med beskrivelse av eiendommen, samt meglers salgsoppgave og vedlegg med informasjon om rettigheter og forpliktelser for kjøper av bolig under oppføring, er en del av denne kontrakt.

Mellom

Nitteberg Panorama Holding AS

orgnr. 916205279

heretter kalt selgeren, og

heretter kalt kjøperen, er i dag inngått følgende avtale



§ 1

SALGSOBJEKT OG TILBEHØR

Type eiendom	Rekkehus i eierseksjonssameie
Matrikkel	Utskilt parsell fra Gnr. 33 Bnr. 32 i Lillestrøm kommune
Eierform tomt	Eiet tomt

Leilighetsnummer

Til boligen medfølger:

- Garasje plass
- Carport
- Sportsbod
- Bruksrett til del av fellesarealer
- Tilleggsareal

Prosjektet er planlagt med 48 rekkehus.

Eiendommen prosjektet bygges på blir utskilt fra gnr.33 bnr.32 i Lillestrøm kommune.

- Nitteberg Panorama Nord AS har opsjonsavtale med grunneier.
- Nitteberg Panorama Nord AS eies av Nitteberg Panorama AS.
- Nitteberg Panorama Holding AS har inngått kjøpekontrakt med Nitteberg Panorama AS om kjøp av samtlige aksjer i Nitteberg Panorama Nord AS.
- Nitteberg Panorama Nord AS vil bli reell selger når transaksjonen er gjennomført

Det er en forutsetning for handelen at transaksjonen mellom Nitteberg Panorama Nord AS og Nitteberg Panorama Holding AS gjennomføres iht. avtale.

Boligen leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt mv. som kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakt.

§ 2 KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Kjøper må betale omkostninger uoppfordret til meglers klientkonto samtidig med sluttoppgjøret. Under følger en total oppstilling:

Eiendommen overdras for en kjøpesum, kr.

som gjøres opp på følgende måte:

Depositum, innbetales v/utstedt garanti etter buofl § 12	kr.
Sluttoppgjør innen dato for overtagelse	kr. _____
Samlet kjøpesum	kr. _____

Kjøpesummen er fast og ikke gjenstand for regulering

Kjøpesummen er kun gjenstand for justeringer på bakgrunn av endrings- og tilleggsarbeider ved skriftlig avtale mellom partene. Kjøperen kan ikke kreve å få utført endrings- eller tilleggsarbeid nedenfor som endrer kjøpesummen mer enn 15 %, jf. buofl. § 9. Alle endrings- eller tilleggsarbeider som kreves av kjøper skal avtales skriftlig mellom partene. Avtalen skal redegjøre for pris og ev. fristforlengelse som følge av endringene.

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale følgende omkostninger:

Dokumentavgift til Staten (2,5 % av andel tomteverdi)	kr	20 000
Tinglysingsgebyr for skjøte til Staten	kr	585
Tinglysingsgebyr pantedokument (pr stk)	kr	585
Kapitalinnskudd til sameiet	kr	5 000
Tilkoblingsavgift bredbånd/TV	kr	5 000,-
Etablering av sameiet, seksjonering	kr	15 204,-
Totale omkostninger	kr	_____
<u>Kjøpesum og omkostninger</u>	kr	_____

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidpunktet for den enkelte seksjon. P.t. er tomteverdien antatt å være NOK 800 000,- pr. bolig. Det tas forbehold om endring i tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysingstidpunktet.

Tinglysingsgebyr beløper seg til kr. 585,- for hvert panterettsdokument kjøper må la tinglyse på eiendommen i forbindelse med etablering av lån. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.



§ 3 OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av megler eller oppgjørsforetak og gjennomføres i henhold til inngått avtale mellom kjøper og selger.

Oppgjør mellom partene foretas av:

NERO Eiendomsmegling AS
Pb. 1023 Lillestrøm Syd
2012 Lillestrøm.
Tlf. 64 84 52 80 Fax: 64 84 52 99 / E-post: oppgjor@privatmegleren.no

Evt. bruk av eksternt oppgjørsforetak endrer ikke ansvarsforholdet som meglerforetaket har overfor kjøper og selger.

Avtalte forskudd, fakturerbare tilleggsarbeid, sluttoppgjør, omkostninger og evt. forsinkelsesrenter skal i sin helhet overføres eiendomsmeglers klientkonto nr. **62010554085**, og merkes med **KID-kode**

Hvis forskudd eller depositum innbetales i ligningsåret før sluttoppgjør, skal kjøper oppgi beløpet som formue i skattemeldingen.

Dersom beløpet ikke kommer samlet overført fra en norsk bank på vegne av kjøper, forutsettes det at kjøper avklarer forholdet skriftlig med megler i god tid før oppgjør.

Kjøper har ingen plikt til å innbetale noen del av kjøpesummen før selger har stilt garanti etter buofl. § 12, og evt. forskuddsgaranti etter buofl. § 47.

Selger samtykker i at megler, så snart forskuddsbeløpet er underlagt selgers instruksjonsrett, kan trekke sitt tilgodehavende etter oppdragsavtalen.

Når selger har oppfylt vilkåret om å stille forskuddsgaranti etter buofl. § 47, godskrives selger renter av inntående forskuddsbetalinger på klientkonto, bortsett fra renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper. Kjøper og selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 (3).

Kjøpesummen regnes ikke som betalt før denne er godskrevet (valutert) meglerforetakets klientkonto. Dette innebærer at sluttoppjøret (restsaldo etter betaling av forskudd) må overføres til klientkonto senest en virkedag før overtagelse. Dette gjelder også vederlag for endringer og tilvalg som er avtalt mellom kjøper og selger.

Dersom kjøpet skal finansieres ved lån med pant i eiendommen, skal pantedokument(er) i tinglysingsklar stand være mottatt av meglerforetaket eller oppgjørsforetaket i god tid før overtagelse.

Kjøper må svare forsinkelsesrente av hele kjøpesummen ved forsinket innbetaling. Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 4 uker eller mer, betraktes oversittelsen som et vesentlig kontraktsbrudd, som gir selgeren rett til å heve. Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3. ledd bokstav e).

Selgeren har rett til å heve kontrakten og dekke sitt dokumenterte tap gjennom dekningsvalg dersom kjøperen vesentlig misligholder betalingsbetingelsene eller øvrige forpliktelser etter denne kontrakt.

Dersom kjøper påberoper seg mangler ved overtagelse, skal det omtvistede beløp likevel betales til klientkonto (eller til sperret konto iht. buofl. «§ 49 Deponering av omtvista vederlag») innen fastsatt

frist for at overtagelse skal kunne gjennomføres. Selger er da forpliktet til å avholde overtagelse, og megler vil etterkomme kjøpers instruksjon om tilbakehold av (deler av) kjøpesummen som sikkerhet retting av manglene. Alternativt blir partene enige om at deler av kjøpesummen sperres inntil manglene er utbedret. Meglerforetaket vil i slike tilfeller kun foreta utbetaling iht. skriftlig enighet mellom partene, eller rettskraftig dom.

Oppgjør og utbetaling til selger gjennomføres ikke før hjemmel til eiendommen er tinglyst på kjøper, jf. buofl. § 46, 1. ledd, og avtalte forbehold er oppfylt. Utbetaling til selger kan likevel gjennomføres ved tidspunkt for overtagelse, dersom selger har stilt forskuddsgaranti iht. buofl. § 47 for hele kjøpesummen.

Det tar vanligvis 10 virkedager fra overtakelsesprotokoll er mottatt hos megler til oppgjør og utbetaling til selger kan gjennomføres. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg. Rundt enkelte datoer og på sommeren kan det ta opptil 20 virkedager før oppgjør overfor selger foretas. Dette varierer etter hvor lang behandlingstid Statens Kartverk har, og megler/oppgjørsavdeling kan på ingen måte påvirke dette. Uavklarte problemstillinger kan forsinke tinglysing og påfølgende oppgjør.

Meglerforetaket er underlagt lov av 6. mars 2009 om «tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering». Dette medfører at megler må gjennomføre identitetskontroll av kjøper(ne) før oppgjør og overskjøting kan skje.

§ 4 GARANTIER

Selger plikter å stille garanti overfor kjøper i henhold til bestemmelsene i buofl. § 12. Ved avtale om forskuddsbetaling skal selger også stille garanti etter buofl. § 47. Garanti etter buofl. § 12 skal stilles umiddelbart etter selgers aksept av kjøpers bud. Hvis selger har tatt forbehold om enten a) åpning av byggelån, b) salg av et bestemt antall boliger eller c) igangsettingstillatelse, skal garanti stilles straks etter at forbehold er oppfylt og under enhver omstendighet innen byggearbeidene starter. Det kan stilles en samlet garanti for alle seksjonene med fellesarealer. Garantibeløpet for den enkelte seksjon/kjøper skal angis. Kjøper har rett til å holde tilbake kjøpesummen til det er dokumentert at garanti er stilt.

Garantien skal gjelde i fem år etter overtakelsen og dekke en sum tilsvarende 5 % av kjøpesummen. For krav som blir gjort gjeldende før overtakelse, skal garantisummen være 3 % av den opprinnelige kjøpesummen.

Som sikkerhet for kjøpers forskuddsbetaling skal selger stille forskuddsgaranti, jf. buofl. § 47. Forskuddsgarantien skal minst dekke innbetalt forskudd. Det kan ikke avtales at mer enn 90% av kjøpesummen skal betales før overtagelse, jf. buofl. § 47, første ledd c).

Det kan avtales at kjøper skal stille garanti eller annen sikkerhet for rett oppfyllelse av avtalen, jf. buofl. § 46, 2. ledd.

§ 5 HEFTELSER

Kjøper har mottatt utskrift av grunnboken for eiendommen og har gjort seg kjent med innholdet av denne.



Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Eksisterende pengeheftelser skal slettes for selgers regning. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom utleggsforretninger varsles eller blir avholdt innen overtagelse.

Eiendommen overdras fri for heftelser, med unntak av erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Øvrige pengeheftelser skal slettes for selgers regning.

Selger opplyser at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det som grunnbokutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysning av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen (jf. § 9).

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri, eventuelt midlertidig innfri for overføring til annet pantobjekt, de lån som fremgår av grunnbokutskriften/ oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers pantedokument vil få prioritet etter tinglyste rettigheter/servitutter. Kjøper aksepterer å overta disse slik de fremgår av de tinglyste dokumenter.

§ 6 TINGLYSING/SIKKERHET

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Dersom det er to eller flere kjøpere som kjøper sammen, utstedes skjøtet med like andeler til hver kjøper med mindre det er gitt uttrykkelig beskjed til megler om annen fordeling av eierbrøk. Skjøtet skal oppbevares hos megler, som foretar tinglysning når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger. Partene gir megler/oppgjørsavdeling anledning til å påføre seksjonsnummer på skjøte når dette foreligger.

Selger har forpliktet seg til å utstede pantedokument m/urådighet (sikringsobligasjon) tilsvarende salgssummen, (eventuelt pålydende anslått verdi + 25% ved oppdragsinngåelse) til PrivatMegleren Lillestrøm, som har foretatt tinglysning av denne for selgers regning i salgsobjektet. Sikringsobligasjonen inneholder urådighetserklæring.

Meglerforetaket, eventuelt oppgjørsselskapet, skal vederlagsfritt besørge sikringsobligasjonen slettet etter at oppgjøret mellom partene er avsluttet og skjøtet tinglyst på kjøper.

All tinglysning av dokumenter skal foretas av megler. Dokumenter som kjøper skal la tinglyse på eiendommen må snarest, og i god tid før overtagelse, overleveres megler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

Selgerens kreditorer kan ikke søke dekning i kjøpesummen på meglers klientkonto før samtlige vilkår for frigivelse av kjøpesummen er oppfylt, jf. eiendomsmeglingsloven § 3-2 og dekningsloven § 2-2.

§ 7 BOLIGEN

(1) Boligen leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt mv. som kjøper er gjort kjent med og som er en del av denne kontrakt.

(2) Alle arbeider skal utføres etter god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt i vedlagte prospekt og med det utstyr mv. som følger prospektet. Selger har likevel rett til å foreta endringer som beskrevet i pkt. 5 og 9.

(3) I nye bygg vil det normalt oppstå svinriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

(4) Ca. 1 år etter at eiendommen er overlevert, vil selgeren foreta kontrollbefaring og deretter utføre eventuelle justeringer og etterarbeider snarest mulig, ifølge protokoll som settes opp ved befaring.

(5) Dersom kjøperen krever endringer eller tilleggsarbeider, skal selgeren komme med en skriftlig redegjørelse for hva dette vil medføre av økte kostnader og endringer av tidsbruk. Endringer og tilleggsarbeider som skal utføres på eiendommen, skal avtales skriftlig med selger med angivelse av tilleggsvederlag samt endrede tidsfrister. Endringer og tilleggsarbeider som avtales mellom kjøper og selger, blir en del av denne kontrakt.

(6) Entreprenør vil i god tid før innredningsarbeidene påbegynnes utarbeide en tilvalgsmeny hvor priser og frister for beslutning vil fremkomme. Som følge av at prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer, kan endringer utover tilvalgsliste medføre uforholdsmessige kostnader for kjøper og forsinke fremdriften for ferdigstilling av leiligheten. Selger har rett til å kreve tilleggsfrist ved endringer og tilleggsarbeid som forsinke fremdriften jf. buofl. § 11. Avtale mellom kjøper og selger om tilvalg, blir en del av denne kontrakt.

(7) Kjøper kan ikke kreve utført endringer og tilleggsarbeid som endrer selgers vederlag med mer enn 15 prosent jf. buofl. § 9.

(8) Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. i henhold til buofl. § 44. Selger har videre rett til å kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av endrings- og tilleggsarbeider før arbeidene påbegynnes.

(9) Ekstra vederlag som følge av endringer, tilleggsarbeider og tilvalg som kjøper bestiller fra selger/leverandører, innbetales til meglers klientkonto før overtagelse, se denne kontrakts § 3 Oppgjør. Beløpet utbetales til selger/leverandører når kjøper har overtatt eiendommen og skjøtet er tinglyst på kjøper, jf. buofl. § 46. Avtale om forskuddsbetaling forutsetter at selger stiller forskuddsgaranti etter buofl. § 47.

(10) Selgeren har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris, forutsatt at endringene ikke reduserer boligens kvalitet. Slike endringer er ikke å anse som mangler, og gir derfor ikke kjøper rett til prisavslag, retting eller andre mangelsbeføyelser. Selger skal, så langt det er mulig, informere kjøper om endringer som nevnt over.

(11) Kjøper er kjent med forpliktelsene knyttet til å dekke boligens løpende kostnader etter overtagelse.



§ 8 TOMT OG UTENDØRSARBEIDER

Utomhusarealer leveres i henhold til utomhusplanen og kjøpsinformasjon vedlagt denne kontrakt.

Kjøper aksepterer at deler av utomhusarbeidene ikke er ferdigstilt ved overtagelse. Selger forplikter seg til å gjøre ferdig disse så snart som mulig etter at bebyggelsen/feltet er ferdig.

Inntil samtlige hus/seksjoner i byggetrinnet er ferdigstilt, har selger rett til å ha stående anleggsmaskiner og utstyr, eventuelle brakker mv., samt ha stående skilt på den solgte eiendom. Eventuelle skader som dette måtte påføre eiendommen, skal selger snarest utbedre.

Hvis det på tidspunkt for overtagelse gjenstår utomhusarbeider, har kjøper rett til å holde tilbake så mye av kjøpesummen som er nødvendig for å sikre at gjenstående arbeider ferdigstilles, jf. buofl. § 31. Kjøper aksepterer at tilbakehold gjøres på meglers klientkonto.

§ 9 FREMDRIFT OG OVERTAKELSE

Boligene planlegges ferdigstilt i perioden fra 4. kvartal 2021, under forutsetning om byggestart 1. kvartal 2021.

Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha leiligheten klar for overtagelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt.

En senere oppstart vil kunne medføre en senere overtakelsesdato. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at tidsanslaget ovenfor ikke er å anse som en avtalt frist for overtagelse i henhold til buofl. § 10.

Overtagelsesmåned vil bli varslet kjøper ca. 3 måneder før antatt overtagelse. Kjøper aksepterer at endelig overtakelsesdato vil bli varslet kjøper senest 6 uker før overlevering.

Selger kan kreve overtagelse inntil fire måneder før den avtalte fristen. Selger skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtagelsestidspunktet. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtagelsestidspunktet.

Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og byggerengjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøper. Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overlevering til kjøper.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det tidspunktet eiendommen kunne vært overtatt.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

Fra overtagelse av eiendommen svarer kjøper for alle eiendommens utgifter, og kjøper har fra dette tidspunkt rett til eventuelle inntekter av eiendommen.

§ 10 KONSEKVENSER AV MISLIGHOLD – REKLAMASJON

Dersom eiendommen har mangel eller selgeren ikke overleverer eiendommen til avtalt tid, kan kjøperen på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, dagmulkt, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Dersom kjøperen ikke betaler kjøpesummen eller ikke oppfyller andre plikter etter avtalen, kan selgeren på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kreve oppfyllelse, heving, erstatning, forsinkelsesrenter og/eller nekte å overlevere skjøte eller overlate bruken av eiendommen til kjøperen.

Dersom en av partene mener at det foreligger mangel eller forsinkelse ved den annen parts oppfyllelse av plikter etter avtalen, må vedkommende gi motparten melding om at avtalebruddet gjøres gjeldende og hvilket avtalebrudd det gjelder, innen rimelig tid etter at misligholdet/mangelen ble oppdaget eller burde vært oppdaget, jf. buofl. §§ 17 og 29.

§ 11 FORSIKRING

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen / 14 dager etter at sameiet/styret er opprettet (den seneste av de to datoer).

Dersom eiendommen før overtakelse blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

Forbrukeren må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

§ 12 SAMEIET

Den enkelte seksjonseier er seksjonseier i sameiet. Han har rett og plikt til å følge den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner og sameiets til enhver tid gjeldende vedtekter og kjente inngåtte avtaler. Som vedlegg og en del av denne avtale følger foreløpige vedtekter for sameiet. Vedtektene vil kunne bli noe endret og justert av Selger frem til overtagelse.

Alle seksjonseiere i sameiet må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/ fellesutgifter overfor sameiet. Fellesutgifter er i henhold til prisliste i salgsprospekt stipulert til kr. 22,- pr. måned pr. kvm BRA, kr. _____,- pr. måned, for første driftsår, hvor man har lagt til grunn at bl.a. forretningsførsel, styrehonorar, felles bygningsforsikring, fellesstrøm (gatelys), vedlikeholdsfond, bredbånd/kabel-tv, fjernvarme er inkludert. Endelig budsjett fastsettes på sameiermøte. Det tas forbehold om endringer i stipulerte fellesutgifter, da dette er basert på erfaringstall. Kjøper er innforstått med at sameiet fellesutgiftenes størrelse kan endres fra år til år, og vil blant annet avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi.

Når sameiet er etablert, innkaller Selger styret v/sameiets leder til ferdigbefaring for sameiets fellesarealer. Det skal føres protokoll fra befaringen hvor eventuelle mangler som skal utbedres av Selger noteres. Eventuelle gjenstående arbeider skal utføres så snart arbeidet praktisk kan gjøres av hensyn til årstid og rasjonell fremdrift.

Selger engasjerer forretningsfører for sameiet på sameiets regning.

§ 13 AVBESTILLING

Kjøper har rett til å avbestille leveransen før overtakelse har funnet sted, jf. buofl. §§ 52-54. Avbestilling før bygging er besluttet igangsatt vil medføre et avbestillingsgebyr på 5 % av kjøpesummen.

Ved avbestilling etter at bygging er igangsatt vil selger ha krav på full erstatning for sitt økonomiske tap i henhold til bustadoppføringslova kapittel VI.



§ 14 BILAG

Kjøper har mottatt følgende bilag, og har forut for avtaleinngåelsen gjort seg godt kjent med innholdet i disse:

Salgsoppgave med:

- Info fra megler, datert 18.05.20
- Leveransebeskrivelse og romskjema
- Plantegninger
- Situasjonsplan

Vedlegg til salgsoppgaven med:

- Utkast til kjøpekontrakt
- Utkast til vedtekter og budsjett, datert
- Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser, datert
- Fasade- og snittegninger
- Grunnbokutskrift for eiendommen
- Utskrift av tinglyste erklæringer,
1997/5851-1/8 Bestemmelse om veg Tinglyst 02.05.1997
2015/11453-1/200 Erklæring/avtale Tinglyst 07.01.2015
2015/1088306-1/200 Erklæring/avtale Tinglyst 20.11.2015
- Annet

Denne kontrakt er utferdige i 3 - tre - likelydende eksemplar hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett beror hos eiendomsmegler.

Sted/dato: Lillestrøm,

Kjøper:

Selger:

.....

.....

Nitteberg Panorama Holding AS
v/ Thomas Johan Hagen iht.fullmakt



Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Undertegnede tilbyr med dette å inngå avtale med selger, Nitteberg Panorama Holding AS, om kjøp av prosjekterte rekkehus (eierseksjon) i boligprosjektet Elvengveien i Lillestrøm kommune.

Bolignummer: _____

Kjøpesum iht. prisliste: _____ + omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgave/prisliste

Skriver kr (M/BLOKKBOKSTAVER) _____ + omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgave/prisliste

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon

Referanse/telefonnummer:

Beløp:

kr _____

kr _____

Egenkapital: _____

kr _____

Totalt: _____

kr _____

Egenkapital består av:

Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinskudd)

Kjøper har gjort seg kjent med salgsoppgave/leveransebeskrivelse, kjøpekontrakt og samtlige vedlegg (herunder foreløpig utomhusplan, tegninger av boligen, samt grunnbok, reguleringskart og bestemmelser). Kjøper godtar betalingsplanen og betaler i tillegg omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgave og prisliste. Kr.100 000,- innbetales ved utstedt garanti §12. Kjøper er innforstått med at det ikke er lov å erverve mer enn to eierseksjoner i ett sameie.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste tilbudet. Likeledes er jeg klar over at budet er bindende når det er kommet til selgers kunnskap. Jeg er kjent med og godtar alle salgsvilkår og forbehold som gjelder for salget og som fremkommer av salgsoppgave med vedlegg. Bud akseptert av selger gjelder, sammen med salgsoppgave og vedlegg til denne, som foreløpig kontrakt. Kjøper aksepterer at e-post benyttes som kommunikasjonsmiddel.

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato (6 siffer): _____

Fødselsdato (6 siffer): _____

Adr: _____

Adr: _____

Postnr./sted: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.arb/mib.: _____

Tlf.arb/mib.: _____

E-post: _____

E-post: _____

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Signatur: _____

Signatur: _____

Kjøpstilbud med kopi av legitimasjon leveres megler eller det kan inngis elektronisk gjennom tryggbudgivning. E-post: ikh@privatmegleren.no



Velkommen til Elvenglia

SALG VED:



PRIVATMEGLEREN
NYEBOLIGER ROMERIKE

Ingebjørg Katrin Halle

Mob: 401 70 580

ingebjorg.katrin.halle@privatmegleren.no

Tom-Richard Seim

Mob: 982 04 222

tom-richard.seim@privatmegleren.no

≡ *Bakke*

ELVENGLIA PÅ KJELLER

Bakke AS

bakke-as.no | elvenglia.no