

Strømsveien 77 C, 2010 STRØMMEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Boligblokk

Byggeår: 2019

BRA: 48m²

BRA-i: 48 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

10

TG-2

2

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Sanitærutstyr

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Innredning litt fukt-skadet i bunn,	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	

Overflater

Oppsummering av overflater	TG-2
- Det er bruksmerker på flere dører og dørkarmer, - Store sprekker i laminatgulvet - Sprekker i hjørne av gipsvegger	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
10.02.2026

Rapportdato
10.02.2026

Hjemmelshavere

Navn: Mohammad Sharif Moghal

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Tore Haugstulen

Telefon: 90418516

Firma: Min Takst AS

Epost: th@min-takst.no

Adresse: Fjellrabben 12b, 2022 Gjerdrum

Informasjon om boligen

Adresse: Strømsveien 77 C, 2010 STRØMMEN

Kommunenr: 3205

Gårdsnr: 77

Bruksnr: 1685

Festenr:

Seksjonsnr: 2

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2019 - Kilde Norges Eiendom

Boligtype: Boligblokk

Byggemåte

Bygningen er utført i henhold til bygningslovens bestemmelser, og i samsvar med forskriftenes krav til tilgjengelighet. Garasjeanlegg utført i betong.

Leilighetene er oppført i stål, betong eller i en kombinasjon av disse materialer. Tak og terrasser tekkes med membraner tilegnet formålet.

Byggemåte er hentet fra leveransebeskrivelsen.

5. Arealinformasjon

2 etg.

Entre : Laminat på gulv med varme, malt gips vegger og malt himling med downlight. ett speils dører. Rørfordelingsskap.

Soverom 1 : Laminat på gulv med varme, malt gips vegger og malt himling, garderobeskap.

Rom 1 : Laminat på gulv med varme, malt gips vegger og malt himling, rørfordelingsskap.

Omkledningsrom/Rom 2 : Laminat på gulv med varme, malt gips vegger og malt himling, ventilasjonsanlegg i taket.

Bad: Lyse 30x60 fliser på gulv med varme, grå 60x60 fliser på vegger, Innfellbare dusjvegger, himling med downlight, hvit vask med møbel under, speil, innebygd wc, opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Kjøkken : Laminat på gulv med varme, malt gips vegger og malt himling. Hvit glatt kjøkkeninnredning, med mørk laminat benkeplate, integrerte hvitevarer. Mekanisk balansert avtrekk. waterguard.

Stue : Laminat på gulv med varme, malt gips vegger og malt himling.

Takhøyde målt i stue til 2,4 meter.

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	48	48	0	0	0
Totalt m²	48	48	0	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	48	48	0	Soverom, Omklæringsrom, Kontor rom, Entre, Stue, Kjøkken og bad.	
Totalt m²	48	48	0		

Kommentar til arealberegning

"Arealer for balkong/veranda/terrasse (TBA) er målt etter beste evne. Det kan ikke utelukkes avvik over 2%. Arealene må anses som omtrentlige."

6. Hovedrapport

6.4 Balkong, terrasse, platting

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
TG-1	
Høydemålinger på etasjeskiller er tilfredstillende etter NS3600 tolleransekrav. Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt: Stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 3mm over en lengde på 400cm(hele rommet) og ca 2mm over 2m. Entre måles en maksimal høydeforskjell på ca. 3mm over en lengde på 400cm(hele rommet) og 1mm over 2m.	



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med vaskekum. integrerte hvitevarer



Avtrekk

Type avtrekk

balansert

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Rombenevnelse er iht dagens bruk på befaringstidspunkt, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
---	-----

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
--	-----

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
--	-----

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
---	-----

6.15 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 3- lags glass i trekarmer, brann og lydvinduer(Ei30/35 db). Malt glatt entrédør B30 - 35 dB (brann- og lyddør). Hvite ett speils innerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
--	-----

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
--	-----

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
--	-----

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
---	-----

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
--	-----

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

6.18 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (<https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel>).

6.19 Avløpsrør



Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.	

6.20 Vannledninger



	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Stoppekran er plassert i kontor rom og fungerer som tiltenkt.	

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.22 Våtrom:



Mørke 10x10 fliser på gulv med varme, hvite 20x20 fliser på vegger, Innfellbare dusjvegger, himling med downlight, hvit vask med møbel under, speil, innebygd wc, opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av bad

TG-1

mekanisk avtrekksvifte på bad .

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Badet er utstyr med gulvvarme, mekanisk avtrekk og dusjvegger,ett greps dusjbatteri. Vegghengt toalett. servant skap med glatte fronter. hvit servant med ett greps blandebatteri. Speil over servanten.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Innredning litt fukt-skadet i bunn

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak ikke nødvendig annet en for estetikk.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk er testet med papir og fungerer som tiltenkt

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det registrert fukt eller andre skader ved fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det registreres ingen fukt og fungerer som tiltenkt

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.23 Overflater



Alle overflater

Oppsummering av overflater

TG-2

- Det er bruksmerker på flere dørkarmen,
- Store sprekker i laminatgulvet
- Sprekker i hjørne av gipsvegger

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales





Lillestrøm kommune

Byggesaksveiledning, tilsyn og ulovlighetsoppfølging

ALTIPLAN AS
Dronning Eufemias gate 12
0191 OSLO

Vår ref.:
BYGG-20/00866-9
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
28.10.2025

77/1685, Strømsveien 77 D, ferdigattest for oppføring av nybygg bolig med næringsdel og parkeringskjeller

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	77 / 1685 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	ALTIPLAN AS
Tiltakshaver:	FJELLHUS EIENDOM AS
Tiltaket gjelder	Nybygg bolig/næring

Vedtak

Dette vedtaket erstatter vedtak om ferdigattest av 24.10.25 der feil ansvarlig søker var oppgitt.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Lillestrøm kommune ferdigattest for nybygg bolig, næring og p-kjeller.

Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om ferdigattest for nybygg bolig, næring og p-kjeller mottatt 02.10.2025, og tilleggskdokumentasjon sist mottatt 23.10.2025.

Andre opplysninger

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 06.02.2015, med senere vedtatte endring datert 14.07.2017 og 12.04.2019 jf. opprinnelig byggesak 2013/716. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten avslutter saken.

Byggverk, eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Ansvarsrett opphører ved utstedelse av ferdigattest. Kommunen kan likevel gi pålegg om retting og

utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom det oppdages vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for jf. pbl. § 23-3 andre ledd.

Klagerett

Dere kan klage på vedtaket, klagefristen er 3 uker fra dere mottar dette brevet. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus er klageinstans. Klagen sender dere til Lillestrøm kommune.

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

Med hilsen

Jonas Eng
Avdelingsleder

Truls Marthiniussen
Avdelingsingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
FJELLHUS EIENDOM AS



Emera No2 AS
Henrik Ibsens gate 40
0255 OSLO

Deres ref.: 02260056

Vår ref.: 59-77C-02, Heidi
Skarsem Pedersen

Moss, 11.02.2026

STRØMSVEIEN 77 C OG D, SNR. 2, STRØMSVEIEN 77 C, 2010 STRØMMEN

Vi viser til Deres rekvisisjon av opplysninger til bruk i forbindelse med salg av snr. 2 i Strømsveien 77 C Og D, og kan opplyse følgende:

Eiendommen:

Gnr. 77, Bnr. 1685, Snr. 2 i Strømsveien 77 C, 2010 STRØMMEN.

Sameiet:

Strømsveien 77 C Og D, org.nr. 929601351. Styreleder Rune Staurvik, styreleders e-post: rune.staurvik@gmail.com.

Seksjonseier(e):

Moghal, Sharif Mohammed er registrert som eier(e) i vårt register. Kontroller at dette samsvarer med Deres opplysninger/grunnboken.

Fellesutgifter:

A konto fellesutgifter for seksjonen er for tiden kr. 4440,00 per måned. Ta kontakt ved oppgjør for opplysninger om restanser og eventuelle andre uoppgjorte krav som påhviler boligen.

Ligningsmessig fordeling:

Seksjonens forholdsmessige del av sameiets ligningsposter per 31.12.2025 er:

- | | |
|------------------------|-------|
| • Andel fellesgjeld(*) | 5 009 |
| • Andel formue | 6 019 |

- * Det gjøres oppmerksom på at posten gjeld ikke bare omfatter langsiktig fellesgjeld, men også kortsiktig gjeld, evt. kapitalisert verdi av festeavgift, forskuddsbetalte fellesutgifter, m.m.

Langsiktig gjeld:

Se sameiets regnskap med noter.

Forsikring:

Sameiet er forsikret i Fremtind Forsikring AS, polisenr. 28519718. Seksjonseier må selv tegne hjem-/innboforsikring.

Andre opplysninger:

Felleskostnadene inkluderer: Kommunale avgifter, bygningsforsikring, internett, fjernvarme, heiskostnader, regnskapshonorar, reparasjon og vedlikehold bygninger.

Styret skal informeres om eiendomsoverdragelser. Det er ikke forkjøpsrett for øvrige seksjonseiere.

Det er ingen kjente varsler vedr. reguleringsplan / byggearbeider.

Dyrehold er tillatt.

Omkostninger:

Boligopplysninger kr. 2 550,- inkl. mva.

Eierskiftegebyr kr. 6 570,- inkl. mva.

Med vennlig hilsen

Strømsveien 77 C Og D

Heidi Skarsem Pedersen

Regnskapsfører

Tlf: 93202356

PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE I SAMEIET STRØMSVEIEN 77C OG D

Sted: Gahns Restaurant Strømsvn. 77C og D

20. mai kl. 18.30 – 20.00

1. Konstituering

- A. Innkallingen ble enstemmig godkjent
- B. Det var 6 møtende og 1 godkjente fullmakt.
- C. Heidi S. Pedersen fra Regnskapssentralen ble valgt til møteleder
- D. Det var fire stemmeberettigede og en innlevert fullmakt
- E. Heidi S. Pedersen ble valgt til protokollfører og dirigent.
- F. Rune Staurvik og Marcus Vinje Johansen ble valgt til å undertegne møteprotokollen.

2. Godkjenning av dagsorden

Dagsorden ble enstemmig godkjent.

3. Saker til behandling

- A. Revidert årsregnskap for 2024
Revidert årsregnskap for 2024 ble enstemmig godkjent.
- B. Styrets forslag til budsjett for 2025
Styrets forslag til budsjett ble gitt til orientering.
- C. Valg av leder og medlemmer til styret.
Da ingen av styremedlemmene var på valg, ble det ikke foretatt nyvalg.
Styret består av Styreleder: Rune Staurvik, styremedlemmer: Lasse Bialik Øien og Trond Olstad.
- D. Ungdommer som ruser seg i bakgården, Securitas tilbud.
Lasse og Rune i styret redegjorde for situasjonen som oppleves som utrygg for beboerne i sameiet. Lasse har mottatt et tilbud fra Securitas for oppfølging fredager og lørdager til en mnd.-kostnad på kr. 2.750. Kun ett oppmøte av vekter pr. kveld, noe årsmøtet var i tvil om var tilstrekkelig til å ha en avskrekkende effekt. Lasse vil forhøre seg med naboeiendommer om det kan være av interesse med et samarbeid for å få til en bedre pris/avtale. Det er også et ønske om en gitterport i nedgangen til kjelleren. Økonomien i sameiet er fortsatt ikke god nok til å sette i gang tiltak på nåværende tidspunkt. Styret vil allikevel se på saken og hente inn priser. Det er også et ønske om et eventuelt samarbeid med Fjellhus Eiendom for å se om de kan være med å sikre inn mot garasjeanlegget.
- E. Hvordan regulere fjernvarmen i din bolig.
Styret vil sende ut informasjon pr. e-post til alle beboere.

Strømmen 20.05.2025
Protokollfører
Heidi Skarsem Pedersen

Signatur
Styreleder
Rune Staurvik

Signatur
Protokollvitne
Marcus Vinje Johansen

****ENGLISH VERSION****

**Protocol from the annual meeting - Sameiet Strømsveien 77C and D
Tuesday May 20 -Time: 18.30 – 20.00 Place: Restaurant Ghan, Strømmen**

Agenda:

1) Constitution

- A) The notice was unanimously adopted
- B) There were 6 present, and 1 power of attorney submitted.
- C) Heidi Pedersen from Regnskapssentralen was elected as meeting leader
- D) There were four voting members and one proxy.
- E) Heidi Pedersen was elected as recorder and Marcus Vinje Johansen was elected to sign the protocol together with chairman, Rune Staurvik

2) The agenda was unanimously approved

3) Matters for processing

A. Annual accounts for 2024

The audited annual accounts for 2024 were unanimously approved.

B. Board's proposed budget for 2025

The board's proposed budget was provided for information.

C. Election of chairman and members of the board.

As none of the board members were up for election, no new elections were held.

The board consists of Chairman: Rune Staurvik, boardmembers: Lasse Bialik Øien og Trond Olstad.

D. Young people who drink in the backyard, Securitas offer

Lasse and Rune on the board explained the situation that is perceived as unsafe for the residents of the condominium. Lasse has received an offer from Securitas for follow-up on

Fridays and Saturdays at a monthly cost of NOK 2,750. Only one guard visit per evening, which the annual meeting had doubts about, was sufficient to have a deterrent effect. Lasse will inquire with neighboring properties whether it might be of interest to collaborate to get a better price/agreement. There is also a desire for a grille gate in the basement. The finances of the condominium are still not good enough to initiate measures at this time. The board will still look into the matter and collect prices. There is also a desire for a possible collaboration with Fjellhus Eiendom to see if they can help secure into the garage facility.

E. How to regulate the district heating in your home.
The board will send out information by email to all residents.

Strømmen, 20.05.2025

Recorder

Heidi S. Pedersen

Budsjettforslag Strømsvn. 77C og D - 2025

Kontonr		Resultat 2024		Budsjett 2025	
	DRIFTSINNEKTER				
3605	Felleskostnader	kr	570 566,00	kr	590 976
	SUM DRIFTSINNEKTER	kr	570 566,00	kr	590 976
	DRIFTSKOSTNADER				
6320	Renovasjon, vann, avløp o.l.	kr	151 979,00	kr	198 000
6345	Fjernvarme	kr	106 357,00	kr	116 439
6360	Renhold lokaler	kr	24 000,00	kr	25 000
6590	Annet driftsmateriale	kr	-	kr	1 000
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	kr	7 958,00	kr	10 000
6601	Kostnader heis	kr	20 928,60	kr	25 000
6705	Regnskapshonorar	kr	89 885,00	kr	65 000
6707	Lagring av rapporter	kr	1 034,00	kr	2 200
6815	Internett	kr	56 642,04	kr	55 000
7500	Forsikringspremie	kr	32 120,00	kr	34 689
7750	Eiendomsskatt - og festeavgift	kr	5 310,00		
7770	Bank- og kortgebyrer	kr	3 361,75	kr	3 643
7790	Purregebyr / Morarenter	kr	2 913,08	kr	4 000
	SUM DRIFTSKOSTNADER	kr	502 488,47	kr	539 971
	Avsetning fremtidig vedlikehold			kr	50 000
	ÅRSRESULTAT	kr	68 077,53	kr	1 005
	Overskudd + / Underskudd -				

Årsregnskap 2024 for Strømsveien 77 C Og D

BankID Signing
Lasse Bialik Øien
2025-05-19

BankID Signing
Rune Staurvik
2025-05-19

BankID Signing
Trond Olstad
2025-05-26

	Note	2024	2023
Resultatregnskap			
3200 Salgsinntekt handelsvarer, utenfor		0	59 724
Salgsinntekter		0	59 724
3605 Felleskostnader		570 566	227 914
Andre driftsinntekter		570 566	227 914
Sum driftsinntekter	1	570 566	287 638
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.		133 984	141 435
6340 Lys		0	90 920
6345 Fjernvarme		105 530	0
6360 Renhold lokaler		24 000	0
6590 Annet driftsmateriale		0	299
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger		7 958	0
6601 Kostnader heis		23 742	0
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr		0	15 000
6705 Regnskapshonorar		90 596	15 530
6707 Lagring av rapporter		1 034	0
6810 Datakostnader		0	4 615
6815 Internett		56 642	69 030
7500 Forsikringspremie		33 331	2 729
7750 Eiendomsskatt - og festeavgift		5 569	0
7770 Bank- og kortgebyrer		3 648	2 709
7771 Øreavrunding		1	0
7790 Purregebyr / Morarenter		4 586	0
7798 Annen kostnad fradragsberettiget		0	4 004
Andre driftskostnader		490 622	346 271
Sum driftskostnader		490 622	346 271
Driftsresultat		79 944	-58 633
8050 Renteinntekt bankinnskudd		1	38
Annen renteinntekt		1	38
8155 Rentekostnad leverandørgjeld		1 676	0
Annen rentekostnad		1 676	0
Ordinært Resultat		78 270	-58 595
Ordinært resultat		78 270	-58 595

Årsregnskap 2024 for Strømsveien 77 C Og D



BankID Signing
Lasse Bialik Øien
2025-05-19



BankID Signing
Rune Staurvik
2025-05-19



BankID Signing
Trond Olstad
2025-05-26

	Note	2024	2023
Årsresultat	4	78 270	-58 595
8960 Overføringer annen egenkapital		78 270	-58 595
Overført annen egenkapital		78 270	-58 595
Sum disponert		78 270	-58 595

Årsregnskap 2024 for Strømsveien 77 C Og D

BankID Signing
Lasse Bialik Øien
2025-05-19

BankID Signing
Rune Staurvik
2025-05-19

BankID Signing
Trond Olstad
2025-05-26

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
1500 Kundefordringer		0	14 165
1501 OnP kundefordringer		58 506	-1 811
Kundefordringer		58 506	12 354
1579 Andre kortsiktige fordringer		17 995	0
1743 Forskuddsbetalt forsikring		2 970	2 729
1749 Andre forskuddsbetalte driftskostnader		26 293	0
Andre fordringer		47 258	2 729
Sum fordringer	3	105 765	15 083
Bank			
1920 Handelsbanken		0	4 678
1921 Bankinnskudd DNB 1520.02.51463		2 263	0
Bankinnskudd,kontanter o.l.		2 263	4 678
Sum omløpsmidler		108 027	19 761
Sum eiendeler		108 027	19 761

Årsregnskap 2024 for Strømsveien 77 C Og D

BankID Signing
Lasse Bialik Øien
2025-05-19

BankID Signing
Rune Staurvik
2025-05-19

BankID Signing
Trond Olstad
2025-05-26

	Note	2024	2023
Egenkapital og Gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
2080 Udekket tap		-101 361	-179 631
Annen egenkapital		-101 361	-179 631
Sum opptjent egenkapital		-101 361	-179 631
Sum egenkapital		-101 361	-179 631
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
2400 Leverandørgjeld		200 675	199 392
Leverandørgjeld		200 675	199 392
2990 Gjeld til andre personer enn ansatte og		8 714	0
Annen kortsiktig gjeld		8 714	0
Sum kortsiktig gjeld		209 389	199 392
Sum gjeld	3	209 389	199 392
Sum egenkapital og gjeld		108 027	19 761

MOSS, 19.05.2025
Strømsveien 77 C Og D

Rune Staurvik
Styrets leder

Trond Olstad
Styremedlem

Lasse Bialik Øien
Styremedlem

Årsregnskap 2024 for Strømsveien 77C og D

Noter 2024

Regnskapet er satt opp ihht. Regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak

Note 1. **Inntekter**

Felleskostnader 2024	kr	570 566,00
----------------------	----	------------

Note 2. **Lønn m.m**

Det er ingen ansatte i sameiet og det er ikke utbetalt lønn i 2024.

Note 3. **Fordringer og Gjeld**

Fordringer består av ubetalte felleskostnader	kr	58 506,00
Andre kortsiktig fordringer, avregning vann/avløp	kr	17 995,00

Note 4. **Egenkapital/Resultat**

Årsregnskapet 2024 viser til ett overskudd på	kr	78 270,00
---	----	-----------

Note 5.

Sameiet består av 9 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner

Vedtatt i årsmøte den: [Dato]
i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65.
Vedtekter for sameie: Strømsveien 77

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Strømsveien 77, og har gårdsnummer 77 og bruksnummer 1685 i Skedsmo kommune.

Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst [dato].
Sameiet består av 9 boligseksjoner og 9 næringsseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet (boligseksjon eller næringsseksjon) i eiendommen. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

Næringsseksjonene 10 og 11 har rett til å bruke parkeringsplassene som ligger sør-vest på tomten. Dette er markert på kart som vedlegg til disse vedtektene.

Næringsseksjonene 10 og 11 har felles bruk og interesser av teknisk rom for næringsseksjon. Dette er markert med TB10 på plantegningene I seksjoneringsbegjæringen. Begge seksjoner skal ha tilgang til dette rommet.

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

Dersom eieren samtykker, kan det i vedtektene fastsettes bestemmelser om bruken av en næringsseksjon.

I sameier som inneholder næringsseksjoner, kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. I vedtektene kan det også fastsettes at to eller flere seksjonseiere har slik enerett i mer enn tretti år, eller uten

tidsbegrensning. I sameier hvor næringsseksjonene bare skal brukes av boligseksjonene til parkering, boder eller annet, kan slik enerett likevel ikke gjelde for mer enn tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av enerett etter første til tredje punktum, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av enerett for inntil tretti år krever samtykke fra seksjonseierne som får eneretten, mens samtykke fra alle seksjonseierne kreves hvis eneretten varer i mer enn tretti år eller er uten tidsbegrensning. Endring av en etablert enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å resekjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold kan seksjonseieren likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel. Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierens felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS 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 to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som,

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denneplikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

[I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder.]

[Hvis det er vedtatt at noen seksjoner skal ha slik plikt, kan vedtaket settes inn her]

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvar etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvar etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekkes, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholdskravgjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4 eller 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved alimennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. 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.

7.2. Ordinært årsmøte

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.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet;

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

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.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne 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.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. 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](#) (pålegg om salg) og [39](#) (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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 eierseksjonsloven [§ 20 annet ledd](#) annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene. En slik vedtektsbestemmelse krever at de seksjonseierne det gjelder, uttrykkelig har sagt seg enige.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder og to styremedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratrelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

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 alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. 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.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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.

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.

8.6. 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.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan

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

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren 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.

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Innkalling til ordinært årsmøte – Sameiet Strømsveien 77C og D
Tirsdag 20. Mai kl. [18.30] Sted: Gahns Resturant Strømsveien 77C og D

English version below:

Til alle eiere i Sameiet Strømsveien 77C:

Det kalles inn til et ordinært årsmøte for sameiet. Møtet vil omhandle budsjett for 2025, forsøpling og ungdommer, og justering av fjernvarme. Det er sterkt anbefalt at så mange som mulig møter opp, da lavt oppmøte historisk har ført til feilvurderinger. **Legg også merke til at Tid, Sted og dagsorden kan bli oppdatert innenfor en 24 timers forvarsel.**

Dagsorden:

1) Konstituering

- A. Godkjenning av innkallingen
- B. Opplysning om antall møtende og antall fullmakter
- C. Valg av møteleder
- D. Registrering av stemmeberettigede medlemmer
- E. Valg av dirigent og referent
- F. Valg av 2 medlemmer til å undertegne møteprotokoll

2) Godkjenning av dagsorden

3) Saker til behandling

- A. Revidert regnskap for 2024
- B. Styrets forslag til budsjett 2025
- C. Valg av leder og medlemmer til styret
- D. Ungdommer som ruser seg i bakgården, Securitas tilbud
- E. Hvordan regulere fjernvarme i din bolig

Vi oppfordrer alle til å delta for å sikre at sameiet tar gode og velinformerte beslutninger.

Strømmen, 02.05.2025

Vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Strømsveien 77C

Rune Staurvik (styreleder)

Lasse Øien (styremedlem)

Trond Olstad (styremedlem)

English.Version

**Notice of Ordinary Annual General Meeting – Housing Cooperative Strømsveien 77C and D
Tuesday, May 20 at [18:30]**

Location: Gahns Restaurant, Strømsveien 77C and D

To all owners in the Housing Cooperative Strømsveien 77C:

*You are hereby invited to the ordinary annual general meeting of the housing cooperative. The meeting will address the 2025 budget, littering and issues related to youth, and adjustment of district heating. It is strongly recommended that as many as possible attend, as low attendance in the past has led to poor decisions. Please also note that the **Time, Location, and agenda may be updated with 24 hours' notice.***

Agenda:

1. Constitution of the meeting
 - A. Approval of the notice
 - B. Information on the number of attendees and proxies
 - C. Election of meeting chair
 - D. Registration of voting members
 - E. Election of moderator and secretary
 - F. Election of 2 members to sign the meeting minutes
2. Approval of the agenda
3. Matters for discussion
 - A. Revised accounts for 2024
 - B. The board's proposal for the 2025 budget
 - C. Election of chairperson and board members
 - D. Youth using drugs in the backyard, Securitas proposal
 - E. How to regulate district heating in your home

We encourage everyone to participate to ensure that the cooperative makes good and well-informed decisions.

Strømmen, 02.05.2025

Best regards,

The Board of Housing Cooperative Strømsveien 77C

Rune Staurvik (Chairman)

Lasse Øien (Board Member)

Trond Olstad (Board Member)

Renseanlegget Nedre Romerike vann- og avløpsselskap (NRVA)

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

Lillestrøm PlanID: 579 Rælingen PlanID: 231

Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for fremtidig utvidelse av fjellanlegg og daganlegg ved Nedre Romerike vann- og avløpsselskap IKS (NRVA) sitt renseanlegg i Ruth Maiers gate på Strømmen.

Det framgår i dokumentet hvor bestemmelser gjelder for VERTIKALNIVÅ 1 (under bakken) og VERTIKALNIVÅ 2 (på bakken).

1. Fellesbestemmelser for NRVAs daganlegg (VERTIKALNIVÅ 2)

1.1 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidet påtreffes automatisk fredede kulturminner skal arbeidet stanses umiddelbart og kulturminnemyndigheten varsles.

1.2 Estetisk utforming

Det skal vektlegges gode arkitektoniske løsninger og samspill mellom bygningsvolumer og uteområder i planområdet. Det skal spesielt vektlegges høy estetisk kvalitet for områder som eksponeres mot omgivelsene. Fasader på nye bygg skal brytes opp med for eksempel glasspartier og inntrekninger og ha et variert uttrykk, spesielt mot Henrik Sørensens veg og Ruth Maiers gate. Tre skal være hovedmateriale i nye bygg.

Alle flate tak (og skråtak der det er mulig) skal være grønne og kan inkludere takterrasser. Det tillates løsninger for fordrøyning og overvann og solpaneler på tak.

1.3 Energiløsninger

Planområdet skal baseres på lokal energiforsyning ved vannbåren varme fra varmepumpe i fjellanlegget. Gjennom det enkelte tiltak redegjøres for eventuell bruk av solenergi.

1.4 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt innenfor planområdet. Det skal redegjøres for valgte overvannsløsninger etter prinsippet om lokal overvannshåndtering, jf. rekkefølgekrav. Tekniske planer skal godkjennes av kommunen. Veilederen «Retningslinjer for overvannshåndtering for kommunene Lørenskog, Rælingen og Skedsmo» er førende.

1.5 Flom

Bebyggelsens 1. etasje skal ligge på flomsikkert nivå ved 200-årsflom (vertikalnivå 2). Overvannstiltak som minimerer risiko for flom skal sikres i henhold til Rammeplan for VA og overvann, 52300097-NO-RIVA-100_E03, datert Norconsult 17.02.2023. Eventuelle kjellere skal ha vanntett konstruksjon og forskriftsmessig sikring.

Renseanlegget i fjell (vertikalnivå 1) skal konstrueres slik at det tåler å bli utsatt for dimensjonerende 1000-årsflom.

1.6 Brannvannsuttak

Det stilles krav til brannhydranter ved etablering av nye brannvannsuttak, eventuelle avvik fra dette må være avklart med brannvesenet.

1.7 Parkering for daganlegget

Parkering for bil og sykkel skal opparbeides etter følgende norm:

Arealformål	Bil	Sykkel	Pr. enhet	Skal opparbeides innenfor følgende områder i plankartet
IND1–2 Industri	Maks. 0,5	Min. 0,25	100 m ² BRA	Felt f_PP, bestemmelsesområder #1 og #2 Parkering
K/I Kontor/industri	Maks. 0,5	Min. 0,75	100 m ² BRA	Felt f_PP, bestemmelsesområder #1 og #2 Parkering

Parkering til drifts- og tjenestekjøretøy kommer i tillegg til normen. Parkering for felt AV (fjellanlegget) inngår i feltene i tabellen.

Minimum 5 % av parkeringsplassene for bil skal reserveres HC-plasser. 2 av disse plassene skal være innenfor felt f_PP. Minimum 50 % av alle plassene skal ha ladepunkt for el-bil. Alle plassene skal tilrettelegges for fremtidig opplegg for ladepunkt for el-bil.

Oppstillingsplasser for sykkel skal etableres som fastmonterte sykkelstativer i nærhet til hovedinnganger innenfor felt K/I. Minimum 50 % av sykkelstativene skal ha overdekning.

For boligformålene i planen gjelder egne bestemmelser.

1.8 Bekjempelse av fremmede arter

Ved nyplantinger skal det benyttes hjemmehørende arter for dette området. Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved gjennomføring av tiltak i planområdet. Fjerning av fremmede arter skal skje forskriftsmessig.

1.9 Støy

Ved nye tiltak gjelder Miljødirektoratets «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging», T1442 tabell 2 for anbefalte støygrenser ved planlegging av ny, støyende virksomhet eller støyfølsom bebyggelse.

Retningslinjer for begrensning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet gjelder slik de er angitt i T-1442, kapittel 6 og tabell 4. Spesielt støyende virksomhet skal legges til tider på døgnet med minst sjenanse for naboer. Støyende arbeider og massetransport skal ikke utføres på nattetid (kl. 23.00 - 07.00).

1.10 Geotekniske forhold

Geoteknisk rapport områdestabilitet, 52300097-RIG-01_J05, datert Norconsult 23.02.2023 skal legges til grunn for videre detaljering og prosjektering.

1.11 Miljø og forurensning

Dersom det skal gjennomføres tiltak på et område med forurenset grunn, eller som ikke er kartlagt fra før jf. Miljøteknisk rapport og overordnet tiltaksplan, 52300097-RIM-02_J06, datert Norconsult 15.02.2023, skal tiltakshaver utføre undersøkelser og utarbeide en tiltaksplan, dersom forurensning påvises. Tiltaksplan skal godkjennes av kommunen før tiltaket gjennomføres. Kommunen er forurensningsmyndighet etter forskriften.

Det skal utarbeides prosjektspesifikke miljøoppfølgingsplaner (MOP) i henhold til NS 3466 for tiltak i IND1-2, K/I og AV som konkret skal beskrive tiltak og hvem som er ansvarlig for tiltaket.

1.12 Nettstasjoner

Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser og inntil 1 meter fra eiendomsgrense. Det er generelt 5 meter byggegrense rundt nettstasjoner.

1.13 Renovasjon

Renovasjonsløsning skal innpasses på en estetisk og praktisk tilfredsstillende måte i daganlegget og i fjellhallen.

1.14 Utomhusplan

Utomhusplan skal foreligge ved rammesøknad for alle felt (unntatt felt FS1-2), og skal i nødvendig utstrekning vise:

- Plassering av bygg og anlegg
- Eksisterende og ny vegetasjon
- Kjørearealer og gangarealer
- Areal for snøopplag
- Materialbruk, dekketyper, møblering og lyssetting
- Bruk av takflater til energiløsning og fordrøyning (grønne tak)
- Eventuelle takterrasser
- Løsning for overvannshåndtering og sikringstiltak mot flom og erosjon
- Løsning for renovasjon og varelevering
- Tilgjengelighet for bevegelseshemmede
- Parkering for sykkel og bil
- Koter for eksisterende og nytt terreng, samt trapper, murer, gjerder og ramper
- Nettstasjoner
- Adkomst for brannvesen, angrepsveier, snumulighet og oppstillingsplass for brannbil og tilgang på brannvann

2. Bestemmelser til arealformål

2.1 Bebyggelse og anlegg (pbl. §12-5 nr. 1) (VERTIKALNIVÅ 2)

2.1.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, felt BF1 (Rælingen)

- a) I området tillates bygget eneboliger og tomannsboliger med tilhørende garasjer.
- b) Ny bebyggelse skal plasseres innenfor angitte byggegrenser. Garasje kan plasseres nærmere veg enn angitte byggegrenser etter følgende regler: Frittstående garasje eller carport som plasseres parallelt med adkomstveg, skal ligge minimum 2 m fra formålsgrensen mot vegen. Frittstående garasje eller carport som plasseres vinkelrett på adkomstveg, skal ligge minimum 6,0 m fra formålsgrensen mot vegen.
- c) Utnyttelsesgraden for byggeområdet er maks. %BYA=30%. Areal for utvendige parkeringsplasser skal inkluderes i bebygd areal ved %BYA-beregning.
- d) Bebyggelsen kan ha en maksimal gesimshøyde på 7,0 m og en maksimal mønehøyde på 9,0 m. Maks. høyder skal måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygning. Boligbebyggelsen skal ha saltak, valma tak eller halvvalm.

- e) Det skal opparbeides parkering på egen tomt med 2.0 p-plasser pr. boligenhet. For hybelleiligheter kreves det 1 p-plass pr. leilighet. Bolig med hybelleilighet over 55 kvm defineres som en tomannsbolig.
- f) Avkjørsler fra offentlig vei er indikert med piler i plankartet.

2.1.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, felt BF2 (Lillestrøm)

- a) Arealet er en del av boligområde avsatt i Lillestrøm kommuneplan til åpen småhusbebyggelse i indre sone med maks. utnyttelse er %BYA = 25 %. Tiltak innenfor området skal følge Skedsmo kommuneplan 2019-2030 § 2.2.1 Boligbebyggelse, åpen småhusbebyggelse (indre sone, eksisterende).

2.1.3 Industri, felt IND1 – rigg- og driftsområde nærmest fjellhallen

- a) Felt IND1 skal benyttes til industriformål, rigg- og driftsområde tilknyttet renseanlegget i fjellet. Det tillates etablert ventilasjonsbygg for fjellanlegget og andre nødvendige driftsbygninger med tilhørende garderober og kontorplasser.
I feltet skal det tilrettelegges med kjøre- og snuarealer tilpasset semitrailer, samt tilgang til ny og eksisterende tunnelportal. Symbol for tunnelåpninger i plankart er veiledende. Registrert eik med middels verdi i området ved nytt tunnelpåhugg skal søkes bevart i detaljprosjektering.
- b) Maks. utnyttelse: %BYA = 40 %.
Det skal avsettes areal til utendørs lager og rigg for fjellanlegget.
- c) Maks. byggehøyde (gesims- og mønehøyde) er kotehøyde + 116,0. Tekniske konstruksjoner på ventilasjonsbygg (ventilasjonsrør og piper), tillates inntil maks kote +122, og skal være tilbaketrukket minimum 0,5 meter fra fasader. Tekniske rom på øvrige tak tillates 3,5 meter over maks gesims, og skal være tilbaketrukket fra fasader med minimum 1 meter.
- d) Det skal avsettes egnede arealer for snøopplag som ivaretar delfeltets behov.
- e) Ved 200-årsflom skal feltarealet benyttes til beredskapsvei mellom Henrik Sørensens veg og Stalsbergenga.
- f) Registrert eik i området ved nytt tunnelpåhugg skal søkes bevart i detaljprosjektering. Dersom treet ikke kan bevares, skal treet deler fraktes til egnet område for å sikre at det biologiske miljøet knyttet til eika kan overleve selv om eika hugges.

2.1.4 Industri, felt IND2

- a) Felt IND2 skal benyttes til industriformål og driftsområde. Det tillates etablert lager, verksted, garasjer, og andre nødvendige driftsbygninger med tilhørende garderober og kontorplasser. Det tillates ikke utelagring på feltet.

I feltet skal det tilrettelegges med kjøre- og snuarealer tilpasset semitrailer.

- b) Maks. utnyttelse: %BYA = 40 %.
- c) Maks. byggehøyde innenfor feltet følger byggegrenser i plankartet.
I vestre del (verkstedbygning) tillates maks. kotehøyde gesims + 117,5.
I søndre del (garasjebygning) tillates maks. kotehøyde gesims + 116,0.
Garasjebygningen skal utformes med varierte høyder. Søndre del av bygget (garasjebygning) skal ha nedtrappet gesims i hele byggets lengde mot Henrik Sørensens veg.

Tekniske rom på tak tillates 2 meter over maks gesims, men skal være tilbaketrukket fra fasader med minimum 1,5 meter.

- d) Det skal avsettes egnede arealer for snøopplag som ivaretar delfeltets behov, inkl. parkeringsfelt PP og bestemmelsesområde #2 Parkering.
- e) Nettstasjon som blir liggende i konflikt med ny bebyggelse i feltet, skal flyttes i samråd med netteier.

2.1.5 Kontor/industri, felt K/I

- a) Innenfor området tillates etablert administrasjonsbygg tilknyttet selskapenes virksomheter, inklusive kontorer, møterom, laboratorier og garderober.
- b) Maks. utnyttelse: %BYA = 50%. Maks. BRA = 8 350 (inkl. parkering).
- c) Maks. byggehøyde (gesims- og mønehøyde) er kotehøyde + 120,0. Tekniske takoppbygg tillates oppført inntil 3,5 meter over gesims og skal være tilbaketrukket fra fasaden minimum tilsvarende høyde på takoppbygg og underordne seg bebyggelsens arkitektoniske uttrykk. Det tillates ikke takterrasser mot Henrik Sørensens vei og Ruth Maiers gate.
- d) Det skal avsettes egnede arealer for snøopplag som ivaretar delfeltets behov.

2.2 Virksomheter i fjellet (VERTIKALNIVÅ 1)

2.2.1 Avløpsanlegg, felt AV

- a) Området reguleres til bergrom for anlegg, drift og vedlikehold av renseanlegg og for virksomheter som har tilknytning til dette. Parkeringsdekning for bergrommet er integrert i parkeringsnormen for IND1 og 2.
- b) Masseforvaltning: Masser som tas ut av fjellet skal inngå i en masseforvaltningsplan for midlertidig og/eller permanent bruk av steinmasser. Masseforvaltningsplanen skal utarbeides etter anbefalinger i Massehåndteringsprogram, 52300097-J06, datert Norconsult 17.02.2023. Trafikkvekst og massetransport i anleggsfasen skal framkomme i planen.
- c) For arealer under eller nært tilgrensende transformatorstasjon på gnr. 77/bnr. 1584 (på bakken) skal det tas kontakt med nettleverandør (Elvia AS) for å avklare grenser for rystelser som kan påvirke stasjonen.

2.2.2 Utslipp og forurensning

- a) Alle faser av drift og anleggsfase skal skje innenfor kravene i de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter og retningslinjer eller innenfor krav stilt i egen utslippstillatelse fra forurensningsmyndighetene.

2.2.3 Vibrasjon, støy og støv

- a) Grenseverdier i gjeldende standard for vibrasjon skal legges til grunn for sprengning i anleggsfasen. Det skal utføres systematiske rystelsesmålinger for å kontrollere at rystelsene er lavere enn grenseverdiene.
- b) Sprengningsarbeidene skal i størst mulig grad ivareta hensynet til berørte beboere i nærområdet og driften ved skoler, barnehager, sykehjem og lignende. Beboere, andre berørte offentlige institusjoner og Bane NOR skal varsles om sprengningstider.

- c) Utslipp av støv i forbindelse med lagring og transportering skal begrenses i overensstemmelse med krav fra forurensningsmyndighetene og i tråd med miljøoppfølgingsplan.

2.2.4 Grunnvann

Risiko for negativ påvirkning på Sagelva og grunnvannsstanden i planområdet som følge av bygging av nye tunneler og berghaller skal minimeres ved hjelp av supplerende grunnundersøkelser, overvåking av poretrykk under anleggsfasen, samt innlekkasjemålinger og eventuelt injeksjon under tunneldriving

Det skal etableres poretrykksmålere for å overvåke grunnvannstanden før anleggsstart og i anleggs- og driftsfasen, jf. rekkefølgebestemmelsene. Det vil fortløpende vurderes om det er behov for tetting ved injeksjon av nye tunneler og fjellhaller slik at grunnvannstanden ikke endres i forhold til dagens situasjon.

2.3 Trasé for jernbane (VERTIKALNIVÅ 1)

2.3.1 Kombinert formål: Avløpsanlegg/trasé for jernbane, felt KBA

Området reguleres til kombinert formål; trasé for jernbane/Romeriksporten (samferdselsformål) og avløpsanlegg (bebyggelses- og anleggsformål).

Reguleringsplan for Gardermobanen gjelder foran reguleringsplan for renseanlegget. Det vises til hensynssone som gjelder for arealer i Vertikalnivå 1, jf. § 3.2.

2.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2) (VERTIKALNIVÅ 2)

2.4.1 Offentlige veier i plankartet

- a) Ruth Maiers gate (o_KV1) videreføres som offentlig kjørevei.
- b) Stalsbergenga (o_V1) videreføres som offentlig boligvei for kombinert bruk som kjøre- og gangvei. Bom skal plasseres i overgangen til Ruth Maiers gates vestre sidevei (o_GS1), og o_V1 er blindvei med vendehammer. Bommen skal kunne passeres av renovasjonskjøretøy, nødkjøretøy og driftskjøretøy.
- c) Henrik Sørensens veg (o_V2) videreføres som offentlig boligvei. Det opparbeides vendehammer som angitt på plankart.

2.4.2 Private veier i plankartet

Kjøreatkomster til NRVA er KV2 og KV3.

- a) SKV2 er hovedatkomst for ansatte og gjester til renseanlegget med innkjøring til parkeringsplasser innenfor sonene #1 Parkering og #2 Parkering og felt f_PP. Atkomsten skal også benyttes av store kjøretøy til IND1 og IND2.
- b) KV3 er primæratkomst tilknyttet felt IND1 og IND2.

2.4.3 Offentlige fortau i plankartet

- a) o_FO skal være offentlige fortausarealer.

2.4.4 Offentlige gang-/sykkelveier i plankartet

- a) o_GS1, del av Ruth Maiers gate, skiltes som gang-/sykkelvei med tillatelse til kjøring til eiendommer. Veien skal stenges med bom i overgang til Stalsbergenga, som angitt på plankartet.

- b) o_GS2 er tidligere opparbeidet offentlig gang-/sykkelvei mellom Henrik Sørensens veg og Ruth Maiers gate.
- c) o_GS3 er gang- og sykkelvei som følger Ruth Maiers gates vestre side (mot NRVA).
- d) o_GS4 er overgangsfelt for fotgjengerkryssing over o_KV1 mot framtidig gangsystem på østsiden av Ruth Maiers gate. Nøyaktig utforming av overgangsfeltene tilpasses framtidig situasjon på østsiden av o_KV1.

2.4.5 Annen veggrunn langs offentlig og privat infrastruktur.

- a) Annen veggrunn grøntareal (AVG, ikke benevnt i plankart) er offentlige og private sidearealer for grøfter med overvannshåndtering og teknisk infrastruktur. Arealene istandsettes med vekstjord og tilsås slik at de framstår som grønne arealer etter opparbeidelse. (Istandsettelse skjer i forbindelse med opparbeidelse av veier, og gang- og sykkelveier i denne planen, ref. rekkefølgekrav). Det skal tas hensyn til at registrerte svartelistearter ikke spres (gjelder spesielt nordre del av Ruth Maiers gate og langs jernbaneskråning).
- b) o_AVG1 er sideareal til vendehammer i enden av Stalsbergenga som skal være overkjørbar beredskapsvei fra felt IND1.
- c) o_ABG, sideareal til jernbanen: Vegetert skråning mellom NRVA daganlegg og Hovedbanens jernbanetrasé.
- d) o_AVT, annen veggrunn for tekniske anlegg innebærer areal langs Stalsbergenga med plassering av nettstasjon.

2.4.6 Felles parkeringsplass, felt f_PP

Området skal brukes som parkeringsplass for ansatte og gjester til felt IND1, IND2 og K/I. Området skal også ivareta gjennomkjøring for nødkjøretøy og varelevering til felt K/I. Området skal ha 2 HC-plasser med dimensjoner 6 x 4,5 meter.

2.5 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3) (VERTIKALNIVÅ 2)

2.5.1 Blågrønnstruktur, felt BG

Feltet er en sentral grønnstruktur i anlegget og skal ha vegetativt dekke. Tuntreet (blodbøk) skal bevares og rotsone og krone skal skjermes ved tilgrensende anleggsarbeid.

2.5.2 Vegetasjonsskjerm, felt VS

- a) VS1 skal fungere som en grønn buffer mot omgivelsene med plen, tre- og buskbeplantning. Områdene i tilknytning til eksisterende boliger (som er regulert revet) kan framstå som hageareal fram til riving (eventuelt) finner sted.
- b) VS2 skal opparbeides som en vegetasjonssone med tre- og buskbeplantning mot eksisterende boligbebyggelse i Henrik Sørensens veg.

3. Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-6, 12-7 og 11-8)

3.1 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a) (VERTIKALNIVÅ 2)

3.1.1 Frisiktsone H140_1-2

Innenfor sonene kan det ikke etableres vegetasjon eller anlegg med høyde større enn 0,5 meter.

3.2 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a) (VERTIKALNIVÅ 1)

3.2.1 Sikringssone H190

Sonen ivaretar forholdet til fjellanlegget. I sikringssonen kan ikke tiltak på bakkeplan som krever tillatelse etter plan- og bygningslovens § 20-1 og som medfører sprengning, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering og påføring av tilleggslaster, eller som på annen måte kan skade fjellanlegget, iverksettes uten spesiell tillatelse fra NRVA. Tiltakshaver skal kunne dokumentere at tiltak ikke vil medføre skade på anlegget.

3.2.2 Sikringssone H130 (VERTIKALNIVÅ 1)

Sikringssone for jernbane i fjell. Denne gjelder 30 meter i alle retninger målt fra nærmeste spors midtlinje (også fra bakkeplan). I sikringssonen kan tiltak som krever tillatelse etter plan og bygningsloven § 20-1 og medfører sprengning, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller som på annen måte kan skade jernbaneanlegget under bakken ikke gjennomføres uten tillatelse fra Bane NOR.

Det kreves en uttalelse fra Bane NOR ved oppføring eller endring av bygning eller annen installasjon under terreng, samt foreta utgraving innenfor sikringssonen. Alle tiltak under terreng medfører søknadsplikt, og tiltakshaver skal kunne dokumentere at tiltaket ikke vil medføre skade på anlegget.

3.2.3 Faresone flom H320_1: 200-årsflom (VERTIKALNIVÅ 2)

Sonene (2 stk) ivaretar forholdet til 200-årsflom. For tiltak innenfor faresonene stilles det krav om bruk av materialer og konstruksjoner som tåler å stå under vann, eventuelt med nødvendig sikringstiltak mot flom.

3.2.4 Faresone flom H320_2: 1000-årsflom

3.2.4.1 VERTIKALNIVÅ 1

Sonen ivaretar forholdet til 1000-årsflom i fjellanlegget. Renseanlegget skal sikres mot 1000-årsflom i henhold til krav i TEK 17-2, sikkerhetsklasse F3. Det stilles ikke krav til at anleggets funksjon skal opprettholdes ved en 1000 årsflom.

3.2.4.2 VERTIKALNIVÅ 2

Sonen viser 1000-årsflom på daganlegget (hjelpkart). Med unntak av vaktsentral for renseanlegget (som skal relokaliseres ved 1000-årsflom) stilles det ingen krav til tiltak utover 200-årsflom, jf. § 3.2.3.

4. Bestemmelser til bestemmelsesområder (pbl § 12-7 nr. 1-14)

4.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde (VERTIKALNIVÅ 2)

4.1.1 Bestemmelsesområde #1

Bestemmelsesområde #1 ligger over regulert boligareal FS2 i Stalsbergenga, gnr. 77/bnr. 1157, mellom Hovedbanens jernbanetrasé og felt IND1. Arealet tillates midlertidig brukt til anlegg- og riggområder i forbindelse med infrastrukturtiltak i planen. Arealet skal istandsettes og tilbakeføres til boligformål etter anleggsslutt.

4.2 Bestemmelsesområde: Trafikkregulerende tiltak og parkeringsplasser (pbl. § 12-7, nr. 7) (VERTIKALNIVÅ 2)

4.2.1 #1 Parkering

- a) Parkeringsarealet #1 ligger innenfor delfelt K/I og det skal etableres parkeringsplasser i henhold til p-dekning i planen (felt IND1-2 og K/I). Arealet skal gis en parkmessig opparbeidelse mot omgivelsene.

4.2.2 #2 Parkering

- a) Parkeringsarealet #2 ligger innenfor delfelt IND2 og det skal etableres parkeringsplasser i henhold til p-dekning i planen (felt IND1-2 og K/I). Arealet skal gis en parkmessig opparbeidelse mot omgivelsene.
- b) Dersom omsøkt parkeringsareal kommer i konflikt med eksisterende boliger på eiendom gnr. 77/bnr. 1415, kan boliger rives (som vist i planen).

4.3 Bestemmelsesområde: Utforming (pbl. § 12-7 nr. 7) (VERTIKALNIVÅ 2)

4.3.1 # 3 Beredskapsvei

- a) Innenfor bestemmelsesområdet skal det opparbeides en beredskapsvei til bruk ved flomhendelser (200-årsflom). Beredskapsveien skal til enhver tid raskt kunne tas i bruk både i anleggsperioden og ved normal drift.

5. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7 nr. 10)

5.1 Delfelt IND1 (i Lillestrøm kommune) VERTIKALNIVÅ 2

5.1.1 Før det kan gis rammetillatelse for nye tiltak på IND1:

- a) Godkjente byggeplaner fra kommunen(e) skal foreligge for:
 - ombygging av Ruth Maiers gates vestre sidevei til kjørbar gang-/sykkelvei, o_GS1 - Stalsbergenga med vendehammer og bom, o_V1
 - gang- og sykkelveg langs Ruth Maiers gates hovedløps vestre side, o_GS3
 - vendehammer i Henrik Sørensens veg (Rælingen), o_V2.
- b) Godkjent utomhusplan for IND1 skal foreligge.
- c) Godkjent VA-detaljplan i tråd med Rammeplan for VA og overvann, 52300097-NO-RiVA-100_E03, datert Norconsult 17.02.2023 skal foreligge, inkludert overvannshåndtering og utslippsmengde for delfeltet samt slokkevannskapasitet.
- d) Supplerende geotekniske undersøkelser i tråd med:
 - Geoteknisk rapport områdestabilitet, 52300097-RIG-01_J05, datert Norconsult 23.02.2023 og
 - Geoteknisk vurdering jernbaneskråning, 52300097-RIG-02_J03, datert Norconsult 23.02.2023 skal foreligge for aktuelle tiltaksområder.
- e) MOP, i tråd med Miljøprogram, 52300097-J03, datert Norconsult 15.02.2023, skal foreligge for det aktuelle tiltaket.
- f) Redegjørelse skal foreligge for estetiske løsninger.
- g) Redegjørelse skal foreligge for energiløsninger.
- h) For tiltak innenfor 30 meter til jernbanespor skal uttalelse fra Bane NOR innhentes.

5.1.2 Før det kan gis igangsettingstillatelse for nye tiltak på IND1:

- a) Ombygging av samferdselsanlegg som nevnt i punkt 5.1.1a) skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan, og kommunalovertakelse av samferdselsanlegg skal være gjennomført.
- b) Gang- og sykkelveiforbindelse over NRVA sitt daganlegg skal være stengt.
- c) Godkjent plan for ivaretagelse av myke trafikanter trafiksikkerhet i anleggsfasen skal være utarbeidet.

- d) Det skal sikres at det innenfor bestemmelsesområde # 3 kan etableres en midlertidig beredskapsvei ved flomhendelser (200-årsflom) jf. §4.3.1.
- e) Dersom registrert eik med ved nytt tunnelpåhugg ikke kan bevares (jf. §2.1.3 f), skal treets deler være dokumentert flyttet til egnet område.

5.1.3 Før ny bebyggelse på IND1 tas i bruk:

- a) Utomhusanlegg i feltet skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
- b) Boligareal som berøres av midlertidig anleggsarbeid (#1) skal være istandsatt.
- c) Godkjent driftsklarbefaring på tekniske anlegg innenfor IND1 (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) skal være gjennomført.
- d) Tilrettelegging for brannvesenet og andre nødetater skal være opparbeidet i henhold til byggteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

5.2 Delfelt IND2 (i Lillestrøm og Rælingen kommuner) VERTIKALNIVÅ 2

5.2.1 Før det kan gis rammetillatelse for nye tiltak på IND2:

- a) Godkjent byggeplan skal foreligge for ombygget atkomst KV2 (fra Lillestrøm kommunes veimyndighet).
- b) Godkjent byggeplan skal foreligge for atkomst KV3 (fra Rælingen kommunes veimyndighet).
- c) Godkjent byggeplan skal foreligge fra Lillestrøm og Rælingen kommune for etablering av parkering for IND1 og 2 innenfor en eller flere av følgende områder: f_PP, #1 Parkering og #2 Parkering.
Dersom boliger rives (innenfor #2 Parkering) skal det foreligge utomhusplan om nyplanting/istandsetting av tidligere bolig- og hageareal innenfor IND2 og VS1.
- d) Godkjent utomhusplan for IND2, inkl. nyplanting i VS2 skal foreligge (fra begge kommuner).
- e) Godkjent VA-detaljplan i tråd med Rammeplan for VA og overvann, 52300097-NO-RiVA-100_E03, datert Norconsult 17.02.2023 skal foreligge, inkludert overvannshåndtering og utslippsmengde for delfeltet (fra begge kommuner) samt slokkevannskapasitet.
- f) Supplerende geotekniske undersøkelser i tråd med Geoteknisk rapport områdestabilitet, 52300097-RIG-01_J05, datert Norconsult 23.02.2023 skal foreligge for aktuelle tiltaksområder.
- g) Miljøtekniske undersøkelser for aktuelle tiltaksområder, i tråd med anbefalinger fra Miljøteknisk rapport og overordnet tiltaksplan, 52300097-RIM-02_J06, datert Norconsult 15.02.2023, skal foreligge og tiltaksplan for forurenset grunn skal være godkjent av kommunens forurensningsmyndighet.
- h) MOP, i tråd med Miljøprogram, 52300097-J03, datert Norconsult 15.02.2023, skal foreligge for det aktuelle tiltaket.
- i) Redegjørelse skal foreligge for estetiske løsninger.
- j) Redegjørelse skal foreligge for energiløsninger.
- k) Ny plassering av trafo/el-sentral i konflikt med ny bebyggelse skal avklares i samråd med aktuelt nettselskap.

5.2.2 Før det kan gis igangsettingstillatelse for nye tiltak på IND2:

- a) Parkering for IND1 og 2 skal være opparbeidet.
- b) Nettstasjon på ny plassering skal være etablert.

5.2.3 Før ny bebyggelse på IND2 tas i bruk:

- a) Atkomstene KV2 og 3 skal være opparbeidet i henhold til godkjente byggeplaner.

- b) Utomhusanlegg inkl. vegetasjonssonen VS2 skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. *Dersom boliger er revet (innenfor #2 Parkering) skal ny beplantning skal være ferdigstilt innenfor IND2 og VS1 i henhold til godkjent utomhusplan.*
- c) Godkjent driftsklarbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) skal være gjennomført.
- d) Tilrettelegging for brannvesenet og andre nødetater skal være opparbeidet i henhold til byggt teknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.
- e) Masseutskifting som følge av miljøundersøkelser, skal være gjennomført.

5.3 Delfelt K/I (i Rælingen kommune) VERTIKALNIVÅ 2

5.3.1 Før det kan gis rammetillatelse for nye tiltak på K/I:

- a) Utomhusplan for K/I, evt. areal for aktuelt byggetrinn, inkl. grønnstruktur og parkering skal foreligge.
- b) Godkjent VA-detallplan i tråd med Rammeplan for VA og overvann, 52300097-NO-RiVA-100_E03, datert Norconsult 17.02.2023 skal foreligge inkludert overvannshåndtering og utslippsmengde for delfeltet samt tilstrekkelig slokkevannskapasitet.
- c) Supplerende geotekniske undersøkelser i tråd med Geoteknisk rapport områdestabilitet, 52300097-RIG-01_J05, datert Norconsult 23.02.2023 skal foreligge for aktuelle tiltaksområder.
- d) Miljøtekniske undersøkelser for aktuelle tiltaksområder, i tråd med anbefalinger fra Miljøteknisk rapport og overordnet tiltaksplan, 52300097-RIM-02_J06, datert Norconsult 15.02.2023, skal foreligge og tiltaksplan for forurenset grunn skal være godkjent av kommunens forurensningsmyndighet
- e) MOP, i tråd med Miljøprogram, 52300097-J03, datert Norconsult 15.02.2023, skal foreligge for det aktuelle tiltaket.
- f) Redegjørelse skal foreligge for estetiske løsninger.
- g) Redegjørelse skal foreligge for energiløsninger.

5.3.2 Før ny bebyggelse på K/I tas i bruk:

- a) Utomhusanlegg og parkeringsarealer for bil og sykkel skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
- b) Godkjent driftsklarbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) skal være gjennomført.
- c) Tilrettelegging for brannvesenet og andre nødetater skal være opparbeidet i henhold til byggt teknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.
- d) Eventuell masseutskifting som følge av miljøundersøkelser, skal være gjennomført.

5.4 Delfelt AV, fjellhallen (i Lillestrøm kommune) VERTIKALNIVÅ 1

5.4.1 Før det kan gis rammetillatelse for nye tiltak i AV:

- a) Masseforvaltningsplan skal framlegges i tråd med føringer fra Massehåndteringsprogram, 52300097-J06, datert Norconsult 17.02.2023
- b) MOP, i tråd med Miljøprogram, 52300097-J03, datert Norconsult 15.02.2023, skal foreligge for det aktuelle tiltaket.
- c) Tilrettelegging skal være opparbeidet i henhold til brannvesenets retningslinjer for rednings- og slokkemannskaper.
- d) For tiltak innenfor sikringssonen på 30 meter til jernbanespor skal uttalelse fra Bane NOR innhentes.

5.4.2 Før det kan gis igangsettingstillatelse for nye tiltak i AV:

- a) Utstyr for overvåking av poretrykk og innlekkasjemålinger under anleggsfasen skal være iverksatt.
- b) For tiltak under, eller nært tilgrensende, transformatorstasjon på gnr. 77/bnr. 1584 skal tiltak være avklart med nettleverandør.

5.4.3 Før nye tiltak i AV tas i bruk:

- a) Anlegg i fjell skal kontrolleres av en uavhengig kontrollør iht. brann- og eksplosjonsvernloven.
- b) Terskler er kontrollert for å hindre vanninntrengning til renseanlegget ved 1000-årsflom

6. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- Miljøteknisk rapport og overordnet tiltaksplan, 52300097-RIM-02_J06, datert Norconsult 15.02.2023
- Geoteknisk rapport områdestabilitet, 52300097-RIG-01_J05, datert Norconsult 23.02.2023
- Rammeplan for VA og overvann, 52300097-NO-RIVA-100_E03, datert Norconsult 17.02.2023
- Massehåndteringsprogram, 52300097-J06, datert Norconsult 17.02.2023
- Miljøprogram, 52300097-J03, datert Norconsult 15.02.2023
- ROS-analyse, 52300097-ROS_J06, datert Norconsult 14.11.2023

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR KVARTALET SOM AVGRENSES AV STØPERIVEIEN, FELLES AVKJØRSEL OG STRØMSVEIEN - STRØMMEN, SKEDSMO KOMMUNE

§ 1

Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Det regulerte område er avsatt til:

Byggeområde:

Byggeområde for blandet formål :bolig/ forretning/ kontor, heri inngår bevertning i 1.et
Spesialområde bevaring – bolig forretning kontor

Privat adkomstvei:

Felles privat avkjørsel / gårdsplass for eiendommene 77/509, 77/1527 og 77/1519

§ 2

Byggeområde – Felt 1.

Området skal benyttes til boligbebyggelse, kontor - og forretningsbebyggelse med tilhørende garasjeanlegg.

Eiendommer kan bebygges i 4 etasjer, tilsvarende på 14,5 m fra gateplan med tilbaketrukket 5.etasje, tilsvarende 17.5 m. fra gateplan. *Mot bevaringsverdig bebyggelse på Strømsveien 77, skal bygningsvolum mot Strømsveien nedtrappes til 2 etasjer tilsvarende 7,5 m fra gateplan med tilbaketrukket 3. etasje tilsvarende 10,5 m fra gateplan, slik som vist på plankartet. Tilbaketrukket etasje skal være min 2,5 m fra fasadeliv.*

Vedlagt alle søknader om tiltak skal det redegjøres skriftlig for tiltakets arkitektoniske og estetiske kvaliteter, inklusive hvordan tiltaket forholder seg til eksisterende bebyggelse og de nære og fjerne omgivelser. Som tilleggskommunikasjon skal det leveres fotomontasjer og perspektivtegninger som viser at hensynet til de bevaringsverdige bygningene blir ivarettatt, slik at Strømsveiens karakter med selvstendige, eldre bygninger opprettholdes.

Tillatt bebygd areal %-BYA = 75%.

Gårdsrom over 1. etasje regnes ikke med i BYA, og skal nyttes til uteoppholdsareal/lek, og ikke stikke opp mer enn 0,8m over terreng.

Eventuelle balkonger mot gaterommet skal være inntrukket i fasaden. Det tillates en utkraging av balkonger på inntil 1.0m (høyde over fortau min.3m).

Bebyggelsen skal følge høydeangivelser og byggelinjer som vist på plankartet..

Fasadenes utforming må behandles med spesiell omtanke og hensyn til nabobebyggelse.

Bebyggelsen skal utformes med flatt tak. Ingen tekniske installasjoner, også oppbygg for heis, tillates oppført med høyde over tak større enn 0,8 m over maksimal mønehøyde og være trukket min 5 m inn på takflaten.

Fasadene mot gatene skal behandles med spesiell omtanke til en rytme og skala som kan stå i forhold til det småbypreget Strømmen har. Mindre utspring og inntrukne deler i fasaden kan tillates for å skape rytme og variasjon. Det tillates utspring av balkonger på inntil 1,0 m.

Næringslokaler som ligger ut mot gater, skal henvende seg til disse ved at det skal være vinduer i fasadene, og det ikke skal være tillatt å tildekke vinduene.

Vareleveranse og avfallshåndtering skal ikke skje fra offentlige gater eller plasser.

Kommunen krever spesiell behandling av fasadeutforming i det faste utvalg for plansaker.

Bebyggelsen skal koordinatbestemmes av kommunen før byggemelding kan godkjennes.

§ 3

Spesialområde bevaring – bolig/forretning/kontor- Felt 2.

Bevaringsverdige enkeltbygninger er vist på reguleringskartet med omriss av tykk strek og skravur.

a) Bygningene reguleres med eksisterende etasjetall og gesimshøyder.

b) Bygningene tillates ombygget eller modernisert bare under forutsetning av at gatefasaden beholdes uendret eller tilbakeføres til *dokumentert* tidligere eller opprinnelig utseende. *Forandringer i takflaten i forbindelse med innredning av loft til beboelse tillates ikke på gatesiden. Alle forandringer på baksiden skal underordne seg husets karakter eller utformes i oppsluttende karakter.*

Ved utvendig vedlikehold skal gatefasaden med fasadematerialer, vindusutforming, bygningsmessige detaljer og takflater med tekking, beholdes eller tilbakerføres til dokumentert opprinnelig utseende.

Bevaringsverdige bygninger kan ikke rives.

c) Uthus, side- og bakbygninger tillates ombygget eller erstattet med ny bebyggelse dersom det ikke berører antikvariske eller miljømessige hensyn.

d) Ny bebyggelse, eller bebyggelse som på grunn av brann eller annen ødeleggelse skal erstattes med ny bebyggelse, skal denne tilpasses tilstøtende bygninger og nærmeste omgivelser med hensyn til størrelse, gesimshøyde, takform, etasjetall, materialbruk, fasadeutforming, bygningsmessige detaljer og farger.

e) Verdifull vegetasjon skal vises på situasjonskart og bevares.

f) Alle forandringer eller nybygg må forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse.

Forholdet til fredede kulturminner må være avklart med Akershus Fylkeskommune før anleggstart.

§ 4

Parkering.

Parkering skal anordnes i henhold til gjeldende parkeringsnormer for Skedsmo kommune. Det skal anlegges parkering i underetasje.

Felles hovedinnkjørsel til felt 1 skal skje fra felles avkjørsel i vest fra ny Støperiveien og i nord fra Strømsveien mellom de to områder. Avkjørsel til de øvrige eiendommer er vist på plankartet med piler.

§ 5

Miljøbestemmelser.

Kommunen kan nedlegge forbud mot virksomhet som er forurensende, støyende eller på annen måte til sjenanse for omgivelsene.

De laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy, herunder støy fra parkeringsplasser og nedkjørsler til parkeringskjeller, gitt i Rundskriv T-8 / 79 skal følges.

Ved rammesøknad skal det legges særlig vekt på støytiltak i vinduer, dører og fasade, og mekanisk ventilasjon av evt. støyutsatte leiligheter skal vurderes. Alle støybeskyttelses tiltak skal være ferdige før innflytting skjer.

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.

Det skal legges til rette for søppelsug.

§ 6

Generelle bestemmelser

Ved byggemelding skal kommunen påse at bygningene får stedstilpasset utforming, og at det avsettes egnet areal til sykkelparkering.

Evt. nye nettstasjoner skal settes opp i samråd med det lokale energiverk.

§ 7

Utomhusplan.

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det utarbeides en detaljert utomhusplan for eiendommen som viser terrenghøyder, beplantning, opparbeidelse av adkomstarealer, samt redegjørelse for materialbruk, skilting og belysning.

§ 8

Uteoppholdsplass / lekeplass

På uteoppholdsplass planlagt på gårdsplass tilrettelegges for å opparbeide stort nok uteareal for barns lek og opphold, hvor unge skal være sikret mot forurensing, støy, trafikkfare og

annen helsefare, slik at uteplassen kan brukes av alle aldersgrupper, og gir mulighet for samhandling mellom barn og voksne.

§9

Rekkefølgebestemmelser

Fortau og eventuell beplantning skal være ferdig opparbeidet i henhold til gjeldende planer og eller formingsprogram før brukstillatelse gis.

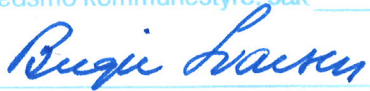
Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig før innflytting skjer. Støybeskyttelsestiltakenes effekt skal dokumenteres ved etterkontroll når bygningen/virksomheten er tatt i ordinær bruk. Uteområdene skal være ferdig opparbeidet samtidig med ferdigstillingen av bebyggelsen.

Det skal foretas befaring av kloakktunnelen fra Robsrud til renseanlegget før og etter arbeidene i planområdet, og tilstand dokumenteres før brukstillatelse gis.

Skedsmo kommune, planavdelingen 05.05.05.

Revidert 03.10.05

Sist revidert etter vedtak i Kommunestyret den 09.11.05

Vedtatt den	09 / 11	20 05
Skedsmo kommunestyre, sak	95	
		
Plansjef		