

LILLESTRØM

PANORAMA

4

BESKRIVELSE FRA MEGLER

BEBYGGELSEN Det er planlagt totalt ca. 230 boliger, som bygges ut etappevis. Det er 12 boliger i salgstrinn 4. Prosjektet Lillestrøm Panorama vil bli organisert som ett eller flere boligsameier. Seksjonseierne vil ha eksklusiv bruksrett til sin seksjon og eie en ideell andel i sameiets eiendom og fellesarealer i forhold til sameiebrøk.

AREALER

BRA: ca. 122 kvm – ca. 138 kvm

P-rom: ca. 118 kvm – ca. 134 kvm

Se prislisen for areal på hver enkelt leilighet.

Boligenes areal er oppgitt i BRA (bruksareal) og P-rom. BRA er regnet innvendig fra omsluttende vegger uten fradrag for tekniske sjakter. P-rom er BRA fratrukket innvendig bod og omsluttende vegger for denne. Arealene er i prospektet rundet av til nærmeste hele tall. Opplysninger om dette er gitt fra arkitekt og det tas forbehold om mindre endringer av de oppgitte størrelsene.

SELGER

Boligene selges av Nitteberg Panorama AS, organisasjonsnummer 997 078 608.

TOMT/MATRIKKELNUMMER Nåværende tomtebetegnelse på dette området er Gnr. 34, Bnr. 31 i Skedsmo kommune. Endelig gnr/bnr er ikke fastsatt da dette avhenger av om det blir ett eller flere sameier. Eiendommen vil få eiet tomt. Tomtenes areal er ennå ikke fastsatt. Seksjonsnummer for hver seksjon vil bli fastsatt ved seksjonering.

PARKERING/GARASJE Utomhus etableres det parkering på fellesplasser og noen få garasjer/EL-plasser det kan kjøpes bruksrett til ved å kontakte megler. Hjemmel til eiendommen parkeringen etableres på, tilhører selger Nitteberg Panorama AS. Det inngås særskilt kjøpsavtale vedrørende bruksrett av garasjer/EL-plasser. Selger forbeholder seg retten til å bestemme organisering av p-plasser og garasjer på fellesplasser.

VEI/VANN/AVLØP Offentlig tilknyttet. Interne stikkveier/gangveier på sameiets grunn.

REGULERINGSPLANER/

REGULERINGSBESTEMMELSER

Området er omfattet av reguleringsplan med bestemmelser, vedtatt 17.04.2013. Det må påregnes byggeaktivitet både på eiendommen, naboeiendommen som skal bebygges og i området generelt i årene som kommer. Opplysninger om dette og reguleringsplan kan fås av megler.

ENERGIATTEST Boligene bygges etter TEK 2010, hvilket innebærer at de vil bli kategorisert med energimerke C. Utbygger skal sørge for at bygningen har en energiattest med energimerket og vil utstede dette senest ved overlevering av boligen.

PRISLISTE Det er utarbeidet en separat prisliste som viser bruksareal i hver leilighet (BRA) inkludert eventuell innvendig bod.

BETALINGSBETINGELSER Kjøper skal innbetale 10 % i forskudd ved kontraktsinngåelse og stilt § 12 garanti. Alle renter på beløp innbetalt til meglers klientkoto tilfaller i sin helhet selger under forutsetning av at selger har stilt garanti iht. Bustadoppføringslova § 47.

Ved forsinket betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelse og 30 dager for andre avtalte innbetalinger, har selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningsvalg.

Innbetalingen av 10 % ved kontraktsinngåelse skal være i form av ubundet egenkapital. Det vil si at det ikke skal etableres pant i boligen (eller i eiendommen hvor boligen inngår) som sikkerhet for kjøpers finansiering av håndpenger.

Selgers standard kjøpekontrakt er tilpasset Bustadoppføringslova og kan ikke forventes benyttet ved salg til kjøpere som ikke er forbrukere og som dermed faller utenfor Bustadoppføringslova.

For slike kjøpere vil det kunne gjelde særskilte betingelser, blant annet må det forventes et fors-kudd tilsvarende 20 % av kjøpesummen innbetalt ved kontraktunderskrift.

Kjøper må senest innen signering av kontrakt fremlegge finansieringsbevis.

OMKOSTNINGER Dokumentavgift til staten utgjør 2,5 % av ideell tomteverdi (ca. tomteverdi pr. bolig kr. 300 000,-) Tinglysingsgebyr for skjøte kr 525,-Tinglysingsgebyr for hvert pantedokument kr 697,-

Pris for tilkoblingsgebyr for TV/bredbånd avhenger av valgt leverandør og vil komme i tillegg til ovennevnte omkostninger.

I tillegg innbetales à konto kr 75,- pr. kvm. BRA til sameiet slik at man har en viss likviditet i oppstartsfasen.

Pliktig medlemskap i BORI kr 600,- blir fakturert direkte fra BORI umiddelbart etter kontrakt-signering. Det tas forbehold om endring av satsene på offentlige gebyrer og avgifter i tiden frem til hjemmelsovergang finner sted.

LIGNINGSVERDI Ligningsverdi er ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Ligningskontoret etter ny beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt «primærbolig» (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller «sekundærbolig» (alle andre boliger man måtte eie). Ligningsverdien for primærboliger vil utgjøre 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil ligningsverdien utgjøre 40 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal.

Se <http://www.skatteetaten.no> for nærmere informasjon.

KOMMUNALE AVGIFTER Disse er ikke fastsatt ennå da boligene ikke er bygget og seksjonert. Skedsmo kommune fastsetter endelige kommunale avgifter (inkl. eiendomsskatt)og det tas derfor forbehold om dette. Kommunale avgifter faktureres direkte til

enhver kjøper fra Skedsmo kommune.

ESTIMERTE FELLESKOSTNADER Felleskostnader dekker bl.a. fjernvarme, vaktmester/renhold, honorar til styre, forretningsførsel, bygningsforsikring, fellesstrøm, vedlikeholdsfond og lignende, se vedlagte budsjett. Ovennevnte kostnader er stipulert av og vil iht. budsjett beløpe seg til ca. kr 24,- pr. kvm. BRA pr. leilighet pr. mnd. Endelige felleskostnader vil bli satt opp av forretningsfører/sameiets styre ved overtagelse.

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

MEGLER PRIVATmegleren Pioner Seim & Skillebæk AS, 985403368

GEBYR VED VIDERESALG Dersom kontrakten/seksjonen ønskes videresolgt før overtagelse vil det påløpe et gebyr fra Selger på kr 20.000,- inkl. mva. for merarbeid i forbindelse med salget. Dette kan faktureres/innkreves av megler. Videre salg kan ikke gjøres uten Selgers samtykke. Ervervet vil etter slik godkjenning kunne tinglyses direkte til tredjemann, men selger vil i forhold til oppgjør og kontraktsvilkår for øvrig kunne forholde seg til kjøper 1.

OVERTAGELSE Ca. 12 måneder etter besluttet byggestart. Boligene planlegges ferdigstilt i perioden fra 3. kvartal til 4. kvartal år 2017, under forutsetning om vedtak om igangsetting og styrets godkjenning, innen 01.10.2016.

Dersom igangsettingstillatelse gis på et senere tidspunkt vil dette kunne føre til en tilsvarende utsettelse av overtagelsestidspunktet.

Kjøper vil bli varslet om overtagelsesmåned ca. 3 måneder før overtagelsestidspunkt. Selger vil senest 4 uker før ferdigstilling av Boligen meddele kjøper skriftlig om overtagelsesdato.

Ca. 14 dager før overtagelsen vil selger innkalle til en forhåndsbefering hvor det føres protokoll. Hver kjøper vil ved overtagelse få overlevert FDV-dokumentasjon.

FORBEHOLD OM REALISERING Selger tar forbehold om at det må selges leiligheter tilsvarende 60% av totalverdien i prosjektet før bygging besluttes. Selger tar også forbehold om byggelånsfinansiering, offentlige godkjenninger og styrets godkjenning. Forbeholdene skal være avklart eller slettet innen 01.10.2016. Dersom ikke overnevnte forbehold er avklart innen forannevnte frist kan selger velge og ikke realisere prosjektet. Ved eventuell senere avklar-ing endres ferdigstillestidspunkt/innflytningstids-punkt tilsvarende. Kjøper kan innen en-1-uke etter 01.10.2016 skriftlig trekke seg fra avtalen dersom ikke selger har avklart/slettet sine forbehold.

HEFTELSER Kopi av grunnboksutskriften og de enkelte heftelsene kan fås ved henvendelse megler. På hovedeiendommen som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Videre kan selger tinglyse bruksretter til fremtidige byggetrinn.

Selger forbeholder seg retten til å selge sine rettigheter og forpliktelser overfor kjøper til 3. mann.

ENDRINGSARBEIDER Endringsarbeid kan kun kreves for en verdi av inntil 15 % av kjøpesummen. Eventuelle tilvalg faktureres direkte fra entreprenør. Det vil utarbeides egen tilvalgsliste med priser. Muligheter for tilvalg vil være avhengig av hvor langt man er kommet i byggeprosessen.

KREDITTVURDERING/HVITVASKINGS-LOVEN Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøperne. Eiendomsmeglere ble fra 06.03.09 underlagt bestemmelsene i Hvitvaskingsloven. Dette innebærer blant annet at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Øko-krim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

ØVRIGE FORBEHOLD Tegninger, animasjoner og fotografier i prospektet er av illustrativ karakter og definerer ikke nøyaktig innhold av selgers leveranse. Det kan forekomme avvik mellom byggebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller går byggebeskrivelsen-en foran. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til denne. Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelse og prospekt.

Alle opplysningene i dette salgsprospektet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standarden. Kjøper aksepterer, uten prisjustering, at utbygger har rett til å foreta slike endringer. Eksempel på slike endringer kan være innkassing av tekniske anlegg, mindre endring av boligens areal eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at det i noen tilfeller kan komme sjakter og/eller rørføringer som ikke er vist på tegninger.

Parkeringen (biloppstillingsplasser, carporter/garasje) på felt B2 skilles ut som egen eiendom, hjemmel hviler hos Selger, Nitteberg Panorama AS. Selger for-beholder seg retten til på et senere tidspunkt å bygge ut eiendommen. Bruksretten til parkeringen vil bli ivarettatt i tilsvarende eller bedre form.

Kostnadene relatert til drift og vedlikehold av bruksrett til parkeringsplass eller carport/garasje belastes som et tillegg på felleskostnadene.

Selger forbeholder seg retten til å endre sameiets størrelse, leie ut usolgte seksjoner, samt endre forutsetninger på usolgte boliger, herunder endre priser.

Selger forbeholder seg retten til å inngå 5-års kontrakt på forvaltning, drift, vedlikehold og BEVAR-tjenester på vegne av sameiet med Boligbyggelaget Romerike.

Utomhusplan er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse. Utbygger tar forbehold om å foreta endringer i utformingen av utomhusarealene i forbindelse med videre utbygging av området.

Dersom utomhusarbeider ikke er fullført skal forholdet behandles på samme måte som en mangel. Det er avtalt at Megler holder tilbake 0,5 % av kontrakts-summen inntil disse arbeidene er utført. Overtagelse av fellesareal skal gjennomføres med sameiets styre. Det tilbakeholdte beløpet frigis og utbetales til selger når megler mottar signert overtakelsesprotokoll på fellesarealene.

Kjøper må senest innen signering av kontrakt fremlegge finansieringsbevis. Kontraktsmøte avholdes inne rimelig tid etter aksept på kjøpstilbud.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i bindende kjøpsbekreftelse.

Kjøper er kjent med at selgers kontraktsmessige leveranse fremkommer av situasjonsplan og tegninger som følger vedlagt til prospektet/kjøpekontrakten. Det tas forbehold om mindre justeringer på tegninger og arealer i forbindelse med utarbeidelse av arbeidstegninger. Det gjøres for øvrig oppmerksom på at de plantegninger som er inntatt i dette prospekt kan inneholde avvik i forhold til de mer detaljerte plantegninger. Tegninger i målestokk kan fås utlevert hos megler eller av entreprenør ved tidspunkt for møte om eventuelle endringsarbeider.

Alle perspektiver, modell, illustrasjoner og møblerte planskisser i alt salgsmateriell er ment å gi et inntrykk av en ferdig bebyggelse og det kan ikke bygges et krav på disse.

Det tas forbehold om eventuelle feil i prospektet.

DIVERSE Selger forbeholder seg retten til uten varsel å kunne endre priser og betingelser for usolgte seksjoner og parkeringsplasser/boder.

Alle opplysninger i dette prospektet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige.

Bygg og eiendom vil være forsikret av utbygger frem til overtagelse, deretter tegnes fullverdiforsikring av sameiet. Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

FERDIGATTEST Selger skal fremskaffe ferdigattest for boligen. Kjøper er kjent med at slik ferdigattest normalt vil foreligge først en god stund etter overtagelse. Dersom ferdigattest ikke foreligger gjennomføres overtagelsen mot midlertidig brukstillatelse.

GARANTIER Selger er etter Bustadoppføringslova § 12 pliktig å stille garanti på 3 % av kjøpesummen i byggetiden og 5 % av kjøpesummen i 5 år etter overlevering.

Til det er dokumentert at det foreligger garanti i samsvar med paragrafen her, har forbrukeren rett til å holde tilbake alt vederlag.

Overføring av innbetalt beløp til selger er avhengig av selgers garantistillelse i.h.t. Bustadoppføringslova § 47.

Påkrevde endringer av garantier ved eventuelle videresalg/transporter bekostes ikke av selger/utbygger.

SEKSJONERING Eierseksjonen vil tilhøre et sameie. Seksjonsnummer og eierbrøk og antall sameier bestemmes i forbindelse med seksjonering.

SAMEIET Det vil bli opprettet flere sameier på eiendommene, og ved kjøp av leilighet medfølger rett og plikt til å være medlem av felles sameie.

Det er utarbeidet foreløpige vedtekter for sameiet. Disse er bindende for kjøper, men Selger kan grunnet forestående reguleringsmessige og seksjoneringsmessige avgjørelser endre disse før overtakelse. Ved-tektenes er en del av salgsprospektet og inneholder viktige opplysninger om organiseringen/ eierformen. Det er viktig at en gjør seg godt kjent med disse før det inngås avtale om kjøp.

For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner for eierseksjonssameiet og driften av dette.

KJØPEKONTRAKTER Avtale om kjøp av leilighet forutsettes inngått iht. bindende kjøpsbekreftelse og kjøpekontraktsformular som følger vedlagt eller kan fås ved henvendelse Privatmegleren.

LOVVERK Leilighetene selges i.h.t. Bustad-oppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Leiligheter hvor bindende avtale inngås etter ferdig-stillelse selges etter avhendingslovens normalregler. En eventuell mangelsvurdering foretas etter avhendingslovens alminnelige regler, jf. § 3-7 og § 3-8. Der som kjøper ikke er å anse som forbruker i.h.t. avhendingsloven § 1-2 (3), gjøres det oppmerksom på at boligen selges som den er, jf. Avhl. § 3-9.

BUDREGELER Boligene selges til fast pris. Bindende kjøpsbekreftelse inngås hos megler. Regler om budfrister i Eiendomsmeglerloven kommer ikke til anvendelse da selger ikke er forbruker og det brukes kjøpsbekreftelse. Selger står fritt til å akseptere

eller avslå ethvert bud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper samt om de vil akseptere salg av flere leiligheter til samme kjøper. Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to-2-seksjoner eies av en og samme juridiske person.

SALGSOPPGAVEN ER IKKE KOMPLETT UTEN DEL 1 OG DEL 2, SOM TIL SAMMEN INNEHOLDER

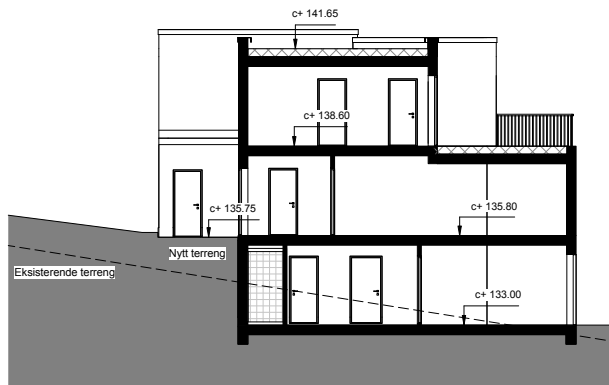
- Beskrivelse fra PRIVATmegleren
- Prisliste
- Leveransebeskrivelse fra Selger
- Romskjema
- Tegninger
- Utkast til budsjett og vedtekter for sameiet
- Reguleringsplan m/bestemmelser, vedtatt 07.04.13
- Planbestemmelser, kommuneplanens arealdel
- Foreløpig kjøpekontrakt
- Kjøpsbekreftelse

BESKRIVELSE FRA MEGLER OPPRETTET 24.11.2015 rev.

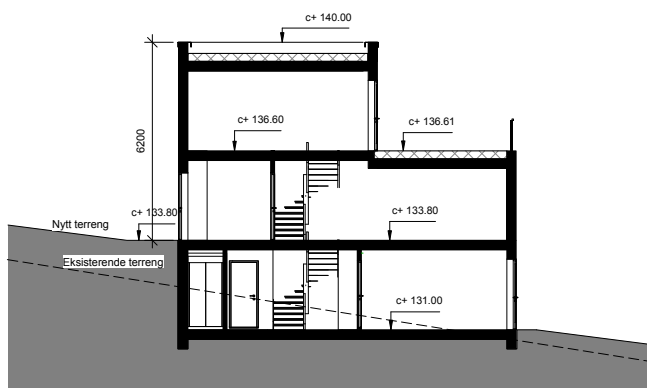
TEGNINGER



Snitt A-A



Snitt A-A



Snitt B-B

REV	DATE	BESKRIVELSE	MS	KH	KNTR
A	18.06.15	Oppdatert til B salgsprogram			

PROSJEKT	PROSJEKT NR.	REV.
Nitteberg Panorama	405NEU	A
TEGN. NAVN	TEGN. DATO	REV. DATO
BT1_22-28 Snitt A-A		18.06.15
TEGN. NR.	GANGNR.	BRUKNR.
A30-01-401	34	31

TLTAKSFAVER:
Nitteberg Panorama AS
 Alexander Kjelands gate 2B (2. etg.), Lillestrøm
 Postboks 323, 2001 Lillestrøm

ANSVARLIG ENTREPRENØR:

ARKITEKT/RÅDGIVER:
HD Arkitekter AS
 Rosenborggaten 19 A
 0356 Oslo
 tlf. 22 12 18 50



MALESTOKK	TEGN.	KONTR.	OPPR. DATO	REV.
1 : 100	PN	KH	10.06.13	A

19.06.2015 12:48:48

REV	DATE	BESKRIVELSE	MS	KH	KNTR
A	18.06.15	Oppdatert til B salgsprogram			

PROSJEKT	PROSJEKT NR.	REV.
Lillestrøm Panorama	405NEU	A
TEGN. NAVN	TEGN. DATO	REV. DATO
BT2_17-26 Snitt A-A og B-B		18.06.15
TEGN. NR.	GANGNR.	BRUKNR.
A30-02-301	34	31

LOKALISERINGSGRISUR:

TLTAKSFAVER:
Nitteberg Panorama AS
 Alexander Kjelands gate 2B (2. etg.), Lillestrøm
 Postboks 323, 2001 Lillestrøm

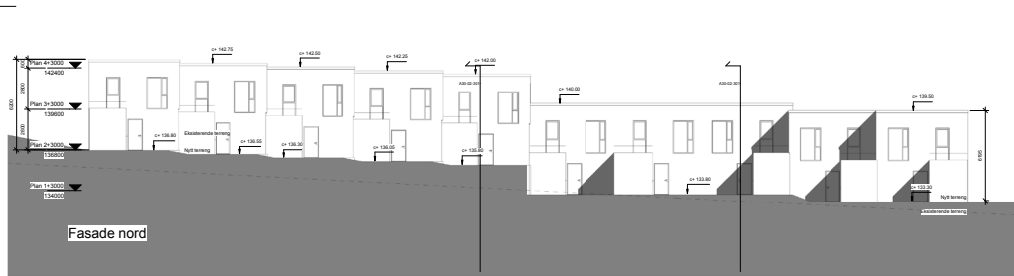
ANSVARLIG ENTREPRENØR:

ARKITEKT/RÅDGIVER:
HD Arkitekter AS
 Rosenborggaten 19 A
 0356 Oslo
 tlf. 22 12 18 50



MALESTOKK	TEGN.	KONTR.	OPPR. DATO	REV.
1 : 100	PN	KH	10.06.13	A

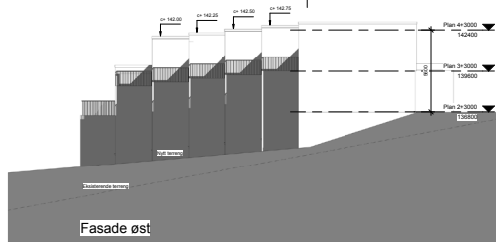
18.06.2015 14:20:49



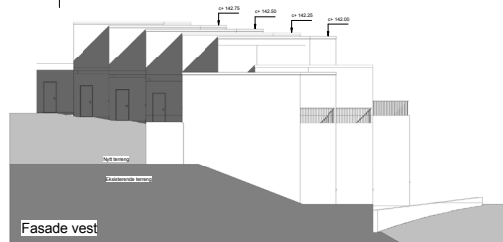
Fasade nord



Fasade syd



Fasade øst

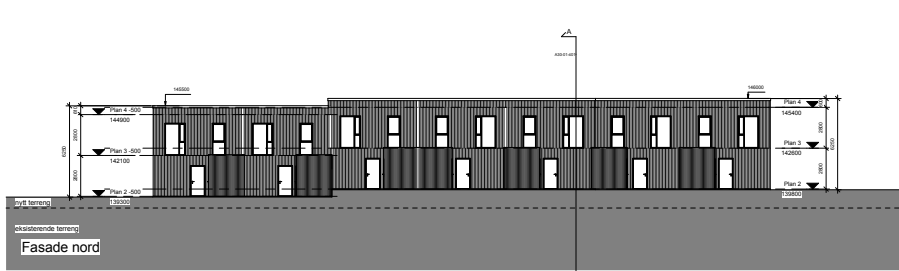


Fasade vest

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

Lillestrøm Panorama 405NEU A
 18.06.15
 34 31

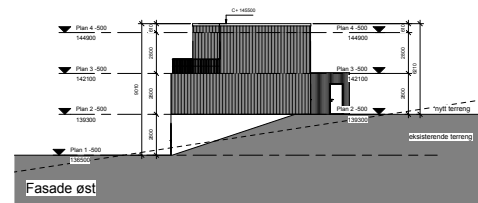
Nilsberg Panorama AS
 HD Arkitektur AS
 1:100 PN KN 18.06.15 A



Fasade nord



Fasade syd



Fasade øst



Fasade vest

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

Nilsberg Panorama 405NEU A
 18.06.15
 34 31

Nilsberg Panorama AS
 HD Arkitektur AS
 1:100 PN KN 18.06.15 A

VEDTEKTER

VEDTEKTENE ER UTARBEIDET I FORBINDELSE MED SALG. DE ER Å BETRakte SOM FORELØPIGE. DET TAS FORBEHOLD OM ENDRINGER I FORBINDELSE MED INNSENDELSE AV SEKSJONERINGSBEGJÆRING MV..

VEDTEKTER (forslag 21.5.15)

for Lillestrøm Panorama Boligsameie 2 – trinn 3 og 4

(org. nr. <organisasjonsnummer>) Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.....

1. NAVN

1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Lillestrøm Panorama Boligsameie 2

Sameiet består av 27 boligseksjoner i eiendommen gnr 34 bnr ... Skedsmo Kommune, Som deles opp i trinn 3 og 4, henholdsvis 15 og 12 boenheter.

Det etableres et eget parkeringsområde, gnr 34 bnr.... som driftes sammen med trinn 1. Totalt etableres 73 parkeringsplasser hvor hver seksjonseier har bruksrett til sin(e) plass(er), etter avtale med utbygger. Det bygges garasje på en del av plassene, enkelte plasser blir også etablert med El uttak. Selger forbeholder seg retten til å bestemme organisering av p-plasser og bygging av garasjer.

Parkeringsområde gnr 34.... Bnr,,,, organiseres som eget sameie, med eget styre og vedtekter. Kostnadene for drift og vedlikehold fordeles etter type parkeringsplass og besluttes av driftsstyre. Det er også tinglyst en heftelse på at område kan på et senere tidspunkt omgjøres til boliger. Berørte vil tildeles tilsvarende parkering på et annet område.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler . Private balkonger/terrasser inngår i bruksenheterne for bolig.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler samt sameiebrøkenes størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Boligseksjonene har bruksrett til fellesareal **gnr 34 bnr ????** Området utbygges etter hvert hvor også en ballplass, vil inngå.. Fellesarealene vil også disponeres av øvrige bygge på området, samt naboeiendom gnr /bnr..... Driften av fellesområde l organiseres med eget styre og vedtekter. Driftskostnadene fordeles på boligsameiene, etter antall boenheter.

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

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

2. RETTSLIG RÅDERETT

2-1 Rettslig råderett

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

En sameier blir fullt ansvarlig for leiernes handlinger eller unnlatelser eller andre forhold til sameiet.

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

Sameiet er tilknyttet Akershus Energi Fjernvarmesentral. Området "Nitteberg" får felles infrastruktur med bl.a. avtalt trase for fremføring av fjernvarmeledninger, primærnett og egen varmesentral. Det samme gjelder fibernet. De enkelte boligselskaper skal bidra til fri tilgang for nødvendig vedlikehold.

I reguleringsplankartet fremgår "gangsti" adkomstzone på tvers av tomten, lagt til ytterkant slik at det er tilgjengelighet mellom utbyggingsfeltene/områdene.

3. BRUKEN AV BOLIGEN OG FELLE

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

3-2 Ordensregler

Sameiermøtet fastsetter ordensregler. Sameierne plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene kan anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

3-3 Bygningsmessige arbeider mm

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

4. VEDLIKEHOLD

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive toalett, fjernvarme radiatorer/kraner og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som innvendige rør, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

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

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

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

5-1 Felleskostnader

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

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

Som felleskostnader gjelder bl.a. felles strøm, felles forsikring, gressklipping, fjernvarme, vaktmesterkostnader, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorarer o.l TV og internett.

(3) Fjernvarme vil bli fordelt etter BRA, dersom sameie på et senere tidspunkt installerer målere belastes den enkelte boenhet etter avregningsdata fra leverandør og beregnes mot avlesning av individuelle målere. Det innkreves et akontobeløp som avregnes en – to ganger pr. år.

(4) Kostnader til drift av fellesareal **gnr 34 bnr ???**, fordeles mellom seksjonseierne etter antall enheter. Driftskostnadene inngår som del av felleskostnadene.

Kommunale avgifter faktureres direkte til den enkelte beboer (det monteres egne målere i hver bolig).

(5) Kostnader til dekning av drift og vedlikehold parkeringsområde, fastsettes av eget styre og innkreves sammen med felleskostnader på egen linje.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform

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

6. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. STYRET OG DETS VEDTAK

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to (2) andre medlemmer med en til tre (1 -2) varamedlemmer.

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

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

7-2 Styrets oppgaver

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

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

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

7-3 Styrets vedtak

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

7-4 Styrets vedtak

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

8. SAMEIERMØTE

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8-2 Tidspunkt for sameiermøtet

(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte

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

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

Sameiermøtet skal:

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

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I sameiermøtet har boligseksjonene stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Totalt 27 stemmer.

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

8-7 Vedtak på sameiermøtet

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.

c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning.

e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål.

f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum.

g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,

h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

9. UGILDHET (INHABILITET) OG MINDRETALLSVERN

9-1 Ugildhet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse så langt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

11. BRUK AV BRUKSENHETER OG FELLESAREALER

Inntil sameiet er etablert, vil utbygger ha rett til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte, som å inngå samarbeidsavtale med forretningsfører (avtale med forretningsfører inngått for 5 år), heisleverandør, drift o.l

BUDSJETT

Lillestrøm Panorama boligsameie trinn 2 (trinn 3 og 4)

Normalbudsjett 2015 - ett driftsår hensyntatt samtlige boliger

pr. 19.5.15

UTKAST

Konto	Inntekter		Pr enhet/år
3600	Felleskostnader drift	600 000	
3611	Fjernvarme	430 000	kr. 10,- pr m2
	Sum inntekter	<u>1 030 000</u>	
	Kostnader		
6700	Revisjonshonorar	6 000	
5330	Styrehonorar	27 000	1000 (forslag)
6710	Forretningsførerhonorar	57 000	Kontrakt
##	Tillegg for energiavregning	0	
##	Fjernvarme	429 600	
5400	Arbeidsgiveravgift	3 800	14,1 % av styrehonoraret
6200	Elektrisk energi	25 000	
6600	Større vedlikeholdsprosjekter	0	
Note 1	Generelt rep. og vedlikehold	43 500	
7500	Forsikringer	75 600	2800 pr enhet
Note 3	Kommunale avgifter	0	Faktureres hver enkelt i seksjon
Note 2	Andre driftskostnader	192 590	
		<u>0</u>	
	Sum kostnader	<u>860 090</u>	
	Inntekter - kostnader	<u>169 910</u>	
	Endring av disponible midler pr 31.12.	<u>169 910</u>	
	Innbetaling fra sameierne ved kjøp	322 200	(kr 75,- pr m2 bra) ganger mnd felleskostnader)
		<u>0</u>	
	Endring av disponible midler	<u>492 110</u>	
	Antall boliger	27	
	Sum m2 BRA bolig	3 580	
	Driftsutgifter pr m2 / år, gjennomsnitt	168	
	Driftsutgifter pr m2 / mnd, gjennomsnitt	14,0	
	Totale driftskostnader inkl fjernvarme	24,0	

Lillestrøm Panorama boligsameie trinn 2 (trinn 3 og 4)

Note 1

Pr enhet ÅR

Rep og vedlikehold

6600	Større vedlikeholdskostnader	0	0
6601	Bygninger	1 350	50
6602	VVS	1 350	50
6603	Elektro	1 350	50
6604	Utvendig vedlikehold	1 350	50
6605	Heis	0	
6614	Brannsikring	5 000	
6613	Ventilasjon	25 000	
6607	Garasjeanlegg	0	
6609	Annet vedlikehold	8 100	300
6630	Egenandeler forsikring	0	
6615	Dugnader	0	0

Sum rep og vedlikehold 43 500

Note 2

Andre driftskostnader:

6320	Renovasjon	1 350	50
6500	Verktøy og redskaper	1 350	50
6340	Lyspærer og sikringer	1 350	50
6606	Kabel TV anlegg / Internett	97 200	270 (hvem er leverandør?)
6780	Vaktmester/driftsavtaler	80 000	Totalt, vaktmester, sesong
6781	Renholdskostnader	0	
6782	Snøbrøyting	0	
6800	Kontorrekvisita	540	20
6860	Møter, kurs	1 350	50
6870	Kostnader tillitsvalgte	1 350	50
6900	Telefon	1 350	50
6940	Adm kostn (porto/trykking)	5 400	200
7450	Kontingent Bori	0	0
7770	Bank og kortgebyer	1 350	50

Sum driftskostnader 192 590

Antall boliger

27

Lillestrøm Panorama boligsameie trinn 2 (trinn 3 og 4)

leil nr	Areal m ² BRA	Driftskost pr år	Driftskost inkl fjernvarme	Felleskostnader pr mnd	Felleskostnader inkl fjernvarme
BT1-15 m/hybel	131	21 955	41 349	1 830	3 446
BT1-16 m/hybel	131	21 955	41 349	1 830	3 446
BT1-17 m/hybel	131	21 955	41 349	1 830	3 446
BT1-18 m/hybel	131	21 955	41 349	1 830	3 446
BT1-19 m/hybel	131	21 955	41 349	1 830	3 446
BT1-20 m/hybel	131	21 955	41 349	1 830	3 446
BT1-21 m/hybel	131	21 955	41 349	1 830	3 446
BT1-29 type A1	122	20 447	38 508	1 704	3 209
BT1-30 type A1	122	20 447	38 508	1 704	3 209
BT1-31 type A1	122	20 447	38 508	1 704	3 209
BT2-17 type B3	138	23 128	43 559	1 927	3 630
BT2-18 type B3	138	23 128	43 559	1 927	3 630
BT2-19 type B3	138	23 128	43 559	1 927	3 630
BT2-20 type B3	138	23 128	43 559	1 927	3 630
BT2-21 type B3	138	23 128	43 559	1 927	3 630
BT2-22 type B3	138	23 128	43 559	1 927	3 630
BT2-23 type B3	138	23 128	43 559	1 927	3 630
BT2-24 type B3	138	23 128	43 559	1 927	3 630
BT2-25 type B3	138	23 128	43 559	1 927	3 630
BT2-26 type B3	138	23 128	43 559	1 927	3 630
Bt1-22 type B2	131	21 955	41 349	1 830	3 446
Bt1-23 type B2	131	21 955	41 349	1 830	3 446
Bt1-24 type B2	131	21 955	41 349	1 830	3 446
Bt1-25 type B2	131	21 955	41 349	1 830	3 446
Bt1-26 type B2	131	21 955	41 349	1 830	3 446
Bt1-27 type B2	131	21 955	41 349	1 830	3 446
Bt1-28 type B2	131	21 955	41 349	1 830	3 446
3 580,0	600 000	1 130 000	50 000	94 167	

Kap. I. Generelle bestemmelser

§ 1-1. Gjeldende planer

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

1. Reguleringsplaner som oppheves

Følgende reguleringsplaner oppheves som følge av kommuneplanen:

- a) Reguleringsendring av grad av utnytting for åpen småhusbebyggelse i Lillestrøm og Strømmen (planID 332)
- b) Reguleringsplan "Området begrenset av Nitelva-Elvegt-Kjellergt-Voldgt." (planID 1.62/1978).
- c) Reguleringsplan for "Eiendommene gnr 82 bnr 161 m.fl." (planID 1.78/1986).
- d) Reguleringsplan for "Del av Bråte gård gnr 78 bnr 11 m.fl." (planID 159/1977).

2. Reguleringsplaner som oppheves delvis

Følgende reguleringsplaner oppheves delvis som følge av kommuneplanen:

Lillestrøm:

- a) For "Lillestrøm byplan" (planID 1.0/1947) oppheves bestemmelsene "Vedtekter for åpen villabebyggelse", og de delene av "Fellesbestemmelser" som gjelder for dette arealformålet.
- b) For "Tettere bebyggelse i sentrum" (planID 1.34/1950) oppheves bestemmelsene "Vedtekter for åpen villabebyggelse", og de delene av "Fellesbestemmelser" som gjelder for dette arealformålet.
- c) For "Lundsløkka" (planID 1.11/1952) oppheves bestemmelsene "Vedtekter for åpen villabebyggelse", og de delene av "Fellesbestemmelser" som gjelder for dette arealformålet.
- d) For "Området mellom Alexander Kiellandsgate og hovedbanen" (planID 1.13/1960) oppheves bestemmelsene "Vedtekter for åpen villabebyggelse", og de delene av "Fellesbestemmelser" som gjelder for dette arealformålet.
- e) For "Portalløkka" (planID 1.15/1959) oppheves bestemmelsene "Vedtekter for åpen villabebyggelse", og de delene av "Fellesbestemmelser" som gjelder for dette arealformålet.
- f) For "Krysset Jølsengt. – Lundsalleen" (planID 1.5/1962) oppheves bestemmelsene "Vedtekter for åpen villabebyggelse", og de delene av "Fellesbestemmelser" som gjelder for dette arealformålet.
- g) For "Nordre området mellom Bjerkealleen og Grensegata" (planID 1.7/1962) oppheves bestemmelsene "Vedtekter for åpen villabebyggelse", og de delene av "Fellesbestemmelser" som gjelder for dette arealformålet.
- h) For "Vigernes skole og tilstøtende boligareal" (planID 1.20A/1966) oppheves bestemmelsene "Vedtekter for åpen villabebyggelse", og de delene av "Fellesbestemmelser" som gjelder for dette arealformålet.
- i) For "Regulerings- og tomtedelingsplan for området Elvegt.–Krokgt.– Grensegt.- og Kjellergata" (planID 1.26/1964) oppheves bestemmelsene "Vedtekter for åpen villabebyggelse", og de delene av "Fellesbestemmelser" som gjelder for dette arealformålet.

- j) For ”Eiendommene Kjellergt 33, 35 og 37B” (planID 1.37/1965) oppheves bestemmelsene ”Vedtekter for åpen villabebyggelse”, og de delene av ”Fellesbestemmelser” som gjelder for dette arealformålet.
- k) For ”Området begrenset av Nesgt-Ekelundsgt-81/16-Kaaresgt.” (planID 1.66/1981) oppheves bestemmelsenes § 2 ”Areal for boligbebyggelse”.
- l) For ”Området mellom Badevn-Grensegt-Sophie Radichsv-Kjellergt-Sogna” (planID 1.67/1981) oppheves bestemmelsenes § 3, 4, 5, 6, 6B og 7.
- m) For ”Dampsagområdet i Lillestrøm” (planID 1.69/1982) oppheves bestemmelsene i § 4 ”Område for boligbebyggelse”, og de delene av § 7 ”Fellesbestemmelser” som gjelder for dette arealformålet.
- n) For ”Nesaområdet vest i Lillestrøm” (planID 1.57/1988) oppheves bestemmelser til I. Boligområder §§ 1 - 4.
- o) For ”Nittedalsgata/Sørums gata med tilgrensende eiendommer på strekningen jernbaneundergangen – Fetveien” (planID 1.75/1986), oppheves bestemmelsene i Kap II. Byggeområder, Boliger pkt 2.1. – 2.14.
- p) For ”Nesaområdet øst i Lillestrøm” (planID 1.77/1988) oppheves bestemmelser til I. Boligområder §§ 2-4, og de delene av ”Fellesbestemmelser” som gjelder for dette arealformålet.
- q) For ”Gardermobanen, parsell Nitelva – Åråsen” (planID 267/1994) oppheves bestemmelsene til 3. Byggeområde for bolig – bokstav b).
- r) For ”Kjeller gata 22,24 og Buegata 18 ”Buegata friområde” (planID 295/1997) oppheves bestemmelsene ”Vedtekter for åpen villabebyggelse”, og de delene av ”Fellesbestemmelser” som gjelder for dette arealformålet.

Strømmen:

- s) For Strømmenplanen (planID 1_53) oppheves bestemmelsene for ”B. Trebebyggelse”, og tilhørende ”D. Fellesbestemmelser” for dette arealformålet.
- t) For ”Nygata med tilstøtende områder” (planID 168/1979) oppheves bestemmelsenes § 2 ”Areal til boligbebyggelse”, og de delene av § 5 ”Fellesbestemmelser” som gjelder for dette arealformålet.
- u) For ”Gnr 78 bnr 1 og 17 m.fl.” (planID 172/1981) oppheves bestemmelsene for Boligområder §§ 2-4, og de delene av ”Fellesbestemmelser” som gjelder for dette arealformålet.
- v) For ”Strømsvn X Skjettenvn. Friområde langs Sagelva samt tilstøtende områder” (planID 196/1984) oppheves bestemmelsene for Areal til boligbebyggelse §§ 5-9.
- w) For ”Rv.159 med tilgrensende eiendommer på strekningen Lørenskog grense – Stasjonsveien” (planID 232/1989) oppheves bestemmelsene for Boligområder pkt. 2.1, 2.11, 2.12, 2.13 og 2.14.
- x) For ”Strømmen sentrale område” (planID 226/1991) oppheves bestemmelsene i § 3 bokstav f) Byggeområde, område for boliger 6.1, 6.2, 11, 17.1, 17.3, 19.1, 19.2, 22, 25.1, 25.2 og 28.2.

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

Det stilles krav om områderegulering for følgende felt før det kan vedtas detaljregulering:

1. Felt KF7 (Kjeller Nord)
2. Elvebredden langs Nitelva gjennom hele kommunen (0-100 m belte)
3. Feltet som består av feltene SF24-29 (Strømmen Øst)
4. Feltet som består av feltene SF13- SF18 (Lillestrøm nord)

5. Feltet som består av feltene KF8-10 (Hvam)
6. Feltet som består av feltene KF14-20 (Skedsmokorset øst)
7. Felt KF3 (Nesa Nord)
8. Feltet som består av feltene MF1-2 (Kjeller flyplass)
9. Feltet som består av SF3, SF4 og SF7-SF10 (Lillestrøm øst)

For felt 9 (Lillestrøm øst) fravikes krav om områderegulering før detaljregulering, der prosjektet er i tråd med retningslinjene og i samsvar med intensjonene i "Mulighetsanalysen for Strakks-området".

§ 1-3. Utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtale er en forutsetning for utbygging/fortetting/fornyelse i alle tettsteder og områder i Skedsmo kommune. Det vises i denne sammenheng til "Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler i Skedsmo kommune", vedtatt av kommunestyret.

§ 1-4. Krav til teknisk infrastruktur i fremtidige områder for bebyggelse og anlegg

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

1. Vannforsyning

Forut for gjennomføring av byggetiltak, før første igangsettingstillatelse kan gis, skal vannforsyningsnettet være oppgradert for å sikre hygienisk betryggende vannleveranse og med tilstrekkelig mengde til brannvann.

2. Avløp

Forut for gjennomføring av byggetiltak, før første igangsettingstillatelse kan gis, skal avløpsanlegget være ferdig oppgradert for å sikre hygienisk betryggende forhold.

Ledningsnett for avløp skal være anlagt som separatsystem, med egen ledning for sanitært spillvann som leder til sentralreanseanlegget og med egen ledning for overflatevann /drensvann som leder til resipient. Ledningsanleggene skal ha en kapasitet innrettet for utvidelse utover det enkelte planområde til innenfor de enkelte avrenningsområder.

For alle utbyggingstiltak skal det være lokal overvannsdiskonering (LOD). Innenfor planområdet kan det kreves egne anlegg for hensiktsmessig oppsamling, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Overvann tillates ikke ført til felles ledning for overvann og spillvann.

Ved regulering av jomfruelig mark til arealformål bebyggelse og anlegg, skal bestående naturområder med betydning som fordrøyningsmagasin ved store nedbørmengder og flom ikke nedbygges, men avsettes til grønnstruktur. Grønnstruktur i form av oppvokst vegetasjon; større trær og busker, samt våtmarksområder og bekkedrag skal bevares.

3. Energiforsyning

For ny bebyggelse skal det etableres energiløsninger med bruk av fornybare energikilder. I utbyggingsavtaler for ny bebyggelse eller for større ombygginger/rehabiliteringer kan det settes krav til vannbåren varme, krav til energieffektivitet, krav om bygging av lavenergiboliger, passivhus, eller plusshus, samt krav om bruk av solfangeranlegg eller grønne tak.

Innenfor konsesjonsområdene for fjernvarme skal ny bebyggelse hvor tiltaket til sammen utgjør mer enn 300 m² BRA, tilknyttes fjernvarme, dersom det er mulig. Igangsettingstillatelse kan i disse tilfellene ikke gis før det er dokumentert at det foreligger avtale med fjernvarmeselskapet om tilknytning, eventuelt at fjernvarmeselskapet ikke kan levere fjernvarme.

4. Avfall

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

I utbyggingsområder som henger naturlig sammen og som bygges ut under ett, skal det kreves felles oppsamlingsutstyr/opsamlingsplass for abonnentene. Oppsamlingsplass skal avskjermes og gis en god estetisk utforming.

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

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

Kommunen kan kreve at massehåndteringsplan for utbyggingen utarbeides.

§ 1-5. Rekkefølgekrav

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

For boligbebyggelse skal felles lekeareal og andre felles uteoppholdsareal (inkl. parkering) opparbeides i henhold til enhver tid gjeldende bestemmelser, og være ferdigstilt samtidig med ferdigstilling av bebyggelsen. For områder avsatt til næringsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting eller turistformål skal uteområdene være ferdigstilt samtidig med bebyggelsen.

Rekkefølgekrav til felt og infrastruktur:

- a) Før detaljregulering av felt KF3 kan vedtas skal en god forbindelse (gang og sykkelveg) etableres til Lillestrøm stasjon.
- b) Før detaljregulering av felt KF4 kan vedtas, skal områderegulering for elvebredden langs Nitelva gjennom hele kommunen være gjennomført.
- c) Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse på felt B10 Nordbyjordet, må ny Nordbyvei være ferdig opparbeidet i henhold til trase markert med rød linje på Kommuneplan 2011-2022 – Arealdel.

§ 1-6. Fysiske krav til tiltak

1. Byggegrenser

For ny bebyggelse langs E6, som ikke er hjemlet i vedtatte reguleringsplaner, gjelder en

generell byggegrense på 150 m fra E6, målt fra vegmidte.

For fylkes- og riksveger som i henhold til rammeplan for avkjørsler har holdningsklasse streng eller meget streng, og der det ikke er vedtatt annet i reguleringsplan, gjelder en generell byggegrense på 50 meter målt fra vegmidte.

For Kjeller militære flyplass gjelder en generell byggegrense på 150 m for begge sider av senterlinje rullebane. I kommuneplanens arealdel er det vist grenser markert SS3 for start skråplan i rullebanens lengde- og bredderetning. Med utgangspunkt i denne grensen, kan det i rullebanens lengderetning ikke oppføres bebyggelse og anlegg som tangerer et skråplan med stigning 1:50, og i bredderetning stigning 1:7, satt med utgangspunkt rullebanens høyde c 105 moh.

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

Mot raviner i områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal det settes en byggegrense på minimum 20 m fra knekkpunkt ravine/flatt terreng, eller en avstand tilsvarende dybden på ravinen inntil eiendommen.

2. Universell utforming

Kommunen skal som en hovedregel kreve at det i plan- og byggesaker dokumenteres hvordan universell utforming er ivaretatt.

Norsk standard for Utforming av byggverk (NS 11001) og Tilgjengelighet i uteområder (NS11005) skal legges til grunn for krav til universell utforming i plan- og byggesak, samt ved utarbeidelse av utbyggingsavtaler.

Utforming og materialbruk i løsninger laget etter prinsippene om universell utforming skal være en integrert del av designet og ikke spesialtilpassede egne løsninger.

Det skal utformes trygge og logiske forbindelseslinjer.

I områder for bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse, der prosjektene innebærer utbygging av 10 boenheter eller flere, skal minimum 30 % av boenhetene være universelt utformet.

I områder med spesielt vanskelig topografi og/eller i områder med spesielle naturkvaliteter skal grad av universell utforming vurderes.

Alle nye bussholdeplasser (gjelder også ved rehabilitering) som er tilknyttet et g/s-veisystem eller fortau skal utformes etter Statens vegvesen sin håndbok 278.

Det skal etableres ledelinjer i vei- og gatenettet mellom viktige samfunnsfunksjoner i sentrale områder av kommunen.

3. Estetikk

Kommunen skal som en hovedregel kreve at det i plan- og byggesaker skal inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske kvaliteter, både i forhold til seg selv, nære omgivelser og ved fjernvirkning. Følgende skal vurderes i redegjørelsen, i de saker

det er aktuelt:

- a) Det skal utarbeides en egen estetisk analyse der byggverk antas å få fjernvirkning eller lokaliseres som landemerke.
- b) Viktige landskapskvaliteter i kommunen skal bevares (åsprofiler, viktige ravineområder og elvelandskap). Det skal tas spesielle hensyn ved planlegging og utforming av inngrep i sårbare kulturlandskap.
- c) Nye bygge- og anleggstiltak skal utformes i samspill med omkringliggende bygningsmiljø (og stedets byggeskikk).
- d) For ny bebyggelse eller endringer av eksisterende bebyggelse skal det stilles krav til fasaders utseende.
- e) For næringsbygg, offentlige bygg og andre større byggeprosjekter, kreves det utarbeidet plan for utendørsarealer og anlegg for å sikre en god estetisk utforming av disse.
- f) Ved innsendelse av rammesøknad for tiltak omtalt i punktet ovenfor (e), kan det kreves fremlagt tegninger/fotomontasje, modell, 3D-modell eller perspektivfoto som synliggjør samspillet med omgivelsene.
- g) Ved planlegging av veger og andre samferdselstiltak skal støyskjermingstiltak inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelsene vedrørende omfang, materialbruk og fargevalg.
- h) Bygninger med viktige samfunns- eller publikumsfunksjoner kan regnes som landemerke/signalbygg. Ved regulering av slike tomter skal det tas særlig hensyn til fjernvirkning av tiltaket. Det må foreligge særskilt analyse for å dokumentere at tiltaket tilfredsstiller kommunens prinsipper for etablering av signalbygg. Tiltak med signalbygg som identitetsskapende "bymerke" må kun etableres etter følgende prinsipper når det:
 - beriker eksisterende urbanstruktur
 - hever urban kvalitet i både nærmeste omgivelser, bydel og byen som helhet
 - markerer byposisjon og områdets rolle i urbanstruktur
 - har riktig plassering i forhold til byakser og byrom
 - har innhold og funksjon som berettiger særskilt markering
 - har eksepsjonell arkitektur fortrinnsvis frembrakt gjennom arkitektkonkurranse
 - beriker opplevelsen på gateplan og bidrar til å skape en kreativ og aktiv arena i omgivelsene

4. Krav til grønnstruktur

Ved planlegging av nye områder for grønnstruktur, eller ved omregulering av eksisterende arealer til dette arealformålet, skal Grøntplanens krav til ny grønnstruktur være førende for grønnstrukturarealenes størrelse og kvalitet, samt deres beliggenhet i forhold til boligområder.



Ved omdisponering av eksisterende grønnstrukturareal skal Grøntplanens kvalitetskrav til grønnstrukturen og Norm for minimumsdekking av grønnstrukturareal ligge til grunn.

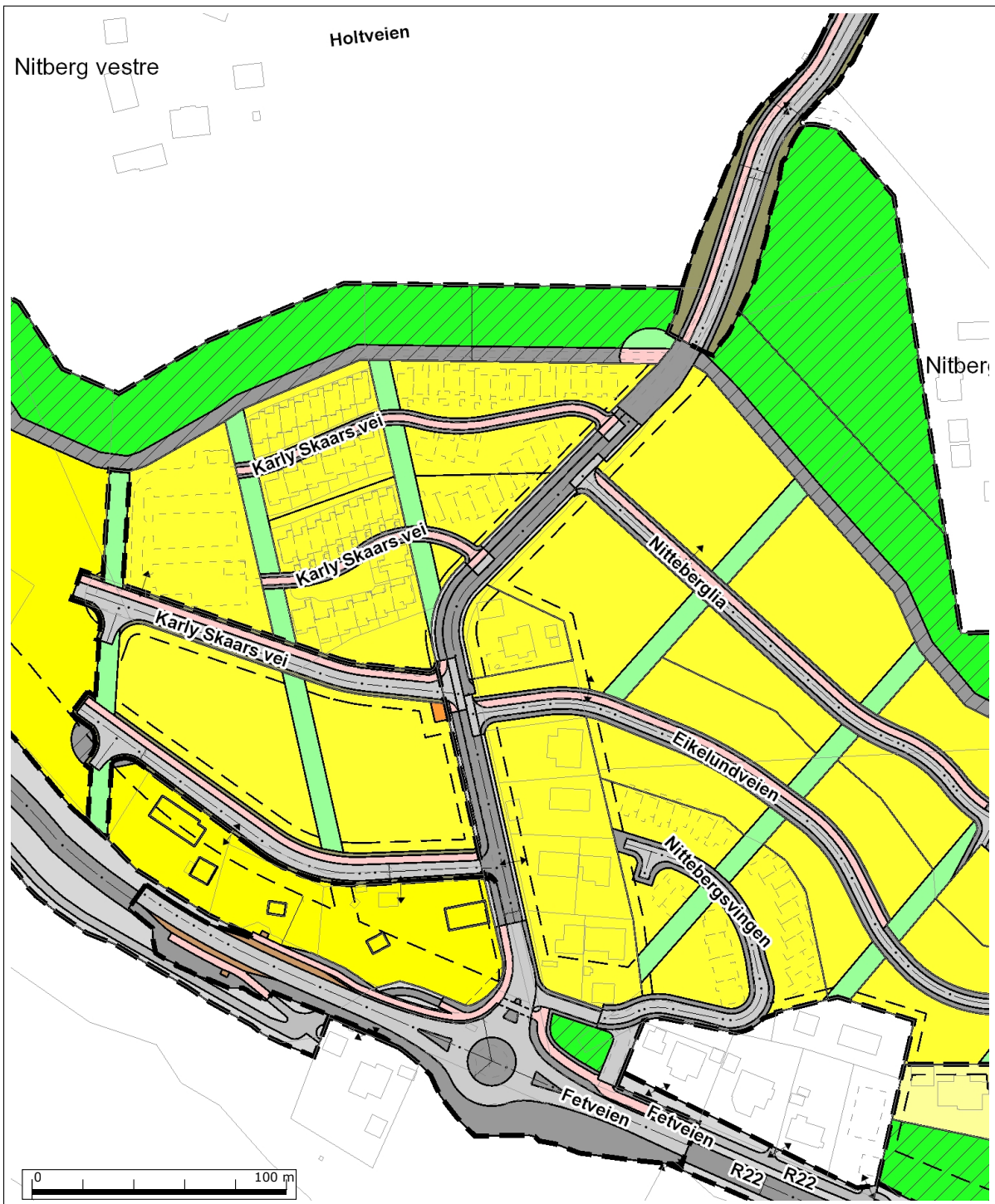
Kommunens turveinett skal forsterke koblingen mellom kommunens sentrale deler, og tilstøtende LNF-områder og Marka.

Bestemmelser om lekeplasser for barn i forbindelse med regulering av nye boligområder:

- a) Ved regulering av mer enn 4 boenheter, skal det avsettes felles leke- og rekreasjonsarealer
- b) For hver 10. boenhet skal det avsettes nærlekeplass på min 150 m² med maksimal

AREALPLAN

Utskrift A4 - Arealplankart	Målestokk: 1:1 999		
	Dato: 15.01.2016 11:02:28		
<p>Med forbehold om feil i kartgrunnet. Produktet er etablert med data fra Skedsmo kommune og Geovekst. Kartet kan ikke brukes som situasjonskart i bygge- eller delesaker.</p>			
SKEDSMO KOMMUNE			



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR DEL AV NITTEBERG, KJELLER

§ 1 Generelt

1.1 Reguleringsområdet inneholder følgende reguleringsformål:

- *Bebyggelse og anlegg, pbl. §12-5.1:*
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse B2, B3-1, B3-2, B5-1, B5-2, B6-1, B6-2, B6-3, B7-1, B7-2, B8-1, B8-2, B9-1, B9-2, B10, B11-1, B11-2, B12, B13 og B14.
- *Samferdsel og teknisk infrastruktur pbl. §12-5.2:*
Kjøreveg
Fortau
Gang-/sykkelveg
Annen veggrunn – tekniske anlegg
- *Grønnstruktur pbl. §12-5.3:*
Turdrag F1

§ 2 Fellesbestemmelser

2.1 For prosjektering av vei, plasser, bygninger og uterom skal illustrasjonsplanen for Nitteberg, datert 20.03.2013 være retningsgivende.

§3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Feltene B2, B3-1, B3-2, B5-1, B5-2, B6-1, B6-2, B6-3, B7-1, B7-2, B8-1, B8-2, B9-1, B9-2, B10, B11-1, B11-2, B12, B13 og B14 kan bebygges som konsentrert småhusbebyggelse; som rekkehus, enebolig i kjede, tomannsbolig, horisontaldelte leilighetsbygg og lignende.

Maksimal tillatt utnyttelse er:

Feltene B2, B3-1, B3-2, B7-1, B7-2, B8-1, B8-2, B9-1, B9-2 og B10 – BYA = 45 %

Feltene B11-1, B11-2, B12, B13 og B14 – BYA = 40 %

Feltene B5-1, B5-2, B6-1, B6-2 og B6-3 – BYA = 50 %

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

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

3.4 For åpent areal under bygning (med eller uten søyler) som ligger i tilknytning til felles uteoppholdsrom skal arealet ikke regnes med i tillatt bebygd areal (BYA). Balkonger inntil 15 m² regnes heller ikke med.

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

- 3.6 Byggehøyden skal ikke overstige 11 m til overkant gesims/møne, målt til gjennomsnittlig terrengnivå. Gesimshøyden/mønehøyden i byggeområde må ingen steder overstige C+146.
- 3.7 Ved rammesøknad skal det utarbeides utomhusplan. Følgende skal inkluderes i utomhusplanen:
- Avgrensingen av planen som en helhetlig arkitektonisk enhet, skal minimum være en teig med tilgrensende F1 og andel F2.
 - Byggegrenser, etasjetall, høyde.
 - Parkeringsplasser for sykkel og bil, garasjeanlegg og kjøre- og gangveier innenfor byggeområdene.
 - Utforming av atkomstveien og overgang til byggeområdene. Tilgrensende veirom skal integreres i teigens arkitektoniske helhet.
 - Tilstrebe ett samlende tun innenfor hvert felt. Felles uteoppholdsareal med minimum 25 m² pr. boenhet innenfor byggeområdene og tilgrenset F1. Uteoppholdsarealene skal integreres i den arkitektoniske formingen av bebyggelsen.
 - Utforming av andel kvartalslekeplass, F2 i reguleringsplan for Nitteberg, Kjeller, vedtatt 07.11.2007.
 - Utforming av tilgrensende turdrag F1 som grønn passasje.
 - For områdene som kommer i berøring med trerekken i eksisterende allé langs Holtveien, skal eksisterende trekke merkes inn. Trekken skal bevares.

§ 4 Parkering

- 4.1 Feltene B2, B6-2 og B6-3: Parkeringsplassene skal anlegges i felles parkeringsanlegg under bygg, under terreng eller på terreng. Antall parkeringsplasser følger Skedsmo kommunes norm.
- 4.2 Parkeringsplasser på terreng og i anlegg under bygg og/eller terreng skal ikke regnes med i utnyttelsen. Parkeringsplasser skal plasseres og etableres som en integrert del av bygningsmiljøet.

§ 5 Samferdsel og teknisk infrastruktur

- 5.1 Kjøreveg
- Eksisterende trekke langs Holtveien skal bevares.
 - Kjøreveg V1 med tilhørende fortau er offentlig.
 - Kjøreveg V3 med tilhørende fortau er offentlig.
 - Kjøreveg V4 med tilhørende fortau er offentlig.
 - Kjøreveg V5 er felles for B8-2, B10 og gnr. 33/ bnr. 4, 6, 8, 15, 27 og 38.
- 5.2 Gang-/sykkelveg:
- Gang-/sykkelvegene er felles for B2, B3-1, B3-2, B5-1 og B5-2

§ 6 Grønnstruktur

- 6.1 Turdrag F1:
- For hvert av byggefeltene B2 – B14 skal de tilgrensende turdragene, F1 opparbeides. F1 skal i størst mulig grad bestå av kulturlandskapets opprinnelige karakter, og framstå som grønne siktlinjer mot Nitteberggårdene.

- Turdrag F1 skal være felles for B2, B3-1, B3-2, B5-1, B5-2, B6-2, B6-3, B7-1, B7-2, B8-2, B9-1, B9-2, B10, B11-1, B11-2, B12, B13 og B14

§7 Miljøbestemmelser

- 7.1 Støy:
Veitrafikkstøy må ikke overskride Miljøverndepartementets rundskriv T-1442, Teknisk forskrift NS 8175 og 8176. For bebyggelse som er utsatt for høyre nivå enn fastsatt, skal fasader og vinduer lydisoleres i samsvar med kravene. Tilfredsstillende inneluftklima må sikres, kfr. Statens Helsetilsyn rundskriv IK-3991: ”Normer for inneluftkvalitet” eller senere vedtatte forskrifter eller retningslinjer.
- 7.2 Området omfattes av konsesjonsområdet til Akershus Fjernvarme AS og bebyggelsen skal søkes tilknyttet fjernvarmeanlegget. Ved utarbeidelse av rammesøknad skal det tilrettelegges planmessige forutsetninger for etablering av fjernvarme/ vannbårende varme for videre detaljprosjektering og -gjennomføring.

§ 8 Rekkefølgebestemmelser

- 8.1 Så lenge restriksjonsplanen for Kjeller flyplass gjelder, tillates ikke bebyggelse over restriksjonsplanens hinderbegrensende plan, angitt i kommuneplanen. Felt B2 kan benyttes til p-areal for feltene B3 og B5 så lenge restriksjonsplanen for Kjeller flyplass gjelder. Etter dette skal felt B2 opparbeides som boligområde. Felt B2 må i tillegg til å dekke eget parkeringsbehov også dekke parkeringsbehovet for feltene B3-1, B3-2, B5-1, B5-2.
- 8.2 Før det gis igangsettingstillatelse til første bolig, må rundkjøring i krysset Holtveien x Fetveien, ny felles atkomst til boligeiendommene gnr. 33/ bnr. 4, 6, 8, 15, 27 og 38 samt grøntanlegget på felt F4 i reguleringsplan for Nitteberg, Kjeller, vedtatt 07.11.2007 være ferdig opparbeidet.
- Rundkjøringen, i krysset Holtveien x Fetveien og tilhørende offentlig veiareal skal være utført ihht håndbok 017 veg- og gateutforming. Byggeplanene skal være godkjent av Statens vegvesen Region øst v/Romerike distrikt.
- 8.3 Nødvendig opprusting av vann- og avløpsnett nedstrøms skal være utført etter godkjente planer før brukstillatelse gis. Det samme gjelder bortledning av overvann etter prinsippet om lokal overvannshåndtering.
- 8.4 Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig før brukstillatelse kan gis. Støybeskyttelsestiltakenes effekt skal dokumenteres ved etterkontroll når boligene er tatt i ordinær bruk.
- 8.5 Felles uteoppholdsrom/lek F2: ”Kvartalslek” i reguleringsplan for Nitteberg, Kjeller, vedtatt 07.11.2007. For hver 20de bolig innenfor boligfeltene det søkes brukstillatelse på, skal det være opparbeidet minimum 200 m2 felles lekeareal innenfor F2 i reguleringsplan for Nitteberg, Kjeller, vedtatt 07.11.2007.

- 8.6 Felles uteoppholdsrom/lek F3 - Sentralt lekefelt, sentralt ballfelt i reguleringsplan for Nitteberg, Kjeller, vedtatt 07.11.2007:
For hver 200de bolig innenfor planens avgrensing det søkes brukstillatelse på, skal det opparbeides minimum 2.000 m2 sentralt lekefelt og sentralt ballfelt innenfor området F3 i reguleringsplan for Nitteberg, Kjeller, vedtatt 07.11.2007.
- 8.7 Uteområdene og øvrige fellesarealer skal være ferdig opparbeidet samtidig med ferdigstillelsen av bebyggelsen.

Skedsmo kommune, planavdelingen,

den 20.03.2013

Kommuneplanens arealdel 2011-2022

Planbestemmelser

**Vedtatt 08. juni. 2011, og endret i henhold til vedtak i
Kommunestyret i PS11/118 den 07.12.11.**

Innhold

Kap. I. Generelle bestemmelser	4
§ 1-1. Gjeldende planer	4
1. Reguleringsplaner som oppheves	4
2. Reguleringsplaner som oppheves delvis	4
§ 1-2. Plankrav til områder for bebyggelse og anlegg	5
§ 1-3. Utbyggingsavtaler	6
§ 1-4. Krav til teknisk infrastruktur i fremtidige områder for bebyggelse og anlegg	6
1. Vannforsyning	6
2. Avløp	6
3. Energiforsyning	6
4. Avfall	6
§ 1-5. Rekkefølgekrav	7
§ 1-6. Fysiske krav til tiltak	7
1. Byggegrenser	7
2. Universell utforming	8
3. Estetikk	8
4. Krav til grønnstruktur	9
5. Geotekniske undersøkelser	10
6. Flomsoner	10
7. Skilt og reklame.	10
8. Parkeringskrav/oppstillingsplasser for bil og sykkel	11
9. Område for bebyggelse og anlegg - Sentrumsformål	13
10. Område for bebyggelse og anlegg – Boligbebyggelse	14
11. Bestemmelser til felt for framtidig bebyggelse og anlegg	15
§ 1-7. Miljøkvalitet og landskap	20
1. Miljøkvalitet	20
2. Landskap og grønnstruktur	21
§ 1-8. Bevaringshensyn	22
Kap. II Bestemmelser til arealformål etter pbl § 11-7 nr. 1, 2, 3, og 4	22
§ 2-1. Unntak fra plankrav (ses i sammenheng med pbl § 11-9 nr 1.)	22
§ 2-2. Holdningsklasser for avkjørsler	22
Kap. III Bestemmelser til arealformål etter pbl § 11-7 nr. 5 og 6	23
§ 3-1. Landbruks-, natur- og friluftformål	23
§ 3-2. Fritidsbebyggelse	24
§ 3-3. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	24

Kap. III Bestemmelser til arealformål etter pbl § 11-7 nr. 5 og 6	23
§ 3-1. Landbruks-, natur- og friluftformål	23
§ 3-2. Fritidsbebyggelse	24
§ 3-3. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone.....	24
Kap. IV Bestemmelser til hensynssoner.....	24
§ 4-1. Faresoner (pbl § 11-8 a)	24
§ 4-2. Sone med krav om felles planlegging (pbl § 11-8 e)	25
Retningslinjer	25
Sone med særskilt angitt hensyn (pbl § 11-8 c)	25

Kap. I. Generelle bestemmelser

§ 1-1. Gjeldende planer

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

1. Reguleringsplaner som oppheves

Følgende reguleringsplaner oppheves som følge av kommuneplanen:

- a) Reguleringsendring av grad av utnytting for åpen småhusbebyggelse i Lillestrøm og Strømmen (planID 332)
- b) Reguleringsplan "Området begrenset av Nitelva-Elvegt-Kjellergt-Voldgt." (planID 1.62/1978).
- c) Reguleringsplan for "Eiendommene gnr 82 bnr 161 m.fl." (planID 1.78/1986).
- d) Reguleringsplan for "Del av Bråte gård gnr 78 bnr 11 m.fl." (planID 159/1977).

2. Reguleringsplaner som oppheves delvis

Følgende reguleringsplaner oppheves delvis som følge av kommuneplanen:

Lillestrøm:

- a) For "Lillestrøm byplan" (planID 1.0/1947) oppheves bestemmelsene "Vedtekter for åpen villabebyggelse", og de delene av "Fellesbestemmelser" som gjelder for dette arealformålet.
- b) For "Tettere bebyggelse i sentrum" (planID 1.34/1950) oppheves bestemmelsene "Vedtekter for åpen villabebyggelse", og de delene av "Fellesbestemmelser" som gjelder for dette arealformålet.
- c) For "Lundsløkka" (planID 1.11/1952) oppheves bestemmelsene "Vedtekter for åpen villabebyggelse", og de delene av "Fellesbestemmelser" som gjelder for dette arealformålet.
- d) For "Området mellom Alexander Kiellandsgate og hovedbanen" (planID 1.13/1960) oppheves bestemmelsene "Vedtekter for åpen villabebyggelse", og de delene av "Fellesbestemmelser" som gjelder for dette arealformålet.
- e) For "Portalløkka" (planID 1.15/1959) oppheves bestemmelsene "Vedtekter for åpen villabebyggelse", og de delene av "Fellesbestemmelser" som gjelder for dette arealformålet.
- f) For "Krysset Jølsengt. – Lundsalleen" (planID 1.5/1962) oppheves bestemmelsene "Vedtekter for åpen villabebyggelse", og de delene av "Fellesbestemmelser" som gjelder for dette arealformålet.
- g) For "Nordre området mellom Bjerkealleen og Grensegata" (planID 1.7/1962) oppheves bestemmelsene "Vedtekter for åpen villabebyggelse", og de delene av "Fellesbestemmelser" som gjelder for dette arealformålet.
- h) For "Vigernes skole og tilstøtende boligareal" (planID 1.20A/1966) oppheves bestemmelsene "Vedtekter for åpen villabebyggelse", og de delene av "Fellesbestemmelser" som gjelder for dette arealformålet.
- i) For "Regulerings- og tomtedelingsplan for området Elvegt.–Krokgt.– Grensegt.- og Kjellergata" (planID 1.26/1964) oppheves bestemmelsene "Vedtekter for åpen villabebyggelse", og de delene av "Fellesbestemmelser" som gjelder for dette arealformålet.

- j) For ”Eiendommene Kjellergt 33, 35 og 37B” (planID 1.37/1965) oppheves bestemmelsene ”Vedtekter for åpen villabebyggelse”, og de delene av ”Fellesbestemmelser” som gjelder for dette arealformålet.
- k) For ”Området begrenset av Nesgt-Ekelundsgt-81/16-Kaaesgt.” (planID 1.66/1981) oppheves bestemmelsenes § 2 ”Areal for boligbebyggelse”.
- l) For ”Området mellom Badevn-Grensegt-Sophie Radichsv-Kjellergt-Sogna” (planID 1.67/1981) oppheves bestemmelsenes § 3, 4, 5, 6, 6B og 7.
- m) For ”Dampsagområdet i Lillestrøm” (planID 1.69/1982) oppheves bestemmelsene i § 4 ”Område for boligbebyggelse”, og de delene av § 7 ”Fellesbestemmelser” som gjelder for dette arealformålet.
- n) For ”Nesaområdet vest i Lillestrøm” (planID 1.57/1988) oppheves bestemmelser til I. Boligområder §§ 1 - 4.
- o) For ”Nittedalsgata/Sørumsgata med tilgrensende eiendommer på strekningen jernbaneundergangen – Fetveien” (planID 1.75/1986), oppheves bestemmelsene i Kap II. Byggeområder, Boliger pkt 2.1. – 2.14.
- p) For ”Nesaområdet øst i Lillestrøm” (planID 1.77/1988) oppheves bestemmelser til I. Boligområder §§ 2-4, og de delene av ”Fellesbestemmelser” som gjelder for dette arealformålet.
- q) For ”Gardermobanen, parsell Nitelva – Åråsen” (planID 267/1994) oppheves bestemmelsene til 3. Byggeområde for bolig – bokstav b).
- r) For ”Kjellergata 22,24 og Buegata 18 ”Buegata friområde” (planID 295/1997) oppheves bestemmelsene ”Vedtekter for åpen villabebyggelse”, og de delene av ”Fellesbestemmelser” som gjelder for dette arealformålet.

Strømmen:

- s) For Strømmenplanen (planID 1_53) oppheves bestemmelsene for ”B. Trebebyggelse”, og tilhørende ”D. Fellesbestemmelser” for dette arealformålet.
- t) For ”Nygata med tilstøtende områder” (planID 168/1979) oppheves bestemmelsenes § 2 ”Areal til boligbebyggelse”, og de delene av § 5 ”Fellesbestemmelser” som gjelder for dette arealformålet.
- u) For ”Gnr 78 bnr 1 og 17 m.fl.” (planID 172/1981) oppheves bestemmelsene for Boligområder §§ 2-4, og de delene av ”Fellesbestemmelser” som gjelder for dette arealformålet.
- v) For ”Strømsvn X Skjettenvn. Friområde langs Sagelva samt tilstøtende områder” (planID 196/1984) oppheves bestemmelsene for Areal til boligbebyggelse §§ 5-9.
- w) For ”Rv.159 med tilgrensende eiendommer på strekningen Lørenskog grense – Stasjonsveien” (planID 232/1989) oppheves bestemmelsene for Boligområder pkt. 2.1, 2.11, 2.12, 2.13 og 2.14.
- x) For ”Strømmen sentrale område” (planID 226/1991) oppheves bestemmelsene i § 3 bokstav f) Byggeområde, område for boliger 6.1, 6.2, 11, 17.1, 17.3, 19.1, 19.2, 22, 25.1, 25.2 og 28.2.

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

Det stilles krav om områderegulering for følgende felt før det kan vedtas detaljregulering:

1. Felt KF7 (Kjeller Nord)
2. Elvebredden langs Nitelva gjennom hele kommunen (0-100 m belte)
3. Feltet som består av feltene SF24-29 (Strømmen Øst)
4. Feltet som består av feltene SF13- SF18 (Lillestrøm nord)

5. Feltet som består av feltene KF8-10 (Hvam)
6. Feltet som består av feltene KF14-20 (Skedsmokorset øst)
7. Felt KF3 (Nesa Nord)
8. Feltet som består av feltene MF1-2 (Kjeller flyplass)
9. Feltet som består av SF3, SF4 og SF7-SF10 (Lillestrøm øst)

For felt 9 (Lillestrøm øst) fravikes krav om områderegulering før detaljregulering, der prosjektet er i tråd med retningslinjene og i samsvar med intensjonene i "Mulighetsanalysen for Strakks-området".

§ 1-3. Utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtale er en forutsetning for utbygging/fortetting/fornyelse i alle tettsteder og områder i Skedsmo kommune. Det vises i denne sammenheng til "Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler i Skedsmo kommune", vedtatt av kommunestyret.

§ 1-4. Krav til teknisk infrastruktur i fremtidige områder for bebyggelse og anlegg

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

1. Vannforsyning

Forut for gjennomføring av byggetiltak, før første igangsettingstillatelse kan gis, skal vannforsyningsnettet være oppgradert for å sikre hygienisk betryggende vannleveranse og med tilstrekkelig mengde til brannvann.

2. Avløp

Forut for gjennomføring av byggetiltak, før første igangsettingstillatelse kan gis, skal avløpsanlegget være ferdig oppgradert for å sikre hygienisk betryggende forhold.

Ledningsnett for avløp skal være anlagt som separatsystem, med egen ledning for sanitært spillvann som leder til sentralrenseanlegget og med egen ledning for overflatevann /drensvann som leder til resipient. Ledningsanleggene skal ha en kapasitet innrettet for utvidelse utover det enkelte planområde til innenfor de enkelte avrenningsområder.

For alle utbyggingstiltak skal det være lokal overvannsdiskonering (LOD). Innenfor planområdet kan det kreves egne anlegg for hensiktsmessig oppsamling, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Overvann tillates ikke ført til felles ledning for overvann og spillvann.

Ved regulering av jomfruelig mark til arealformål bebyggelse og anlegg, skal bestående naturområder med betydning som fordrøyningsmagasin ved store nedbørmengder og flom ikke nedbygges, men avsettes til grønnstruktur. Grønnstruktur i form av oppvokst vegetasjon; større trær og busker, samt våtmarksområder og bekkedrag skal bevares.

3. Energiforsyning

For ny bebyggelse skal det etableres energiløsninger med bruk av fornybare energikilder. I utbyggingsavtaler for ny bebyggelse eller for større ombygginger/rehabiliteringer kan det settes krav til vannbåren varme, krav til energieffektivitet, krav om bygging av lavenergiboliger, passivhus, eller plusshus, samt krav om bruk av solfangeranlegg eller grønne tak.

Innenfor konsesjonsområdene for fjernvarme skal ny bebyggelse hvor tiltaket til sammen utgjør mer enn 300 m² BRA, tilknyttes fjernvarme, dersom det er mulig. Igangsettingstillatelse kan i disse tilfellene ikke gis før det er dokumentert at det foreligger avtale med fjernvarmeselskapet om tilknytning, eventuelt at fjernvarmeselskapet ikke kan levere fjernvarme.

4. Avfall

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

I utbyggingsområder som henger naturlig sammen og som bygges ut under ett, skal det kreves felles oppsamlingsutstyr/opsamlingsplass for abonnentene. Oppsamlingsplass skal avskjermes og gis en god estetisk utforming.

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

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

Kommunen kan kreve at massehåndteringsplan for utbyggingen utarbeides.

§ 1-5. Rekkefølgekrav

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

For boligbebyggelse skal felles lekeareal og andre felles uteoppholdsareal (inkl. parkering) opparbeides i henhold til enhver tid gjeldende bestemmelser, og være ferdigstilt samtidig med ferdigstilling av bebyggelsen. For områder avsatt til næringsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting eller turistformål skal uteområdene være ferdigstilt samtidig med bebyggelsen.

Rekkefølgekrav til felt og infrastruktur:

- a) Før detaljregulering av felt KF3 kan vedtas skal en god forbindelse (gang og sykkelveg) etableres til Lillestrøm stasjon.
- b) Før detaljregulering av felt KF4 kan vedtas, skal områderegulering for elvebredden langs Nitelva gjennom hele kommunen være gjennomført.
- c) Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse på felt B10 Nordbyjordet, må ny Nordbyvei være ferdig opparbeidet i henhold til trase markert med rød linje på Kommuneplan 2011-2022 – Arealdel.

§ 1-6. Fysiske krav til tiltak

1. Byggegrenser

For ny bebyggelse langs E6, som ikke er hjemlet i vedtatte reguleringsplaner, gjelder en

generell byggegrense på 150 m fra E6, målt fra vegmidte.

For fylkes- og riksveger som i henhold til rammeplan for avkjørsler har holdningsklasse streng eller meget streng, og der det ikke er vedtatt annet i reguleringsplan, gjelder en generell byggegrense på 50 meter målt fra vegmidte.

For Kjeller militære flyplass gjelder en generell byggegrense på 150 m for begge sider av senterlinje rullebane. I kommuneplanens arealdel er det vist grenser markert SS3 for start skråplan i rullebanens lengde- og bredderetning. Med utgangspunkt i denne grensen, kan det i rullebanens lengderetning ikke oppføres bebyggelse og anlegg som tangerer et skråplan med stigning 1:50, og i bredderetning stigning 1:7, satt med utgangspunkt rullebanens høyde c 105 moh.

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

Mot raviner i områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal det settes en byggegrense på minimum 20 m fra knekkpunkt ravine/flatt terreng, eller en avstand tilsvarende dybden på ravinen inntil eiendommen.

2. Universell utforming

Kommunen skal som en hovedregel kreve at det i plan- og byggesaker dokumenteres hvordan universell utforming er ivaretatt.

Norsk standard for Utforming av byggverk (NS 11001) og Tilgjengelighet i uteområder (NS11005) skal legges til grunn for krav til universell utforming i plan- og byggesak, samt ved utarbeidelse av utbyggingsavtaler.

Utforming og materialbruk i løsninger laget etter prinsippene om universell utforming skal være en integrert del av designet og ikke spesialtilpassede egne løsninger.

Det skal utformes trygge og logiske forbindelseslinjer.

I områder for bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse, der prosjektene innebærer utbygging av 10 boenheter eller flere, skal minimum 30 % av boenhetene være universelt utformet.

I områder med spesielt vanskelig topografi og/eller i områder med spesielle naturkvaliteter skal grad av universell utforming vurderes.

Alle nye bussholdeplasser (gjelder også ved rehabilitering) som er tilknyttet et g/s-veisystem eller fortau skal utformes etter Statens vegvesen sin håndbok 278.

Det skal etableres ledelinjer i vei- og gatenettet mellom viktige samfunnsfunksjoner i sentrale områder av kommunen.

3. Estetikk

Kommunen skal som en hovedregel kreve at det i plan- og byggesaker skal inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske kvaliteter, både i forhold til seg selv, nære omgivelser og ved fjernvirkning. Følgende skal vurderes i redegjørelsen, i de saker

det er aktuelt:

- a) Det skal utarbeides en egen estetisk analyse der byggverk antas å få fjernvirkning eller lokaliseres som landemerke.
- b) Viktige landskapskvaliteter i kommunen skal bevares (åsprofiler, viktige ravineområder og elvelandskap). Det skal tas spesielle hensyn ved planlegging og utforming av inngrep i sårbare kulturlandskap.
- c) Nye bygge- og anleggstiltak skal utformes i samspill med omkringliggende bygningsmiljø (og stedets byggeskikk).
- d) For ny bebyggelse eller endringer av eksisterende bebyggelse skal det stilles krav til fasaders utseende.
- e) For næringsbygg, offentlige bygg og andre større byggeprosjekter, kreves det utarbeidet plan for utendørsarealer og anlegg for å sikre en god estetisk utforming av disse.
- f) Ved innsendelse av rammesøknad for tiltak omtalt i punktet ovenfor (e), kan det kreves fremlagt tegninger/fotomontasje, modell, 3D-modell eller perspektivfoto som synliggjør samspillet med omgivelsene.
- g) Ved planlegging av veger og andre samferdselstiltak skal støyskjermingstiltak inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelsene vedrørende omfang, materialbruk og fargevalg.
- h) Bygninger med viktige samfunns- eller publikumsfunksjoner kan regnes som landemerke/signalbygg. Ved regulering av slike tomter skal det tas særlig hensyn til fjernvirkning av tiltaket. Det må foreligge særskilt analyse for å dokumentere at tiltaket tilfredsstillende kommunens prinsipper for etablering av signalbygg. Tiltak med signalbygg som identitetsskapende "bymerke" må kun etableres etter følgende prinsipper når det:
 - beriker eksisterende urbanstruktur
 - hever urban kvalitet i både nærmeste omgivelser, bydel og byen som helhet
 - markerer byposisjon og områdetets rolle i urbanstruktur
 - har riktig plassering i forhold til byakser og byrom
 - har innhold og funksjon som berettiger særskilt markering
 - har eksepsjonell arkitektur fortrinnsvis frembrakt gjennom arkitektkonkurranse
 - beriker opplevelsen på gateplan og bidrar til å skape en kreativ og aktiv arena i omgivelsene

4. Krav til grønnstruktur

Ved planlegging av nye områder for grønnstruktur, eller ved omregulering av eksisterende arealer til dette arealformålet, skal Grøntplanens krav til ny grønnstruktur være førende for grønnstrukturarealenes størrelse og kvalitet, samt deres beliggenhet i forhold til boligområder.

Ved omdisponering av eksisterende grønnstrukturareal skal Grøntplanens kvalitetskrav til grønnstrukturen og Norm for minimumsdekking av grønnstrukturareal ligge til grunn.

Kommunens turveinett skal forsterke koblingen mellom kommunens sentrale deler, og tilstøtende LNF-områder og Marka.

Bestemmelser om lekeplasser for barn i forbindelse med regulering av nye boligområder:

- a) Ved regulering av mer enn 4 boenheter, skal det avsettes felles leke- og rekreasjonsarealer
- b) For hver 10. boenhet skal det avsettes nærlekeplass på min 150 m² med maksimal

- avstand på 50 m fra bolig.
- c) For hver 30. bolig skal det i tillegg avsettes lekeplass på min. 1500 m² med maksimal avstand 150 m fra boligene.
 - d) For hver 100. bolig skal det i tillegg avsettes en strøklekeplass egnet for ballaktiviteter på min. 3000 m² med maksimal avstand 500 m fra boligene.

Lekeplassene skal lokaliseres slik at de skjermes for trafikk, forurensning og støy.

For blokk- og terrassert bebyggelse innenfor sentrumsformålet skal det avsettes minste sammenhengende uteoppholdsareal, hvor parkeringsareal og kjøreareal ikke kan regnes med. Dette skal gjøres etter følgende norm:

- det avsettes og opparbeides minimum 25 m² egnet uteoppholdsareal pr. boenhet, hvorav 10 m² kan være på balkong.

Utenfor sentrumsformålet skal det avsettes og opparbeides minimum 80 m² egnet uteoppholdsareal pr. boenhet, hvorav 10 m² kan være på balkong. Kravene kan oppfylles i form av fellesareal.

Arealkravet skal dekkes på eiendommen bygningen ligger på.

Det kan ikke regnes med uteoppholdsareal som har større gjennomsnittlig helning enn 1:3. Terrasser og plattinger kan regnes med som uteoppholdsareal.

5. Geotekniske undersøkelser

I eksisterende områder for bebyggelse og anlegg i hele kommunen, som ligger under marin grense (200 moh) og har stigningsforhold brattere enn 10°, skal det før tillatelse til tiltak gis være gjennomført geotekniske grunnundersøkelser i henhold til NVEs retningslinjer 2/2011 "Flaum og skredfare i arealplanar" (sist reviderte versjon) med særlig vekt på vurdering av områdestabilitet. I enkeltsaker for øvrig, der forholdene på stedet tilsier det, kan kommunen likevel kreve at det gjennomføres nødvendige geotekniske undersøkelser.

6. Flomsoner

For tiltak innenfor område utsatt for flomvann angitt på Flomsonekart utarbeidet av NVE for 200 – års flom i Lillestrøm, (cote 105,3) godkjent 05.12.05, må fundamentering utføres slik at den tåler å stå under vann. Rom under cote 105,3 skal ikke innredes til rom for varig opphold. Overkant gulv for konstruksjoner, plate på mark, skal ikke ligge lavere enn cote 105,3.

7. Skilt og reklame.

Skilt og reklame er søknadspliktig etter PBL § 20-1, og skal tilpasses bygningsmiljø og arkitektur både mht. plassering, gruppering, materialvalg utforming og farge.

Innretninger som bryter bygningens silhuett tillates vanligvis ikke.

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

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

Markiser, skilt og andre innretninger som krager ut over fortau og annen offentlig grunn skal

plasseres slik at de ikke vanskeliggjør ferdsel eller vedlikehold eller kan være til fare for omgivelsene. De må ikke plasseres slik at de helt eller delvis skjuler trafikkskilt, lysstolper eller hindrer friskt. Minste frie høyde for slike innretninger over fortau er 2,5 m og avstand ut til kantstein 1,0 m.

Følgende tillates ikke:

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

Tillatelse til skilt og reklame gis midlertidig.

8. Parkeringskrav/oppstillingsplasser for bil og sykkel

For all åpen småhusbebyggelse (enebolig, tomannsbolig og enebolig med sekundær enhet) skal det etableres minimum 2 biloppstillingsplasser pr boenhet.

a) Lillestrøm og Strømmen sentrum

Det vises til kart for sentrumsavgrensning i Lillestrøm og Strømmen. Innenfor sentrumsområdene settes absolutt krav for hvor mange oppstillingsplasser for hvor mange oppstillingsplasser for bil som skal etableres i tilknytning til bebyggelsen, avhengig av dens formål. For sykkel angir tabellen krav til minimum antall oppstillingsplasser for sykkel til den samme bebyggelsen. BRA beregnes etter NS 3940.

Formål	Ant. for bil	Ant. for sykkel	Pr. enhet	Merknad
Sammenhengende småhusbebyggelse	1	2	Bolig	Rekke-, kjede-, og atriumshus inntil 2etg.
Boligblokk og terrassehus	1	2	Bolig	
Forretning, detaljhandel	1	1,5	100 m2 BRA	
Forretning, senter	1	1	100 m2 BRA	
Kontor	1	2,5	100 m2 BRA	
Industri / lager	1	1	200 m2 BRA	
Hotell	0,5	0,2	Gjesterom	
Restaurant / café	0	0,2	Sitteplass	
Institusjoner (sykehjem, pleiehjem og lignende)	0,3	0,2	Seng, behandlingsplass	Inkl. ansatte

Barne- og ungdomsskole	0,5	0,5	Ansatt/elev *	Inkl. besøkende
Videregående skole	0,5	0,5	Ansatt/elev *	Inkl. besøkende
Barnehager og barnepark	0,5	1,5	Ansatte	Inkl. besøkende
Kirke, kino, forsamlingslokaler	0,2	0,2	Sitteplasser	Inkl. ansatte
Båthavner	0,3	0,2	Båtplass	

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

b) Øvrige områder (utenfor sentrumsområdene)

Utenfor sentrumsområdene settes krav til minimum antall oppstillingsplasser for bil og sykkel til bebyggelsens formål i henhold til følgende tabell. BRA beregnes etter NS 3940.

Formål	Ant. for bil	Ant. for sykkel	Pr. enhet	Merknad
Sammenhengende småhusbebyggelse	1	2	Boenhet	Rekke-, kjede- og atriumhus inntil 2etg.
Boligblokk og terrassehus	0,5	2	Boenhet	
Forretning, detaljhandel	1	1	50 m2 BRA	
Forretning, senter	1	0,5	40 m2 BRA	
Kontor	1	1	70 m2 BRA	
Industri / lager	1	1	150 m2 BRA	
Hotell	0,5	0,2	Gjesterom	
Restaurant / café	0	0,2		
Institusjoner (sykehjem, pleiehjem og lignende)	0,5	0,2	Seng, behandlingsplass	Inkl. ansatte
Barne- og ungdomsskole	1,5	0,5	Ansatt/ elev *	Inkl. besøkende
Videregående skole	1,5	0,5	Ansatt/ elev *	Inkl. besøkende
Barnehager og barnepark	1,5	1,5	Ansatt	Inkl. besøkende
Kirke, kino, forsamlingslokaler	0,2	0,2	Sitteplasser	Inkl. ansatte
Båthavner	0,3	0,2	Båtplass	

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

c) Frikjøp av oppstillingsplasser:

I tråd med pbl § 28 – 7 kan kommunen samtykke i at det i stedet for oppstillingsplasser på egen grunn eller på felles areal blir innbetalt et beløp for bygging av offentlige parkeringsanlegg. Frikjøp fra krav til oppstillingsplasser tillates bare innenfor Lillestrøm og Strømmen sentrum, slik de er vist i kart for sentrumsavgrensning. Ordningen gjelder kun oppstillingsplasser for bil.

For hver manglende oppstillingsplass betaler byggherre til Skedsmo kommune et beløp etter gjeldende satser vedtatt i kommuneplanen. Frikjøpsbeløpet er for 2011 kr. 120.000,- pr. oppstillingsplass. Beløpet skal prisjusteres årlig etter generell prisvekst. Innbetalte midler plasseres i kommunalt fond som gis betegnelsen ”Fond til parkeringsformål for Skedsmo kommune”. Fondets midler med renter disponeres av Skedsmo kommune, og det skal skilles mellom innbetalte midler for bygg i Strømmen sentrum og Lillestrøm sentrum. Fondets midler skal kun brukes til grunnverv og opparbeidelse for offentlig parkeringsanlegg, med tilhørende infrastruktur.

Skedsmo Parkering AS disponerer frikjøpsmidler innbetalt til kommunen, inklusiv renter, ved at midlene ytes som lån til realisering av parkeringsanlegg i samsvar med kommuneplanen og pbl § 28 – 7 ledd 3. I den grad det er mulig skal midlene sikres ved pant i eiendom, leieavtale eller lignende.

Byggherrer som ønsker å benytte seg av denne ordningen, må tilstille kommunen underskrevet egenerklæring om at kommuneplanens bestemmelser for frikjøp av oppstillingsplasser aksepteres. Erklæringen skal være vilkår for godkjenning av byggeplaner. Det skal ikke gis byggetillatelse etter pbl før innbetaling til kommunes fond er foretatt.

d) Generelle krav:

1. For bygg med kombinert bruk beregnes samlet krav for de enkelte funksjoner i bygget. Der det er krav til parkeringsplasser kan det unntaksvis godkjennes at biloppstillingsplasser helt eller delvis blir etablert på annet sted i rimelig nærhet (naboeiendom, gjenboer), mot tinglyst erklæring. I slike tilfeller skal det dokumenteres at vedkommende eiendom har ”overkapasitet”.
2. Biloppstillingsplasser skal dimensjoneres slik at de minst tilfredsstiller minstekravet angitt i kommunens vei- og gatenorm.
3. Alle biloppstillingsplasser må kunne benyttes uavhengig av hverandre.
4. Manøvrerings- og snuareal skal opparbeides på egen eiendom.
5. Plassering av garasje:
Garasje eller carport plassert vinkelrett på tilliggende kjørevei, skal ha en minsteavstand fra eiendomsgrense på 6,0 m.
Garasje eller carport plassert parallelt med tilliggende kjørevei, skal ha en minsteavstand fra eiendomsgrense på 2,0 m.
6. Adkomst, biloppstillingsplass, garasje, snu- og manøvreringsareal på egen eiendom må vises på situasjonsplan.
7. Ved publikumsrettede virksomheter skal minst 5 % av kravet, dog min. 2 plasser, tilrettelegges for funksjonshemmede. For virksomheter hvor det kan forventes hyppige besøk av funksjonshemmede, kan kommunen kreve flere biloppstillingsplasser tilrettelagt for funksjonshemmede. Parkeringsplasser for funksjonshemmede plasseres så nær hovedinngang som mulig, maksimalt i en avstand på inntil 20 m. Plassene utformes i henhold til krav i kommunens vei- og gatenorm og Statens vegvesenets håndbok 278 om universell utforming.

9. Område for bebyggelse og anlegg - Sentrumsformål

- a) Ved avgrensning av planområde i detaljregulering innenfor sentrumsformålssonen, er et kvartal minste enhet. I områder som naturlig henger sammen, kan kommunen kreve at planområdet utvides til å omfatte flere kvartaler.

- b) En byggehøyde med 4-5 etasjer anses som norm. Tillatt maksimal gesimshøyde for inntil 4 etasjer er 15,0 m inklusiv rekkverk, og 17,5 m for femte etasje. Normhøyden kan fravikes for deler av det bebygde området når spesielle forhold tilsier dette, jfr pkt 3 h) – landemerke/signalbygg. Videre kan det åpnes opp for variasjon i byggehøyde innenfor feltets norm for utnyttelsesgrad. Krav om estetikk og påvirkning for omgivelser i nærliggende bebyggelse, herunder blant annet solforhold og åpne plasser, vil i særlig grad vektlegges i vurderingen.
- c) I sentrum av Lillestrøm får ingen bygninger overstige referansehøyder på rådhusårn c 138,5 moh eller kirkeårn c 139 moh. I sentrum av Strømmen kan det i særskilte tilfeller vurderes å bygge høyere enn normen på 4-5 etasjer, dog maksimum 8 etasjer. I særskilte tilfeller kan det åpnes for å bygge med kombinert formål unntatt bolig, som er høyere enn normen. Unntak fra normen forutsetter at utbyggingsprosjekter har funksjon og utforming som gir et viktig og positivt bidrag til mangfoldet i bybildet. Det må sikres gode sol og lysforhold til de nærmeste omgivelser, nok åpen plass og betydelig forskjønning og god estetikk i det offentlige rom. Det kan åpnes for variasjon i byggehøyde innenfor norm i utnyttelsesgrad.
- d) Ved oppføring av ny sentrumsbebyggelse inntil eksisterende småhusbebyggelse, skal denne gis en tilpasning med hensyn på form, funksjon, volum og høyder.
- e) Innenfor arealet avsatt til sentrumsformål er det som hovedregel ikke tillatt med boligformål i 1. og 2. etasje. Innen en avstand på 600 m fra Lillestrøm og Strømmen stasjon skal 2. og 3. etasje som hovedregel etableres med takhøyde som muliggjør etablering av kontorformål. Fasader i 1. etasje som henvender seg mot gater og plasser, skal utformes med åpenhet og innganger som aktiviserer gaterommet. Formål på gateplan i de sentrale områdene av Lillestrøm og Strømmen skal følge gatenes hierarkiske status. Gatene skal i videre planlegging klassifiseres med bakgrunn i grad av offentlighet, overordnet trafikal funksjon, estetikk og øvrige logistiske funksjoner, slik at tilliggende sentrumsbebyggelse kan tilpasses denne.
- f) Vareleveranse og avfallshåndtering skal ikke skje fra offentlige gater og/eller plasser.
- g) Særlig eksponerte fasader skal undergis særskilt estetikkbehandling som foretas av en jury bestående av fagpersoner, oppnevnt av kommunestyret.

10. Område for bebyggelse og anlegg – Boligbebyggelse

I områder med åpen småhusbebyggelse omfattet av reguleringsplaner som er helt eller delvis opphevet i bestemmelsenes § 1-1, gjelder følgende nye bestemmelser ved søknad om tillatelse til tiltak etter pbl §§ 20-1, 20-2 og 20-3:

a. Åpen småhusbebyggelse

Bebyggelsen skal være åpen og med småhuskarakter. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volum, stiluttrykk, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg, arkitektonisk tilfredsstillende og godt tilpasset eksisterende terreng.

Åpen småhusbebyggelse er eneboliger, eneboliger med en sekundærleilighet og tomannsboliger. Sekundærleilighet er en selvstendig boenhet med kjøkken, oppholds/soverom og sanitærom. Sekundærleiligheten er klart mindre enn hovedleiligheten og med bruksareal på minimum 25 m² og maksimum 70 m².

Tomannsbolig er en bygning beregnet til å bebos av to familier eller husstander. Det kreves at de to leilighetene i bygningen er like, speilvendt like, eller tilnærmet like og likeverdige i

størrelse og utforming. Naboskillet mellom boenhetene kan være horisontalt eller vertikalt. Betegnelsen tomannsbolig brukes bare om frittliggende bygning, ikke om sammenbygde eller sammenkjedede småhus. Boenhetene i en tomannsbolig kan ha separat eller felles inngang.

Kjeller eller del av kjeller som ikke tilfredsstiller krav til rom for varig opphold, medregnes ikke i beregning av størrelse på husets hoveddel.

b. Utnyttelse

Tillatt bebygd areal %-BYA= 25 % for boligen og inntil 35 % inkludert frittstående garasje, uthus osv i en etasje.

Boligens gesimshøyde er maks 7 m. Mønehøyde er maks 9 m. Høyde måles i henhold til teknisk forskrift.

c. Krav til tomtestørrelse ved søknad om fradeling

Minste tillatte tomteareal er 450 m².

For enebolig med sekundær leilighet er minste tomteareal 600 m².

Ved tomannsboliger er minste tomteareal 800 m².

Dersom en tomannsbolig deles, skal den minste parsell være på minst 380 m².

Tomteareal er areal innenfor eiendomsgrense fratrukket offentlig regulert veigrunn eller adkomstareal som klart ikke inngår i tomten(veirett, parkeringsrett osv).

Der hvor tomten har dårlig utforming, er spesielt bratt eller utsatt for støy, kan kravet til netto tomtestørrelse etter kommunens skjønn øke.

d. Garasjer/uthus/carport

Dersom byggegrensen mot regulert offentlig vei er mindre enn 6 m, skal garasje med innkjøring vinkelrett på veien likevel plasseres minst 6 m fra regulert vei.

Frittstående garasjer kan ikke ha en mønehøyde på mer enn 4,5 m over garasjegulv, og kan bare oppføres i 1. etasje.

Under forutsetning av at det tinglyses en erklæring, som fritar veimyndighetene fra erstatningsansvar dersom byggverket kommer i konflikt med fremtidige veiutvidelser eller andre veiprojekt, kan kommunen vurdere om frittliggende garasjer kan godkjennes plassert innenfor eller i strid med byggegrense i henhold til kommunens veinorm.

e. Minste uteoppholdsareal

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

- eneboligeiendommer utbygd før 08.06.11 skal ha et minste uteoppholdsareal på 200 m², hvorav et areal på 80 m² skal være sammenhengende.
- nye eneboliger: 200 m² hvor et areal på minst 10X8 m skal være sammenhengende.
- sekundærleilighet: 50 m²
- tomannsboliger: 150 m² pr boenhet, hvor et areal på minst 10X6 m skal være

- sammenhengende og i tilknytning til husets hovedfasade
- sammenbygde småhus (rekkehus og lignende): 80 m²

11. Bestemmelser til felt for framtidig bebyggelse og anlegg

Områdene det henvises til er vist på arealdelen (plankartet) samt ekstra tydeliggjort i planbeskrivelsen.

1. Framtidige områder for boligbebyggelse

a) Lillestrøm

Felt B1B – Gnr 83 bnr 55 i Bjerkealleen 26
Konsentrert småhusbebyggelse/lavblokk

b) Strømmen

Felt B2 - Bråtejordet
Felt B3 – Sagdalsveien
Konsentrert småhusbebyggelse

c) Kjeller

Felt B5 - Kjeller Gård
Felt B6 - Nitteberg
Felt B7 - Del av gnr 34 bnr 1
Felt B8 – Del av gnr 26 bnr 2
Felt B9A – Del av gnr 29 bnr 1147
Felt B9B – Del av gnr 30 bnr 1 og 161
Konsentrert småhusbebyggelse

Felt B9C – Del av gnr 28 bnr 5 mfl.
Felt B9D – Del av gnr 23 bnr 1
Eneboliger

d) Skjetten

Felt B10 - Nordbyjordet
Felt B11 - Skjetten skytebane
Felt B12 - Del av gnr 69 bnr 261 m. fl.

e) Solberg

Felt B14 – 17 – Solbergområdet
Enebolig

f) Skedsmokorset

Felt B18 – Fribergjordet
Konsentrert småhusbebyggelse

Felt B19 – Vardeåsen
Blokk

2. Framtidige områder for sentrumsformål

a) Lillestrøm

I felt SF1A er det tillatt med følgende arealformål:
- Tjenesteyting/Kontor/Bevertning/Forretning/Hotell/Park

I felt SF19, SF20 og SF22 er det tillatt med følgende arealformål:

- Tjenesteyting/Kontor/Beverting/Forretning

I felt SF1B, SF2, SF3, SF4, SF6, SF7, SF8, SF11, SF12, SF13, SF14, SF15, SF16, SF17, SF18 og SF21 er det tillatt med følgende arealformål:

- Forretning/Kontor/Tjenesteyting/Beverting/Bolig

I felt SF9 er det tillatt med følgende arealformål:

- Torg/park/Tjenesteyting/Beverting

Felt SF8 og SF10-SF18 er det kun tillatt med inntil 1.000 m² BRA detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde eller medlemskort for å få adgang. I felt SF1 kan det etableres inntil 200 m² forretningsareal, mens det i felt SF9 kan etableres inntil 100 m² forretningsareal.

Feltene SF2, SF6, SF13, SF14, SF16, SF17 skal ha større vekt på boligformål enn de øvrige feltene, og minst 50 % av boligene skal være familieeileigheter. Av familieeileighetene skal 60 % ha en størrelse på 80-100 m², mens 40 % skal ha en størrelse på over 100 m².

I felt SF1A og B, SF2, SF3, SF4, SF5, SF6, SF7, SF8, SF10, SF12, SF19, SF20 og SF21 skal det på minimum 20 % av feltarealet etableres et sammenhengende og brukbart areal til park/torg som skal være tilgjengelig for allmennheten. For felt SF13, SF14, SF16 og SF17 skal det etableres et sammenhengende brukbart areal til park på minimum 12 da.

I felt SF3, SF4, SF8, SF10, SF11 og SF12 kan det tillates bygning med ekstra høyde innenfor feltet dersom prosjektet oppfyller kravene i estetikkbestemmelsene i denne plan.

b) Strømmen

I felt SF23-SF36 er det tillatt med følgende arealformål:

- Forretning/Kontor/Tjenesteyting/Beverting/Bolig
- For felt SF23-SF36 er det kun tillatt med inntil 1.000 m² BRA detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde eller medlemskort for å få adgang.

I felt SF37 er det tillatt med følgende arealformål:

- Forretning/Kontor/Tjenesteyting/Beverting/Idrettsstadion
- Arealformål forretning kan max utgjøre 10 % av tillatt bruksareal i feltet.

Felt SF25 skal ha større vekt på boligformål enn de øvrige feltene, og minst 50 % av boligene skal være familieeileigheter. Av familieeileighetene skal 60 % ha en størrelse på 80-100 m², mens 40 % skal ha en størrelse på over 100 m².

I felt SF24, SF25, SF26, SF31, SF 34, SF36 og SF 37 skal det på minimum 20 % av feltarealet etableres et sammenhengende og brukbart areal til park/torg som skal være tilgjengelig for allmennheten.

I felt SF24 kan det tillates signalbygg/bygning med ekstra høyde innenfor feltet dersom prosjektet oppfyller kravene i estetikkbestemmelsene i denne plan.

3. Framtidige områder for Tjenesteyting

Felt T1 - Ny Bråte skole

54,8 daa.

Felt T3 - Sørumsparken barnehage.

1,6 daa.

Felt T4 – Landskronaveien 515

8,2 daa.

Felt T5 - Skedsmo kirke grav- og urnelund

91,0 daa.

Felt T6 – Sandbakken/Fribergjordet barnehage

14,1 daa.

4. Framtidige områder for andre typer bebyggelse og anlegg

Felt AT1, AT2, AT3, AT4

Tillatt arealformål: Godsterminal

Felt AT5

Tillatt arealformål: Energianlegg

Felt AT6

Tillatt arealformål: Renovasjonsanlegg

5. Framtidig kombinert bebyggelse og anleggsformål:

Felt KF1A

I felt KF1A er det tillatt med følgende kombinert bebyggelse og anleggsformål:

Bolig/Kontor/Tjenesteyting

Felt KF1B

I felt KF1B er det tillatt med følgende kombinert bebyggelse og anleggsformål:

Kontor/Tjenesteyting

Felt KF1C

I felt KF1C er det tillatt med følgende kombinert bebyggelse og anleggsformål:

Forretning/Kontor/Tjenesteyting/Bolig

Felt KF2

I felt KF2 er det tillatt med følgende kombinert bebyggelse og anleggsformål:

Tjenesteyting/Kontor/Boligbebyggelse

Felt KF3

I felt KF2 er det tillatt med følgende kombinert bebyggelse og anleggsformål:

Forretning/Kontor/Tjenesteyting/Idrettsstadion

Felt KF4

I felt KF4 er det tillatt med følgende kombinert bebyggelse og anleggsformål:
Forretning/Kontor/Tjenesteyting/Beverting/Bolig

Felt KF5

I felt KF5 er det tillatt med følgende kombinert bebyggelse og anleggsformål:
Idrettsstadion/ Tjenesteyting/Kontor

Felt KF5B

I felt KF5 er det tillatt med følgende kombinert bebyggelse og anleggsformål:
Industri/lager/energianlegg

Felt KF6

I felt KF6 er det tillatt med følgende kombinert bebyggelse og anleggsformål:
Forretning/Kontor/Tjenesteyting

Felt KF7

I felt KF7 er det tillatt med følgende kombinert bebyggelse og anleggsformål:
Kontor/Tjenesteyting/militært formål

Felt KF7B

I felt KF7 er det tillatt med følgende kombinert bebyggelse og anleggsformål:
Kontor/Tjenesteyting

Felt KF8

I felt KF8 er det tillatt med følgende kombinert bebyggelse og anleggsformål:
Forretning/Industri/Hotell/Beverting. Til arealformål Forretning tillates kun plasskrevende varer.

Felt KF9 og KF10

I feltene er det tillatt med følgende kombinert bebyggelse og anleggsformål:
Forretning/Industri. Til arealformål Forretning tillates kun plasskrevende varer.

Felt KF13 og KF21

I feltene er det tillatt med følgende kombinert bebyggelse og anleggsformål:
Forretning/Industri/Lager. Til arealformål Forretning tillates kun plasskrevende varer.

Felt KF11, KF14-KF18

I felt KF16-KF20 er det tillatt med følgende kombinert bebyggelse og anleggsformål:
Forretning/Bolig

Felt KF19 og KF20

I feltene er det tillatt med følgende kombinert bebyggelse og anleggsformål:
Forretning/Tjenesteyting/Bolig

Felt KF24

Gnr 83 bnr 397, 351, 357, 488 og 713 i Elvegata
Tjenesteyting/bolig

Felt KF25

I felt KF25 er det tillatt med følgende kombinert bebyggelse og anleggsformål:
Forretning/Kontor/Industri/Lager/Bolig

Innenfor felt KF3, KF4, KF6, KF14-KF16 er det kun tillatt med inntil 1.000 m² BRA detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde eller medlemskort for å få adgang.

Innenfor felt KF1-4, KF6-KF20 skal det på minimum 20 % av feltarealet etableres et sammenhengende og brukbart areal til park/torg. I felt KF4 skal park/torg lokaliseres i tilknytning til elvebredden.

§ 1-7. Miljøkvalitet og landskap

1. Miljøkvalitet

a. Støy

- Generelt for byggeområder:

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

- Område avsatt til framtidig sentrumsformål:

I område til framtidig sentrumsformål kan bygninger med støyfølsomt bruksformål lokaliseres i område med inntil L_{den} 70 dB veitrafikkstøy og L_{den} 73 dB jernbanestøy forutsatt at følgende tilleggskrav oppfylles:

- alle boenheter får minst et oppholdsrom og et soverom ut mot en stille side (fasadestøy under grensene for gul sone)
- inneklimakrav fastsettes i reguleringsplan og måloppnåelsen dokumenteres senest ved søknad om rammetillatelse

b. Stråling

Ved tiltak nærmere enn 100 m mellom høyspentanlegg og boliger, barnehager og skoler skal magnetfeltet utredes. Ved nybygg og nye anlegg hvor magnetfeltet i oppholdssoner overskrider 0,4 µT (mikro-tesla) i årsmiddel skal tiltak dokumenteres.

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

c. Vurdering av konsekvenser av klimaendringer

I reguleringsplaner skal det foretas vurdering av konsekvenser av klimaendringer på lang sikt og hvordan tilpasninger kan gjøres.

d. Lokalklima og luftkvalitet

I alle reguleringsplaner hvor det reguleres til arealformål bebyggelse og anlegg, skal luftkvaliteten vurderes og dokumenteres mot gjeldende regelverk før 1. gangsbehandling.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan for arealformål samferdsel og teknisk infrastruktur inntil områder for bebyggelse og anlegg, skal det før 1. gangsbehandling utarbeides en analyse av lokalklima og lokal luftkvalitet.

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

e. Miljøkvalitet

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

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

Det er ikke tillatt, uten godkjenning fra kommunen, å fjerne kantvegetasjon langs vassdrag i en sone på 10 m fra elvekant og 6 m fra bekkekant. Også skjøtsel og uttak til ved i denne sonen må godkjennes av kommunen.

f. Forurensning

Før 1. gangsbehandling av detaljreguleringsplan skal det være dokumentert at det ikke er forekomster av forurensninger i grunnen i planområdet.

Ved all deponering av masser i hele kommunen kreves det dokumentasjon av radoninnhold og innholdet av annen forurensning. Det skal dokumenteres at massene ikke inneholder fremmede invaderende arter, jf definisjon i naturmangfoldloven av 19.06.2009 nr. 100.

Ved søknad om tiltak langs vassdrag stilles det krav om dokumentasjon av vannkvalitet både før og etter gjennomføring av tiltaket.

2. Landskap og grønnstruktur

a. Landskap

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

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

Viktige trær og vegetasjonsområder skal avmerkes i nye reguleringsplaner, og de skal beskyttes i bygge- og anleggsfasen.

b. Natur

Ved reguleringer og ved gjennomføring av tiltak skal mulig påvirkning på biologisk mangfold vurderes (jfr. Naturmangfoldlovens kap II). I naturområder som er registrert som svært viktige, viktige og lokalt viktige i kommunens kartlegging av biologisk mangfold, tillates ikke tiltak som kan forringe naturverdiene.

Deponering av hageavfall eller andre masser eller midlertidig omdisponering av disse områdene er ikke tillatt.

Naturlig kantvegetasjon langs bekker og elver skal opprettholdes og utvikles.

All deponering av masser fra bygg- og anleggsaktivitet skal skje i godkjente massedeponi. Transport av slike masser til massedeponiene skal skje i henhold til godkjent transportplan.

§ 1-8. Bevaringshensyn

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

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

Tiltak som påvirker kulturverdier skal forelegges antikvariske myndigheter for uttalelse.

Kap. II Bestemmelser til arealformål etter pbl § 11-7 nr. 1, 2, 3, og 4

§ 2-1. Unntak fra plankrav (ses i sammenheng med pbl § 11-9 nr 1.)

Der det ikke gjelder eller er stilt krav om reguleringsplan jf pbl § 12-1, 2.ledd, skal kommuneplanens arealdel følges ved avgjørelse av søknad om tillatelse eller ved forståelsen av tiltak etter reglene i pbl § 20-1 første ledd bokstav a til m jf pbl §§ 20-2 og 20-3. (pbl § 11-6, 3. ledd).

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

1. Oppføring av påbygg, tilbygg samt garasjer og uthus for eksisterende småhusbebyggelse.
2. Bruksendring til boligformål innenfor eksisterende boligområder.
3. Oppføring av enebolig, enebolig med en sekundærleilighet eller tomannsbolig, slik de er definert i § 1-6, pkt. 10 a, på ubebygde tomt.
4. Fradeling av inntil 2 tomter som hver kan bebygges med enebolig, enebolig med en sekundærleilighet eller tomannsbolig, slik de er definert i § 1-6, pkt. 10 a.

Selv om det gis unntak etter denne bestemmelsen, skal bestemmelser om krav til uteoppholdsareal, utnyttelse m.v. overholdes.

§ 2-2. Holdningsklasser for avkjørsler

Holdningsklassene skal forvaltes etter rammeplan for avkjørsler på offentlig veg. Ved etablering av nvhvøø i hvøøeområder og INF-områder skal disse lokaliseres slik at avkiørsel

fra offentlig veg kan skje i samsvar med rammeplanen.

Kart (rammeplan for avkjørsler) lagt inn i planbeskrivelsen viser hva som gjelder hvor.

a) Meget streng holdning

Vegene skal i prinsippet være avkjørselsfrie, og det skal ikke tillates avkjørsler på motorveg. For hovedavkjørsler til gårdsbruk og driftavkjørsler kan det allikevel tillates adkomst for øvrige veger under denne klassifiseringen, dersom disse fyller de tekniske krav. Nye avkjørsler og utvidet bruk av avkjørsel tillates kun etter vedtatt reguleringsplan.

b) Streng holdning

Antall avkjørsler må være meget begrenset. Hovedavkjørsel til gårdsbruk og driftavkjørsler bør allikevel tillates. Nye boligavkjørsler skal ikke tillates uten at det foreligger vedtatt reguleringsplan for dette. Valg av løsning må da vurderes i forhold til fremtidig utvikling. Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsler bør begrenses, og det bør da være et visst antall brukere av avkjørselen fra før.

c) Mindre streng holdning

Antall direkte avkjørsler til vegene skal være begrenset, og nye boligavkjørsler bør begrenses. Plassering av avkjørsler må vurderes med tanke på fremtidig utvikling. Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel kan gis, dersom denne tilfredsstiller tekniske krav.

d) Lite streng holdning

Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis, dersom tekniske krav til avkjørselsutforming oppfylles. Avkjørsler skal plasseres til eksisterende der det ligger til rette for dette. Utvidet bruk av avkjørsler skal normalt tillates.

Kap. III Bestemmelser til arealformål etter pbl § 11-7 nr. 5 og 6

§ 3-1. Landbruks-, natur- og friluftformål

Ny bebyggelse tilknyttet drift av landbrukseiendommer skal plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i tråd med lokal byggeskikk. I LNF-områder med kulturminneinteresser skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes. Karakteristiske trekk som topografi, trerekker, veifar, landskapsrom, vegetasjon, steingjerder ol skal ivaretas.

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

Unntatt fra det generelle byggeforbudet er tiltak på eksisterende boligeiendommer i LNF-område. På eksisterende boligeiendommer i LNF-område kan oppføres påbygg, tilbygg samt garasjer og uthus. Nye boenheter tillates ikke opprettet. Tillatt grad av utnytting for eksisterende boligeiendommer i LNF-område skal ikke overstige % BYA = 15 % eller 200 m² BRA.

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

Masseforflytning eller oppfylling skal følge forurensningsforskrift kapittel 4.

Skogbrukslovens § 11 skal gjelde i hele kommunen (meldeplikt for hogst).

§ 3-2. Fritidsbebyggelse

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

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

Vassdragene skal underlegges differensiert vassdragsforvaltning.

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

Før det gis tillatelse til tiltak langs vassdrag som inngår i forvaltningsklasse 1 (se sone VK1 i arealdelen) dvs. deler av Nitelva, hele Sagelva og Leira ved Leirsund, skal det foreligge reguleringsplan. Bebyggelsen skal tilpasses og videreføre kvalitetene i områdene med hensyn til bebyggelse, landskap, vegetasjon, kulturminner og biologisk mangfold.

For vassdrag som inngår i forvaltningsklasse 2 (se sone VK2 i arealdelen), dvs. resten av Nitelva, resten av Leira og Gullaugbukta, samt Stampetjern, er det ikke tillatt med andre inngrep enn enkle og naturvennlige tilretteleggingstiltak for allmenn friluftsliv og rekreasjon. Alle tiltak skal meldes og eventuelt godkjennes av kommunen. Inngrep som enkeltvis eller i sum reduserer vassdragets verdi, inkludert tiltak som forverrer vannkvaliteten eller vanskeliggjør bedring av den, inngrep i kantvegetasjonen og andre områder som oppfattes som en del av vassdragnaturen, skal søkes unngått. Viktige områder for biologisk mangfold og andre verneverdier skal gis en særlig beskyttelse.

For vassdrag i forvaltningsklasse 3 (se sone VK3 i arealdelen), dvs. vassdrag i Marka, i Kongsrudtjern naturreservat, samt Tretjern, er inngrep ikke tillatt. Alle former for inngrep og omdisponering av arealer i vassdragbeltet, som reduserer vassdragets verdi, skal unngås. Vannkvalitet og naturlig vannføring skal søkes opprettholdt.

Kap. IV Bestemmelser til hensynssoner

§ 4-1. Faresoner (pbl § 11-8 a)

- Flom

NVEs retningslinjer 2/2011 "Flaum og skredfare i arealplanar" skal legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak.

Ved tiltak etter pbl § 20-1 a), d), k), l) og m), og § 20-4, 1. ledd innenfor hensynssone HS320_1 og HS320_2 - fareområde flom må det utarbeides reguleringsplan. Utbygging kan ikke finne sted før tilstrekkelig flomsikring er etablert.

- Flomvann

NVE sitt Flomsonkart – Lillestrøm 200-årsflom, godkjent 5.12.05, viser eiendommer med bygninger som er utsatt for flom og kjellervann. Ved tiltak på disse eiendommene stilles det krav om bruk av materialer og konstruksjoner som tåler å stå under vann.

- Kvikkleire

Ved utarbeidelse av reguleringsplan for bebyggelse og anlegg innenfor NVEs registrerte kvikkleireforekomster HS310_1 – HS310_9, og i områder hvor det er registrert marin leire, skal det før 1. gangsbehandling av reguleringsplan være gjennomført geotekniske grunnundersøkelser i henhold til NVEs retningslinjer 2/2011 ”Flaum og skredfare i arealplanar”. (sist reviderte versjon).

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

§ 4-2. Sone med krav om felles planlegging (pbl § 11-8 e)

I hensynssonene HS810_1 i Lillestrøm, og HS810_2 på Strømmen som omfatter framtidig sentrumsformål, felt SF1-27, SF31, SF32 og SF35, skal det primært søkes samarbeid om kvartalsvis felles planlegging. I områder som naturlig henger sammen, eller som har behov for felles infrastruktur, kan kommunen kreve at samarbeidsområdet utvides til å omfatte flere kvartal.

Kommunen kan etter en vurdering, tillate at enkeltgrunneiere fremmer forslag til reguleringsplan for et helt kvartal, når det kan dokumenteres seriøse forsøk på å få til et samarbeid om felles planlegging, i tråd med kommunens målsettinger for sentrumsutvikling.

Retningslinjer

Sone med særskilt angitt hensyn (pbl § 11-8 c)

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

Hensynssone HS560_1 – HS560_6 er områder underlagt lov om naturvern.

For områder som inngår i Marka gjelder Markalovens bestemmelser.

- Kulturmiljø

Ved byggetiltak nær et kulturminne/kulturmiljø skal det legges særlig vekt på en helhetsvurdering. Nye byggetiltak skal forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og underordnes kulturminnet/kulturmiljøet. Tilstrekkelig avstand til kulturminnet skal vektlegges. Vegetasjon som større trær skal søkes bevart.

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

i så stor utstrekning som mulig.

- Landskap

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

- Grønnstruktur

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

- Energi

I utbyggingsavtaler kan kommunen sette strengere krav til energieffektivitet enn gjeldende TEK, krav om bygging av lavenergiboliger/passivhus/plusshus, krav om bruk av vannbåren varme og krav om etablering av grønne tak eller solfangeranlegg.

Ved oppføring av ny eller ved rehabilitering av bestående bebyggelse skal det planlegges og bygges med sikte på å minimere energibruken i hele bebyggelsens levetid. Kommunen kan sette krav til energieffektivitet eller krav til andel passivhus i utbyggingsavtaler ved regulering av ny bebyggelse.



LILLESTRØM PANORAMA

NABOLAGSPROFIL

Om stedet

Kjeller er et tettbebygd strøk ved Lillestrøm. Stedet er endel av tettstedet Oslo. I kort avstand fra Kjeller ligger også Åråsen, hjemmebane for fotballklubben Lillestrøm. Teknologi- og forskningsmiljøet på Kjeller er unikt, også i internasjonal sammenheng. Miljøet består i hovedsak av nasjonale forskningsinstitutt med betydelige forvaltningsansvar.

Demografi

- 31% er gift
- 44% er barnefamilier
- 22% har høyskoleutdanning
- 31% har inntekt over 300.000
- 85% eier sin egen bolig
- 5% eier hytte
- 38% har bolig på over 120 kvm
- 87% av boligene er nyere enn 20 år
- 61% bor i enebolig
- 56% av eiendommene har pris over kr. 2,5 mill

Nabolagsprofil

Trondheimsveien 54,
2007 Kjeller



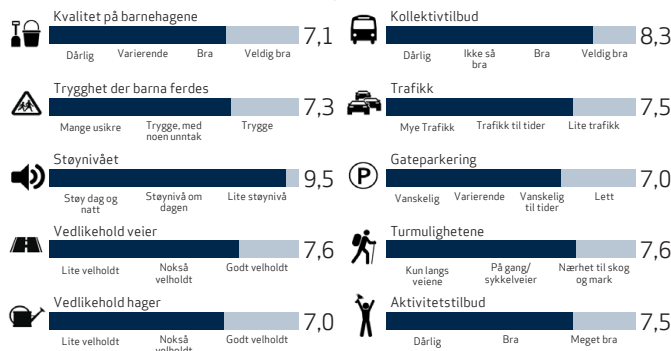
Spesielt anbefalt for



Familier med barn
Etablerere
Eldre
Godt voksne



Holtbakken/Tuterud: Vurdert av 20 lokalkjente



Transport

- Oslo Gardermoen 30 km
- Oslo S 19 km
- Sagdalen 3,9 km
- Tandberg 0,2 km*

Sport

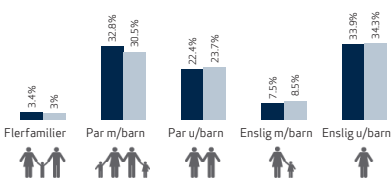
- FFI-banen 1,2 km*
- Skedsmovollen (skole) ballbane 1,5 km*
- Lillestrøm Arena 3,9 km
- Fresh Fitness Skedsmokorset 3,9 km

Varer/tjenester

- Skjetten Nærserver 2,7 km
- Skedsmosenteret 3,8 km
- Meny Skjetten 2,7 km
- Kivi Kjeller 3,1 km
- Boots apotek Skjetten 2,7 km
- Ditt apotek Skedsmokorset 3 km
- Lillestrøm Vinmonopol 4,4 km
- Strømmen Vinmonopol 5,1 km
- Rema 1000 Holt Vestvollen 0,7 km*
- Rimi Holt Vestvollen 0,7 km*
- Mix Skedsmo Kiosk & Tipping 3,8 km
- 7-Eleven Strømsveien 3,8 km
- Esso Tiger Kjellerholen 0,4 km*
- Smart Skedsmo 0,6 km*

Familiesammensetning

■ Grunnkrets: Kjeller 13
■ Norge

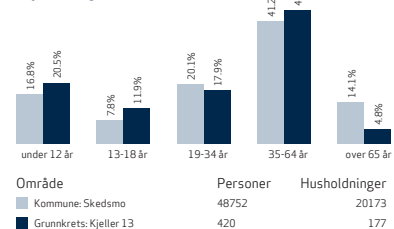


Informasjon i Nabolagsprofilen er hentet fra ulike kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er basert på korteste kjørbare vei (* Distanse i luftlinje). Eiendomsprofil AS eller PRIVATmegleren v/Seim & Skillebak AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene.

Skoler, barnehager

	nivå	klasser	elev	avstand
Kjeller skole	1-10 kl	-	-	1,6 km*
Brånås nærmiljøserver	1-7 kl	21 kl	473	1,7 km*
Sten-Tærrud skole	1-10 kl	27 kl	630	2 km*
Lillestrøm videregående skole	-	-	-	4,2 km
Skedsmo videregående skole	-	-	1000	4,3 km
Toppen barnehage	1-5 år	-	-	1,7 km
Holthagen barnehage	1-5 år	4 avd	69	1,7 km
Solhaug barnehage	1-5 år	1 avd	72	1,9 km

Befolkning



Tjeningen er levert av Eiendomsprofil AS. Kilder: SSB 2012. Norsk Eiendomsinformasjon 2012. Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2013

Nitteberg Panorama

KJØPEKONTRAKT

Eierseksjon under oppføring



PRIVATmegleren Prionér

[Velg dato]

[Skriv inn arkivnr.]

XXXXXXXX-XX

KJØPEKONTRAKT – EIERSEKSJON UNDER OPPFØRING

Denne kjøpekontrakt er inngått mellom

Nitteberg Panorama AS
Organisasjonsnummer: 997078608

Adresse:
Postboks 323, 2001 Lillestrøm

heretter kalt Selger.

og

Kjøper 1: [●]
Fødselsnummer:

Adresse:
[●]

Kjøper 2: [●]
Fødselsnummer:

Adresse:
[●]

Kjøper 1 og kjøper 2 er heretter kalt Kjøper.

Selger overdrar til Kjøper:

Eierseksjon nr. [●] i prislisten betegnet som bolig nr. [●] på gnr./bnr. 34/38 i Skedsmo kommune med adresse Karly Skaars vei bestående av:

Tinglyst enerett til bruk av

- Bolig nr. [●].
- Tilhørende balkong / terrasse.

Eiendommen vil bli seksjonert og seksjonsnummer tildelt innen overtagelse jfr. Punkt 9.

I tillegg vil kjøper få bruksrett til parkeringsplass på eget gnr./bnr. Hjemmelen til eiendommen parkeringen etableres på, tilhører selger Nitteberg Panorama AS.

Ovennevnte kontraktobjekt benevnes i fortsettelsen som "Boligen".

Selger forbeholder seg retten til å tildele bod- og biloppstillingsplass ved overtagelse.

Utover dette har sameieren felles bruksrett til sameiets fellesareal.

Det tas forbehold om justering av eiendomsgrensene ved fradeling på bakgrunn av krav fra offentlige myndigheter.

1. Kjøpesum

Kjøpesummen for Boligen utgjør:

Kr. [●],-

kroner ***[●]00/100

Betalingsplan:

1.1. Delinnbetaling v/utstedt garanti

jfr. Buofl §12, jfr. pkt. 5 Kr. 10 % av kjøpesum

1.2. Kontant innen overtakelse,

jfr. pkt. 4 og 9. Kr. [●],-

Til sammen Kr. [●],-

Kjøpesummen er fast og ikke gjenstand for regulering.

2. Omkostninger

I tillegg til kjøpesummen må Kjøper uoppfordret betale til megler følgende omkostninger samtidig med sluttoppgjøret.

2.1. Dokumentavgift til staten,

2,5 % av ideell andel av tomteverdi Kr. [●],-

2.2. Tinglysningsgebyr til staten,

for skjøte Kr. 525,-

2.3. Tinglysnings- og attestgebyr til staten,

for panterettsdokument Kr. 697,-

Til sammen Kr. [●],-

Tinglysningsgebyr og attestgebyr beløper seg til kr 697,- for hvert panterettsdokument kjøper må la tinglyse på eiendommen i forbindelse med etablering av lån. Det tas forbehold om endringer i ovenstående avgifter/gebyrer.

I tillegg innbetales á konto kr. 75,- pr. kvm./BRA til oppstartskapital i sameiet.

Pliktig medlemskap BORI kr. 600,- blir fakturert direkte fra BORI etter inngåelse av denne kontrakt.

3. Forbehold fra selger

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av avtalen:

- at det selges boliger tilsvarende 70 % av totalverdien i dette salgstrinnet
- byggelånsfinansiering
- igangsettingstillatelse for byggearbeidene i samsvar med søknad innen 01.10.2016.
- at styret fatter vedtak om igangsetting av utbyggingen innen 01.10.2016.

Selger er bundet av kontrakten dersom han ikke gjør forbehold gjeldende innen 21 kalenderdager etter utløpet av den aktuelle frist.

Dersom forbeholdene blir gjort gjeldene har Kjøper rett til å få delinnbetaling(er) samt opptjente renter på meglers klientkonto tilbakebetalt. Utover dette har Selger intet ansvar overfor Kjøper.

Ved enighet mellom partene kan fristen forlenges. Kontraktens betingelser for øvrig er i et slikt tilfelle de samme.

Selger forbeholder seg retten til å endre antall seksjoner i sameiet, leie ut usolgte seksjoner samt endre forutsetninger på usolgte boliger, herunder endre priser.

4. Oppgjør

Alle innbetalinger skjer til Seim & Skillebæk AS, Jernbanegata 8, 2004 Lillestrøm, heretter kalt Megler, sin **klientkonto nr. 6201 05 54085** og merkes med KID nr. _____.

Oppgjøret foretas av 991 034 056 MVA Oppgjørsmegleren AS, Postboks 1023 Lillestrøm Syd, 2012 Lillestrøm.

Alle opplysninger og dokumenter vedrørende handelen vil bli oversendt til Megler. Kopi av alle innbetalinger skal sendes på fax til Oppgjørsmegleren, 64 84 52 99, slik at overtagelsen ikke blir forsinket/utsatt.

Kjøpesummen og omkostningene regnes ikke som rettidig betalt før den er innkommet/ valutert på meglers klientkonto.

For den del av kjøpesummen som ikke måtte være innbetalt til megleren i rett tid, enten dette er som følge av forsinket oppgjør fra kjøperens finansieringskilder eller av andre grunner, svarer Kjøperen for den til enhver tid gjeldende rente, jfr. morarentelovens bestemmelser. Denne bestemmelse gir ikke Kjøperen rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt i pkt. 2.

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes 6 uker eller mer, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir Selgeren rett til å heve kjøpet etter Bustadoppføringslova (Buofl) § 57.

Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3. ledd bokstav e).

Selgeren har ved slikt vesentlig mislighold fra Kjøper som gir rett til å heve kontrakten, rett til å få dekket sitt dokumenterte tap og dokumenterte påførte kostnader gjennom deknings salg.

Partene er enige om at Selger kan dekke deler av utlegg og eventuelt tap av det allerede innbetalte forskudd, inkl. renter opparbeidet på klientkonto, jfr. prospekt.

Ved kontraktsbrudd eller avbestilling fra Kjøpers side, vil Selger holde Kjøper ansvarlig for økonomiske tap og merkostnader som følge av hevingen. Påbegynte endringsarbeider må betales i sin helhet. Hvis kontrakten ikke gjennomføres vil renter på innbetalt beløp tilfalle Kjøper.

Selger kan ikke disponere over delinnbetalingen før det har blitt stilt bankgaranti jfr. Bustadoppføringslova (Buofl) § 47. Kjøper kan kreve at megler dokumenterer at slik sikkerhet er stilt før beløpet utbetales. Dersom slik bankgaranti ikke blir stilt, skal delinnbetaling(er) bli stående på meglers klientkonto inntil overtagelse og sluttoppgjør finner sted.

5. Sikkerhetsstillelse (garanti)

Senest innen bindende kontraktsinngåelse skal selger stille ugjenkallelig bankgaranti for oppfyllelse av avtalen, jf. Bustadoppføringslova (Buofl) § 12. Garantien skal bekreftes og eventuelt fremlegges for kjøper før hele eller deler av kjøpesummen innbetales. Kjøper er ikke pliktig til å innbetale noen del av vederlaget før Selger har stilt garanti, jfr. Bustadoppføringslova (Buofl) § 12, siste ledd. Bankgarantien skal gjelde frem til 5 år etter overtagelsen av eiendommen.

For krav som kjøperen fremsetter mot Selgeren før overtagelsen, skal garantien utgjøre 3 % av avtalt kjøpesum. For krav som fremsettes senere, skal garantien utgjøre 5 % av avtalt kjøpesum.

I tillegg skal Selger stille ugjenkallelig bankgaranti for delutbetalinger i henhold til denne avtale jf. Bustadoppføringslova § 47.

Dersom forskuddsbetaling til Selger eller Selgers underleverandører kreves for tilleggs-/endringsbestillinger, er Selger pliktig til å stille forskuddsgaranti etter Bustadoppføringslova § 47.

6. Heftelser

Selger har utstedt en panterett til Megler som lyder på samlet kjøpesum for hele prosjektet. Pantettdokumentet inneholder en urådighetserklæring. Panteretten tinglyses av megler for selgers regning, og vil bli slettet i forbindelse med sluttoppgjøret, etter selgers pengeheftelser er slettet.

Boligsameiet har pant i hver seksjon jfr. lov om eierseksjoner av 23.5.97 nr. 31 § 25. Dessuten har kommunen lovbestemt pant for eiendomsskatt og enkelte særlige eiendomsavgifter og gebyrer, jf. panteloven av 8. februar 1980 nr. 2 § 6-1.

Kjøper er kjent med eiendommenes tinglyste servitutter slik disse fremgår av grunnboken. Selger garanterer at servituttene ikke inneholder noe som kan få negativ økonomisk betydning for Kjøper. Garantien omfattes også eventuelle servitutter eldre enn fradelingsdato fra hovedbruket som kan ha betydning for Kjøper. Selger vil for øvrig søke å få servituttene slettet.

Kjøperen kan ikke motsette seg eller kreve prisavtale/erstatning for tinglysning av nødvendige erklæringer/bestemmelser knyttet til gjennomføringen av prosjektet. Ved inngåelse av denne kjøpekontrakt opplyser Selger at følgene tinglysninger vil/kan bli foretatt (feltangivelse jf. reguleringsbestemmelsene for området):

- Om kommunal rett til å ha liggende, anlegge eller vedlikeholde ledninger, kummer og lignende installasjoner
- Allmennhetens rett til fri ferdsel på internveier og evt. fellesareal
- Pliktig medlemskap i BORI

Boligen selges med tinglyste rettigheter og forpliktelser. I tillegg kan Selger tinglyse bestemmelser vedrørende sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

7. Tinglysing

Hjemmelshaver til eiendommen er Nitteberg Panorama AS.

Skjøtet i undertegnet stand oppbevares hos megler som foretar tinglysing når Kjøperen har innbetalt fullt oppgjør inkl. omkostninger (jf. pkt 1, 2 og 4), og overtakelse har funnet sted.

Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn iht. kjøpekontrakt. Evt. endringer krever utbyggers samtykke.

All tinglysing av dokumenter på Boligen skal foretas av Megler. Dokumenter som skal tinglyses, må snarest overleveres megleren i undertegnet stand.

Kjøper og Selger gir Megler fullmakt til å påføre eiendomsbetegnelse i skjøtet før dette sendes inn for tinglysing.

8. Endringer og tilleggsarbeider

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som Kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles.

Selger utarbeider en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for Selger som ikke står i forhold til Kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jf. Bustadoppføringslova § 44.

Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 % jf. Bustadoppføringslova § 9.

9. Overtagelse/ferdigbefaring

Boligen planlegges ferdigstilt i perioden fra 3. kvartal til 4. kvartal år 2017, under forutsetning om vedtak om igangsetting og styrets godkjenning, innen 01.10.2016.

Dersom igangsettingstillatelse gis på et senere tidspunkt vil dette kunne føre til en tilsvarende utsettelse av Overtakelsestidspunktet.

Kjøper vil bli varslet om overtakelsesmåned ca. 3 måneder før Overtakelsestidspunkt.

Selger vil senest 4 uker før ferdigstilling av Boligen meddele kjøper skriftlig om overtakelsesdato.

Ca. 14 dager før overtagelsen vil selger innkalle til en forhåndsbehandling hvor det føres protokoll.

Kjøper kan kun nekte overtagelse dersom boligen på overtagelsestidspunktet har vesentlige feil eller mangler. Overtagelse kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, herunder på

utomhus og fellesarealer, dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele seksjonen kan bebos. Det skal foreligge midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest ved overtagelse.

Ved forsinket overlevering kan Kjøper kreve at Selger betaler dagmulkt til Kjøper tilsvarende 0,75 promille av kjøpesummen jf. Bustadoppføringslova § 18. Krav om dagmulkt må meldes Selger, med kopi til megler i hht. Bustadoppføringslova § 48.

Dagmulkt og/eller erstatning som følge av forsinkelse kan settes ned dersom det ut fra omfanget av arbeidet, størrelsen av tapet og forholdene ellers ville være urimelig.

Dersom det i byggetiden skulle inntreffe streik, lockout eller gjøre seg gjeldende andre forhold som selger ikke er herre over, kan kjøper ikke av den grunn kreve dagmulkt eller erstatning, heve eller påberope seg gunstigere betalingsbetingelser.

På overtagelsesdagen skal partene sammen gjennomgå Boligen og undertegne en overtagelsesprotokoll. Kjøperen er forpliktet til, under befaringen, å fremme eventuelle reklamasjoner på synlige feil eller mangler. Reklamasjoner, samt selgerens standpunkt til disse, skal protokolleres og protokollen deretter signeres. Selgeren forplikter seg til innen rimelig tid å utbedre alle kjente feil eller mangler.

Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflater kan ikke påberopes av Kjøper etter overtagelse.

Dersom det er feil eller mangler, har Kjøper rett til å holde tilbake deler av kjøpesummen tilsvarende utbedringskostnaden som mangelen/ feilen måtte utgjøre, jf. Bustadoppføringslova § 31. Dette må protokolleres i overtagelsesprotokollen og samtidig meddeles megler skriftlig. Med mindre annet er avtalt vil renter på et eventuelt tilbakeholdt beløp tilfalle Selger.

Kjøper har jf. bustadoppføringslovas § 49, 2. ledd deponeringsrett for omtvistet beløp, og kan etter § 49, 1. ledd ved deponering likevel kreve overtagelse og hjemmelsoverføring. Selger kan etter forsinkelsesrenteloven kreve forsinkelsesrente av Kjøperen for beløp som er uberettiget / for mye deponert.

Hvis det konstateres mangler som det faller uforholdsmessig kostbart å utbedre i forhold til den betydning mangelen har for eiendommens bruksverdi, har Selgeren rett til å gi Kjøperen prisavslag i stedet for å foreta utbedringer.

Hvis Kjøperen ikke gjør gjeldende reklamasjoner eller, skjønt behørig varslet, ikke møter til overtagelsesforretning, anses eiendommen som godkjent. Kjøper kan kreve ny overtagelsesforretning dersom det foreligger gyldig grunn for uteblivelse. Dette forutsetter at Kjøper, så snart han eller hun får kjennskap til uteblivelse, varsler Selger og megler om dette.

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til eiendommen ved overtakelsesforretningen, såfremt sluttoppgjør jf. punkt 2 og 3 er bekreftet innbetalt, eventuelt deponert, se punkt 9, avsnitt 10.

Dersom selger utleverer nøkler til kjøper før innbetaling som ovenfor nevnt er bekreftet, bærer Selger selv risikoen og megler er uten ansvar vedrørende dette.

Risikoen går over på Kjøperen når han har overtatt bruken av eiendommen. Overtar Kjøperen ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt da han kunne ha fått overta bruken.

Kjøperer plikter å gi Selgeren eller dennes representanter adgang til eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00 i en nærmere definert periode etter avtale.

Ved overtakelse skal eiendommen leveres fra Selger i byggrensjort stand.

Dersom arbeider forsinkes av forhold Kjøper svarer for, har Selger krav på fristforlengelse og dekning av sine merkostnader, jf. Bustadoppføringslova §§ 11 og 43.

10. Forsikring

Selgeren er pliktig til å tegne en ansvarsforsikring som skal dekke erstatningsansvar for skade som Selger og hans underleverandører kan påføre forbrukeren eller tredjemanns person eller ting i forbindelse med utførelsen av arbeidet. Forsikringssummen skal ikke være mindre enn 150 ganger Folketrygdens grunnbeløp.

Kjøperen må selv tegne egen innboforsikring for Boligen fra overtagelsesdagen. Fullverdiforsikring for eiendommen vil bli tegnet gjennom sameiet.

11. Boligen

Boligen er solgt med de betingelser som fremgår av denne kontrakt med bilag jf. punkt 15.

Selgeren skal levere boligen, fellesarealer og arbeider på tomten med god håndverksmessig standard. Materialer forutsettes av vanlig god kvalitet.

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

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

12. Tomten og utomhusarbeider

Utbyggingen fordeles over flere byggetrinn. Dette innebærer at utomhusanlegg og adkomstveier ikke er ferdigstilt ved overtakelse, samt at det vil være byggeaktiviteter etter overtakelse.

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

Inntil hele byggeprosjektet er ferdigstillet, har Selger rett til å ha stående anleggsmaskiner og utstyr, eventuelle brakker m.v., samt ha stående skilt på den solgte eiendom. Eventuelle skader som dette måtte påføre eiendommen, skal Selger snarest utbedre.

Dersom utomhusarbeider ikke er fullført skal forholdet behandles på samme måte som en mangel. Det er avtalt at Megler holder tilbake 0,5 % av kontraktssummen inntil disse arbeidene er utført. Overtagelse av fellesareal skal gjennomføres med sameiets styre. Det tilbakeholdte beløpet frigis og utbetales til Selger når Megler mottar signert overtagelsesprotokoll på fellesarealene.

13. Sameiet

Den enkelte seksjonseier har rett og plikt til å være medlem av sameiet. Han har rett og plikt til å følge lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 og sameiets til enhver tid gjeldende vedtekter. Vedlagt denne kontrakt og som en del av avtalen følger foreløpige vedtekter for sameiet. Vedtektene vil kunne bli noe endret av Selger frem til seksjonering.

Alle seksjonseiere i sameiet må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/ fellesutgifter overfor sameiet. Fordeling av felleskostnader og inntekter reguleres i eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

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

Selger engasjerer forretningsfører for sameiet på sameiets regning.

14. Særlige bestemmelser

- Selger forbeholder seg retten til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Videre forbeholder Selger seg rett til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg samt innvendige og utvendige fellesarealer, uten at Kjøper har rett til å kreve endringer av avtalt pris.

- Selger har på vegne av sameiet inngått 5 årig avtale med BORI vedrørende
 - Forretningsfører
 - Drift- og vedlikeholdstjenester
 - HMS-avtale

- Prospektet er ment som en orientering om byggeprosjektet og er ikke bindende for den detaljerte utformingen av de enkelte enheter. Det tas forbehold om plassering og størrelse på sjakter, innkasseringer og nedføringer ifm. rørgjennomføringer. Videre tas det forbehold om at avvik kan forekomme mellom de skisser og tegninger som er presentert i prospektet og beskrivelsen. Sistnevnte er gjeldende kontraktdokument.

- Dette gir ikke Selger rett til endringer som fraviker de beskrivelser og illustrasjonsmaterieell som er vedlagt denne kontrakt på en slik måte at Boligens standard objektivt sett forringes eller som objektivt svekker dens bruksverdi.

- Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper om slike endringer.

- Selger forbeholder seg også retten til å foreta endringer ved prosjektet knyttet til en eventuell deling/sammenslåing av usolgte seksjoner. Disse endringene kan medføre mindre endringer av fasaden og plassering av balkonger.

- Ved besøk på byggeplass før overtagelse skal kunder alltid være i følge med en representant fra Selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

- Denne kontrakt gjelder individuelt for Kjøper, og kan ikke uten selgers samtykke transporteres. Selger kan samtykke til direkteoverskjøting ved et videresalg av Boligen før overtagelse, for et gebyr stort kr. 20.000,-. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg.

15. Kontraktsdokumenter/Bilag

Kjøper har fått seg forelagt kopi av, samt har lest og gjort seg godt kjent med følgende bilag til nærværende kontrakt:

- Salgsprospekt, inneholdende følgende dokumenter:

- Leveransebeskrivelse
- Fasade-, snitt-, etasje- og plantegninger
- Beskrivelse fra PRIVATmegleren
- Utkast kjøpekontrakt
- Situasjonsplan
- Utkast sameievedtekter
- Utkast budsjett
- Reguleringsplan m/bestemmelser
- Grunnboksutskrift datert [●]

- Prisliste

Innholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre skal nyere dokumenter gå foran eldre dokumenter og kjøpekontrakten foran ovennevnte dokumenter.

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

Sted/dato:

Sted/dato:

Nitteberg Panorama AS, iht. Fullmakt

Kjøper

PRISLISTE TRINN 4

Husnummer	BRA	P-ROM	Parkering	Omkostninger (ca)	Pris	Totalpris
BT2-22 (type B3)	137 m ²	131 m ²	1 stk	19 217,-	4 850 000,-	4 869 217,-
BT2-23 (type B3)	137 m ²	131 m ²	1 stk	19 217,-	4 890 000,-	4 909 217,-
BT2-24 (type B3)	137 m ²	131 m ²	1 stk	19 217,-	4 890 000,-	4 909 217,-
BT2-25 (type B3)	137 m ²	131 m ²	1 stk	19 217,-	4 990 000,-	5 009 217,-
BT2-26 (type B3)	137 m ²	131 m ²	1 stk	19 217,-	5 190 000,-	5 209 217
BT1-22 (type B2)	131 m ²	124 m ²	1 stk	18 417,-	4 890 000,-	4 908 417,-
BT1-23 (type B2)	131 m ²	124 m ²	1 stk	18 417,-	4 790 000,-	4 808 417,-
BT1-24 (type B2)	131 m ²	124 m ²	1 stk	18 417,-	4 790 000,-	4 808 417,-
BT1-25 (type B2)	131 m ²	124 m ²	1 stk	18 417,-	4 790 000,-	4 808 417,-
BT1-26 (type B2)	131 m ²	124 m ²	1 stk	18 417,-	4 850 000,-	4 868 417-
BT1-27 (type B2)	131 m ²	124 m ²	1 stk	18 417,-	4 850 000,-	4 868 417-
BT1-28 (type B2)	131 m ²	124 m ²	1 stk	18 417,-	4 950 000,-	4 968 417,-

ALLE BOLIGENE får i tillegg en utendørs sportsbod på ca. 5 kvm. Disse kommer i tillegg til opplyst BRA ovenfor.

FELLESUTGIFTER er estimert til kr. 24/kvm BRA/mnd. Fellesutgifter dekker drift av sameiet og er inklusiv fjernvarme og grunnpakke TV/bredbånd fra Viken Fiber. Se prospekt med forslag til budsjett.

ANDRE LØPENDE KOSTNADER vil i tillegg påløpe som for eksempel strømforbruk i den enkelte bolig utover fjernvarme, innboforsikring og kommunale avgifter. Pris for tilkoblingsgebyr for TV/bredbånd avhenger av valgt leverandør og vil komme i tillegg til ovennevnte omkostninger.

OMKOSTNINGER er basert på dagens regler. De er beregnet utfra andel tomteverdi og tinglysning av skjøte og en obligasjon. Det tas forbehold om endring i regler/satser. Selger kan endre priser på usolgte boliger uten varsel.

ETABLERINGSKOSTNADER pr. bolig (kr 75 x kvm BRA) er tatt med i omkostningene.

Forbehold om trykkfeil.



PRIVATmegleren Pionér - Lillestrøm
64 84 52 80 privatmegleren.no

Tom-Richard Seim 982 04 222 trs@privatmegleren.no
Ingebjørg Katrin Halle 401 70 580 ikh@privatmegleren.no



BORI Utbygging AS
63 89 02 00 boribolig.no



ØIE Eiendomsutvikling AS
oie-e.no