PRIVATMEGLEREN
LILLESTRØM

ØVRE
HELLERUDHAUGEN 48

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

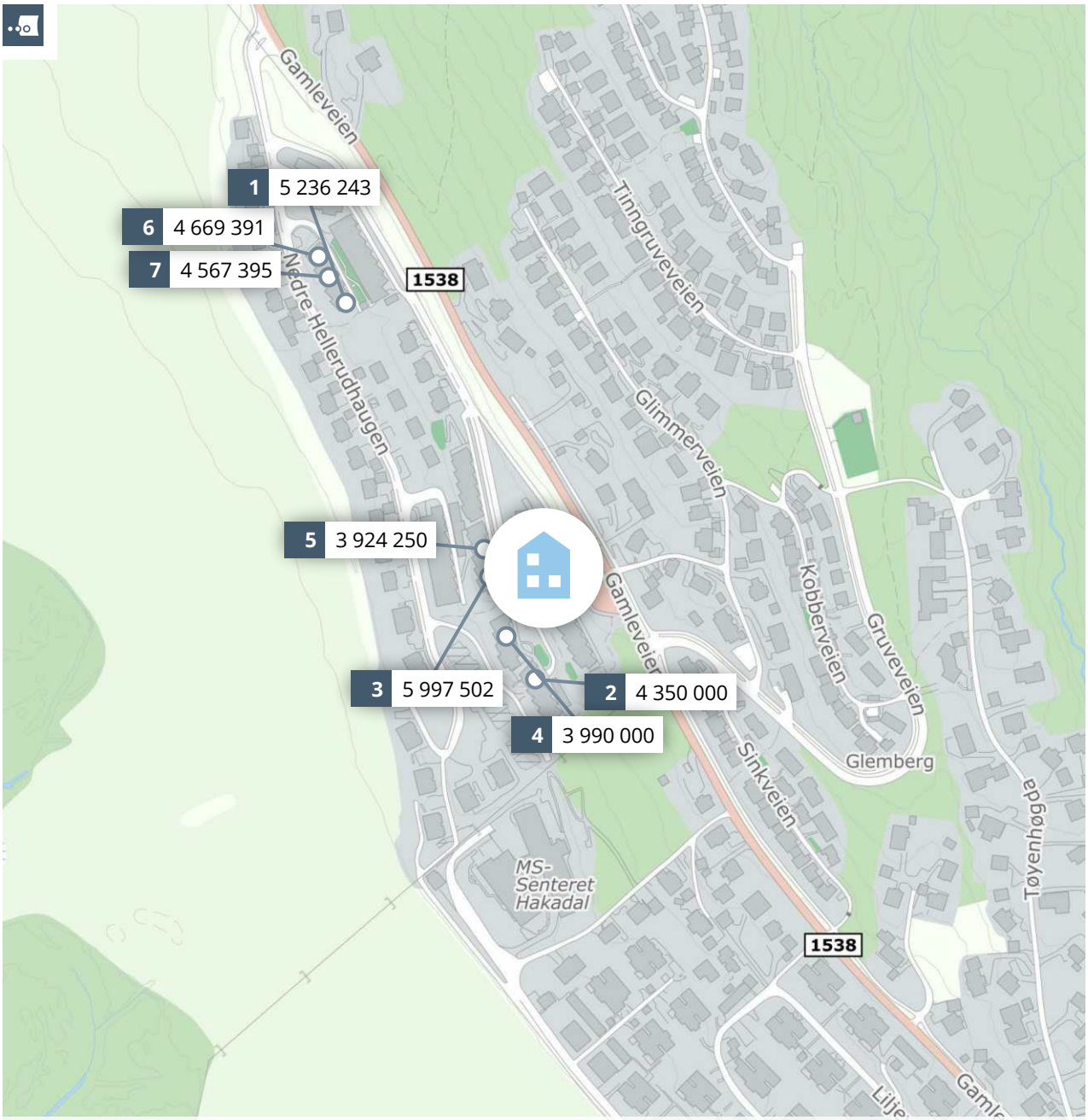
Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ØVRE HELLERUDHAUGEN 48

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 23.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kjell Olav Bårdseng.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Øvre Hellerudhaugen 48, 1487 HAKADAL

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2022

GNR 55 BNR 100 FNR 0 SNR 32 KOMMUNE 3232 NITTEDAL GRUNNKRETS TØYEN

Verdivurdert til

4 950 000

0	4 950 000	43 805
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	113 m²	5 m²	- m²	13 m²	- m²	- m²
Byggeår						2022

Fellesutgifter	4 180
Formue	31 853
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nedre Hellerudhaugen 38 93 m² 2016 1. etg 2 sov	09.05.2025	4 400 000	**5 220 000**	16 243	5 236 243	**56 304**
2	Nedre Hellerudhaugen 146 71 m² 2021 1. etg 2 sov	24.03.2026	3 950 000	**4 350 000**	0	4 350 000	**61 268**
3	Nedre Hellerudhaugen 68 131 m² 2018 2. etg - sov	03.11.2025	5 500 000	**5 950 000**	47 502	5 997 502	**45 782**
4	Nedre Hellerudhaugen 134 71 m² 2021 1. etg 2 sov	25.11.2024	3 990 000	**3 990 000**	0	3 990 000	**56 197**
5	Nedre Hellerudhaugen 78 71 m² 2018 1. etg 2 sov	30.09.2025	3 950 000	**3 900 000**	24 250	3 924 250	**55 271**
6	Nedre Hellerudhaugen 56 111 m² 2016 2. etg 3 sov	28.04.2025	4 800 000	**4 650 000**	19 391	4 669 391	**42 067**
7	Nedre Hellerudhaugen 48 105 m² 2016 2. etg 3 sov	20.02.2026	4 600 000	**4 550 000**	17 395	4 567 395	**43 499**

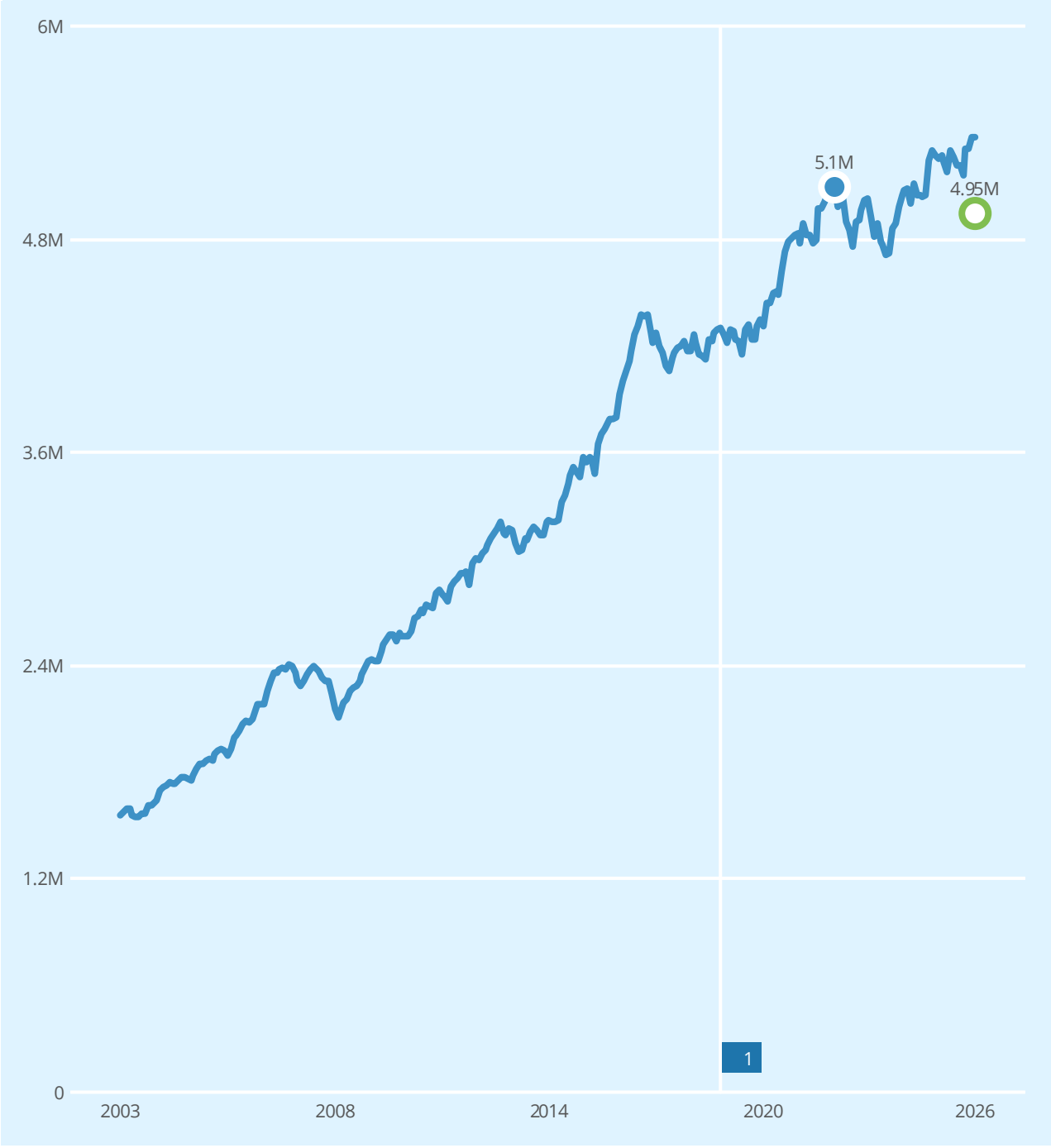
Selveier over 2 plan i enden av rekka på solsiden i Hakadal. 2 bad. Lys inn fra tre sider. Garasje med lader.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
20.06.2022		20.06.2022	-	5 098 000	-	5 098 000

Leiligheter til salgs i NITTEDAL kommune nå

11
leiligheter til salgs

4.4M
4.2M
4 046 000 Prisantydning i snitt
3.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
37
dager

Leiligheter solgt i NITTEDAL kommune siste 3 mnd

43
leiligheter solgt

4.6M
4.5M
4 421 000 Salgspris i snitt
4 325 000 Prisantydning i snitt
4.2M
4.1M
4.0M

Solgt i snitt i løpet av
25
dager

for 2.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

69 717 Akershus fylke i snitt siste 3 mnd

57 886 NITTEDAL kommune i snitt siste 3 mnd

43 805 Øvre Hellerudhaugen 48
Totalpris 4 950 000

Tyder

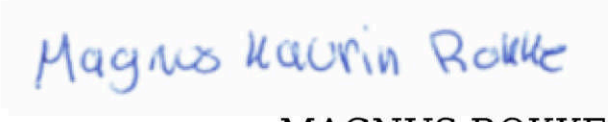
TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

ØVRE HELLERUDHAUGEN 48, 1487 HAKADAL

Gnr: 55 Bnr: 100 Seksjon: 32
3232 Nittedal kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	14/04/2026
Utskriftsdato:	22/04/2026
Oppdragsnummer:	99290
Referansenr:	



MAGNUS ROKKE
97281675
mr@tyder.no
Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Selveierleilighet over to etasjeplan med hendoldsvis 2.- og 3.etasje/loft, med en ekstern bod i felles garasjeanlegg.
Gjennomgående leilighet med to verandaer.
Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via dør fra felles gang. Ladeboks for elbil er montert.

Standard

Velholdt leilighet med normal standard.

Planlagte oppgraderinger i sameiet

Eier informerer om at det er planlagt å male utvendige fasader i sameiet.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2022, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Mohammed Ettayebi
Takstmenn:	Magnus Rokke
Befaring/tilstede:	Eier: Mohammed Ettayebi , Takstmann: Magnus Rokke

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3232 Nittedal Gnr: 55 Bnr: 100 Seksjon: 32
Eiet/festet:	Eiet
Eierbrøk seksjon:	112/3426
Hjemmelshaver:	Mohammed Ettayebi og Hajar El Anbri
Adresse:	Øvre Hellerudhaugen 48, 1487 HAKADAL

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	14/04/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er ikke mottatt.		
Ambita infoland	17/04/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	2022

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	5	0	0
2. etasje	71	0	0	13
3. etasje/loft	42	0	0	0
Sum bolig:	113	5	0	13
Sum BRA:	118			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
2. etasje	Bad, Entré, Gang, Stue/kjøkken, To soverom, Teknisk rom		
3. etasje/loft	Bad, Stue, Soverom, Kott		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. 3.etasje/loft er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 55 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur betong.
- Yttervegger i bindingsverk kledd utvendig med malt trepanel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i trekonstruksjon.
- Etasjeskiller i trekonstruksjon.

Generelle opplysninger

Beskrivelse:

Enkelte bygningsdeler som er vurdert i denne rapporten tilhører sameiets ansvarsområde. Det er allikevel foretatt enkelte vurderinger ut ifra observasjoner og undersøkelser i fellesarealer og rundt bygningen utvendig. Det er ikke gjort undersøkelser i andre seksjoner.

Lovlighet

Beskrivelse:

Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Brannskille

Beskrivelse:

Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Bygget har ferdigattest.
FDV-dokumentasjon foreligger elektronisk.

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.
Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjon. Lufting i gesimser. Yttertaket er tekket med takstein. Takrenner og nedløp i metall. Øvrige beslag i metall.
Tilstandsvurdering:	Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon. Det er innvendige skråhimlinger, som ikke gir mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen. Fuktmålinger i konstruksjonen er derfor ikke utført. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen har derfor ikke oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til TG 1. TG: 1

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse:	Vinkeltrapp og rekkverk i tre.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2021. Overlysvinduer/takvinduer med isolerglass.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse:	Ytterdør med glassfelt. Verandadør med trelags isolerglass, produsert i 2021.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Glatte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 0

Etasjeskiller

Her er det vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: 2.etasje: Stue/kjøkken og ett soverom. 3.etasje: Stue og ett soverom.
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 0. TG: 0

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 7,5 m². Terrassebord på bjelkelag, og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til ca. 100 cm. Veranda i trekonstruksjon, i tilknytning til inngangspartiet til boligen, ca. 5,5 m². Terrassebord på bjelkelag, og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til ca. 100 cm.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2021, montert i teknisk rom.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i himling i bad. Hovedstoppekran er lokalisert i inspeksjonsluke i himling i bad. Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen. Stakeluke er lokalisert i teknisk rom. Automatisk vannstopper i kjøkken.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 0

Ventilasjon

Beskrivelse:	Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i begge bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom. Luftespalte under dører. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, vurdert tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 0

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Frittstående kjøleskap. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Kjøkkeninnredning fra byggeåret.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Flislagte overflater i entrè.
For øvrig er innvendige overflater belagt med parkett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Trepanel.

Himlingshøyder:
ca. 2,43 m målt i stue/kjøkken.
ca. 2,40 m målt i på høyest punkt i stue, himlingshøyden varierer grunnet takets utforming.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap

Tilstandsvurdering: TG: 0

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i teknisk rom.

Samsvarserklæring signert og datert 23.05.2022 er fremvist for følgende arbeider:
Komplett installasjon i ny leilighet iht kontraktstegning for prosjektet.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Byggeår.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ikke utført.

Øvrig informasjon fra eier, via sameiet
: Bygningssakkyndige har for øvrig anbefalt oss å droppe planlagt utvidet NEK 405-2 elkontroll av alle leilighetene i sameiet. Slik kontroll er lite hensiktsmessig etter en kost/nytte-vurdering for leiligheter bygget etter TEK17, i følge bygningssakkyndige. Leiligheter bygget etter TEK17 har et betydelig høyere sikkerhetsnivå enn eldre boliger. Kravene til elektriske anlegg, dokumentasjon, samsvarserklæring, kursoppsett, jordfeilvern og brannforebygging er strenge og standardiserte etter TEK17. NEK 405-2 elkontroll for bolig er primært utviklet for å avdekke feil, mangler og aldring i eldre installasjoner. I nye bygg er risikoen for slike avvik lav, i følge bygningssakkyndige.
Utover de tiltakene som skjer i regi av styret, som vist over, er det opp til den enkelte eier av leilighet i sameiet å vurdere behov for elkontroll eller annet for sin leilighet, etter vedlikeholdsansvaret den enkelte eier har for sin leilighet etter eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Bad fra byggeår.
FDV-dokumentasjon foreligger elektronisk.

Våtromsgulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtromsvegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj på gulv, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 3. etasje/loft

Beskrivelse: Bad fra byggeår.
FDV-dokumentasjon foreligger elektronisk.

Våtromsgulv – Bad, 3. etasje/loft

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtromsvegger – Bad, 3. etasje/loft

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 3. etasje/loft

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter, speil med belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje/loft

Beskrivelse: Gulvstående klosett og servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Bad, 3. etasje/loft

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillestrøm

Oppdragsnr.
24260137

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anbri Hajar El	Mohammed Ettayebi

Gateadresse
Øvre Hellerudhaugen 48

Poststed	Postnr
HAKADAL	1487

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24260137

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gjennomført av både utbyggeren Trysilhus og uavhengig kontroll gjennomført i regi av sameiet.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboksen er fastmontert på vår parkeringsplass i garasjenalegget.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utskifting av et par treplanker til terassegulv i regi av utbyggeren som en del av reklamasjonsretten. Grunnen til utskiftingen var sprekker på treplankene.

Arbeid utført av: Trysilhus

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24260137

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapporten er gjennomarbeidet og levert av takstmannen.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Et malingsprosjekt som styret har vedtatt og som er godt i gang.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært for noen år tilbake tilfeller av skjeggkre i andre nabobygg, men ikke i vårt leilighetsbygg som er bygg 10. Det er blitt gjennomført kontroll hjemme hos oss som en del av forebyggende tiltak, der ingen skjeggkre ble påvist. Vi har ikke hørt om nye tilfeller av skjeggkre i sameiet siden.

Document reference: 24260137

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 24260137

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hajar El Anbri	b81b472b0434f3fac48e0 d096b22793168560176	14.04.2026 21:15:26 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mohammed Ettayebi	236820ad0229fc903ea74 6d0a881590fecb0f6cd	14.04.2026 21:16:37 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 24260137

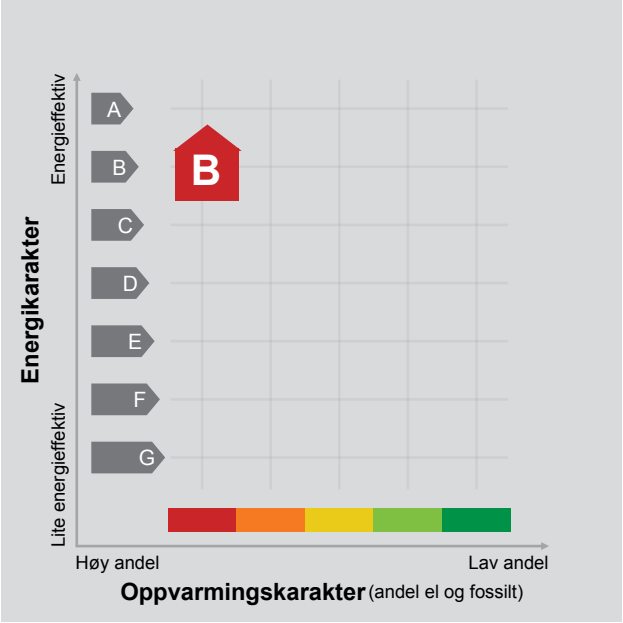
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Øvre Hellerudhaugen 48
Postnummer	1487
Sted	HAKADAL
Kommunenavn	Nittedal
Gårdsnummer	55
Bruksnummer	100
Seksjonsnummer	32
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300749407
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	255810df-aad7-4cbb-b037-70e9da3a5d9a
Dato	06.02.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Spar strøm på kjøkkenet
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	2022
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	114
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Øvre Hellerudhaugen 48
Postnummer: 1487
Sted: HAKADAL
Kommune: Nittedal
Bolignummer: H0201
Dato: 06.02.2024 14:00:08
Energimerkenummer: 255810df-aad7-4cbb-b037-70e9da3a5d9a

Kommunenummer: 3232
Gårdsnummer: 55
Bruksnummer: 100
Seksjonsnummer: 32
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300749407

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2409
BOLIGSAMEIET HELLERUDHAUGEN 3

Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET HELLERUDHAUGEN 3

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

4. mars 2026 kl. 18:00, Klasserom på Hakadal ungdomsskole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Maling av fasader
8. Styret ber om fullmakt fra årsmøtet ifm finansiering av malingsprosjektet av alle fasadene i sameiet
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BOLIGSAMEIET HELLERUDHAUGEN 3

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret mener vi skal gjøre som tidligere år; velge Mats Granby fra forretningsfører OBOS som møteleder.

Forslag til vedtak
Mats Granby fra forretningsfører OBOS foreslås som møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Velges på årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 72.000 kr, en økning på 3.960 kr fra 68.040 kr.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 72.000 kr

Sak 7

Maling av fasader

Forslag fremmet av:
Frøydis Kleiven

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I forbindelse med maling av fasader i sameiet foreslår jeg at hjørnekassene og vindskiene og evt omramming av vinduer males samme farge som resten av bygningen.

Dette synes jeg vil gi et mer enhetlig og rolig inntrykk.

Mvh

Frøydis Kleiven

Styrets innstilling
Styret kan ikke se at det er noe formelt til hinder for å endre farge som foreslått av eier, med tanke på tillatelse fra kommunen etc.

Styret gjør ingen vurdering av det estetiske ved forslaget, da dette er opp til eierne å vurdere og stemme over på årsmøtet.

Eneboligen med adresse Nedre Hellerudhaugen 3 har gjort endringene som er foreslått i saken (bytte fra hvit farge til ensfarget lik fasaden). Styret vil oppfordre beboerne om å se hvordan dette er gjort, for å ha best mulig beslutningsgrunnlag i saken.

Styret har fått pris på de foreslåtte endringene fra malerfirma som skal utføre maling av fasadene i sameiet, Buma AS:

- Fargebytte hjørnekasser og vindskier: 18.000 kr inkl mva
- Fargebytte omramming vinduer: 22.600 kr inkl mva

Forslag til vedtak
Skifte farge på hjørnekasser, vindskier og evt omramming av vinduer i forbindelse med maling av fasader.

Sak 8

Styret ber om fullmakt fra årsmøtet ifm finansiering av malingsprosjektet av alle fasadene i sameiet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I forbindelse med malingsprosjektet av alle fasadene i sameiet, inklusiv maling av alle vinduskarmer og balkongdører - til totalkostnad 2.729.435 kr - ber styret årsmøtet om følgende fullmakter (punkt 1 og 2) og har følgende ytterligere informasjon i saken (punkt 3 - 6):

1. Styret foreslår for årsmøtet at midlene på sameiets sparekonto - 729.435 kr - brukes til delfinansiering av prosjektet. Styret redegjorde for dette på årsmøtet i fjor (se sak 13). Styret mener at dette er forsvarlig bruk av sameiets midler og at sameiet har tilstrekkelig med midler til å dekke alle utgifter og påregnelige uforutsette utgifter som kan komme i løpet av dette driftsåret, jfr styrets budsjett for 2026.

2. Styret ber om årsmøtets godkjenning til å inngå låneavtale med bank i forbindelse med delfinansiering av malingsprosjektet. Styret henter inn tilbud fra inntil fem banker og lånevilkårene vil være:

- lånebeløp 2.000.000 kr (med et lite forbehold om at det ikke mot all formodning skulle dukke opp noen større uforutsette utgifter ifm prosjekt)
- tolv års nedbetalingstid
- best mulig flytende rente
- avtaleinngåelse vil skje innen midten av april måned, med oppstart nedbetaling 1. juni

3. Konsekvensene ved låneopptagelse - 2.000.000 kr - for den enkelte leilighet vil være ny post på de månedlige fellesutgiftene: «Betaling sameielån». De månedlige utgiftene til betaling av lånet fordeles etter leilighetens eierbrøk i samsvar med sameiets vedtekter (se siste side i sameiets vedtekter for eierbrøkene). Se vedlegget i denne saken til årsmøtet for oversikt over hva dette betyr i månedlig betaling av lånet for de ulike leilighetene i sameiet. Det er i vedlegget beregnet en flytende rente på 7,1% (foreløpig tilbud fra OBOS-banken), som gir totalt månedlig beløp til betaling på 20.674 kr for sameiet. Dette er kun et utgangspunkt i styrets forhandling om bedre rente hos OBOS-banken og andre banker. Som beskrevet over er det lagt til grunn 12 års nedbetalingstid. NB! Et sameielån ligger normalt sett 1-2% høyere enn et vanlig boliglån for leilighet pga svakere sikkerhet.

4. Tilsvarende som for sameielånet er oppsparte midler – 729.435 kr - fordelt etter eierbrøkene. Se vedlegget for oversikt over hva dette betyr for de ulike leilighetene i sameiet.

5. Fellesutgiftene forventes å kun trenge inflasjonsjustering i de nærmeste årene fremover. Unntaket er i år da fellesutgiftene forventes å økes noe over inflasjonsjustering fra forfall 1. juni, pga finansiering av malingsprosjektet og flere viktige tiltak ifm at vi nærmer oss utløpet av fem års reklamasjonsrett ovenfor utbygger. Styret har redegjort mer for dette i sin årsberetning til årsmøtet. Beboerne får informasjon om endring av fellesutgiftene senest i midten av april. Det er viktig å understreke at økningen i de månedlige fellesutgiftene i kroner og øre vil ikke være den månedlige summen man betaler i sameielånet. Økningen vil bli betydelig lavere enn dette, men noe høyere enn inflasjonsjustering. Årsaken er at styret ser at vi kan redusere posten «Felleskostnader» på de månedlige fellesutgiftene relativt betydelig, fordi sameiet ikke trenger å spare like mye som før på kort tid til nært fremtidig vedlikehold.

6. Eierne kan velge å betale ut deler/hele sin andel av lånet før låneopptagelse eller når som helst i løpet av lånets løpetid ved flytende rente på lånet. Dette vil da medføre lavere månedlige fellesutgifter, fordi man betaler mindre eller ikke lenger betaler posten «Betaling sameielån».

Forslag til vedtak

Styrets forslag til vedtak er at årsmøtet gir styret fullmakt til å sørge for finansiering av malingsprosjektet som beskrevet i punkt 1 og 2 i saken.

Vedlegg

2. 2 mill - Fordeling av kostnadene til maleprosjekt alle fasader 2026.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Styret i sameiet trenger to faste styremedlemmer og ett varamedlem, som velges for to år. Se Vibbo-temaet "Styret i sameiet" for detaljene om styrets arbeid.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Aleksander Parken Rødsand

  Solid erfaring fra styreverv gjennom fire år og viktig bidragsyter videre.
- Frøydis Kleiven

  Solid erfaring fra styreverv gjennom fire år og viktig bidragsyter videre.

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lars Vidar Hildremyr Greftegreff

  Solid erfaring fra styreverv gjennom to år og viktig bidragsyter videre.

Styrets årsrapport

Styret har i sin tjenesteperiode, fra årsmøtet den 27. februar 2025 til årsmøtet 4. mars 2026, hatt syv styremøter. Noen av sakene som er behandlet det siste året på styremøtene:

- Avtaleinngåelse med malerfirma for maling av alle fasadene i sameiet i år.
- Gjennomgang av reklamasjonssaker på felles eiendom til utbygger Trysilhus.
- Forberedelser, gjennomføring og evaluering av dugnader.
- Innkjøp av nødvendig utstyr og forbruksmateriell til vedlikehold av sameiets eiendom.
- Sett gjennom tilbud og inngå avtale med rørlegger om kontroll av sanitæranleggene i alle leilighetene i sameiet, vedlikehold av alle ventilasjonsanleggene og tilstandsrapport for sameiets felles eiendom mm.
- Budsjettarbeider for driftsåret 2026.

Styret opplever at vi har et godt og nyttig samarbeid med forretningsfører OBOS i driften av sameiet vårt.

Styret mener sameiet har god økonomi. Vi budsjetterer riktignok med betydelig større driftskostnader enn driftsinntekter dette driftsåret. Dette har imidlertid vært planlagt i lengre tid, og er mulig innenfor god forsvarlig drift av sameiet, fordi vi har betydelig med oppsparte midler på sameiets sparekonto og midler på driftskonto, samt nødvendig opptagelse av sameielån i løpet av våren (se sak 9 til årsmøtet).

Årsakene til de ekstraordinære store driftskostnadene i år er, som beboerne er blitt informert om på årsmøtet i fjor og på Vibbo, vedlikeholdsprosjektet maling av alle fasadene i sameiet, samt en rekke viktige tiltak ifm at sameiet nærmer seg utløpet av fem års reklamasjonsrett ovenfor utbygger.

Fra 1. juni ser styret behov for å endre postene på fellesutgiftene pga kostnadsutvikling og den nye posten "Betaling sameielån". Beboerne vil få nærmere informasjon om de konkrete endringene innen midten av april, når styret har forhandlet vilkårene for sameielånet. Samlet vil endringen av fellesutgiftene være noe over inflasjonsjustering. Slik legges forholdene best mulig til rette for at det kun er behov for inflasjonsjustering av fellesutgiftene i årene fremover innenfor normal drift av sameiet. Det tas forbehold om større uforutsette kostnader, samt eventuelle valg utenom vanlig drift av sameiet som gjøres av fremtidige styrer og årsmøter.

Vi hadde to dugnader i hele sameiet i fjor, vår og høst, med veldig bra deltakelse fra beboerne.

Det ble ellers gjort mye bra arbeid av mange beboere gjennom sommerhalvåret med stell og vedlikehold av fellesarealene våre.

Styret er etter beste evne nøye med å følge alt det vi er pålagt å følge i arbeidet vårt for sameiet. I den sammenheng er det en hel del som styret skal ta avgjørelser på. Det er samtidig en god del styret ikke har lov å ta avgjørelse på, men skal overlate til årsmøtet eller beboerne selv å bestemme. Styret må i sitt arbeide for sameiet blant annet forholde seg til:

- vedtak gjort av beboerne på årsmøtet
- sameiets økonomiske rammer i budsjett
- sameiets vedtekter
- eierseksjonsloven
- HMS-krav
- krav i FDV-dokumentasjon

Når det gjelder HMS, har styret ansvaret for 31 ulike HMS-oppgaver i sameiet vårt, med ulike intervall for gjennomføring i løpet av kalenderåret. HMS-ansvaret er for øvrig 1 av 21 ansvarsområder styremedlemmene

har fordelt seg imellom i driften av sameiet. Mer informasjon om styret sitt arbeid finner man på Vibbo under temaet «Styret i sameiet».

Styret opplever at beboerne i sameiet vårt har ulikt behov og interesse for informasjon. Tidligere årsmøte har bestemt i vedtektene at styret er forpliktet til å informere beboerne jevnlig om det som måtte angå sameiet. Vi har derfor ca månedlig sendt ut infoskriv som nyhetssak på Vibbo.

En utfordring styret ser er at en del beboere dessverre ikke leser informasjonen styret kommer med på Vibbo. Styret er helt avhengig av at beboerne leser all informasjon som sendes ut, så styret ber alle beboere om vennligst ha Vibbo-appen på mobiltelefonen og ha oppdatert telefonnummer og epostadresse registrert på Vibbo (se «Min profil» på Vibbo). Vi oppfordrer beboerne til å bruke Vibbo i kontakten med styret og for å finne informasjon om sameiet vårt. Under ikonet «Temaer» finner man 42 ulike tema om sameiet med nyttig informasjon.

Ser man ting som ikke er som det skal være på vår felles eiendom, vennligst informer styret snarest mulig. Styret får ikke med seg alt, og er helt avhengig av at vi sammen som beboere får avdekket det vi kan av feil og mangler. Ris, ros og hva det måtte være som angår sameiet vårt mottar styret med stor takk. Slik kan vi gjøre best mulig arbeid for sameiet vårt.

Når det gjelder større vedlikeholdsprosjekt, er neste store prosjektet maling av alle fasadene i sameiet i perioden april - juli i år. Mer informasjon om prosjektet kommer i midten av mars.

Vi nærmer oss utløpet av fem års reklamasjonsrett ovenfor utbygger. I den forbindelse har styret inngått avtale med bygningssakkyndig om tilstandsrapport og langsiktig vedlikeholdsplan for sameiets felles eiendom, samt fuktmåling av alle baderom i leilighetene i sameiet før utløpet av fem års reklamasjonsrett. Dette er etter styrets mening svært viktige tiltak for å avdekke eventuelle (kostbare) skjulte feil og mangler, som utbygger skal ta ansvar for. Vedlikeholdsplanen vil være svært nyttig for fremtidige styrer i deres arbeide med sameiets drift og økonomistyring.

Styret har etter eierseksjonsloven og vedtektene våre ansvaret for vedlikeholdet av sameiets felles eiendom, mens den enkelte eier har ansvar for sin leilighet. Utover:

- kontrollen av alle sanitæranleggene vi hadde i november i fjor fra rørlegger,
- service på ventilasjonsanleggene fra Aktiv Ventilasjon AS som skjer i mars og
- fuktmåling av alle badene til våren fra bygningssakkyndig,

mener styret at det er opp til den enkelte eier av leilighet å vurdere eventuelle flere tiltak man ønsker å gjøre for sin leilighet, med tanke på å avdekke eventuelle skjulte feil og mangler i leiligheten innen utløp av fem års reklamasjonsrett ovenfor utbygger.

Styret vil til slutt her i sin årsberetning takke for seg. Vi takker beboerne for gode innspill og tilbakemeldinger på ting vi har måtte ta tak i her i sameiet vårt.

Med vennlig hilsen styret i Hellerudhaugen 3:

Styremedlem Tone Lise Brattbakk

Styremedlem Frøydis Kleiven

Styremedlem Aleksander Parken Rødsand

Styremedlem Espen Steinkjer

Styreleder Johnny Berg

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 977 435,-.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.
Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på ulike endringer i felleskostnader for 2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BOLIGSAMEIET HELLERUDHAUGEN 3

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGSAMEIET HELLERUDHAUGEN 3.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1FM65-DAV5H-K4W13-UMACZ-1X55T-15H5B

BOLIGSAMEIET HELLERUDHAUGEN 3
ORG.NR. 927732599, KLIENTNR. 2409

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 500 369	1 399 812	1 556 000	1 521 289
Andre inntekter	3	65 372	842	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 565 741**	**1 400 654**	**1 556 000**	**1 521 289**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 540	-9 137	-9 000	-10 152
Styrehonorar	5	-68 040	-64 800	-68 040	-72 000
Revisjonshonorar	6	-11 356	-6 412	-8 000	-8 240
Forretningsførerhonorar		-74 740	-71 865	-79 000	-82 555
Konsulenthonorar		-9 230	-9 156	-25 000	-12 000
Drift og vedlikehold	7	-284 040	-274 729	-312 100	-3 305 480
Forsikringer		-126 096	-112 207	-136 096	-154 930
Kommunale avgifter	8	-5 604	-4 784	-6 000	-8 000
Energi/fyring	9	-224 587	-216 520	-232 540	-255 785
TV-anlegg/bredbånd		-191 868	-148 443	-194 400	-205 200
Andre driftskostnader	10	-205 196	-272 554	-287 090	-124 450
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 218 296**	**-1 190 607**	**-1 357 266**	**-4 236 792**
DRIFTSRESULTAT		**347 445**	**210 047**	**198 734**	**-2 715 503**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	37 935	4 349	15 000	25 493
Finanskostnader					-144 718
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**37 935**	**4 349**	**15 000**	**-119 215**
(utbet. Lånesum)					2 000 000
ÅRSRESULTAT		**385 380**	**214 396**	**213 734**	**-834 748**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		385 380	214 396		

BOLIGSAMEIET HELLERUDHAUGEN 3
ORG.NR. 927732599, KLIENTNR. 2409

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	12	3 077	-1 740
Driftskonto OBOS-banken		365 575	427 056
Sparekonto OBOS-banken		720 424	301 880
SUM OMLØPSMIDLER		**1 089 076**	**727 196**
SUM EIENDELER		**1 089 076**	**727 196**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		977 435	592 055
SUM EGENKAPITAL		**977 435**	**592 055**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 303	28 025
Leverandørgjeld		72 738	94 516
Annen kortsiktig gjeld	13	12 600	12 600
SUM KORTSIKTIG GJELD		**111 641**	**135 141**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 089 076**	**727 196**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nittedal, 10.02.2026
Styret i Boligsameiet Hellerudhaugen 3

Johnny Berg — Frøydis Kleiven — Aleksander Parken Rødsan

Tone Lise Brattbakk — Espen Steinkjer

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Etterfakt. el-billading	8 085
Vedlikehold fellesareal	28 800
Strøm elbil	106 415
Felleskostnader	976 351
Garasje	129 600
TV/bredbånd	194 400
Etterfakt. el-billading	-582
Ekstra parkeringsplass	56 100
Motorsykkelparkering	1 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 500 369**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Erstatning Gjensidige	65 372
SUM ANDRE INNTEKTER	**65 372**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Annen fordel i arbeidsforhold (avgiftspliktig)	-56 355
Naturalytelser speilkonto	56 355

Arbeidsgiveravgift	-17 540
SUM PERSONALKOSTNADER	**-17 540**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-68 040
SUM STYREHONORAR	**-68 040**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-1 023

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-11 356
SUM REVISJONSHONORAR	**-11 356**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-20 454
Drift/vedlikehold VVS	-24 138
Drift/vedlikehold elektro	-24 016
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-53 408
Drift/vedlikehold heisanlegg	-15 268
Drift/vedlikehold brannsikring	-86 265
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-51 302
Egenandel forsikring	-4 000
Kostnader dugnader	-5 189
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-284 040**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-5 604
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-5 604**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-224 587
SUM ENERGI / FYRING	**-224 587**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Håndverktøy	-33 738
Vakthold	-42 024
Snørydding	-75 795
Andre driftskostnader	-21 435
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 023
Andre kontorkostnader	-15 511
Telefon/bredbånd	-7 222
Kontingenter	-3 200

Bank- og kortgebyr	-2 458
Øreavrunding	40
Velferdskostnader	-2 830
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-205 196**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	18 382
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 009
Renter av sparekonto i OBOS-banken	18 544
SUM FINANSINNTEKTER	**37 935**

NOTE 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt felleskostnader	3 077
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**3 077**

NOTE 13
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Brukt feil kategori og feilaktiv innkrevd mva, tilbakebetales 2026	-12 600
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-12 600**

FORDELING AV KOSTNADENE TIL MALEPROSJEKT ALLE FASADER 2026

ADR	EIER-BRØK	BRUTTO KOSTNAD PR LEILIGHET	ANDEL SPARING FRA FU	REEL KOSTNAD PR LEILIGHET	EGEN-BETALING	LÅNEBEHOV	MND LÅN 12 ÅR
NH 130	70	55767,79	14903,81	40863,98	0,00	40863,98	422
NH 132	112	89228,46	23846,09	65382,37	0,00	65382,37	676
NH 134	70	55767,79	14903,81	40863,98	0,00	40863,98	422
NH 136	109	86838,42	23207,36	63631,06	0,00	63631,06	657
NH 138	70	55767,79	14903,81	40863,98	0,00	40863,98	422
NH 140	112	89228,46	23846,09	65382,37	0,00	65382,37	676
NH 142	92	73294,81	19587,86	53706,95	0,00	53706,95	556
NH 144	129	102772,07	27465,59	75306,48	0,00	75306,48	779
NH 146	70	55767,79	14903,81	40863,98	0,00	40863,98	422
NH 148	112	89228,46	23846,09	65382,37	0,00	65382,37	676
NH 150	70	55767,79	14903,81	40863,98	0,00	40863,98	422
NH 152	109	86838,42	23207,36	63631,06	0,00	63631,06	657
NH 154	70	55767,79	14903,81	40863,98	0,00	40863,98	422
NH 156	112	89228,46	23846,09	65382,37	0,00	65382,37	676
NH 158	92	73294,81	19587,86	53706,95	0,00	53706,95	556
NH 160	129	102772,07	27465,59	75306,48	0,00	75306,48	779
ØH 30	92	73294,81	19587,86	53706,95	0,00	53706,95	556
ØH 32	129	102772,07	27465,59	75306,48	0,00	75306,48	779
ØH 34	70	55767,79	14903,81	40863,98	0,00	40863,98	422
ØH 36	112	89228,46	23846,09	65382,37	0,00	65382,37	676
ØH 38	70	55767,79	14903,81	40863,98	0,00	40863,98	422
ØH 40	112	89228,46	23846,09	65382,37	0,00	65382,37	676
ØH 42	70	55767,79	14903,81	40863,98	0,00	40863,98	422
ØH 44	112	89228,46	23846,09	65382,37	0,00	65382,37	676
ØH 46	70	55767,79	14903,81	40863,98	0,00	40863,98	422
ØH 48	112	89228,46	23846,09	65382,37	0,00	65382,37	676
ØH 50	70	55767,79	14903,81	40863,98	0,00	40863,98	422
ØH 52	112	89228,46	23846,09	65382,37	0,00	65382,37	676
ØH 54	70	55767,79	14903,81	40863,98	0,00	40863,98	422
ØH 56	112	89228,46	23846,09	65382,37	0,00	65382,37	676
ØH 58	70	55767,79	14903,81	40863,98	0,00	40863,98	422
ØH 60	112	89228,46	23846,09	65382,37	0,00	65382,37	676
ØH 62	70	55767,79	14903,81	40863,98	0,00	40863,98	422
ØH 64	112	89228,46	23846,09	65382,37	0,00	65382,37	676
ØH 66	92	73294,81	19587,86	53706,95	0,00	53706,95	556
ØH 68	129	102772,07	27465,59	75306,48	0,00	75306,48	779
Totalt	**3426**	**2729435,00**	**729435,00**	**2000000,00**	**0,00**	**2000000,00**	**20674**

Totalkost prosjekt	2729435
Totalt sparing	729435
Låne-behov	2000000

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 4.03.26
Selskapsnummer: 2409 **Selskapsnavn:** BOLIGSAMEIET HELLERUDHAUGEN 3

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2409
BOLIGSAMEIET HELLERUDHAUGEN 3

Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET HELLERUDHAUGEN 3

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

27. februar 2025 kl. 18:00, Hakadal Ungdomsskole, Sloraveien 7, 1488 Løvstad..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Sak fra beboere til årsmøtet om gjerde ved nordenden av bygg 10
8. Sak fra beboer til årsmøtet om tilgang til garasjeporten for barn og ungdom
9. Sak fra styret til årsmøtet angående regler i sameiets vedtekter om kameraovervåkning ved bygg 9
10. Sak fra styret til årsmøtet angående regel i sameiets vedtekter om betaling av egenandel ved bruk av sameiets forsikring
11. Sak fra styret til årsmøtet om unødvendig bruk av garasjeportene
12. Sak fra styret til årsmøtet om avvikling av gavekortordningen og posten "Vedlikehold fellesareal" på de månedlige fellesutgiftene
13. Informasjon fra styret til årsmøtet om prosjektet med maling av alle fasadene i sameiet neste år
14. Valg av styreverv

Med vennlig hilsen,
Styret i BOLIGSAMEIET HELLERUDHAUGEN 3

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Mats Granby fra OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på årsmøtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 68 040.

Styrets innstilling

Styret foreslår at godtgjørelsen til styret økes med 5% til kr 68 040.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 68 040

Sak 7

Sak fra beboere til årsmøtet om gjerde ved nordenden av bygg 10

Forslag fremmet av:
Charlotte Borgedal (eier av Øvre Hellerudhaugen 32), John Stenberg (eier av Øvre Hellerudhaugen 32 og styremedlem) og eierne av Øvre Hellerudhaugen 30, Runa Adolfsen og Geir Adolfsen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

For å unngå gjennomgang ved rekke 10, må noe gjøres.

Sette opp gjerde og skilt om at dette er en blindvei og forbudt med gjennomgangstrafikk.

Mange lufter sine hunder her og bare går igjennom hekken som ble plantet i høst.

Spent nå på om problemet med overvåkingskamera forflytter problemet hit til rekke 10.

Trapp i mellom rekke 9 og 10 bør også nå printeres!

Dette kan tas opp på årsmøte som en sak.

Hilsen Charlotte, Runa, Geir og John.

Styrets innstilling
Folk på luftetur med hund, og andre beboere og gjester i området ved oss, kan per i dag gå gjennom sameiet vårt ved alle bygg uten å hindres av noe gjerde eller porter. Slik gjennomgang er det også ved byggene til naboene våre i boligsameiene Hellerudhaugen 1 og 2.

Det er ingen grunn til å tro at det er mer eller annerledes gjennomgangstrafikk ved bygg 10 enn ved de andre byggene hos oss.

Det er mulighet for gjennomgang åtte forskjellige steder i sameiet vårt:

- I nordenden av gaten ved bygg 7 er det en sti gjennom hekken, som gir tilgang til stien som går langs bakken mellom sameiet vårt og vår nærmeste nabo Hellerudhaugen 2.
- Mellom bygg 7 og 8, og i sørenden av bygg 8, er det trapper til sameiet vårt.
- I sørenden av bygg 8 og 9 er det sti i hagen for gjennomgang i sameiet vårt.
- Ved bygg 9 er det sti som snarvei til/fra bussholdeplassen og området øst for oss.
- På nedsiden av bygg 9 er det gangvei til hagen vår og trappen i sørenden av bygget.
- På nedsiden av bygg 9 har vi privat vei ned bakken til bygg 8 og 7 fra den kommunale veien Øvre Hellerudhaugen.
- Opp mellom bygg 9 og 10 har vi privat vei fra den kommunale veien Øvre Hellerudhaugen.
- I nordenden av gaten ved bygg 10 går folk gjennom ved hekken til tomten nord for oss og det er åpent i skråningen mot gang- og sykkelveien. Saken som er meldt til årsmøtet gjelder i utgangspunktet dette området hos oss.

Styret har nettopp fått informasjon fra utbygger Trysilhus om at det nå er uavklart hva som skal skje med tomten like nord for oss ved bygg 10. *«... Det gjenstår noen avklaringer/grensejusteringer med Nittedal kommune, før gjenstående arealer skal hjemmeloverføres til Huseierforeningen...»*, ifølge Olav Jordanger hos Trysilhus.

Styret har ved befaring den 17. august 2022, sluttbefaring 17. november 2022, ved grenseoppmåling med kommunen og utbygger den 2. desember 2022 og ved flere senere anledninger i samtaler med Trysilhus, frem til oktober i fjor, fått muntlig informasjon om at de skal overlevere tomten like nord for oss ved bygg 10 til huseierforeningen Hellerudhaugen. Tomten skal være ferdig beplantet i et lite parkområde med benker. I den sammenheng mener alle i styret - utenom John Stenberg, som er en av eierne som har meldt inn denne saken til årsmøtet - at en sti/gangvei gjennom hekken, ved enden av den asfalterte veien i nordenden av bygg 10, vil sikre en naturlig og god adkomst til parkområdet for beboerne i bygg 10, bygg 9 og andre.

Styret kontakter nå Nittedal kommune i saken, pga de uavklarte forholdene vi nå er blitt gjort kjent med. Vi vil ha informasjon om hva som er uavklart og prosessen videre, samt kreve innsyn i all korrespondanse mellom kommunen og utbygger om tomten nord for bygg 10.

Tomten er per i dag definert som «Annen vegetasjonsgrunn – grøntareal». Dersom tomten kommer i huseierforeningens eie, vil det være opp til huseierforeningen å avgjøre hva tomten skal brukes til, innenfor hva som er tillatt etter regelverket. Dersom tomten kommer i kommunens eie, trenger vi å få vite hva den skal brukes til. Styret mener at slik tomten er per i dag, i uorden stand, ikke er slik tomten skal være når eierforholdet til tomten er avklart.

Til informasjon kommer Trysilhus til å opprette en huseierforening for Hellerudhaugen. Den vil bestå av vårt sameie, våre naboer i boligsameiene Hellerudhaugen 1 og 2 pluss alle de andre boligene i prosjektet Hellerudhaugen; til sammen 140 boenheter. Ifølge Trysilhus vil dette skje når området vårt er tilnærmet ferdig utbygget. Det som gjenstår av utbygging, er de åtte eneboligene på tomten like nedenfor bygg 7 og 8 hos oss. Ifølge Trysilhus vil byggestart avhenge av salget, men antagelig skje i 2025 eller 2026. Byggeperioden er beregnet til ca ett år. Eierforholdet til tomten nord for bygg 10 vil bli avklart i løpet av denne perioden.

Eierne som har meldt inn denne saken til årsmøtet ønsker seg et 55 meter langt sammenhengende gjerde i normal høyde, for å hindre all gjennomgangstrafikk ved bygg 10.

Gjerdet vil gå langs:

- Hele nordenden av tomten vår ved bygg 10 mot tomten nord for oss; fra gaten Øvre Hellerudhaugen og østover til enden av den asfalterte veien nord for bygg 10 mot gang- og sykkelveien.
- Videre går gjerdet sørover langs den asfalterte veien ved bygg 10 til gjerdet Trysilhus har satt opp som sikkerhet mot fall ved den bratte skråningen til gang- og sykkelveien.

Hvis årsmøtet sier ja til gjerde ved bygg 10, for å hindre ferdsel med hunder og annen gjennomgangstrafikk, gjelder dette argumentet i utgangspunkt like fullt for de syv andre stedene i sameiet vårt hvor gjennomgang er mulig, som vist innledningsvis.

Det betyr at beboere i bygg 7, 8 og 9 i utgangspunktet også kan be et årsmøte/styret om å få gjerder ved stier og porter ved trapper, gangvei etc ved sine bygg, for å stenge for all gjennomgangstrafikk lik bygg 10.

Gjerde og skilting ved bygg 10 vil koste sameiet godt over 50.000 kr (prisestimat fra Rosings Industrier AS).

Et nøkternt estimat for gjerder, porter og skilting i hele sameiet, for å hindre all gjennomgangstrafikk hos oss, er rundt 300.000 kr.

I denne sammenheng skal det sies at det kan være bestemmelser i reguleringsplan etc som hindrer port ved trapper og mellom offentlig vei og privat vei til sameiet, fordi det skal være åpent her for fri ferdsel etter regelverket. Dette har ikke styret undersøkt nærmere i saken.

Saken stiller seg annerledes for steder hvor det har kommet til såkalte «naturlige tråkk» i et område. Et naturlig tråkk er en passasje eller sti som er oppstått som følge av at mennesker har gått samme rute flere ganger over tid, fordi det oppleves som praktisk eller er den mest direkte veien fra ett punkt til et annet. Hos oss har vi fire slike tråkk:

- I nordenden av gaten ved bygg 7 er det en sti gjennom hekken.
- I sørenden av bygg 8 og 9 er det sti i hagen for gjennomgang i sameiet vårt.
- Ved bygg 9 er det sti som snarvei til/fra bussholdeplassen og området øst for oss.
- I nordenden av gaten ved bygg 10 kan man gå gjennom ved hekken til tomten nord for oss.

Dersom årsmøtet sier ja til gjerde ved bygg 10 kan årsmøtet/styret ikke nekte ønske om:

- gjerde i nordenden av bygg 7, for å hindre gjennomgangstrafikk ved hekken lik bygg 10.
- gjerde sørover ved enden av bodhuset ved bygg 8, og port ved stien til hagen vår.
- gjerde på nedsiden av bygg 9 og port ved gangveien til hagen vår.
- gjerde ved hele østsiden og deler av sørsiden av bygg 9, for å hindre gjennomgangstrafikk fra bussholdeplassen.

Et nøkternt estimat for disse tiltakene, pluss gjerde ved bygg 10, er 180.000 kr.

Denne saken må etter flertallet i styret sin mening sees i et større bilde enn kun sak om gjerde ved bygg 10. Spørsmålet til årsmøtet i denne saken er egentlig:

Skal vi tåle gjennomgangstrafikk hos oss eller skal vi stenge for så mye gjennomgangstrafikk som mulig i hele sameiet?

Å stenge deler av eller hele sameiet vårt for gjennomgangstrafikk er svært uheldig på generelt grunnlag. Dette er et helt unødvendig kostbart tiltak for beboerne å bruke penger på, etter flertallet i styret sin mening.

Utenom styremedlem John Stenberg, som er en av eierne som har meldt denne saken inn til årsmøtet, mener resten av styret at vi bør tåle gjennomgangstrafikken vi har i sameiet vårt på de naturlige tråkkene og de etablerte trappene og veiene. Vi ser derfor ingen rimelig grunner til at det trengs gjerde på fellesarealet vårt ved bygg 10 eller i sameiet ellers.

Eierne som har meldt inn denne saken til årsmøtet skriver videre i saken at de er *"... Spent nå på om problemet med overvåkingskamera forflytter problemet hit til rekke 10..."*

At problemene med hærverk ved bygg 9 skal flytte seg til bygg 10, fordi det nå er overvåkningskamera ved bygg 9, finner styret usannsynlig.

Hærverkene ved bygg 9 har som kjent skjedd med ujevne mellomrom over drøye to og et halvt år, ofte utført av (beruset) ungdom i forbifarten på vei til eller fra fest via snarveien til bussholdeplassen.

Til tross for overvåkningskamera ved bygg 9 mener styret at det er usannsynlig at folk nå vil ta omveien via bygg 10 til den bratte ufremkommelige skråningen der til gang- og sykkelstien for videre ferdsel til/fra bussholdeplassen, når den enklere snarveien ved bygg 9 fortsatt er tilgjengelig.

Styret er helt enig med eierne i denne saken om at trapp mellom bygg 9 og 10 opp til bussholdeplassen bør etableres så snart som mulig. Dette har styret allerede redegjort grundig for ifm saken om overvåkningskamera ved gaten til bygg 9 (se Vibbo-melding til alle beboerne den 21. november i fjor og informasjon til beboerne på Vibbo i infoskriv 11/2024 den 28. november). Her fikk beboerne følgende informasjon fra styret:

- Trapp mellom bygg 9 og 10 er både et kriminalitetsforebyggende tiltak mot hærverk og vil gi trygg ferdsel til/fra bussholdeplassen året rundt, i motsetning til stien ved bygg 9.
- Trapp vil være raskeste vei til bussholdeplassen for tilnærmet alle i området vårt.
- Styret har fått tilbakemelding fra et stort flertall av beboerne i sameiet om at trapp er ønskelig.
- Styret må jobbe med den lengre prosessen det er å få byggetillatelse til trapp fra kommunen og se på mulighetene for økonomisk støtte til gjennomføring av dette kostbare prosjektet.
- Styret må legge frem prosjektet for et fremtidig årsmøte, når byggetillatelse og finansiering er mer avklart.

Forslag til vedtak 1

Beboerne som har meldt inn saken til årsmøtet ønsker at årsmøtet sier ja til gjerde ved nordenden av bygg 10 for å hindre gjennomgangstrafikk.

Forslag til vedtak 2

Et flertall i styret ønsker at årsmøtet sier nei til gjerde ved nordenden av bygg 10, fordi styret mener at vi bør tåle gjennomgangstrafikken vi har i sameiet vårt og tiltaket blir unødvendig kostbart for beboerne.

Sak 8

Sak fra beboer til årsmøtet om tilgang til garasjeporten for barn og ungdom

Forslag fremmet av:
Robin Magnussen, eier av Nedre Hellerudhaugen 148

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til årsmøte for sameiet hellerudhaugen 3.

Forslag:

Barn/tenåringer som sykler til og fra skolen kan få tilgang til å ringe porten på garasjen ved behov.

Grunnlag:

Sykler står plassert tørt og trygt nederst i trappehus. Ved tilgang til porten ved behov kan vi unngå at det forsvinner flere nøkler som passer til alle dørene i sameiet. Barn i vår bolig har så langt etter en sommersesong med sykkel mistet 3 nøkler til/fra skolen pga de må ha det medbragt for å bruke døren med sykkel. Disse nøklene passer til garasjer, boder, fellerboder osv som nå er på avveie.

Barn dunker sykler borti dører og påfører merker og evnt andre skader på dørene og sykler pga de lukker seg før de har rukket å gå i gjennom med sykkel. Ikke alle klarer å bære sykkel opp steintrappene, så da må de sykle opp og rundt hele øvre hellerudhaugen for å få med sykkelen opp uten tilgang til garasjen.

I vårt tilfelle er dette kun nødvendig de dagene før og etter sommerferie da det er skole. De sykler ikke hver dag grunnet været og hva som er planlagt på skolen. Og barn er kun hos oss 50% av tiden.

Så fra ca april/mai til september/oktober er det kun ca 2 mnd før og etter skoleferie dette er nødvendig kun 50% av tiden.

På vei til skolen på morgen kan de bruke døren ut uten nøkkel fra innsiden. Så totalt i løpet av sommerhalvåret blir det ca behov for å bruke porten omtrent 35-40 ganger om barnet er på skolen med hver dag. Dette er i vårt tilfelle.

Jeg mener uansett at barn/tenåringer som bor her 100% også burde ha tilgang til å bruke porten ved behov. Man kan oppfordre til at de kun skal brukes når det er nødvendig eller ved nødstilfeller. Men slik jeg ser det, ser jeg ingen god grunn til hvorfor dem ikke skal få lov til å få tilgang via sin mobil.

Må man ha bil i garasjen og førerkort for å få tilgang til garasjen? Har alle som bor i sameiet vårt dette? Hvis dette er grunnlaget burde isåfall voksne som ikke har bil i garasjen eller førerkort heller ikke ha tilgang om man setter det på spissen. Noe jeg mener er litt ekstremt. Litt tillit må vi ha til hverandre, så får vi heller ta innstramminger om det skulle utviklet seg til et problem, fremfor å ta sorgene på forskudd.

Håper på et godt samarbeid.

Innsender: Robin Magnussen, NH148

Styrets innstilling
Sameiet har et tilgangssystem til garasjeportene i bygg 8 og 9. Styret har ansvaret for å gi beboere og andre med begrunnet behov for det tilgang til åpning av garasjeportene i sameiet.

Alle voksne beboere i sameiet vårt har tilgang til garasjeportene; uavhengig av førerkort, bil eller andre fremkomstmiddel i eget eie. Voksne beboerne skal kunne åpne garasjeportene for kjøretøy som skal parkeres på parkeringsplass i garasjene; egne kjøretøy og/eller gjesters.

Eier som har meldt inn saken skriver at: *"... Barn dunker sykler borti dører og påfører merker og evnt andre skader på dørene og sykler pga de lukker seg før de har rukket å gå i gjennom med sykkel..."*

Dørene det gjelder i denne saken står åpne i ca et halvt minutt før lukking i sommerhalvåret, for å gi god tid til å gå gjennom med sykkel. Vinterstid er disse dørene justert til kortere åpningstid, for å unngå unødvendige strømutgifter til oppvarming av garasjene og redusere faren for at skadedyr etc trekker inn i varmen.

Sak fra styret til årsmøtet, om unødvendig bruk av garasjeportene, viser at vi årlig har merutgifter på totalt 16.000 – 20.000 kr til garasjeportene pga gående som bruker portene. Dersom vi ønsker at barn og tenåringer skal bruke garasjeportene til gjennomgang med sykkel og annet, som eier i saken ønsker, vil det medføre økte kostnader.

At man ikke kommer seg trygt gjennom døren ved garasjeporten med sykkel, er svært uheldig. Sånn sett vil det være lettere å åpne garasjeporten for å få sykkel trygt inn og ut av garasjerommet. Men problemet med skade på dør og sykler har barna dessverre fremdeles, fordi trygg innendørs sykkelparkering er i heisrommet. Det er en tilsvarende dør til heisrommet fra garasjerommet, som døren ved garasjeporten.

Det er svært uheldig at sykler og dør til heisrommet tar skade ved passering, slik som eier beskriver i saken. For å unngå mer skade på sykler og dører i garasjen ber styret eier å vurdere om syklene til barna står tryggest plassert i sportsboden tilhørende leiligheten ved bygg 8. Syklene kan også stå ute i sykkelstativ mellom bygg 7 og 8, eller i sykkelstativ ved heishuset til bygg 9 i Øvre Hellerudhaugen, hvor de fleste barna i sameiet vårt har syklene sine stående gjennom sommerhalvåret.

Problemet med at barn mister nøkler kan løses ved at man har nøkkelboks med nøkkel ved leiligheten, som barna kan bruke til å komme seg inn i leiligheten og garasjen ved behov.

Et enstemmig styre mener at de som velger å la sykkelen sin stå i heisrommet, må være i stand til å bruke døren til heisrommet og døren ved garasjeporten til gjennomgang med sykkel uten å gjøre skade. Ingen syklister trenger å bruke garasjeport. Barn/tenåringer, som sykler til og fra skolen, trenger derfor ingen tilgang til å ringe garasjeportportene.

Forslag til vedtak 1

Beboer ønsker at årsmøtet sier ja til at barn/tenåringer som bor i sameiet skal ha tilgang til å bruke garasjeportene.

Forslag til vedtak 2

Styret ønsker at årsmøtet sier nei til at barn/tenåringer som bor i sameiet skal ha tilgang til å bruke garasjeportene.

Sak 9

Sak fra styret til årsmøtet angående regler i sameiets vedtekter om kameraovervåkning ved bygg 9

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår til årsmøtet ny § 28. i sameiets vedtekter (gammel § 28. blir ny § 29. i sameiets vedtekter):

§ 28. OVERVÅKNINGSKAMERA

(1) Det er satt opp et overvåkningskamera på sameiets eiendom. Kameraet er montert utvendig på heishusveggen til bygg 9, nær trappen til leiligheten med adresse Øvre Hellerudhaugen 52. Kameraet er satt opp pga gjentatte tilfeller av hærverk i gaten og på fasaden til bygg 9 i perioden våren 2022 – høsten 2024. Hærverk er blitt politianmeldte uten oppklaring av sakene.

(2) Kameraet skal ikke vise noe bilde fra private områder. Det er kun tillatt med bilde av fellesareal i gaten og fasaden ved bygg 9, hvor dokumentert hærverk tidligere har skjedd.

(3) Tydelig skilt om kameraovervåkning skal være satt opp ved alle tilkomstveier til området som er kameraovervåket, med kontaktinformasjon til ansvarlig sikkerhetsfirma.

(4) Det er kun i situasjoner der dokumentert hærverk eller andre ulovligheter har skjedd i gaten eller på fasaden ved bygg 9 at styret har tillatelse til å se på bilder fra overvåkningskameraet, i det tidsrommet som måtte være aktuelt. Som dokumentasjon kreves bilder av hærverket, vitneobservasjoner eller annet som kan dokumentere hærverk eller annen ulovlig hendelse. Hendelsen skal politianmeldes av styret.

(5) Etter (4) er det kun styreleder og ett styremedlem valgt av styret som sammen kan se bilder fra overvåkningskameraet for det aktuelle tidsrommet. Billeddokumentasjon fra overvåkningskameraet kan gis til politiet i forbindelse med politianmeldelsen.

(6) Opptakene skal behandles i henhold til gjeldende personvernlovgivning, som GDPR.

(7) Overvåkningen skal være kontinuerlig, men opptakene skal kun lagres i 30 dager før de slettes.

Forslag til vedtak

Styret ønsker at årsmøtet vedtar ny § 28. i sameiets vedtekter om kameraovervåkning ved bygg 9.

Sak 10

Sak fra styret til årsmøtet angående regel i sameiets vedtekter om betaling av egenandel ved bruk av sameiets forsikring

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår til årsmøtet ny § 23. (3) i sameiets vedtekter:

(3) Skjer det skade i boligseksjon, og sameiets forsikring brukes, må eier av seksjonen betale hele eller deler av egenandelen, hvis eier eller beboer i seksjonen helt eller delvis kan klandres for skaden, eller ikke har gjort nok for å redusere skadeomfanget. Avgjørelse i saken tas av sameiets styre, på bakgrunn av informasjon i skadesaken fra forsikringsselskapet og relevante profesjonelle parter. Eier av seksjonen skal varsles snarest mulig om styrets avgjørelse for mulighet til kontradiksjon.

Forslag til vedtak
Styret ønsker at årsmøtet vedtar ny § 23. (3) i sameiets vedtekter om betaling av egenandel ved bruk av sameiets forsikring

---

Sak 11

Sak fra styret til årsmøtet om unødvendig bruk av garasjeportene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har blant annet ansvar for at sameiet drives økonomisk forsvarlig. I den sammenheng har styret avdekket at sameiet dessverre bruker det vi mener er unødvendig mye penger på garasjeportene til bygg 8 og 9. Det dreier seg antageligvis om unødvendige merkostnader på totalt 16.000 – 20.000 kr i året for de to garasjeportene.

Ved service av garasjeportene fra firmaet Windsor er det blitt avdekket uvanlig stor slitasje på portene for et sameie av vår størrelse. Vi må straks bytte slitedeler og komponenter til portene som normalt sett burde holdt en god del lenger. Et estimat fra Windsor tyder på at vi bruker garasjeportene rundt 20 prosent mer enn normalbruk for garasjer av vår størrelse.

Forklaringen er nok at beboere i sameiet vårt dessverre bruker garasjeport når de går inn og ut av garasjene, istedenfor å bruke døren ved porten. I tillegg skjer det rett som det er at beboere og gjester går for nær sensor ved garasjeportene inne i garasjene på vei til døren ved porten, slik at porten åpnes utilsiktet. Slik bruk av garasjeportene har styret selv observert og fått en rekke tilbakemeldinger om fra beboere. Informasjon om dette ble da også gitt beboerne i infoskriv 2/2024 den 9. februar i fjor.

Det siste med sensor kan vi gjøre noe konkret med, ved å justere sensor bedre/bytte sensor, slik at utilsiktet åpning av garasjeportene unngås mest mulig. Bevisst bruk av porten til gangtrafikk er det kanskje vanskeligere å få bukt med, annet enn å informere om merkostnadene ved slik bruk, og henstille alle beboere og gjester om vennligst å bruke døren ved porten.

Estimat fra Windsor viser at med garasjer på vår størrelse brukes garasjeportene totalt ca førti tusen ganger årlig til innkjøring og utkjøring. Dette gir normalslitasje på deler og komponenter til garasjeportene, som jevnlig må byttes.

Blant annet basert på den unormale slitasjen Windsor ser på garasjeportene våre, tyder ting på at vi årlig bruker garasjeportene et sted mellom syv og ni tusen ganger ekstra til helt unødvendig gangtrafikk inn og ut av garasjene våre i bygg 8 og 9. Det er grunn til å tro at hver garasjeport daglig åpnes ca 10-12 ganger med telefon for gangtrafikk inn i garasjen og ved passering sensor på vei ut.

Som nevnt innledningsvis; Denne gangtrafikken koster oss antagelig totalt 16.000 - 20.000 kr årlig i helt unødvendige ekstrautgifter til vedlikehold av garasjeportene og strømutgifter til oppvarming av de to garasjene våre gjennom vintersesongen, ifølge estimat fra Windsor og elektriker i samarbeid med styret.

Styret har for øvrig undersøkt mulighetene for å installere kostnadseffektive varmepumper i garasjene. Ulike utfordringer ifølge leverandører - som installasjon i vår type garasje, luftgjennomstrømning, temperatur og varierende luftfuktighet i garasjene og vedlikeholdskostnader til varmepumpene - gjør dette ulønnsomt for vår del.

Styret mener at det er helt unødvendig at garasjeportene brukes til annet enn innkjøring og utkjøring av kjøretøy, da vi har dører ved portene til gangtrafikk. Styret ønsker årsmøtet sin vurdering av dette:

Er det ok etter årsmøtet sin mening at garasjeportene brukes av gående som måtte ønske det i sameiet vårt, til den ekstrakostnaden det gir oss? Dersom nei, ser årsmøtet noen hensiktsmessige tiltak for å stanse gangtrafikken gjennom garasjeportene?

Styret foreslår til årsmøtet at følgende tas inn i husordensreglene, som nest siste setning under punkt 10. GARASJEANLEGG OG PARKERING:

Garasjeport brukes til inn- og utkjøring av kjøretøy, ikke av gående og syklister.

Forslag til vedtak

Styret ønsker at årsmøtet vedtar ny regel i husordensreglene under punkt 10. GARASJEANLEGG OG PARKERING om at garasjeport brukes til inn- og utkjøring av kjøretøy, ikke av gående og syklister.

Sak 12

Sak fra styret til årsmøtet om avvikling av gavekortordningen og posten "Vedlikehold fellesareal" på de månedlige fellesutgiftene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi har som beboere i sameiet et felles ansvar for stell og vedlikehold av fellesarealene våre. Styret og årsmøtet i fjor mener at dette ansvaret kommer til uttrykk på to måter:

- ved egeninnsats i stell og vedlikehold eller
- at arbeidet settes bort mot betaling.

Målet med gavekortordningen, som årsmøtet vedtok i fjor, var å være et positivt tiltak ovenfor beboerne. Målet var at vi selv gjør alt nødvendig stell og vedlikehold av fellesarealene våre gjennom sommerhalvåret. Innsatsen til den enkelte beboer ble belønnet med gavekort.

Basert på erfaringene fra i fjor trengs det rundt 500 timer med innsats, skal fellesarealene våre være velstelte gjennom sommerhalvåret. Tallene fra i fjor viser at beboere fra to tredjedeler av leilighetene aktivt bidro i stellet av fellesarealene våre. Disse fikk gavekort (beboere i 24 av 36 leiligheter).

Styret fikk informasjon fra forretningsfører OBOS den 6. februar i år om at det dessverre er kommet nye regler ift ytelser til beboere fra boligselskap. Disse er gjeldende for gavekortordningen vår i fjor. For vår del betyr de nye reglene at beboere som har mottatt gavekort som beløper seg til 2.000 kr eller mer, får skattetrekk som inntekt. Det kommer også mva-trekk for sameiet på gavekortordningen.

Styret foreslår derfor til årsmøtet at gavekortordningen avvikles og betalingen via fellesutgiftene på 200 kr/mnd til gavekortordningen avsluttes (posten «Vedlikehold fellesareal»).

Styret håper at dugnadsånden i sameiet gjør at vi ikke trenger å sette bort noe arbeid mot betaling, når det gjelder stell og vedlikehold av fellesarealene våre gjennom sommerhalvåret. Styret må i samarbeid med grønt-, dugnad- og sosialkomiteen (GDS-komiteen) vurdere behovet for dette, dersom vi ikke selv lykkes med å gjøre det nødvendige arbeidet på fellesarealene våre. Å måtte sette bort arbeid mot betaling, kan bety økning i fellesutgiftene. Håpet er at vi med god dugnadsånd blant beboerne i sameiet unngår dette.

Forslag til vedtak
Styret ønsker at årsmøtet vedtar at gavekortordningen avvikles og betalingen via fellesutgiftene på 200 kr/mnd til gavekortordningen avsluttes (posten «Vedlikehold fellesareal»).

Sak 13

Informasjon fra styret til årsmøtet om prosjektet med maling av alle fasadene i sameiet neste år

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Når det gjelder større vedlikeholdsprosjekt, er det nærmeste styret kan se nødvendig maling av alle fasadene i sameiet neste år. Her er informasjon til årsmøtet om prosjektet så langt:

Styret gjorde vedtak om at prosjektet med maling av alle fasadene i sameiet skal gjennomføres i juni/juli neste år (sak nummer 3 på styremøtet den 7. oktober 2024). Da er vi også akkurat innenfor fem års reklamasjonsrett, dersom det skulle bli oppdaget noe ved fasadene som er reklamasjonsberettiget.

Styret er nå i prosess med å hente inn tilbud fra en rekke malerfirma. Så langt har fire malerfirma vært på befaring hos oss. Dette vil være et arbeide det nye styret, som velges på årsmøtet, fortsetter med.

Følgende kriterier ser styret som viktige i valg av malerfirma:

- **Erfaring, historikk og omdømme:** Har malerfirmaet solid erfaring i bransjen og godt omdømme? Her vil styret blant annet lese anmeldelser og spørre om referanser fra tidligere prosjekter.
- **Sertifiseringer og forsikringer:** Har malerfirmaet nødvendige sertifiseringer og forsikringer? Dette gir trygghet for at arbeidet blir utført i henhold til gjeldende standarder og forskrifter.
- **Tilbud og pris:** Styret innhenter tilbud fra en rekke malerfirma for å sammenligne priser. Styret vil være oppmerksomme på hva som er inkludert i prisen, og ikke velge firma basert på laveste pris alene. Kvalitet kan som kjent ofte være mer kostnadseffektivt på sikt.
- **Materialer og produkter:** Styret vil ha fokus på hvilke typer maling og materialer firmaet bruker. Kvalitetsprodukt og materialer kan være mer holdbare og krever mindre vedlikehold over tid.
- **Tidsplan og tilgjengelighet:** Styret vil se på tidsplanen for prosjektet og firmaets tilgjengelighet. Tidsrammen for prosjektet må passe sameiets behov, og firmaet må kunne gi garantier for at arbeidet fullføres innen avtalt tid.
- **Kontrakt og garantier:** Styret vil sørge for at alt skjer skriftlig i kontrakt; inkludert detaljer om arbeidets omfang, pris, tidsramme, og garantier for utført arbeid.
- **Kommunikasjon og service:** Det vil være viktig for styret at firmaet er lett å kommunisere med, og gir god kundeservice. Dette kan være viktig for å håndtere eventuelle problemer som oppstår under prosjektets gang og i etterkant.

Kostnadene til vedlikeholdsprosjektet fordeles mellom de 36 leilighetene i sameiet etter eierbrøk (se siste side i vedtektene til sameiet for eierbrøkene til leilighetene).

Det er vanskelig å estimere kostnadene på prosjektet her og nå. Styret vil forhåpentligvis kunne si noe mer om pris på prosjektet til årsmøtet den 27. februar, da vi håper å ha mottatt pristilbud fra malerfirma innen den tid.

Som nevnt tidligere, i årsberetningen fra styret til årsmøtet i fjor, sparer sameiet midler til neste års prosjekt. Hvor stor andel av prosjektet som kan betales fra oppsparte midler, kommer styret nærmere tilbake til når vi har pristilbud på prosjektet.

Resten av prosjektet må lånefinansieres. Dette bør etter styret sin mening gjøres på en slik måte at den enkelte eier kan velge mellom å:

- nedbetale sin andel av denne gjelden via de månedlige fellesutgiftene, med fornuftig løpetid på lånet etter hva styret forhandler seg til med banken.
- betale ut sin andel av denne gjelden helt eller delvis i forkant av sameiets låneopptagelse (f.eks. gjennom egne oppsparte midler eller ved å øke sitt eget boliglån).

Informasjon om lånefinansiering av prosjektet vil det være naturlig at styret legger frem for årsmøtet neste år, før lån opptas.

Styret mener at det er viktig at beboerne fortløpende holdes oppdatert med all relevant informasjon om prosjektet. Dette gjelder blant annet informasjon om:

- hvilke malerfirma styret har hentet inn tilbud fra
- innholdet i tilbudene
- styrets vurderinger i valg av malerfirma før avtaleinngåelse
- styret sin avtaleinngåelse med malerfirma
- forberedelsene til og gjennomføring av prosjektet neste år

Forslag til vedtak
Styret informerer årsmøtet angående prosjektet neste år med maling av alle fasadene i sameiet.

Sak 14
Valg av styreverv

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Johnny Berg

Valg av 1 styremedlem 1 - Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem 1 -:

- Tone Lise Brattbakk

Valg av 1 styremedlem 2 - Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem 2 -:

- Espen Steinkjer

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges på årsmøtet

Styrets årsrapport

Styret har i sin tjenesteperiode, fra årsmøtet den 28. februar 2024 til årsmøtet 27. februar 2025, hatt syv styremøter. Styret opplever at vi har et godt og nyttig samarbeid med forretningsfører OBOS i driften av sameiet vårt.

Årsmøtet vedtok i fjor opprettelsen av grønt-, dugnad- og sosialkomiteen (GDS-komiteen). Komiteen fikk blant annet ansvaret med å fordele alle oppgavene med stell og vedlikehold av fellesarealene våre gjennom sommerhalvåret (gressklipping, beskjæring av busker etc). Arbeidsoppgavene fordeles ved at:

- GDS-komiteen gir beboerne informasjon om når stell og vedlikehold trengs å gjøres, som nyhetssak på Vibbo.
- Beboerne melder sin interesse for oppgavene, og får tildelt oppgave av komiteen.
- Tidsbruk på oppgave førte beboerne på gavekortskjemaet for sin husstand, som ble levert styret for gavekort. Gavekortordningen bør etter styrets mening dessverre avvikles pga nye regler om beskatning. Dette er sak styret melder inn til årsmøtet.

For at GDS-komiteen skulle kunne gjøre arbeidet sitt etter vedtaket fra årsmøtet i fjor - om en helhetlig plan for stell og vedlikehold av alle fellesarealene våre - måtte styret i samarbeid med komiteen gjøre endring i komiteens sammensetning 19. juni. De fire medlemmene av komiteen, som ble valgt på årsmøtet, gikk ut av komiteen. Komiteen består nå av to medlemmer fra styret. Informasjon ble gitt beboerne i infoskriv 7/2024 den 27. juni og på Vibbo under temaet «Grønt-, dugnad- og sosialkomiteen (GDS-komiteen)».

Tilbakemeldingene styret har fått på gavekortordningen og GDS-komiteens arbeid, med fordeling av alle arbeidsoppgavene på fellesarealene, har i all hovedsak vært svært gode.

Vi hadde to dugnader i hele sameiet i fjor, vår og høst, med veldig bra deltakelse fra beboerne. Det ble ellers gjort mye bra arbeid av mange beboere gjennom sommerhalvåret med stell og vedlikehold av fellesarealene våre.

Styret har fått kritikk fra enkelte beboere om at vi er for nøye i arbeidet vårt, at det gis for mye informasjon og at det brukes for lite sunn fornuft. Styret er etter beste evne nøye med å følge alt det vi er pålagt å følge i arbeidet vårt for sameiet. I den sammenheng er det en hel del som styret skal ta avgjørelser på. Det er samtidig en god del styret ikke har lov å ta avgjørelse på, men skal overlate til årsmøtet eller beboerne selv å bestemme. Styret må i sitt arbeide for sameiet blant annet forholde seg til:

- vedtak gjort av beboerne på årsmøtet
- sameiets økonomiske rammer i budsjett
- sameiets vedtekter
- eierseksjonsloven
- HMS-krav
- krav i FDV-dokumentasjon

Når det gjelder HMS, har styret ansvaret for 31 ulike HMS-oppgaver i sameiet vårt, med ulike intervall for gjennomføring i løpet av kalenderåret. HMS-ansvaret er for øvrig 1 av 21 ansvarsområder styremedlemmene har fordelt seg imellom i driften av sameiet. Mer informasjon om styret sitt arbeid finner man på Vibbo under temaet «Styret i sameiet».

At vi er uenige om ting og tang i driften av sameiet vårt er naturlig, både i styret og blant beboerne. Det må nødvendigvis bli slik at et flertall bestemmer i de ulike sakene på styremøter og på årsmøtet.

Noe av kritikken styret får, kommer heldigvis direkte til oss. Da har vi muligheten til å forklare hvorfor vi velger å gjøre/må gjøre som vi gjør i ulike sammenhenger. Styret kan samtidig be dem som ønsker andre løsninger komme med gode forslag.

Noe kritikk kommer dessverre aldri til styret, men forblir sladder og "prat på bygden" som vi får høre om på ulikt vis. Slik kritikk, dessverre ofte usannheter, er det vanskeligere å komme i møte, men slik er det jo ofte med den beryktede bygdepraten...

Som beboer har man flere muligheter til å ta ansvar og engasjere seg for å påvirke hvordan vi skal drive sameiet vårt:

- Stille til valg til styreverv.
- Kontakte styret om ting man lurer på eller er misfornøyd med. Kom med forslag om forbedringer, nye tiltak, ros, ris og hva det måtte være til styret.
- Ethvert vedtak gjort av styret kan overprøves av årsmøtet. Meld derfor sak til det ordinære årsmøtet eller om ønskelig ta initiativ til et ekstraordinært årsmøte etter reglene i sameiets vedtekter.

Styret opplever at beboerne i sameiet vårt har ulikt behov og interesse for informasjon. Beboerne har på tidligere årsmøte bestemt i vedtektene at styret er forpliktet til å informere beboerne jevnlig om det som måtte angå sameiet. Vi har derfor ca månedlig sendt infoskriv til beboerne som nyhetssak på Vibbo. Styret velger heller å informere for mye enn for lite til beboerne, om det vi mener er relevant for sameiet.

Vi oppfordrer beboerne til å bruke Vibbo i kontakten med styret og for å finne informasjon om sameiet vårt. Under ikonet «Temaer» finner man 39 ulike tema om sameiet med nyttig informasjon.

Styret har siden april 2022, da sameiet vårt ble opprettet med eget styre, sendt 91 reklamasjonssaker til utbygger Trysilhus hva gjelder små og større feil og mangler på bygningsmassen og fellesarealene våre. For øyeblikket er det 8 reklamasjonssaker som venter å bli utbedret.

Vi har fem års reklamasjonsrett for sameiets felles eiendom. Eierne har likeså for sine leiligheter. Styret har etter beste evne vært nøye med å bruke denne reklamasjonsretten. Vi oppfordrer eierne til å gjøre det samme for sine leiligheter.

Ser man ting som ikke er som det skal være på vår felles eiendom, vennligst informer styret snarest mulig. Styret får ikke med seg alt, og er helt avhengig av at vi sammen som beboere i sameiet får avdekket det vi kan av feil og mangler.

Når det gjelder større vedlikeholdsprosjekt, er det nærmeste styret kan se nødvendig maling av alle fasadene i sameiet neste år. Nærmere informasjon om dette prosjektet redegjør styret for i egen informasjonssak til årsmøtet.

Styret vil til slutt her i sin årsberetning takke for seg. Vi takker beboerne for gode innspill og tilbakemeldinger på ting vi har måtte ta tak i her i sameiet vårt.

Med vennlig hilsen styret i Hellerudhaugen 3:

Styremedlem Tone Lise Brattbakk

Styremedlem Frøydis Kleiven

Styremedlem Aleksander Parken Rødsand

Styremedlem John Stenberg

Styreleder Johnny Berg

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak overgang til ny leverandør av tv/ bredbånd.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 593 795.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.
Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene
fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BOLIGSAMEIET HELLERUDHAUGEN 3

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGSAMEIET HELLERUDHAUGEN 3.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: MV6YQ-5TAME-BIASK-UA8UK-JJVA3-KK8X6

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-02-14 12:14:33 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: MV6YQ-5TAME-BIA5K-UA8UK-JJVA3-KK8X6

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

BOLIGSAMEIET HELLERUDHAUGEN 3
ORG.NR. 927 732 599, KUNDENR. 2409

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 399 812	1 176 977	1 363 000	1 556 000
Andre inntekter	3	842	44 336	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 400 654**	**1 221 313**	**1 363 000**	**1 556 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 137	-9 137	-9 137	-9 000
Styrehonorar	5	-64 800	-64 800	-64 800	-68 040
Revisjonshonorar	6	-6 412	-7 631	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-71 865	-68 250	-75 500	-79 000
Konsulenthonorar	7	-9 156	-11 014	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-274 729	-267 851	-302 500	-312 100
Forsikringer		-112 207	-135 345	-112 207	-136 096
Kommunale avgifter	9	-4 784	-8 183	-10 000	-6 000
Energi/fyring	10	-216 520	-206 270	-250 000	-232 540
TV-anlegg/bredbånd		-148 443	-179 393	-210 000	-194 400
Andre driftskostnader	11	-272 554	-222 303	-192 700	-287 090
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 190 607**	**-1 180 177**	**-1 259 844**	**-1 357 266**
DRIFTSRESULTAT		**210 047**	**41 136**	**103 156**	**198 734**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	4 349	2 234	500	15 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**4 349**	**2 234**	**500**	**15 000**
ÅRSRESULTAT		**214 396**	**43 370**	**103 656**	**213 734**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		214 396	43 370		

BOLIGSAMEIET HELLERUDHAUGEN 3
ORG.NR. 927 732 599, KUNDENR. 2409

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	5 983
Forskuddsbetalte kostnader		0	49 279
Andre kortsiktige fordringer	13	-1 740	0
Driftskonto OBOS-banken		427 056	412 768
Sparekonto OBOS-banken		301 880	0
SUM OMLØPSMIDLER		**727 196**	**468 030**
SUM EIENDELER		**727 196**	**468 030**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		592 055	377 659
SUM EGENKAPITAL		**592 055**	**377 659**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 025	8 641
Leverandørgjeld		94 516	81 730
Annen kortsiktig gjeld	14	12 600	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**135 141**	**90 371**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**727 196**	**468 030**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nittedal, 10.02.2025
Styret i Boligsameiet Hellerudhaugen 3

Johnny Berg — Frøydis Kleiven — John Stenberg

Aleksander Parken Rødsand — Tone Lise Brattbakk

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	860 704
TV/bredbånd	194 400
Garasje	129 600
Strøm elbil	100 765
Vedlikehold fellesareal	57 600
Parkering	57 600
Etterfakt. el-billading	-857
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 399 812**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

El-billading	842
SUM ANDRE INNTEKTER	**842**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 137
SUM PERSONALKOSTNADER	**-9 137**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 64 800.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 885, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 412.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 156
SUM KONSULENTHONORAR	**-9 156**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-9 730
Drift/vedlikehold elektro	-30 523
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-30 312
Drift/vedlikehold heisanlegg	-50 065
Drift/vedlikehold brannsikring	-102 630
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-46 914
Kostnader dugnader	-4 556
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-274 729**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-4 784
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-4 784**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-216 520
SUM ENERGI / FYRING	**-216 520**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-65 372
Håndverktøy	-2 445
Annet driftsmateriale	-1 308
Snørydding	-105 135
Andre fremmede tjenester	-2 794
Andre kostnader tillitsvalgte	-885
Andre kontorkostnader	-22 857
Telefon/bredbånd	-7 614
Kontingenter	-3 583
Gave, ikke fradragsberettiget	-58 121
Bank- og kortgebyr	-2 441
Øreavrunding	1

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-272 554**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter bank	4 356
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-7
SUM FINANSINNTEKTER	**4 349**

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

El-billading 2024	-1 740
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**-1 740**

NOTE: 14

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Brukt feil kategori og feilaktiv innkrevd mva, tilbakebetales	-12 600
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-12 600**

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for BOLIGSAMEIET HELLERUDHAUGEN 3

Organisasjonsnummer: 927732599
Møtet ble avholdt 27. februar kl. 18:00, Hakadal Ungdomsskole, Sloraveien 7, 1488 Løvstad..

Antall stemmeberettigede som deltok: 21
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Mats Granby fra OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som protokollfører ble Mats Granby foreslått, som protokollvitne ble Fredrik Winger-Solvang foreslått

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 68 040.

Styrets innstilling
Styret foreslår at godtgjørelsen til styret økes med 5% til kr 68 040.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 68 040
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Sak fra beboere til årsmøtet om gjerde ved nordenden av bygg 10

Fremmet av: Charlotte Borgedal (eier av Øvre Hellerudhaugen 32), John Stenberg (eier av Øvre Hellerudhaugen 32 og styremedlem) og eierne av Øvre Hellerudhaugen 30, Runa Adolfsen og Geir Adolfsen

For å unngå gjennomgang ved rekke 10, må noe gjøres.

Sette opp gjerde og skilt om at dette er en blindvei og forbudt med gjennomgangstrafikk.

Mange lufter sine hunder her og bare går igjennom hekken som ble plantet i høst.

Spent nå på om problemet med overvåkingskamera forflytter problemet hit til rekke 10.

Trapp i mellom rekke 9 og 10 bør også nå printeres!

Dette kan tas opp på årsmøte som en sak.

Hilsen Charlotte, Runa, Geir og John.

Styrets innstilling
Folk på luftetur med hund, og andre beboere og gjester i området ved oss, kan per i dag gå gjennom sameiet vårt ved alle bygg uten å hindres av noe gjerde eller porter. Slik gjennomgang er det også ved byggene til naboene våre i boligsameiene Hellerudhaugen 1 og 2.

Det er ingen grunn til å tro at det er mer eller annerledes gjennomgangstrafikk ved bygg 10 enn ved de andre byggene hos oss.

Det er mulighet for gjennomgang åtte forskjellige steder i sameiet vårt:

-

I nordenden av gaten ved bygg 7 er det en sti gjennom hekken, som gir tilgang til stien som går langs bakken mellom sameiet vårt og vår nærmeste nabo Hellerudhaugen 2.

- Mellom bygg 7 og 8, og i sørenden av bygg 8, er det trapper til sameiet vårt.
- I sørenden av bygg 8 og 9 er det sti i hagen for gjennomgang i sameiet vårt.
- Ved bygg 9 er det sti som snarvei til/fra bussholdeplassen og området øst for oss.
- På nedsiden av bygg 9 er det gangvei til hagen vår og trappen i sørenden av bygget.
- På nedsiden av bygg 9 har vi privat vei ned bakken til bygg 8 og 7 fra den kommunale veien Øvre Hellerudhaugen.
- Opp mellom bygg 9 og 10 har vi privat vei fra den kommunale veien Øvre Hellerudhaugen.
- I nordenden av gaten ved bygg 10 går folk gjennom ved hekken til tomten nord for oss og det er åpent i skråningen mot gang- og sykkelveien. Saken som er meldt til årsmøtet gjelder i utgangspunktet dette området hos oss.

Styret har nettopp fått informasjon fra utbygger Trysilhus om at det nå er uavklart hva som skal skje med tomten like nord for oss ved bygg 10. *«... Det gjenstår noen avklaringer/grensejusteringer med Nittedal kommune, før gjenstående arealer skal hjemmeloverføres til Huseierforeningen...»*, ifølge Olav Jordanger hos Trysilhus.

Styret har ved befaring den 17. august 2022, sluttbefaring 17. november 2022, ved grenseoppmåling med kommunen og utbygger den 2. desember 2022 og ved flere senere anledninger i samtaler med Trysilhus, frem til oktober i fjor, fått muntlig informasjon om at de skal overlevere tomten like nord for oss ved bygg 10 til huseierforeningen Hellerudhaugen. Tomten skal være ferdig beplantet i et lite parkområde med benker. I den sammenheng mener alle i styret - utenom John Stenberg, som er en av eierne som har meldt inn denne saken til årsmøtet - at en sti/gangvei gjennom hekken, ved enden av den asfalterte veien i nordenden av bygg 10, vil sikre en naturlig og god adkomst til parkområdet for beboerne i bygg 10, bygg 9 og andre.

Styret kontakter nå Nittedal kommune i saken, pga de uavklarte forholdene vi nå er blitt gjort kjent med. Vi vil ha informasjon om hva som er uavklart og prosessen videre, samt kreve innsyn i all korrespondanse mellom kommunen og utbygger om tomten nord for bygg 10.

Tomten er per i dag definert som «Annen vegetasjonsgrunn – grøntareal». Dersom tomten kommer i huseierforeningens eie, vil det være opp til huseierforeningen å avgjøre hva tomten skal brukes til, innenfor hva som er tillatt etter regelverket. Dersom tomten kommer i kommunens eie, trenger vi å få vite hva den skal brukes til. Styret mener at slik tomten er per i dag, i uorden stand, ikke er slik tomten skal være når eierforholdet til tomten er avklart.

Til informasjon kommer Trysilhus til å opprette en huseierforening for Hellerudhaugen. Den vil bestå av vårt sameie, våre naboer i boligsameiene Hellerudhaugen 1 og 2 pluss alle de andre boligene i prosjektet Hellerudhaugen; til sammen 140 boenheter. Ifølge Trysilhus vil dette skje når området vårt er tilnærmet ferdig utbygget. Det som gjenstår av utbygging, er de åtte eneboligene på tomten like nedenfor bygg 7 og 8 hos oss. Ifølge Trysilhus vil byggestart avhenge av salget, men antagelig skje i 2025 eller 2026. Byggeperioden er beregnet til ca ett år. Eierforholdet til tomten nord for bygg 10 vil bli avklart i løpet av denne perioden.

Eierne som har meldt inn denne saken til årsmøtet ønsker seg et 55 meter langt sammenhengende gjerde i normal høyde, for å hindre all gjennomgangstrafikk ved bygg 10.

Gjerdet vil gå langs:

- Hele nordenden av tomten vår ved bygg 10 mot tomten nord for oss; fra gaten Øvre Hellerudhaugen og østover til enden av den asfalterte veien nord for bygg 10 mot gang- og sykkelveien.
- Videre går gjerdet sørover langs den asfalterte veien ved bygg 10 til gjerdet Trysilhus har satt opp som sikkerhet mot fall ved den bratte skråningen til gang- og sykkelveien.

Hvis årsmøtet sier ja til gjerde ved bygg 10, for å hindre ferdsel med hunder og annen gjennomgangstrafikk, gjelder dette argumentet i utgangspunkt like fullt for de syv andre stedene i sameiet vårt hvor gjennomgang er mulig, som vist innledningsvis.

Det betyr at beboere i bygg 7, 8 og 9 i utgangspunktet også kan be et årsmøte/styret om å få gjerder ved stier og porter ved trapper, gangvei etc ved sine bygg, for å stenge for all gjennomgangstrafikk lik bygg 10.

Gjerde og skilting ved bygg 10 vil koste sameiet godt over 50.000 kr (prisestimat fra Rosings Industrier AS).

Et nøkternt estimat for gjerder, porter og skilting i hele sameiet, for å hindre all gjennomgangstrafikk hos oss, er rundt 300.000 kr.

I denne sammenheng skal det sies at det kan være bestemmelser i reguleringsplan etc som hindrer port ved trapper og mellom offentlig vei og privat vei til sameiet, fordi det skal være åpent her for fri ferdsel etter regelverket. Dette har ikke styret undersøkt nærmere i saken.

Saken stiller seg annerledes for steder hvor det har kommet til såkalte «naturlige tråkk» i et område. Et naturlig tråkk er en passasje eller sti som er oppstått som følge av at mennesker har gått samme rute flere ganger over tid, fordi det oppleves som praktisk eller er den mest direkte veien fra ett punkt til et annet. Hos oss har vi fire slike tråkk:

- I nordenden av gaten ved bygg 7 er det en sti gjennom hekken.
- I sørenden av bygg 8 og 9 er det sti i hagen for gjennomgang i sameiet vårt.
- Ved bygg 9 er det sti som snarvei til/fra bussholdeplassen og området øst for oss.
- I nordenden av gaten ved bygg 10 kan man gå gjennom ved hekken til tomten nord for oss.

Dersom årsmøtet sier ja til gjerde ved bygg 10 kan årsmøtet/styret ikke nekte ønske om:

- gjerde i nordenden av bygg 7, for å hindre gjennomgangstrafikk ved hekken lik bygg 10.
- gjerde sørover ved enden av bodhuset ved bygg 8, og port ved stien til hagen vår.
- gjerde på nedsiden av bygg 9 og port ved gangveien til hagen vår.
- gjerde ved hele østsiden og deler av sørsiden av bygg 9, for å hindre gjennomgangstrafikk fra bussholdeplassen.

Et nøkternt estimat for disse tiltakene, pluss gjerde ved bygg 10, er 180.000 kr.

Denne saken må etter flertallet i styret sin mening sees i et større bilde enn kun sak om gjerde ved bygg 10. Spørsmålet til årsmøtet i denne saken er egentlig:

Skal vi tåle gjennomgangstrafikk hos oss eller skal vi stenge for så mye gjennomgangstrafikk som mulig i hele sameiet?

Å stenge deler av eller hele sameiet vårt for gjennomgangstrafikk er svært uheldig på generelt grunnlag. Dette er et helt unødvendig kostbart tiltak for beboerne å bruke penger på, etter flertallet i styret sin mening.

Utenom styremedlem John Stenberg, som er en av eierne som har meldt denne saken inn til årsmøtet, mener resten av styret at vi bør tåle gjennomgangstrafikken vi har i sameiet vårt på de naturlige tråkkene og de etablerte trappene og veiene. Vi ser derfor ingen rimelig grunner til at det trengs gjerde på fellesarealet vårt ved bygg 10 eller i sameiet ellers.

Eierne som har meldt inn denne saken til årsmøtet skriver videre i saken at de er *"... Spent nå på om problemet med overvåkingskamera forflytter problemet hit til rekke 10..."*

At problemene med hærverk ved bygg 9 skal flytte seg til bygg 10, fordi det nå er overvåkningskamera ved bygg 9, finner styret usannsynlig.

Hærverkene ved bygg 9 har som kjent skjedd med ujevne mellomrom over drøye to og et halvt år, ofte utført av (beruset) ungdom i forbifarten på vei til eller fra fest via snarveien til bussholdeplassen.

Til tross for overvåkningskamera ved bygg 9 mener styret at det er usannsynlig at folk nå vil ta omveien via bygg 10 til den bratte ufremkommelige skråningen der til gang- og sykkelstien for videre ferdsel til/fra bussholdeplassen, når den enklere snarveien ved bygg 9 fortsatt er tilgjengelig.

Styret er helt enig med eierne i denne saken om at trapp mellom bygg 9 og 10 opp til bussholdeplassen bør etableres så snart som mulig. Dette har styret allerede redegjort grundig for ifm saken om overvåkningskamera ved gaten til bygg 9 (se Vibbo-melding til alle beboerne den 21. november i fjor og informasjon til beboerne på Vibbo i infoskriv 11/2024 den 28. november). Her fikk beboerne følgende informasjon fra styret:

- Trapp mellom bygg 9 og 10 er både et kriminalitetsforebyggende tiltak mot hærverk og vil gi trygg ferdsel til/fra bussholdeplassen året rundt, i motsetning til stien ved bygg 9.
- Trapp vil være raskeste vei til bussholdeplassen for tilnærmet alle i området vårt.
- Styret har fått tilbakemelding fra et stort flertall av beboerne i sameiet om at trapp er ønskelig.
- Styret må jobbe med den lengre prosessen det er å få byggetillatelse til trapp fra kommunen og se på mulighetene for økonomisk støtte til gjennomføring av dette kostbare prosjektet.
- Styret må legge frem prosjektet for et fremtidig årsmøte, når byggetillatelse og finansiering er mer avklart.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**

Beboerne som har meldt inn saken til årsmøtet ønsker at årsmøtet sier ja til gjerde ved nordenden av bygg 10 for å hindre gjennomgangstrafikk.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Et flertall i styret ønsker at årsmøtet sier nei til gjerde ved nordenden av bygg 10, fordi styret mener at vi bør tåle gjennomgangstrafikken vi har i sameiet vårt og tiltaket blir unødvendig kostbart for beboerne.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

8. Sak fra beboer til årsmøtet om tilgang til garasjeporten for barn og ungdom

Fremmet av: Robin Magnussen, eier av Nedre Hellerudhaugen 148

Forslag til årsmøte for sameiet hellerudhaugen 3.

Forslag:

Barn/tenåringer som sykler til og fra skolen kan få tilgang til å ringe porten på garasjen ved behov.

Grunnlag:

Sykler står plassert tørt og trygt nederst i trappehus. Ved tilgang til porten ved behov kan vi unngå at det forsvinner flere nøkler som passer til alle dørene i sameiet. Barn i vår bolig har så langt etter en sommersesong med sykkel mistet 3 nøkler til/fra skolen pga de må ha det medbragt for å bruke døren med sykkel. Disse nøklene passer til garasjer, boder, fellerboder osv som nå er på avveie.

Barn dunker sykler borti dører og påfører merker og evnt andre skader på dørene og sykler pga de lukker seg før de har rukket å gå i gjennom med sykkel. Ikke alle klarer å bære sykkel opp steintrappene, så da må de sykle opp og rundt hele øvre hellerudhaugen for å få med sykkelen opp uten tilgang til garasjen.

I vårt tilfelle er dette kun nødvendig de dagene før og etter sommerferie da det er skole. De sykler ikke hver dag grunnet været og hva som er planlagt på skolen. Og barn er kun hos oss 50% av tiden.

Så fra ca april/mai til september/oktober er det kun ca 2 mnd før og etter skoleferie dette er nødvendig kun 50% av tiden.

På vei til skolen på morgen kan de bruke døren ut uten nøkkel fra innsiden. Så totalt i løpet av sommerhalvåret blir det ca behov for å bruke porten omtrent 35-40 ganger om barnet er på skolen med hver dag. Dette er i vårt tilfelle.

Jeg mener uansett at barn/tenåringer som bor her 100% også burde ha tilgang til å bruke porten ved behov. Man kan oppfordre til at de kun skal brukes når det er nødvendig eller ved nødstilfeller. Men slik jeg ser det, ser jeg ingen god grunn til hvorfor dem ikke skal få lov til å få tilgang via sin mobil.

Må man ha bil i garasjen og førerkort for å få tilgang til garasjen? Har alle som bor i sameiet vårt dette? Hvis dette er grunnlaget burde isåfall voksne som ikke har bil i garasjen eller førerkort heller ikke ha tilgang om man setter det på spissen. Noe jeg mener er litt ekstremt. Litt tillit må vi ha til hverandre, så får vi heller ta innstramminger om det skulle utviklet seg til et problem, fremfor å ta sorgene på forskudd.

Håper på et godt samarbeid.

Innsender: Robin Magnussen, NH148

Styrets innstilling

Sameiet har et tilgangssystem til garasjeportene i bygg 8 og 9. Styret har ansvaret for å gi beboere og andre med begrunnet behov for det tilgang til åpning av garasjeportene i sameiet.

Alle voksne beboere i sameiet vårt har tilgang til garasjeportene; uavhengig av førerkort, bil eller andre fremkomstmiddel i eget eie. Voksne beboerne skal kunne åpne garasjeportene for kjøretøy som skal parkeres på parkeringsplass i garasjene; egne kjøretøy og/eller gjesters.

Eier som har meldt inn saken skriver at: *"... Barn dunker sykler borti dører og påfører merker og evnt andre skader på dørene og sykler pga de lukker seg før de har rukket å gå i gjennom med sykkel..."*

Dørene det gjelder i denne saken står åpne i ca et halvt minutt før lukking i sommerhalvåret, for å gi god tid til å gå gjennom med sykkel. Vinterstid er disse dørene justert til kortere åpningstid, for å unngå unødvendige strømutgifter til oppvarming av garasjene og redusere faren for at skadedyr etc trekker inn i varmen.

Sak fra styret til årsmøtet, om unødvendig bruk av garasjeportene, viser at vi årlig har merutgifter på totalt 16.000 – 20.000 kr til garasjeportene pga gående som bruker portene. Dersom vi ønsker at barn og tenåringer skal bruke garasjeportene til gjennomgang med sykkel og annet, som eier i saken ønsker, vil det medføre økte kostnader.

At man ikke kommer seg trygt gjennom døren ved garasjeporten med sykkel, er svært uheldig. Sånn sett vil det være lettere å åpne garasjeporten for å få sykkel trygt inn og ut av garasjerommet. Men problemet med skade på dør og sykler har barna dessverre fremdeles, fordi trygg innendørs sykkelparkering er i heisrommet. Det er en tilsvarende dør til heisrommet fra garasjerommet, som døren ved garasjeporten.

Det er svært uheldig at sykler og dør til heisrommet tar skade ved passering, slik som eier beskriver i saken. For å unngå mer skade på sykler og dører i garasjen ber styret eier å vurdere om syklene til barna står tryggest plassert i sportsboden tilhørende leiligheten ved bygg 8. Syklene kan også stå ute i sykkelstativ mellom bygg 7 og 8, eller i sykkelstativ ved heishuset til bygg 9 i Øvre Hellerudhaugen, hvor de fleste barna i sameiet vårt har syklene sine stående gjennom sommerhalvåret.

Problemet med at barn mister nøkler kan løses ved at man har nøkkelboks med nøkkel ved leiligheten, som barna kan bruke til å komme seg inn i leiligheten og garasjen ved behov.

Et enstemmig styre mener at de som velger å la sykkelen sin stå i heisrommet, må være i stand til å bruke døren til heisrommet og døren ved garasjeporten til gjennomgang med sykkel uten å gjøre skade. Ingen syklister trenger å bruke garasjeport. Barn/tenåringer, som sykler til og fra skolen, trenger derfor ingen tilgang til å ringe garasjeportportene.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**

Beboer ønsker at årsmøtet sier ja til at barn/tenåringer som bor i sameiet skal ha tilgang til å bruke garasjeportene.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styret ønsker at årsmøtet sier nei til at barn/tenåringer som bor i sameiet skal ha tilgang til å bruke garasjeportene.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

9. Sak fra styret til årsmøtet angående regler i sameiets vedtekter om kameraovervåkning ved bygg 9

Styret foreslår til årsmøtet ny § 28. i sameiets vedtekter (gammel § 28. blir ny § 29. i sameiets vedtekter):

§ 28. OVERVÅKNINGSKAMERA

(1) Det er satt opp et overvåkningskamera på sameiets eiendom. Kameraet er montert utvendig på heishusveggen til bygg 9, nær trappen til leiligheten med adresse Øvre Hellerudhaugen 52. Kameraet er satt opp pga gjentatte tilfeller av hærverk i gaten og på fasaden til bygg 9 i perioden våren 2022 – høsten 2024. Hærverk er blitt politianmeldte uten oppklaring av sakene.

(2) Kameraet skal ikke vise noe bilde fra private områder. Det er kun tillatt med bilde av fellesareal i gaten og fasaden ved bygg 9, hvor dokumentert hærverk tidligere har skjedd.

(3) Tydelig skilt om kameraovervåkning skal være satt opp ved alle tilkomstveier til området som er kameraovervåket, med kontaktinformasjon til ansvarlig sikkerhetsfirma.

(4) Det er kun i situasjoner der dokumentert hærverk eller andre ulovligheter har skjedd i gaten eller på fasaden ved bygg 9 at styret har tillatelse til å se på bilder fra overvåkningskameraet, i det tidsrommet som måtte være aktuelt. Som dokumentasjon kreves bilder av hærverket, vitneobservasjoner eller annet som kan dokumentere hærverk eller annen ulovlig hendelse. Hendelsen skal politianmeldes av styret.

(5) Etter (4) er det kun styreleder og ett styremedlem valgt av styret som sammen kan se bilder fra overvåkningskameraet for det aktuelle tidsrommet. Billeddokumentasjon fra overvåkningskameraet kan gis til politiet i forbindelse med politianmeldelsen.

(6) Opptakene skal behandles i henhold til gjeldende personvernlovgivning, som GDPR.

(7) Overvåkningen skal være kontinuerlig, men opptakene skal kun lagres i 30 dager før de slettes.

Forslag til vedtak:
Styret ønsker at årsmøtet vedtar ny § 28. i sameiets vedtekter om kameraovervåkning ved bygg 9.

✓ **Vedtatt. Med benkeforslag: tilførsel av tilleggspunkt (8) til vedtaksforslaget: (8) Oppsetting av kamera for de andre byggene, vedtas av årsmøtet med endring i vedtektene, ved fremtidig skade/ hærverk**

10. Sak fra styret til årsmøtet angående regel i sameiets vedtekter om betaling av egenandel ved bruk av sameiets forsikring

Styret foreslår til årsmøtet ny § 23. (3) i sameiets vedtekter:

(3) Skjer det skade i boligseksjon, og sameiets forsikring brukes, må eier av seksjonen betale hele eller deler av egenandelen, hvis eier eller beboer i seksjonen helt eller delvis kan klandres for skaden, eller ikke har gjort nok for å redusere skadeomfanget. Avgjørelse i saken tas av sameiets styre, på bakgrunn av informasjon i skadesaken fra forsikringsselskapet og relevante profesjonelle parter. Eier av seksjonen skal varsles snarest mulig om styrets avgjørelse for mulighet til kontradiksjon.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret ønsker at årsmøtet vedtar ny § 23. (3) i sameiets vedtekter om betaling av egenandel ved bruk av sameiets forsikring
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. Sak fra styret til årsmøtet om unødvendig bruk av garasjeportene

Styret har blant annet ansvar for at sameiet drives økonomisk forsvarlig. I den sammenheng har styret avdekket at sameiet dessverre bruker det vi mener er unødvendig mye penger på garasjeportene til bygg 8 og 9. Det dreier seg antageligvis om unødvendige merkostnader på totalt 16.000 – 20.000 kr i året for de to garasjeportene.

Ved service av garasjeportene fra firmaet Windsor er det blitt avdekket uvanlig stor slitasje på portene for et sameie av vår størrelse. Vi må straks bytte slitedeler og komponenter til portene som normalt sett burde holdt en god del lenger. Et estimat fra Windsor tyder på at vi bruker garasjeportene rundt 20 prosent mer enn normalbruk for garasjer av vår størrelse.

Forklaringen er nok at beboere i sameiet vårt dessverre bruker garasjeport når de går inn og ut av garasjene, istedenfor å bruke døren ved porten. I tillegg skjer det rett som det er at beboere og gjester går for nær sensor ved garasjeportene inne i garasjene på vei til døren ved porten, slik at porten åpnes utilsiktet. Slik bruk av garasjeportene har styret selv observert og fått en rekke tilbakemeldinger om fra beboere. Informasjon om dette ble da også gitt beboerne i infoskriv 2/2024 den 9. februar i fjor.

Det siste med sensor kan vi gjøre noe konkret med, ved å justere sensor bedre/bytte sensor, slik at utilsiktet åpning av garasjeportene unngås mest mulig. Bevisst bruk av porten til gangtrafikk er det kanskje vanskeligere å få bukt med, annet enn å informere om merkostnadene ved slik bruk, og henstille alle beboere og gjester om vennligst å bruke døren ved porten.

Estimat fra Windsor viser at med garasjer på vår størrelse brukes garasjeportene totalt ca førti tusen ganger årlig til innkjøring og utkjøring. Dette gir normalslitasje på deler og komponenter til garasjeportene, som jevnlig må byttes.

Blant annet basert på den unormale slitasjen Windsor ser på garasjeportene våre, tyder ting på at vi årlig bruker garasjeportene et sted mellom syv og ni tusen ganger ekstra til helt unødvendig gangtrafikk inn og ut av garasjene våre i bygg 8 og 9. Det er grunn til å tro at hver garasjeport daglig åpnes ca 10-12 ganger med telefon for gangtrafikk inn i garasjen og ved passering sensor på vei ut.

Som nevnt innledningsvis; Denne gangtrafikken koster oss antagelig totalt 16.000 - 20.000 kr årlig i helt unødvendige ekstrautgifter til vedlikehold av garasjeportene og strømutgifter til oppvarming av de to garasjene våre gjennom vintersesongen, ifølge estimat fra Windsor og elektriker i samarbeid med styret.

Styret har for øvrig undersøkt mulighetene for å installere kostnadseffektive varmepumper i garasjene. Ulike utfordringer ifølge leverandører - som installasjon i vår type garasje, luftgjennomstrømning, temperatur og varierende luftfuktighet i garasjene og vedlikeholdskostnader til varmepumpene - gjør dette ulønnsomt for vår del.

Styret mener at det er helt unødvendig at garasjeportene brukes til annet enn innkjøring og utkjøring av kjøretøy, da vi har dører ved portene til gangtrafikk. Styret ønsker årsmøtet sin vurdering av dette:

Er det ok etter årsmøtet sin mening at garasjeportene brukes av gående som måtte ønske det i sameiet vårt, til den ekstrakostnaden det gir oss? Dersom nei, ser årsmøtet noen hensiktsmessige tiltak for å stanse gangtrafikken gjennom garasjeportene?

Styret foreslår til årsmøtet at følgende tas inn i husordensreglene, som nest siste setning under punkt 10. GARASJEANLEGG OG PARKERING:

Garasjeport brukes til inn- og utkjøring av kjøretøy, ikke av gående og syklister.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret ønsker at årsmøtet vedtar ny regel i husordensreglene under punkt 10. GARASJEANLEGG OG PARKERING om at garasjeport brukes til inn- og utkjøring av kjøretøy, ikke av gående og syklister.
>
> ✓ **Vedtatt.**

12. Sak fra styret til årsmøtet om avvikling av gavekortordningen og posten "Vedlikehold fellesareal" på de månedlige fellesutgiftene

Vi har som beboere i sameiet et felles ansvar for stell og vedlikehold av fellesarealene våre. Styret og årsmøtet i fjor mener at dette ansvaret kommer til uttrykk på to måter:

- ved egeninnsats i stell og vedlikehold eller
- at arbeidet settes bort mot betaling.

Målet med gavekortordningen, som årsmøtet vedtok i fjor, var å være et positivt tiltak ovenfor beboerne. Målet var at vi selv gjør alt nødvendig stell og vedlikehold av fellesarealene våre gjennom sommerhalvåret. Innsatsen til den enkelte beboer ble belønnet med gavekort.

Basert på erfaringene fra i fjor trengs det rundt 500 timer med innsats, skal fellesarealene våre være velstelte gjennom sommerhalvåret. Tallene fra i fjor viser at beboere fra to tredjedeler av leilighetene aktivt bidro i stellet av fellesarealene våre. Disse fikk gavekort (beboere i 24 av 36 leiligheter).

Styret fikk informasjon fra forretningsfører OBOS den 6. februar i år om at det dessverre er kommet nye regler ift ytelser til beboere fra boligselskap. Disse er gjeldende for gavekortordningen vår i fjor. For vår del betyr de nye reglene at beboere som har mottatt gavekort som beløper seg til 2.000 kr eller mer, får skattetrekk som inntekt. Det kommer også mva-trekk for sameiet på gavekortordningen.

Styret foreslår derfor til årsmøtet at gavekortordningen avvikles og betalingen via fellesutgiftene på 200 kr/mnd til gavekortordningen avsluttes (posten «Vedlikehold fellesareal»).

Styret håper at dugnadsånden i sameiet gjør at vi ikke trenger å sette bort noe arbeid mot betaling, når det gjelder stell og vedlikehold av fellesarealene våre gjennom sommerhalvåret. Styret må i samarbeid med grønt-, dugnad- og sosialkomiteen (GDS-komiteen) vurdere behovet for dette, dersom vi ikke selv lykkes med å gjøre det nødvendige arbeidet på fellesarealene våre. Å måtte sette bort arbeid mot betaling, kan bety økning i fellesutgiftene. Håpet er at vi med god dugnadsånd blant beboerne i sameiet unngår dette.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret ønsker at årsmøtet vedtar at gavekortordningen avvikles og betalingen via fellesutgiftene på 200 kr/mnd til gavekortordningen avsluttes (posten «Vedlikehold fellesareal»).
>
> ✓ **Vedtatt.**

13. Informasjon fra styret til årsmøtet om prosjektet med maling av alle fasadene i sameiet neste år

Når det gjelder større vedlikeholdsprosjekt, er det nærmeste styret kan se nødvendig maling av alle fasadene i sameiet neste år. Her er informasjon til årsmøtet om prosjektet så langt:

Styret gjorde vedtak om at prosjektet med maling av alle fasadene i sameiet skal gjennomføres i juni/juli neste år (sak nummer 3 på styremøtet den 7. oktober 2024). Da er vi også akkurat innenfor fem års reklamasjonsrett, dersom det skulle bli oppdaget noe ved fasadene som er reklamasjonsberettiget.

Styret er nå i prosess med å hente inn tilbud fra en rekke malerfirma. Så langt har fire malerfirma vært på befaring hos oss. Dette vil være et arbeide det nye styret, som velges på årsmøtet, fortsetter med.

Følgende kriterier ser styret som viktige i valg av malerfirma:

- **Erfaring, historikk og omdømme:** Har malerfirmaet solid erfaring i bransjen og godt omdømme? Her vil styret blant annet lese anmeldelser og spørre om referanser fra tidligere prosjekter.
- **Sertifiseringer og forsikringer:** Har malerfirmaet nødvendige sertifiseringer og forsikringer? Dette gir trygghet for at arbeidet blir utført i henhold til gjeldende standarder og forskrifter.
- **Tilbud og pris:** Styret innhenter tilbud fra en rekke malerfirma for å sammenligne priser. Styret vil være oppmerksomme på hva som er inkludert i prisen, og ikke velge firma basert på laveste pris alene. Kvalitet kan som kjent ofte være mer kostnadseffektivt på sikt.
- **Materialer og produkter:** Styret vil ha fokus på hvilke typer maling og materialer firmaet bruker. Kvalitetsprodukt og materialer kan være mer holdbare og krever mindre vedlikehold over tid.

- **Tidsplan og tilgjengelighet:** Styret vil se på tidsplanen for prosjektet og firmaets tilgjengelighet. Tidsrammen for prosjektet må passe sameiets behov, og firmaet må kunne gi garantier for at arbeidet fullføres innen avtalt tid.
- **Kontrakt og garantier:** Styret vil sørge for at alt skjer skriftlig i kontrakt; inkludert detaljer om arbeidets omfang, pris, tidsramme, og garantier for utført arbeid.
- **Kommunikasjon og service:** Det vil være viktig for styret at firmaet er lett å kommunisere med, og gir god kundeservice. Dette kan være viktig for å håndtere eventuelle problemer som oppstår under prosjektets gang og i etterkant.

Kostnadene til vedlikeholdsprosjektet fordeles mellom de 36 leilighetene i sameiet etter eierbrøk (se siste side i vedtektene til sameiet for eierbrøkene til leilighetene).

Det er vanskelig å estimere kostnadene på prosjektet her og nå. Styret vil forhåpentligvis kunne si noe mer om pris på prosjektet til årsmøtet den 27. februar, da vi håper å ha mottatt pristilbud fra malerfirma innen den tid.

Som nevnt tidligere, i årsberetningen fra styret til årsmøtet i fjor, sparer sameiet midler til neste års prosjekt. Hvor stor andel av prosjektet som kan betales fra oppsparte midler, kommer styret nærmere tilbake til når vi har pristilbud på prosjektet.

Resten av prosjektet må lånefinansieres. Dette bør etter styret sin mening gjøres på en slik måte at den enkelte eier kan velge mellom å:

- nedbetale sin andel av denne gjelden via de månedlige fellesutgiftene, med fornuftig løpetid på lånet etter hva styret forhandler seg til med banken.
- betale ut sin andel av denne gjelden helt eller delvis i forkant av sameiets låneopptagelse (f.eks. gjennom egne oppsparte midler eller ved å øke sitt eget boliglån).

Informasjon om lånefinansiering av prosjektet vil det være naturlig at styret legger frem for årsmøtet neste år, før lån opptas.

Styret mener at det er viktig at beboerne fortløpende holdes oppdatert med all relevant informasjon om prosjektet. Dette gjelder blant annet informasjon om:

- hvilke malerfirma styret har hentet inn tilbud fra
- innholdet i tilbudene
- styrets vurderinger i valg av malerfirma før avtaleinngåelse
- styret sin avtaleinngåelse med malerfirma
- forberedelsene til og gjennomføring av prosjektet neste år

> **Forslag til vedtak:**
> Styret informerer årsmøtet angående prosjektet neste år med maling av alle fasadene i sameiet.

✓ Vedtatt. Orienteringssaken gjennomgått og tatt til etterretning.

14. Valg av styreverv

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Johnny Berg

Følgende stilte til valg:
Johnny Berg

Styremedlem 1 - (2 år)

Følgende ble valgt:
Tone Lise Brattbakk

Følgende stilte til valg:
Tone Lise Brattbakk

Styremedlem 2 - (2 år)

Følgende ble valgt:
Espen Steinkjer

Følgende stilte til valg:
Espen Steinkjer

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Fredrik Winger-Solvang

Følgende stilte til valg:
Fredrik Winger-Solvang

Signaturer:

Møteleder og protokollfører: Mats Granby /s/

Protokollvitne: Fredrik Winger-Solvang /s/

Protokoll til årsmøte 2026 for BOLIGSAMEIET HELLERUDHAUGEN 3

Organisasjonsnummer: 927732599
Møtet ble avholdt 4. mars kl. 18:00, Klasserom på Hakadal ungdomsskole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 20
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret mener vi skal gjøre som tidligere år; velge Mats Granby fra forretningsfører OBOS som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Mats Granby fra forretningsfører OBOS foreslås som møteleder
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som protokollfører ble Mats Granby foreslått, som protokollvitne ble Paul Kleiven foreslått
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 72.000 kr, en økning på 3.960 kr fra 68.040 kr.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 72.000 kr

✓ **Vedtatt.**

7. Maling av fasader

Fremmet av: Frøydis Kleiven

I forbindelse med maling av fasader i sameiet foreslår jeg at hjørnekassene og vindskiene og evt omramming av vinduer males samme farge som resten av bygningen.

Dette synes jeg vil gi et mer enhetlig og rolig inntrykk.

Mvh

Frøydis Kleiven

Styrets innstilling
Styret kan ikke se at det er noe formelt til hinder for å endre farge som foreslått av eier, med tanke på tillatelse fra kommunen etc.

Styret gjør ingen vurdering av det estetiske ved forslaget, da dette er opp til eierne å vurdere og stemme over på årsmøtet.

Eneboligen med adresse Nedre Hellerudhaugen 3 har gjort endringene som er foreslått i saken (bytte fra hvit farge til ensfarget lik fasaden). Styret vil oppfordre beboerne om å se hvordan dette er gjort, for å ha best mulig beslutningsgrunnlag i saken.

Styret har fått pris på de foreslåtte endringene fra malerfirma som skal utføre maling av fasadene i sameiet, Buma AS:

- Fargebytte hjørnekasser og vindskier: 18.000 kr inkl mva
- Fargebytte omramming vinduer: 22.600 kr inkl mva

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

8. Styret ber om fullmakt fra årsmøtet ifm finansiering av malingsprosjektet av alle fasadene i sameiet

I forbindelse med malingsprosjektet av alle fasadene i sameiet, inklusiv maling av alle vinduskarmer og balkongdører - til totalkostnad 2.729.435 kr - ber styret årsmøtet om følgende fullmakter (punkt 1 og 2) og har følgende ytterligere informasjon i saken (punkt 3 - 6):

1. Styret foreslår for årsmøtet at midlene på sameiets sparekonto - 729.435 kr - brukes til delfinansiering av prosjektet. Styret redegjorde for dette på årsmøtet i fjor (se sak 13). Styret mener at dette er forsvarlig bruk av sameiets midler og at sameiet har tilstrekkelig med midler til å dekke alle utgifter og påregnelige uforutsette utgifter som kan komme i løpet av dette driftsåret, jfr styrets budsjett for 2026.

2. Styret ber om årsmøtets godkjenning til å inngå låneavtale med bank i forbindelse med delfinansiering av malingsprosjektet. Styret henter inn tilbud fra inntil fem banker og lånevilkårene vil være:

- lånebeløp 2.000.000 kr (med et lite forbehold om at det ikke mot all formodning skulle dukke opp noen større uforutsette utgifter ifm prosjekt)
- tolv års nedbetalingstid
- best mulig flytende rente
- avtaleinngåelse vil skje innen midten av april måned, med oppstart nedbetaling 1. juni

3. Konsekvensene ved låneopptagelse - 2.000.000 kr - for den enkelte leilighet vil være ny post på de månedlige fellesutgiftene: «Betaling sameielån». De månedlige utgiftene til betaling av lånet fordeles etter leilighetens eierbrøk i samsvar med sameiets vedtekter (se siste side i sameiets vedtekter for eierbrøkene). Se vedlegget i denne saken til årsmøtet for oversikt over hva dette betyr i månedlig betaling av lånet for de ulike leilighetene i sameiet. Det er i vedlegget beregnet en flytende rente på 7,1% (foreløpig tilbud fra OBOS-banken), som gir totalt månedlig beløp til betaling på 20.674 kr for sameiet. Dette er kun et utgangspunkt i styrets forhandling om bedre rente hos OBOS-banken og andre banker. Som beskrevet over er det lagt til grunn 12 års nedbetalingstid. NB! Et sameielån ligger normalt sett 1-2% høyere enn et vanlig boliglån for leilighet pga svakere sikkerhet.

4. Tilsvarende som for sameielånet er oppsparte midler – 729.435 kr - fordelt etter eierbrøkene. Se vedlegget for oversikt over hva dette betyr for de ulike leilighetene i sameiet.

5. Fellesutgiftene forventes å kun trenge inflasjonsjustering i de nærmeste årene fremover. Unntaket er i år da fellesutgiftene forventes å økes noe over inflasjonsjustering fra forfall 1. juni, pga finansiering av malingsprosjektet og flere viktige tiltak ifm at vi nærmer oss utløpet av fem års reklamasjonsrett ovenfor utbygger. Styret har redegjort mer for dette i sin årsberetning til årsmøtet. Beboerne får informasjon om endring av fellesutgiftene senest i midten av april. Det er viktig å understreke at økningen i de månedlige fellesutgiftene i kroner og øre vil ikke være den månedlige summen man betaler i sameielånet. Økningen vil bli betydelig lavere enn dette, men noe høyere enn inflasjonsjustering. Årsaken er at styret ser at vi kan redusere posten «Felleskostnader» på de månedlige fellesutgiftene relativt betydelig, fordi sameiet ikke trenger å spare like mye som før på kort tid til nært fremtidig vedlikehold.

6. Eierne kan velge å betale ut deler/hele sin andel av lånet før låneopptagelse eller når som helst i løpet av lånets løpetid ved flytende rente på lånet. Dette vil da medføre lavere månedlige fellesutgifter, fordi man betaler mindre eller ikke lenger betaler posten «Betaling sameielån».

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets forslag til vedtak er at årsmøtet gir styret fullmakt til å sørge for finansiering av malingsprosjektet som beskrevet i punkt 1 og 2 i saken.

✓ Vedtatt.

9. Valg av tillitsvalgte

Styret i sameiet trenger to faste styremedlemmer og ett varamedlem, som velges for to år. Se Vibbo-temaet "Styret i sameiet" for detaljene om styrets arbeid.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Frøydis Kleiven
Aleksander Parken Rødsand

Følgende stilte til valg:
Frøydis Kleiven
Aleksander Parken Rødsand

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Lars Vidar Hildremyr Greftegreff

Følgende stilte til valg:
Lars Vidar Hildremyr Greftegreff

Signaturer:

Møteleder: Mats Granby /s/

Protokollvitne: Paul Kleiven /s/

VEDTEKTENE
for Boligsameiet Hellerudhaugen 3

(leilighetene i bygg 7-10 ***med partallsnummer***
Nedre Hellerudhaugen 130 – 160 og Øvre Hellerudhaugen 30 – 68)
i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65
Vedtatt på ordinært årsmøte 01.03.2023.
Sist endret på årsmøte 28.02.2024

§ 1. NAVN OG FORMÅL

(1) Sameiets navn er Boligsameiet Hellerudhaugen 3 (heretter også benevnt «Sameiet»). Sameiet består av 36 boligseksjoner på eiendommen gnr. 55, bnr. 100 i Nittedal kommune i henhold til tinglyst seksjoneringssøknad.

(2) Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendom, gnr. 55, bnr. 100 i Nittedal kommune, med fellesanlegg av enhver art.

(3) Bruksenhetene kan bare benyttes til boligformål. En seksjons formål kan kun endres dersom det vedtas på årsmøtet med 2/3 flertall, og eieren av den aktuelle seksjon har gitt sin tilslutning til formålsendringen. Det er en forutsetning for å endre formålet at det nye formålet ikke er i strid med offentlige vedtak eller bestemmelser.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

(1) Hver sameier (heretter også benevnt «seksjonseier» eller «eier») har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den (de) bruksenhet(er) vedkommende sameier har eiendomsrett til. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

(2) De*n* enkelte bruksenhet*er* består av en hoveddel samt flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Balkong/terrasse/inngangsparti inngår i hoveddelen, inkludert terrasse som ligger på betongdekket av garasjeanlegget. Tilleggsdelene omfatter bod, og eventuell privat uteareal som ikke ligger inne i bruksenheten. Inndeling i hoveddel og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringssøknaden og matrikkelbrev for uteareal.

(3) Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

(4) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, tak, etasjeskillere og konstruksjoner for øvrig, samt inngangsdører, vinduer, andre fellesrom og deler av utearealet. Stamledningsnettet for vann og avløp, frem til avgreiningspunktene til de enkelte

VEDTEKTENE FOR BOLIGSAMEIET HELLERUDHAUGEN 3

bruksenhetene, og elektrisitet, frem til bruksenhetenes sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

(5) På kjellerplanet er parkeringsplasser i garasjer etablert, som tilleggsdeler til boligseksjonene i Sameiet. Alle de 36 boligseksjonene i Sameiet har som tilleggsdel én parkeringsplass i garasje med tilkoblingsmulighet for én ladeboks til elbil. Dersom det skulle være behov for å bytte om på garasjeplass til noen boligseksjoner, på grunn av hensyn til Sameiet eller sameier(e), skal styret gjøre skriftlig begrunnet vedtak om slik endring med rimelig varslingstid.

(6) Alle de 36 boligseksjonene i Sameiet har som tilleggsdel én sportsbod. 20 av disse er uteboder ved bygg 8 og bygg 9 i Sameiet. 16 boder er plassert i garasjekjeller i Sameiets bygg 9. Dersom det skulle være behov for å bytte om på sportsbod til noen boligseksjoner, på grunn av hensyn til Sameiet eller sameier(e), skal styret gjøre skriftlig begrunnet vedtak om slik endring med rimelig varslingstid. Reglene i de siste tre setningene i § 4, 3. ledd gjelder tilsvarende for sportsbod.

(7) Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar ved formålet, jfr § 1, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene, eller slik at andre brukere hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Se også § 22.

(8) Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten, hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner. Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Sameiet har oppløsningsrett, jfr § 16, 4. ledd, bokstav b)

§ 3. FELLESUTGIFTER

(1) Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. Alle kommunale avgifter faktureres direkte fra kommunen til seksjonseierne.

(2) Som et vedlegg til vedtektene følger en oppstilling over eierbrøken for boligseksjonene, som skal danne grunnlag for fordelingen av fellesutgiftene mellom boligsameierne, med unntak av garasjekjelleren med garasjeplasser. Vedlegget anses som en del av vedtektene.

(3) Drifts- og vedlikeholdsutgifter, som knytter seg til garasjekjelleren med garasjeplasser, skal skje særskilt, jfr § 4, 17. – 26. ledd.

(4) Sameiebrøken er basert på den enkelte bruksenhets BRA (dvs. eksklusiv balkong/terrasse/ uteplasser). Som felleskostnader anses blant annet:

a) Kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, samt de arealer som det etter § 7 påligger Sameiet å vedlikeholde.
b) Lys/oppvarming av fellesarealer.

c) Kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorarer.
d) Serviceavtaler.
e) Eiendomsforsikring, jfr § 23.
f) Utvendig beising/bygningsvedlikehold.
g) Sameiets andel av kostnader til privat adkomstvei (realsameiet), jfr § 28.

(5)Utgifter til tv og bredbånd fordeles likt på hver seksjon.

(6)Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av Sameiet, slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for Sameiets forpliktelser.

(7)Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et a-konto-beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller styret, slik at de samlede a-kontobeløp i året med rimelig margin dekker de felles-kostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av a-kontobeløpet for neste periode.

(8)Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter, anses som mislighold fra sameiers side.

(9)For krav mot en sameier, som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere lovbestemt panterett i den aktuelle sameiers seksjon, jfr eierseksjonsloven § 31. Pantekravet pr. bruksenhet (seksjon) kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet for beslutning om gjennom-føring av tvangsdekning. Pantekravet faller bort, dersom det ikke innen to år fra kravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring om tvangsdekning til namsmyndighetene, eller dersom salg av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 4. PARKERING, KOSTNADER KNYTTET TIL GARASJE OG ELBILLADING

(1)I bygg 8 og 9 har Sameiet til sammen 63 parkeringsplasser i to garasjekjellere, hvorav 3 parkeringsplasser er tilpasset HC (en i bygg 8 og to i bygg 9). Styret i Sameiet forvalter bruken av HC-plassene, jfr § 5.

(2)Parkeringsplassene i garasjene skal kun benyttes til parkering av motorvogn, med eventuelle unntak som måtte følge av § 4, 17. ledd.

(3)Hver av de 16 boligseksjonene i bygg 7 og 8 har tildelt én parkeringsplass i bygg 8, som tilleggsdel til sin seksjon. Hver av de 20 boligseksjonene i bygg 9 og 10 har tildelt én parkeringsplass i bygg 9, som tilleggsdel til sin seksjon. En sameier kan leie ut denne parkeringsplassen. Dette kan kun skje til en annen sameier i Sameiet. Informasjon om utleie sendes skriftlig til styret i Sameiet.

(4)Har sameier fått tildelt en HC-plass, etter reglene i § 5 og § 4, 1. ledd, kommer HC-plass i tillegg til den parkeringsplassen som er en tilleggsdel til boligseksjonen, jfr § 2, 5. ledd.

(5) I bygg 8 var det opprinnelig 14 parkeringsplasser for gjester. Inntil 10 av disse kan omgjøres til ekstra parkeringsplass til leie, til sameiere med ønske om parkering til sin motorvogn. I bygg 9 var det opprinnelig 10 parkeringsplasser til gjester. Inntil 6 av disse kan omgjøres til ekstra parkeringsplass til leie, til sameiere med ønske om parkering til sin motorvogn. Til sammen kan da inntil 16 av de 24 opprinnelige parkeringsplassene til gjester omgjøres til ekstra parkeringsplass til leie for sameiere.

(6) Det er styret i Sameiet sitt ansvar å utarbeide og håndheve forholdene ved leieavtalen om ekstra parkeringsplass mellom Sameiet og sameier som leietaker. Dette skal skje etter reglene her i vedtektene, og forhold ellers som styret mener er relevante og hensiktsmessige for leieavtalen med sameier.

(7) Søknad om ekstra parkeringsplass sendes skriftlig av sameier til Sameiets styre. Styret skal gi sameier skriftlig tilbakemelding på innvilgelse av søknad og starttidspunktet for leieforholdet og vilkårene ellers i leieavtalen, som signeres av leietaker og styret, jfr § 11, 3. ledd. Styret i Sameiet må ha en rimelig grunn til å kunne avslå en søknad. Begrunnet avslag på søknad skal gis skriftlig fra styret til sameier.

(8) Dersom alle de 16 ekstra parkeringsplassene er leid ut, og flere sameiere skulle ønske slik ekstra plass, stilles sameierne i kø for plass. Første sendte søknad er først i køen og andre sendte søknad er nummer to i køen osv. Ved lik søknadsdato foretar styret lodd-trekning om plass i køen.

(9) Det er styret i Sameiet sitt ansvar å fordele disse inntil 16 ekstra parkeringsplassene til leie for sameierne. Dette skal blant annet gjøres på en slik måte at det er mest mulig likt antall gjesteparkeringer igjen i hvert av bygg 8 og 9, dersom ikke særlige hensyn skulle tilsi noe annet.

(0) I den grad det er mulig, eller særlige hensyn tilsier det, skal sameier tildeles parkeringsplass i garasjen som ligger nærmest sameiers boligseksjon, jfr § 4, 3. ledd. Tilsier situasjonen det, kan styret blant annet bruke loddtrekning ved fordeling av parkeringsplasser. § 2, 5. ledd, siste setning gjelder også for de ekstra parkeringsplassene til leie.

(10) Leiesummen for ekstra parkeringsplass betales forskuddsvis den 1. i hver måned, som post på faktura for de månedlige fellesutgiftene i Sameiet, jfr § 3. Informasjon om endring av leiesum skal skje i rimelig tid før endringen finner sted, og senest slik at sameier har mulighet til å si opp sitt leieforhold etter reglene i neste ledd i denne paragrafen.

(1) Leie av ekstra parkeringsplass varer normalt frem til sameier eller styret i Sameiet sier opp leieavtalen. Oppsigelse må gjøres skriftlig. Oppsigelsestiden er minimum to måneder og maks fire måneder fra den 1. i påfølgende måned. Styret i Sameiet må ha en rimelig grunn til å si opp leieavtalen. Begrunnelsen skal fremgå av den skriftlige oppsigelsen til sameier.

(2) En boligseksjon kan ikke leie mer enn én ekstra parkeringsplass. Fremleie av leid ekstra parkeringsplass er ikke tillatt.

(14) Årsmøtet kan med kvalifisert flertall 2/3, jfr § 16, 2. ledd, bokstav f), vedta at alle leieforhold av ekstra parkeringsplasser skal opphøre og nye regler for parkeringsplassene i felles eie skal vedtas. Opphøret av leieforholdet kan tidligst skje to måneder fra den 1. i påfølgende måned.

(15) Ved salg av boligseksjon opphører leieforholdet av ekstra parkeringsplass. Leieforholdet kan ikke overføres til ny sameier. Ny sameier må om ønskelig søke styret i Sameiet om ekstra parkeringsplass, jfr § 4, 7. og 8. ledd.

(16) Parkeringsplassene i garasjene for sameiets gjester skal kun brukes til parkering av gjesters motorvogn. Motorvogn kan stå parkert inntil 48 timer. Parkering utover 48 timer er kun tillatt etter skriftlig forespørsel til, og skriftlig godkjenning av, styret i Sameiet.

(17) Annen midlertidig bruk av parkeringsplassene for gjester kan vedtas av styret i Sameiet. Dette kan kun skje når særlige hensyn i Sameiet tilsier behov for det. Styret skal sende sameierne et skriftlig begrunnet vedtak om slik annen midlertidig bruk av gjeste-plassene i rimelig tid før vedtaket gjennomføres. Vedtaket skal formidles på den digitale plattformen som brukes i kommunikasjonen med sameierne (eks. Vibbo), jfr § 11, 3. ledd. Regelen om annen midlertidig bruk av parkeringsplass gjelder tilsvarende for utleieplass, etter nærmere avtale mellom leietaker og styret.

(18) Normale drifts- og vedlikeholdskostnader knyttet til garasjekjellerne følger selvkostprinsippet, som i denne sammenhengen betyr at de budsjetterte inntektene til garasjene for et driftsår skal være avrundet lik de budsjetterte utgiftene til garasjene for driftsåret. Inntektene til garasjene kommer fra betaling for de 36 parkeringsplassene som er tilleggsdel til boligseksjonene, jfr § 2, 5. ledd og § 3, 3. ledd, samt inntektene fra utleie av de inntil 16 ekstra parkeringsplassene til leie, jfr § 4, 5. – 15. ledd og § 3, 3. ledd.
Styret i Sameiet eller årsmøtet fastsetter prisen på de 36 parkeringsplassene. Styret i Sameiet eller årsmøtet fastsetter leieprisen på de inntil 16 ekstra parkeringsplassene til leie.
Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men kan hensyntas ved fastsettelse av prisene på garasjeplassene for neste periode.

(19) Ekstraordinære kostnader knyttet til garasjekjellerne (som bytte av garasjeport, ventilasjonsvifter, varmeovner, luftavfukter mm.) skal fordeles likt mellom de 36 boligseksjonene.

(20) Alle de 36 parkeringsplassene, som boligseksjonene har som tilleggsdel etter § 2, 5. ledd, har tilkoblingsmulighet til ladeboks på infrastukturen til Sameiet sitt elbilladesystem. Bestilling av ladeboks skjer via styret i Sameiet. Styret har ansvaret for hvilket ladeboks-system Sameiet bruker.

(21) Kostnader til kjøp, installasjon, vedlikehold og annet for ladeboks dekkes av den enkelte seksjonseier.

(22) Strøm for elbillading betales av sameier etter målt forbruk ved årlig a-kontoavtale mellom den enkelte eier og styret i Sameiet. Avregning skal skje årlig. Styret har ansvaret ***for***

at strømforbruket til den enkelte elbil avleses månedlig, og at informasjon om kwh-forbruk og kwh-pris gis skriftlig hver måned til alle sameierne med elbil i Sameiet.

(23) Kostnader til vedlikehold, skade som ikke dekkes av Sameiets forsikring eller annet for selve infrastrukturen til Sameiets elbilladesystem, fordeles som hovedregel likt mellom alle de seksjonseiere som har ladeboks montert på parkeringsplass eller mellom alle 36 seksjonseiere, avhengig av hvilket vedlikehold, skade eller annet som har inntruffet.

(24) Seksjonseier, som leier ekstra parkeringsplass etter reglene i denne § 4, kan for egen regning, og etter avtale med styret i Sameiet og i styrets regi, ha mulighet for å få ordnet med tilkobling av ladepunkt på infrastrukturen til Sameiets elbilladesystem (lagt strøm-ledning mm. til parkeringsplassen). Bestilling av dette og bestilling av ladeboks skal skje via styret i Sameiet, jfr § 4, 20. ledd, to siste setninger.

(25) Ønske om det som fremgår av forrige ledd må skje som skriftlig søknad til styret. I sin vurdering av søknaden må styret blant annet vurdere hva slik ekstra installasjon vil bety for lading av elbiler i garasjene, når det gjelder ladekapasitet, ladehastighet og annet relevant for anlegget. Avslag på søknad skal begrunnes skriftlig. Ved innvilgelse av søknad gjøres skriftlig avtale mellom seksjonseier og styret, jfr § 11, 3. ledd.

(26) Sameier, som har solgt sin boligseksjon, kan for egen regning velge å demontere og ta med seg ladeboksen sin, eller selge ladeboksen slik den står til Sameiet etter nærmere avtale med styret i Sameiet. Det ytes ingen betaling til sameier som selger sin boligseksjon for selve tilkoblingen av ladepunktet på infrastrukturen til Sameiet sitt elbilladesystem.

§ 5. SÆRLIGE BESTEMMELSER OM PARKERING FOR SEKSJONSEIERE MED NEDSATT FUNKSJONSEVNE

(1) Særlige bestemmelser om parkering for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne, jfr eierseksjonsloven § 26.

(2) En seksjonseier samt andre i husstanden, eller leietakere av en seksjon med nedsatt funksjonsevne kan kreve at:

- en parkeringsplass som, etter vedtak i plan- og bygningsloven, er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne skal gjøres tilgjengelig for vedkommende.
- styret pålegger en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass, men som likevel disponerer en slik parkeringsplass, å bytte parkeringsplass med seksjonseier med behov for tilrettelagt parkeringsplass. Denne bytteretten gjelder bare dersom seksjonseier med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

(3) Retten til å bruke en tilrettelagt parkeringsplass varer så lenge et dokumentert behov er tilstede.

(4) Som dokumentasjon for vedkommende seksjonseiers nedsatte funksjonsevne kan styret kreve at vedkommende fremlegger:

- en legeerklæring som beskriver funksjonsnedsettelsen.
- en kommunal parkeringstillatelse for person med nedsatt funksjonsevne.

(5) Denne vedtektsbestemmelse kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig er enig, forutsatt at kommunen gir sitt skriftlige samtykke til endringen.

§ 6. SEKSJONSEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNINGSANSVAR

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten, slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

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

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom, slik at lekkasjer unngås.
(4) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i avsnittene ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

(8) Vedlikeholdsplikten omfatter også tilleggsdelene til bruksenheten, som sportsbod. Seksjonseieren har plikt til å regelmessig etterse at det er forsvarlig tilgang til alle tilleggsdeler til bruksenheten.
Seksjonseier skal regelmessig etterse at alle tilleggsdeler er forsvarlig vedlikeholdt.
Seksjonseier skal sørge for at lagring av gjenstander og annet ikke medfører fare for eksplosjon, brann, vannskader eller sopp- og råteskader mm.

(9) Seksjonseier, som ønsker å behandle terrassebordene tilhørende seksjonen, velger selv hvilken type behandling man ønsker (olje, beis, silisium eller annen formålstjenlig behandling).

Ved behandling av terrassebordene på inngangspartiet til seksjonen skal bordene behandles med nøytral farge, slik at inngangspartiene i sameiet får et rimelig likt preg.

Ved behandling av terrassebordene på terrasse/balkong på stuesiden til seksjonen bør bordene behandles med nøytral farge, slik at disse terrassebordene i sameiet får et rimelig likt preg.

Nødvendig utskifting av impregnert trevirke og annet trevirke i sameiet - pga råte, utløpt teknisk levetid mm. - skal skje etter plan fra styret og for sameiets kostnad. Dette gjelder ikke for terrassebord på gulv på terrasse/balkong/inngangsparti tilhørende den enkelte seksjon. Slik nødvendig utskifting på egen eiendom påhviler seksjonseier og skjer for seksjonseiers kostnad.

(10)Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(11) En seksjonseier, som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jfr eierseksjonsloven § 34.

§ 7. SAMEIETS VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNINGSANSVAR

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Styret i sameiet har ansvaret for at vedlikeholdsplikten planlegges forsvarlig og gjennomføres på forsvarlig vis, med de økonomiske og praktiske grep det innebærer for Sameiet.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(3) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene, hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende vegg-konstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Nødvendig vedlikehold av trevirke i sameiet - som gjøres etter plan fra styret og for sameiets kostnad - er:

> a) alle utvendige trapper inklusiv håndløpere opp til seksjon i andre etasje på sameiets fire bygg. Ansvaret for selve utførelsen av dette nødvendige arbeidet påhviler den seksjonseier som har eksklusiv bruksrett til trappen for sin seksjon.

b) bærebjelker og rekkverk på inngangspartiene til alle seksjonene i sameiet.

c) bærebjelker og rekkverk på balkongene til seksjonene i andre etasje.

d) rekkverk og skillevegger mellom seksjonene på terrassene til seksjonene i første etasje.

e) alle rekkverk på fellesareal i sameiet.

f) beising og annet vedlikehold av fasadene til alle byggene i sameiet, samt det frittstående bodhuset ved bygg 8.

(5) Seksjonseieren skal gi Sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(6) Hvis Sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med disse bestemmelsene, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal ***styret i Sameiet og*** de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates, dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

(7) Sameiet har innført en ordning kalt «Rekkeansvar». Styret i Sameiet har på vegne av Sameiet ansvaret for å definere innholdet i rekkeansvaret, etter hvilke vedlikeholdsbehov Sameiet måtte ha. Styret skal sørge for at rekkeansvaret fungerer etter sin hensikt og formål.

(8)Rekkeansvaret innebærer for den enkelte sameier at en/flere boligseksjon(er) i hvert av Sameiets fire bygg – bygg 7, 8, 9 og 10 – i en bestemt periode (normalt rullerende én uke av gangen), har ansvaret for å utføre enkle vedlikeholdsoppgaver i Sameiet.

(9)Styret i Sameiet skal som hovedregel lage en samlet plan for rekkeansvaret før sesongstart (typisk plan for snømåking/strøing i vintersesongen). Sameierne skal informeres skriftlig om planen i god tid før sesongstart. Planen skal til enhver tid være tilgjengelig for sameierne på den digitale plattformen Sameiet bruker i sin kommunikasjon med sameierne (eks. Vibbo). Sameier skal motta en skriftlig påminnelse fra styret, med påfølgende svar fra sameier om rekkeansvaret, senest tre dager før rekkeansvaret starter. Har sameier reservert seg mot digital kommunikasjon, legges skriv med informasjon og påminnelse i postkassen til sameier.

(23) Sameier, som ikke kan eller ikke ønsker å påta seg rekkeansvar, må så tidlig som mulig gi skriftlig beskjed til styret. Sameier, som forsømmer sitt rekkeansvar, kan bli holdt erstatningsansvarlig tilsvarende det som følger av vedtektenes § 6, 10. ledd.

(24) Sameiet skal ha et system for internkontroll og HMS, for å sikre at alle aktivitetene til sameiet planlegges, organiseres, utføres, sikres og vedlikeholdes i samsvar med de kravene som står i HMS-lovgivningen mm.

(25) Et sameie, som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jfr eierseksjonsloven § 35.

§ 8. SPAREKONTO

(1)Sameiet kan ha en sparekonto, hvor midler fra fellesutgiftene mm. blant annet er ment til helt eller delvis å dekke fremtidig planlagt vedlikehold, uforutsette vedlikeholds-kostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

(2)Basert på forsvarlig drift av Sameiet gjør styret i Sameiet de nødvendige vurderingene rundt innskudd og bruken av midlene på sparekontoen.

§ 9. REGISTRERING AV SAMEIERE

(1) Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til Sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

§ 10. STYRET

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan også velges inntil to varamedlemmer.

(2)Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og tjenestegjør i to år med mindre kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av årsmøtet som foretar valget. Styrets leder velges særskilt.

(3)Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

§ 11. STYRETS KOMPETANSE

(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 fattet av årsmøtet.

(2)Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i årsmøte, kan også fattes av styret, om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

(3)Sameiets signatur innehas som hovedregel av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Der rimelige hensyn tilsier det, for driften av Sameiet, innehas Sameiets signatur av styreleder alene. Dette kan kun skje dersom styreleder først har forelagt saken det gjelder skriftlig for styret, og alle styrets medlemmer gir sitt samtykke til at styreleder alene kan signere på Sameiets vegne. Gjøres ikke dette på et styremøte, men på annet skriftlig vis, skal saken meldes inn som sak til førstkommende styremøte etter at styreleder alene har gitt sin signatur på Sameiets vegne. Dette gjøres for at styret skal kunne dokumentere sin kompetanse. Dette vil typisk gjelde for underskrift ved inngåelse av serviceavtaler for Sameiet og annet for driften av Sameiet.

(4)Styret kan gi prokura. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne.

(5)Styret har informasjonsplikt ovenfor sameierne, slik at sameierne fortløpende holdes oppdatert om forhold i Sameiet som kan angå dem. Denne informasjonsplikten skal styret blant annet ivareta gjennom jevnlige infoskriv til alle sameierne. Dette skal skje via den digitale plattformen Sameiet bruker i sin kommunikasjon med sameierne (eks. Vibbo). Har sameier reservert seg mot digital kommunikasjon, legges skriv med informasjon i post-kassen til sameier. Alle tidligere infoskriv skal være arkivert og tilgjengelig til enhver tid for sameierne på den digitale plattformen.

§ 12. OM STYREMØTET

(1)Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte det er nødvendig. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles til styremøte.

(2)Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Varamedlemmer kan møte i stedet for styremedlemmer. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn én tredjedel av styremedlemmene.

(3)Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder.

(4)Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 13. ÅRSMØTET

(1)Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøte. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

(3)Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte.

§ 14. INNKALLING TIL ÅRSMØTET, INNMELDING AV SAKER OG MØTELEDELSE

(1)Før den formelle innkallingen til årsmøtet, jfr § 14, 3. ledd, skal alle sameierne få skriftlig varsel om dato for årsmøtet, med en dato for frist for innmelding av saker som sameier ønsker behandlet av årsmøtet. Dette varselet skal sendes sameierne minst 8 dager, og høyst 20 dager, før dato for fristen for innmelding av saker til årsmøtet.

(2)Sameier må sørge for at det går klart frem av saksinnmeldingen at saken ønskes behandlet av årsmøtet. Sameier bør begrunne innholdet i saken. Sameier må i alle tilfeller formulere tydelig og konkret forslag til vedtak i saken, som det kan stemmes over på årsmøtet.

(3)Den formelle innkallingen til årsmøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager. Styret skal tilstrebe å sende innkalling 20 dager før avholdelse av årsmøtet. Den formelle innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles, med tilhørende dokumenter som gir best mulig informasjon om sakene som skal behandles på årsmøtet.

(4)Dersom et forslag, som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

(5)Blir det ikke innkalt til årsmøte, som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på årsmøtet, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

(6) Årsmøte skal ledes av styreleder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke være sameier.

§ 15. SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
a) behandle eventuell årsberetning.
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår.
c) velge styremedlemmer.
d) behandle vederlag til styret.

(3) Regnskap og eventuell revisjonsberetning og årsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige på årsmøtet.

§ 16. ÅRSMØTETS BESLUTNING

(1) Alminnelig flertall:
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Hver seksjon gir en stemme. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(2) Kvalifisert flertall 2/3:
Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i *det aktuelle* sameiet.
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.
e) samtykke til reseksjonering. *som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum.*
f) endring av vedtektene.

(3) Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak:
Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
Hvis tiltak nevnt over fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

(4) Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere:
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.
b) oppløsning av sameiet.
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter.
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

(5) Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern:
Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning. Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:
a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike.
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen.
c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av disse vedtekter.

§ 17. OM ÅRSMØTET

(1)Alle sameiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. I tillegg har ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon rett til å være til stede på årsmøtet med møte- og talerett.

(2)En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Sameieren har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøte. Rådgiver har talerett, dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

(3)Styremedlemmer, som ikke er sameiere, forretningsføreren og revisor, har rett til å delta på årsmøtet med forslags- og talerett.

(4)Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede, med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

(5) Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 18. REVISJON OG REGNSKAP

(1) Sameiet skal ha revisor, som velges av årsmøtet med vanlig flertall og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 19. FORRETNINGSFØRER

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

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

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

§ 20. MISLIGHOLD

(1) Hvis en sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter i sameie-forholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg, hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 21. FRAVIKELSE

(1) Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter eierseksjonsloven § 39, jfr tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 22. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

(1) Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, utvendig solavskjerming, levegger,

skjermtak, rekkverk, endring av fasadekledning, utvidelse av balkong eller oppføring av terrasseplatting, endring av utvendige farger, beplantning av hekker rundt og på private utearealer og på fellesarealer etc. skal kun skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret, eventuelt årsmøtet.

(2) Tilbygg/påbygg og andre arbeider, som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 23. FORSIKRING

(1)Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

(2)Påkostninger på den enkelte bruksenhet, som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte.

§ 24. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

(1) På årsmøtet kan ingen delta i en avstemning om:
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående.
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet.
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet, dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser.
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §38 (salgspålegg) og § 39 (tvangsfraviklelse), som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

(2) Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

(3) På styremøte kan et styremedlem ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 25. ANSVAR UTAD

(1) For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

§ 26. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

(1) For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot ufravikelig bestemmelse i eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

§ 27. FELLES RENOVASJONSANLEGG BELIGGENDE PÅ EIENDOMMEN TILHØRENDE SAMEIET HELLERUDHAUGEN 3

(1) Felles renovasjonsanlegg (avfallsbrønner for mat- og restavfall og avfallsbrønner for papp/papir) beliggende på Sameiet Hellerudhaugen 3's eiendom, gnr 55 bnr 100***, eies i fellesskap og*** er til felles bruk for Sameiet Hellerudhaugen 3 samt boligene på eiendommene gnr 55; bnr 102, 103, 104 (adressene Øvre Hellerudhaugen 17, 19 og 21) og bnr 109 i Nittedal kommune. Erklæring er/vil bli tinglyst.

(2) Kostnader til vedlikehold av avfallsbrønnene skal fordels forholdsmessig etter antall boliger som disponerer disse.

§ 28. FELLES, PRIVAT ADKOMSTVEI / REALSAMEIE

(1) Felles, privat adkomstvei («Realsameie») utgjør en egen eiendom, gnr X, bnr X (eiendommen er pt under fradeling). Realsameieeiendommen er fellesareal for de eiendommer som den skal betjene; snr 1-16 i Sameiet Hellerudhaugen 3 og eiendommen gnr 55, bnr 109. Kostnader til drift og vedlikehold, som knytter seg til realsameieeiendommen/adkomstveien, skal fordels forholdsmessig etter antall boliger som disponerer denne. Totalt utgjør dette 24 boliger, fordelt med 16 enheter på gnr 55, bnr 100, og 8 enheter på gnr 55, bnr 109. Sameiet Hellerudhaugen 3's andel utgjør således 16/24, og eiendommen gnr 55, bnr 109 sin andel utgjør 8/24. Ved senere endring i antall boenheter skal fordelingsbrøken reguleres tilsvarende.

VEDLEGG TIL VEDTEKTENE FOR BOLIGSAMEIET HELLERUDHAUGEN 3:

OPPSTILLING OVER EIERBRØKEN FOR BOLIGSEKSJONENE:

Snr 1: **92 –** ***Nedre Hellerudhaugen 142***
Snr 2: **70 –** ***Nedre Hellerudhaugen 138***
Snr 3: **70 –** ***Nedre Hellerudhaugen 134***
Snr 4: **70 –** ***Nedre Hellerudhaugen 130***
Snr 5: **129 –** ***Nedre Hellerudhaugen 144***
Snr 6: **112 –** ***Nedre Hellerudhaugen 140***
Snr 7: **109 –** ***Nedre Hellerudhaugen 136***
Snr 8: **112 –** ***Nedre Hellerudhaugen 132***
Snr 9: **92 –** ***Nedre Hellerudhaugen 158***
Snr 10: **70 –** ***Nedre Hellerudhaugen 154***
Snr 11: **70 –** ***Nedre Hellerudhaugen 150***
Snr 12: **70 –** ***Nedre Hellerudhaugen 146***
Snr 13: **129 –** ***Nedre Hellerudhaugen 160***
Snr 14: **112 –** ***Nedre Hellerudhaugen 156***
Snr 15: **109 –** ***Nedre Hellerudhaugen 152***
Snr 16: **112 –** ***Nedre Hellerudhaugen 148***
Snr 17: **92 –** ***Øvre Hellerudhaugen 66***
Snr 18: **70 –** ***Øvre Hellerudhaugen 62***
Snr 19: **70 –** ***Øvre Hellerudhaugen 58***
Snr 20: **70 –** ***Øvre Hellerudhaugen 54***
Snr 21: **70 –** ***Øvre Hellerudhaugen 50***
Snr 22: **129 –** ***Øvre Hellerudhaugen 68***
Snr 23: **112 –** ***Øvre Hellerudhaugen 64***
Snr 24: **112 –** ***Øvre Hellerudhaugen 60***
Snr 25: **112 –** ***Øvre Hellerudhaugen 56***
Snr 26: **112 –** ***Øvre Hellerudhaugen 52***
Snr 27: **70 –** ***Øvre Hellerudhaugen 46***
Snr 28: **70 –** ***Øvre Hellerudhaugen 42***
Snr 29: **70 –** ***Øvre Hellerudhaugen 38***
Snr 30: **70 –** ***Øvre Hellerudhaugen 34***
Snr 31: **92 –** ***Øvre Hellerudhaugen 30***
Snr 32: **112 –** ***Øvre Hellerudhaugen 48***
Snr 33: **112 –** ***Øvre Hellerudhaugen 44***
Snr 34: **112 –** ***Øvre Hellerudhaugen 40***
Snr 35: **112 –** ***Øvre Hellerudhaugen 36***
Snr 36: **129 –** ***Øvre Hellerudhaugen 32***
SUM: 3426

HUSORDENSREGLENE FOR BOLIGSAMEIET HELLERUDHAUGEN 3

(vedtatt på årsmøtet 01.03.2023)

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold og godt naboskap i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger reglene vi har i fellesskapet vårt og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene. Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

1. BEBOELSE

Leiligheten skal brukes til beboelse på en slik måte at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre. Det er forbudt å røyke innendørs på fellesarealene. Det er heller ikke lov å kaste sigarettsneiper, snus eller annet fra terrasse, balkong eller på fellesområder.

2. STØY

Alle seksjonseiere oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne.

Det skal være stille i sameiet mellom kl. 23.00 og 07.00 på hverdager.
Lørdager og søndager gjelder dette mellom kl. 23.00 og 08.00.
I disse tidsrommene må det ikke spilles forstyrrende høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter.

Oppussingsarbeider kan skje i tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille.

3. SKADER OG FORSIKRING

Dersom skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

Seksjonseier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming.
Ved rørbrudd/lekkasje må stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles. Informer styret.

Meld straks fra til styret, hvis det oppdages skader i seksjonen. Meld straks fra til styret, hvis det oppdages skadedyr i seksjonen.

Sørg for å holde luftekanaler åpne, for å unngå fukt og kondensskader. Skift filter i ventilasjonssystemet tilhørende seksjonen minst en gang i året.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygningsmassen. Denne forsikringen dekker blant annet skader på bygningsmassen som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse.

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo, løsøre og annet for sin seksjon. Se forøvrig § 6 i sameiets vedtekter; «Seksjonseiers vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar».

4. UTEKRAN

Utekran tilhørende seksjonen må seksjonseier stenge før frosten kommer. Dette gjøres ved at innvendig stoppekran stenges og man åpner den utvendige kranen. Styret har ansvaret for at felles utekraner stenges før frosten kommer.

5. BRUK AV TERRASSER OG BALKONGER

Balkonger må holdes frie for snø, og eventuelle sluk må til enhver tid holdes åpne.

Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill. Kullgrill er ikke tillatt på terrasse eller balkong grunnet brannsikkerhet. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt på terrasse eller balkong.

Unngå grilling og røyking nært ventilasjonsinntak til seksjoner.

6. BRANNVERN

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppganger, men i boder eller på anviste plasser.

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger).

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

7. SØPPEL

For å unngå skadedyr må ikke søppel oppbevares utendørs ved seksjonen eller på fellesareal.

Søppel skal sorteres og kastes som anvist på avfallsbrønnene; en for matavfall/restavfall, en for papir/papp og en for glass/metall. Avfall som ikke kommer inn under disse kategorier, må seksjonseier selv kjøre bort.

Følgende må ikke kastes i avfallsbrønnene: varm aske, brennende gjenstander, batterier, lyspærer, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

8. PLENKLIPPING, VASK OG ANNET FOR FELLESAREAL I SAMEIET

All plenklipp og stell av beplantning på fellesarealene skal skje etter en plan i regi av styret. Det samme gjelder for vask og vedlikehold av garasjeanlegg og andre fellesarealer. Bruk av gressklipper på plen på fellesareal skal skje etter godkjenning fra styret. Ny beplantning, og annet man måtte ønske å gjøre av endringer på fellesarealer, skal først godkjennes av styret.

9. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt, så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes umiddelbart). Det er båndtvang for hunder hele året i sameiet.

10. GARASJEANLEGG OG PARKERING

Hver boenhet har en nummerert parkeringsplass i garasje, som benyttes hvis seksjonseier/ leietaker disponerer motorvogn.

Søknad om leie av ekstra parkeringsplass sendes til styret. Se § 4 i sameiets vedtekter for detaljene om ekstra parkeringsplass.

Seksjonseier/leietaker med nedsatt funksjonsevne, som har behov for tilrettelagt parkeringsplass (HC-plass), må dokumentere behovet til styret, og få skriftlig godkjennelse fra styret før HC-plass kan brukes, se § 5 i sameiets vedtekter.

Gjesteparkering skal kun brukes av gjester, ikke av seksjonseiere eller leietakere mm. Gjesteparkering kan brukes inntil 48 timer. Ønsker man å stå lenger, kontakt styret for avtale.

Parkeringsplassene i garasjene skal kun benyttes til parkering av motorvogn. Det skal ikke oppbevares eller lagres noen gjenstander på parkeringsplassene.

Påse at garasjeporten alltid er lukket. Virker den ikke som den skal, kontakt styreleder.

For informasjon om elbillading, muligheten for utleie av parkeringsplass og annet om garasje og parkering, se § 4 og 5 i vedtektene til sameiet.

11. UTEBODER OG BODER I GARASJEKJELLER I BYGG 9

Utebodene ved bygg 8 og 9 og bodene i garasjekjeller i bygg 9 er tilleggsdeler til boenhetene, jfr § 2, 2. ledd, § 2, 6. ledd og § 6, 8. ledd i sameiets vedtekter. Disse bodene er definert som sportsboder.

En sportsbod er ikke beregnet til oppbevaring av fuktømfintlige materialer; slik som tekstiler, bilder, bøker, møbler og lignende uten forsvarlig innpakking/emballering.

For å unngå fukt- og råteskader i utebodene og bodene i garasjekjeller, er det svært viktig at gjenstander, hyller og annet plasseres slik at det til enhver tid er god avstand og tilstrekkelig lufting mot vegg, gulv og tak. Ikke sett fuktige gjenstander i bodene, da dette vil øke faren for fukt- og råteskader, som kan spre seg til andre boder.

Sjekk jevnlig bod for fukt- og råteskader og vannlekkasjer mm. Sørg vinterstid for at området foran døren til sportsboden til enhver tid er fri for snø og kan åpnes/lukkes.

Det er ikke tillatt å koble til elektriske apparater i bodene; som kjøleskap, fryser, varmeovner etc.

Uforsvarlig oppbevaring av gjenstander eller annet, som gjør skade etter dette punkt 11 i husordensreglene, vil medføre erstatningsansvar.

12. OPPBEVARING AV FARLIGE STOFFER

Oppbevaring av gassbeholdere og annet eksplosjonsfarlig materiale er ikke under noen omstendigheter tillatt plassert i heisrommene eller garasjekjellerne i bygg 8 og 9, ei heller i bodene i garasjekjeller i bygg 9, da skadepotensialet ved eksplosjon i kjeller er særdeles stort.

Hver boenhet kan oppbevare maksimalt to gassbeholdere på 11 kilo. Seksjonseierne/leietaker er ansvarlig for at gassbeholdere, annet lovlig eksplosjons- og brannfarlig materiale eller andre lovlige farlige stoffer oppbevares og håndteres forsvarlig. Se blant annet informasjon om oppbevaring av farlig stoff i bolig hos Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap: https://www.dsb.no/lover/farlige-stoffer/farlige-stoffer/informasjon/oppbevaring-av-farlig-stoff-i-bolig/

Uforsvarlig oppbevaring av gjenstander eller annet, som gjør skade etter dette punkt 12 i husordensreglene, vil medføre erstatningsansvar.

13. REKKEANSVAR

Rekkeansvaret innebærer for den enkelte seksjonseier/leietaker at en/flere boligseksjon(er) i hvert av sameiets fire bygg – bygg 7, 8, 9 og 10 – i en bestemt periode (normalt rullerende én uke av gangen), har ansvaret for å utføre enkle vedlikeholdsoppgaver i sameiet (eks. snømåking og strøing i vintersesongen).

Styret skal i tilstrekkelig grad informere seksjonseierne/leietakerne om rekkeansvaret på den digitale plattformen som sameiet bruker (eks. Vibbo).

Detaljene om reglene rundt rekkeansvaret er å finne i §7, 7. – 10. ledd i sameiets vedtekter.

14. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Brudd på husordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholds-beføyelser.

15. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Seksjonseierne kan på årsmøtet vedta endringer i husordensreglene med vanlig flertall.

Nero Eiendomsmegling AS
Privatmegelren Lillestrøm v/Karianne Rytterager
Postboks 1023, 2012 LILLESTRØM
E-post: karianne.rytterager@privatmegleren.no

Deres ref.: 24260137 . Vår ref.: 2409-1-32 Dato: 10.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Boligsameiet Hellerudhaugen 3
Organisasjonsnr:	927732599
Seksjonseier:	Ettayebi, Mohammed
Medeier:	El Anbri, Hajar
Leilighetsnummer:	32
Adresse:	Øvre Hellerudhaugen 48, 1487 HAKADAL
Seksjonsnummer:	32
Gnr.	55
Bnr.	100

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 92472626.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Følgende endringer i felleskostnadene fra 01.05.24: - Kategori felleskostnader øker med 10% - Ny kategori, ""vedlikehold fellesareal"" innføres. kr 200,- pr seksjon pr mnd.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 179,80,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Strøm elbil	470,00	
Garasje	300,00	
Felleskostnader	2 659,80	
TV/bredbånd	450,00	
Ekstra parkeringsplass	300,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 1 240,-

Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	31 853,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Mats Granby pr. e-post: mats.granby@obos.no eller telefon: 22 86 56 66.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Johnny Berg, e-post: boligsameiet-hellerudhaugen-3@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

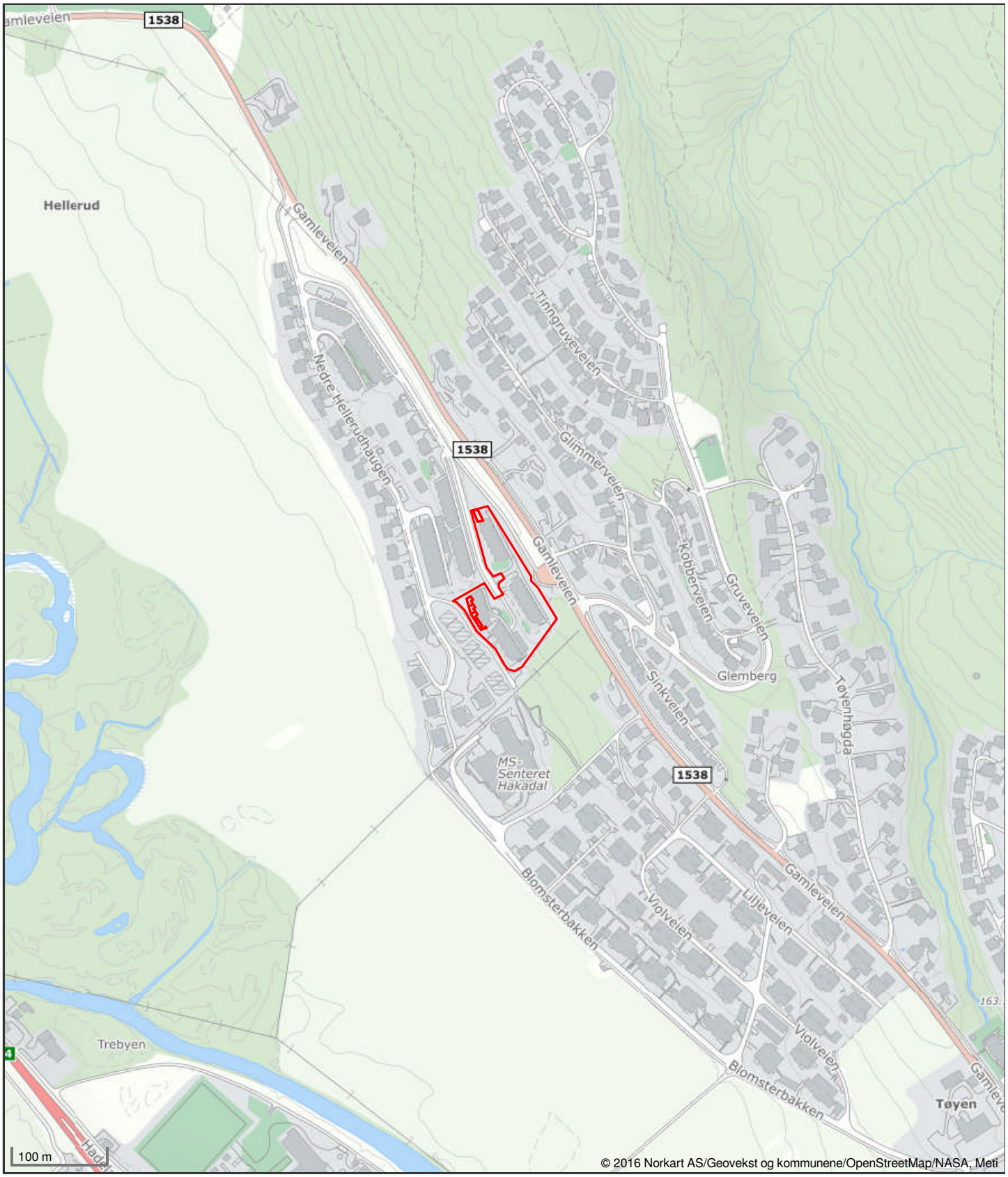
Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Utskriftsdato: 10.04.2026

Oversiktskart for eiendom 3232 - 55/100//



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

Nittedal kommune

Grunnkart

Eiendom: 55/100/0/32
Adresse: Øvre Hellerudhaugen 48
Dato: 10.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

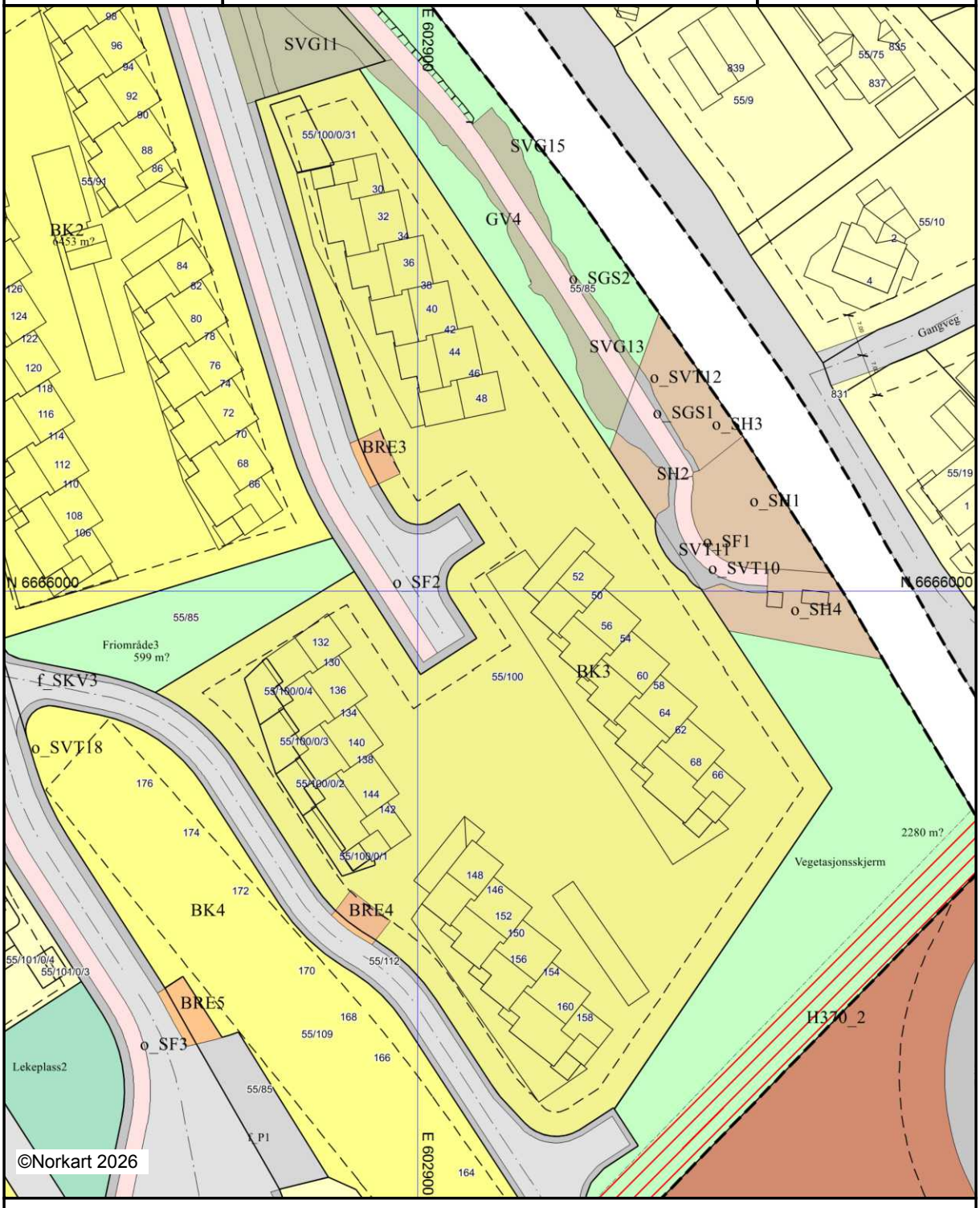
Nittedal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 55/100/0/32
Adresse: Øvre Hellerudhaugen 48
Dato: 10.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Nittedal kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 55/100/0/32
Adresse: Øvre Hellerudhaugen 48
Dato: 10.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Nittedal kommune
Adresse: Postboks 63, 1483 Hagan
Telefon: 67 05 90 00

Utskriftsdato: 10.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3232	**Gårdsnr.**	55	**Bruksnr.**	100	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	32
Adresse	Øvre Hellerudhaugen 48, 1487 HAKADAL								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	32322022
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.05.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3232/dokumenter/3498/Kommuneplan%20for%20Nittedal%202024-2035%20Kommuneplanbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 8 470 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B26

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	342
Navn	Detaljreguleringsplan for Hellerudhaugen

Plantype	Detaljregulering	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	23.02.2015	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3232/dokumenter/1461/342_planbestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	8 403 m^2
	Formål	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
	Feltnavn	f_BKS3
	Delareal	35 m^2
	Formål	Renovasjonsanlegg
	Feltnavn	BRE4
	Delareal	33 m^2
	Formål	Renovasjonsanlegg
	Feltnavn	BRE3

NITTEDAL KOMMUNE

PLAN ID: 342

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HELLERUDHAUGEN

Planen er datert 21.8.2014
Planbestemmelsene er datert 21.8.2014
Planbeskrivelsen er datert 6.7.2014
Planbestemmelsene er vedtatt av Nittedal kommunestyre 23.2.2015, sak 12/15
Administrativ mindre endring i plan og bestemmelser datert 16.12.2016
Mindre endring vedtatt, datert 02.09.2020, saksnr.20/01607-5

****

§ 1. Hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for oppføring av boliger med tilhørende anlegg og ny infrastruktur. **Det er tillatt å oppføre til sammen 140 boenheter i planområdet.**

§ 2. Arealformål og hensynssoner

Bebyggelse og anlegg:
- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
- Kjøreveg
- Fortau
- Gangveg/gangareal
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivholdeplass
- Parkeringsplasser

Grønnstruktur:
- Friområde
- Vegetasjonsskjerm

PBL § 12-6 Hensynssoner:
- Frisikt
- Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)

§ 3. Fellesbestemmelser

3.1 Alle tiltak og anlegg skal plasseres så skånsomt som mulig i terrenget.

3.2 Masser fra anleggsarbeidene skal ikke lagres på grøntområder der terreng og naturlig vegetasjon skal bevares.

3.3 Utomhusplanen skal vise nytt og eksisterende terreng, veier, lekeplasser, parkering på terreng, stigningsforhold, overflatebehandling, konstruksjoner, overvannstiltak, belysning av trafikkområder som er åpne for alminnelig ferdsel samt arealer på ubebygd del av eiendommen som har stor naturopprinnelighet og bør bevares. Utomhusplanen skal også vise hvordan det skal tilrettelegges for brannvesenet, herunder adkomster for brannvesen, angrepsveier, tilgang på brannvann og oppstillingsplasser.
Utomhusplanen skal utarbeides som en del av rammesøknaden og godkjennes sammen med denne.

§ 4. Bebyggelse og anlegg

4.1 Frittliggende småhusbebyggelse BF1 – BF6

4.1.1 Maksimal mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 9 meter. Sokkeletasje kan brukes der terreng ligger til rette for dette.

4.1.2 For BF1-3 og BF5-6 er maksimalt tillatt % BYA = 30 %. For BF4 er maksimalt tillatt % BYA = 40 %.

4.1.3 For BF1-3 og BF5-6 skal minste uteoppholdsareal (MUA) skal utgjøre 200 m^2. For BF4 skal minste uteoppholdsareal (MUA) utgjøre 50 m^2. Parkeringsareal, adkomstareal/kjøreareal og areal brattere enn 1:3 skal ikke inngå i beregning av uteoppholdsarealer.

4.1.4 Til hver bolig skal det være 2 biloppstillingsplasser, hvorav minst én skal kunne bebygges med garasje eller carport.

4.1.5 Garasje med maks. grunnflate på 35 kvm kan settes opp inntil 1,0 meter fra eiendomsgrense. Minimumsavstand fra regulert vei eller fortau skal være 1,5 m ved plassering av garasje langs vei eller 5,0 m ved plassering av garasje vinkelrett på vei.

4.2 Konsentrert småhusbebyggelse BK1 – BK4

4.2.1 Maksimal mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 10 meter for bygg plassert på bearbeidet terreng. For bygg plassert på parkeringskjeller tillates maksimal mønehøyde 12 m over gjennomsnittlig planert terreng.

4.2.2 Maksimalt tillatt % BYA = 40 %

4.2.3 Minste uteoppholdsareal (MUA) skal utgjøre 50 m2 på bakkeplan pr bolig.

4.2.4 Til hver bolig skal det være 1,5 fast biloppstillingsplass. Gjesteparkering utgjør 0,25 plasser pr bolig og kan anlegges som åpen bakkeparkering eller i parkeringskjeller.

4.3 Plassering og utforming

4.3.1 Bebyggelse over planert terreng skal oppføres innenfor byggegrense som vist på plankartet.

4.3.2 Parkeringskjeller under eksisterende terreng kan ligge utenfor regulert byggegrense, men ikke utenfor formålsgrensen og må ikke komme i konflikt med vegformål.

4.3.3 Bebyggelsen skal ha skråtak med takvinkel mellom 30 og 35 grader.

4.3.4 «T-1442 legges til grunn for tilfredstillende støyskjerming for støyutsatte boliger, slik at alle boliger får en stille side og tilgang til uteareal med tilfredstillende støyforhold. Innendørs støynivå skal tilfredstille krav i teknisk forskrift/NS 8175 klasse C.

4.5 Lekeplasser L1-L2

4.5.1 Lekeplassene skal beholdes som mest mulig naturlige og uberørte og suppleres med lekeapparater og utemøbler. Disse ferdigstilles samtidig med ferdigstillelse av omkringliggende boliger.

4.5.2 Lekeplassene skal sammen med øvrige fellesarealer fradeles og gis eget bruksnummer. Hver eiendom vil eie en del av fellesarealene.

5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Adkomstveg og avkjørsel

5.1.1 Krysset mellom ny adkomstveg og Fylkesveg 402, Gamlevegen, anlegges som et T-kryss.

5.1.2 Hovedadkomstvegene (veg 1-2) skal ha fortau og være offentlige veger.

5.1.3 Øvrige adkomstveger i området for konsentrert bebyggelse skal være felles.

5.1.4 Den eksakte plassering av avkjørsel fastlegges ved behandling av byggesøknad.

5.2 Gangveg og fortau

5.2.1 Det skal anlegges en gangveg mellom bussholdeplassen og veg 1.

5.2.3 Det skal anlegges fortau i Blomsterbakken fra planområdets sydlige grense til gangvei mot Hakadal ungdomsskole.

5.3 Annen veggrunn - grøntareal

Områdene kan benyttes til snødeponi og friområde.
Det er ikke tillatt å lagre eller hensette noe innenfor formålet.

5.4 Kollektivholdeplass

Området dimensjoneres for leddbuss. Venterom inntil 50m2 tillates oppsatt.

5.5 Gjesteparkering

Området for gjesteparkering P1 skal opparbeides og asfalteres.

5.6 Renovasjon

Områder for renovasjon er merket med BRE

§ 6. GRØNNSTRUKTUR

6.1 Friområde F1-F4 og vegetasjonsskjerm V1-V4

Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

§ 7. HENSYNSSONER

7.1 Frisikt

Frisiktsone ved veg skal etableres. Innenfor denne sonen skal det ikke oppsettes murer, vegetasjon eller annet høyere enn 0,5 meter over vegplanet.

7.2 Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)

Eksisterende linjeanlegg har en sikkerhetssone på 7,5 meter på hver side av senterlinjen. Det tillates ikke boligbebyggelse innenfor dette formålet.
Det tillates etablert trafostasjoner i fellesområder for den nye boligbebyggelsen.

§ 8. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Før midlertidig brukstillatelse gis må tilrettelegging for brannvesenet være tilfredsstillende ivaretatt iht TEK10 11-17 og brannvesenets retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

8.2 Krysset mellom Gamlevegen og ny adkomstveg skal opparbeides i henhold til byggeplan godkjent av Statens vegvesen før det gis midlertidig brukstillatelse i boligområdet.

8.3 Ny gang- og sykkelvegstrekning langs Gamlevegen, mellom bussholdeplass og avkjørsel til planområdet, skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse i boligområdet.

8.4 Før midlertidig brukstillatelse kan gis for en bolig, skal tilhørende utomhusanlegg være opparbeidet. Grøntarealer kan ferdigstilles i juni påfølgende sommer.

8.5 Lekeplass for delfeltet skal ferdigstilles samtidig med ferdigstillelsen av boligene i feltet. Ved ferdigstillelse av bebyggelse i vinterhalvåret, kan lekeplassen ferdigstilles i juni påfølgende sommer.

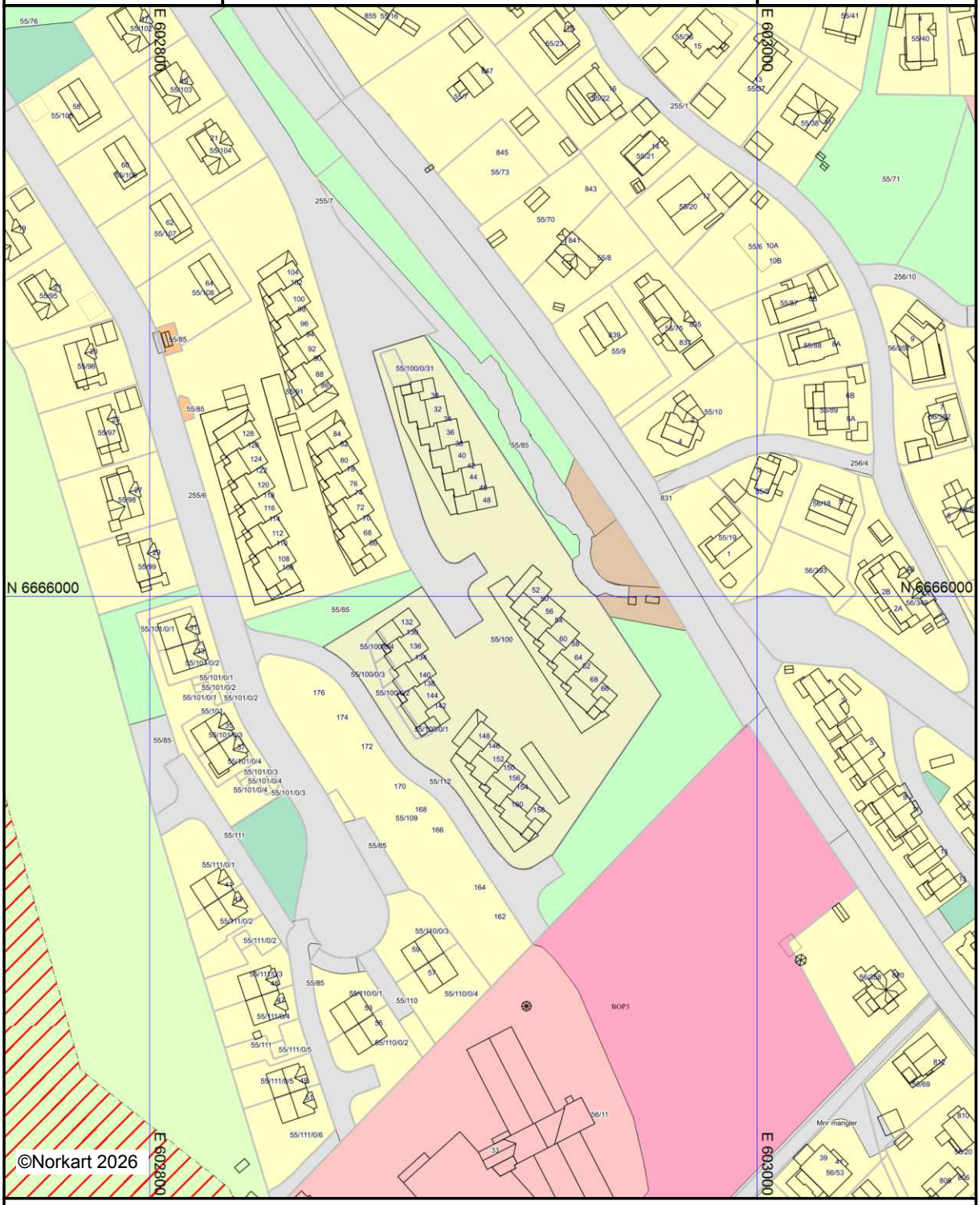
Nittedal kommune

Kommuneplan

Eiendom: 55/100/0/32
Adresse: Øvre Hellerudhaugen 48
Dato: 10.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

NITTEDALKOMMUNE
der storby møter marka

Kommuneplanens arealdel 2024-2035

Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av Nittedal kommunestyre 13.05.2024, sak 36/24. Resterende del med Brannfjell er vedtatt av Nittedal kommunestyret 16.12.2024, sak 116/24. Planen er ikke stadfestet etter markaloven.

Kommuneplanens arealdel med plankart og bestemmelser gjelder for alle nye tiltak.

Innhold

1. Generelle bestemmelser 4
   1.1. Innledning 4
   1.2. Kommuneplan og gjeldende reguleringsplaner 4
   1.3. Krav om utarbeidelse av reguleringsplan 4
   1.4. Unntak fra krav om utarbeidelse av reguleringsplan 4
   1.5. Bestemmelser til boligformål ved unntak fra plankrav 5
   1.6. Kommunedelplaner-kommunedelplan for rv. 4 Kjul – Åneby sør 6
   1.7. Utbyggingsavtaler og områdemodell 6
   1.8. Holdningsklasser for avkjørsler 6
   1.9. Byggegrenser 6
   1.10. Krav til teknisk infrastruktur 10
   1.11. Miljøkrav 10
   1.12. Forurensning 11
   1.13. Masseforvaltning 14
   1.14. Naturverdier 14
   1.15. Stråling 16
   1.16. Tilgjengelighet 17
   1.17. Estetikk og landskap 17
   1.18. Jord- og skogbruk 18
   1.19. Kulturminner og kulturverdier 18
   1.20. Samfunnssikkerhet 19
   1.21. Hensynssoner 22
   1.22. Rekkefølgebestemmelser 27
2. Arealer for bebyggelse og anlegg 29
   2.1. Fellesbestemmelser bebyggelse og anlegg 29
   2.2. Boligbebyggelse 32
   2.3. Kombinert formål bebyggelse og anlegg 34
   2.4. Sentrumsformål 35
   2.5. Områder for offentlig eller privat tjenesteyting 37
   2.6. Idrettsformål 38
   2.7. Områder avsatt til næringsvirksomhet 39

3. Samferdsel 40
3.1. Fellesbestemmelser 40
3.2. Hovednett for sykkel og interne veger i Nittedal sentrum 40
3.3. Fremtidig V1 ved omlegging av rv. 4 i sentrum 40
4. Grønnstruktur 41
4.1. Generelt 41
4.2. Områder med grønnstruktur 41
5. Bruk og vern av sjø og vassdrag 43
5.1. Områder BV i Nittedal sentrum 43
5.2. Sjø- og vassdrag- krisevannkilde Bergstjern 43
6. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) 44
6.1. Tiltak i LNF-områder 44
6.2. LNF-områder for spredt boligbebyggelse 44
6.3. LNF-områder med spredt næringsbebyggelse 47
7. Retningslinjer til hensynssoner for særlig bevaring av kulturmiljø og kulturlandskap H570_1-12 48
Arealkategorier 52

1. Generelle bestemmelser

1.1. Innledning

pbl § 11-7, 1, 2, 3, 4, 6, etter pbl § 11-9 nr.1
Kommuneplan er utarbeidet med hjemmel i plan- og bygningslovens (pbl) § 11. Den består av en planbeskrivelse og et juridisk bindende plankart med tilhørende planbestemmelser, og angir hvordan arealene i kommunen planlegges brukt og utbygget. Kommuneplanen gjelder for alle områder i kommunen. Planen vil ikke ha konsekvenser for eksisterende lovlig arealbruk.

1.2. Kommuneplan og gjeldende reguleringsplaner

Der kommuneplan ikke samsvarer med reguleringsplan eller bebyggelsesplan, gjelder vedtatt reguleringsplan eller bebyggelsesplan foran, med mindre noe annet framgår av dette dokumentet.

Kommuneplanens bestemmelser §1.6-1.22 supplerer der reguleringsplan er tyst.
Der gjeldende reguleringsplaner er berørt av hensynssone for fare H310 og H320 og gjeldende reguleringsplan ikke avklarer fare i henhold til nyere krav gitt i bestemmelsene §1.21, gjelder hensynssonen med bestemmelser gitt i §1.21.

For områder med reguleringsplan som er vedtatt før 2019, og som ikke innehar bestemmelser om følgende forhold (se nedenstående liste), gjelder bestemmelse §1.5 fullt ut for frittliggende småhusbebyggelse (eneboliger og tomannsboliger). Ved motstrid vil regulerings- og bebyggelsesplanen gå foran.

- Minimum tomteareal ved fradeling
- Maksimal tillatt utnytting og høyder
- Parkering
- Uteoppholdsareal MUA.

1.3. Krav om utarbeidelse av reguleringsplan

pbl § 11-7, 1, 2, 3, 4, 6, etter pbl § 11-9 nr.1
For alle områder angitt som utbyggingsformål etter pbl 11-7 nr. 1, 2, 3, 4 og 6, kreves det at området inngår i reguleringsplan før det kan tillates fradeling til slike formål, bruk eller tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl § 20-1). Plankravet gjelder for hvert enkelt felt innenfor formålet med nødvendig tilgrensende offentlig infrastruktur. Kommunen kan kreve at tilgrensende arealer og offentlig infrastruktur skal inngå i reguleringsplan der dette er nødvendig eller hensiktsmessig av hensyn til helhet og løsninger.

Der kommuneplanen viser et annet arealformål enn tidligere vedtatte bebyggelsesplaner eller reguleringsplaner, må det utarbeides ny reguleringsplan før det kan gis tillatelse til nye tiltak tråd med nyere kommuneplanformål. Med tiltak menes tiltak etter pbl § 20-1 bokstav a, b, d, k, l og m.

1.4. Unntak fra krav om utarbeidelse av reguleringsplan

pbl § 11-10, nr.1

For områder uten reguleringsplan avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg med underformål bolig, gis det unntak fra krav om utarbeidelse av reguleringsplan for følgende tiltak:

- Påbygg, tilbygg, garasje og uthus på inntil 50 m² BRA eller bruksendring av rom i godkjent boligbebyggelse, samt bruksendring av bebyggelse til boligformål. Det tillates ikke oppføring av eller omdisponering av påbygg/tilbygg til nye boenheter.
- Fasadeendringer
- Installasjoner og bygg som er en del av kommunaltekniske anlegg til den enkelte eiendom
- Riving av bygg, konstruksjon eller anlegg
- Kommunen kan gi unntak for mindre tiltak.
- Fradeling skal skje i tråd med bestemmelsen i punkt 1.5.
- Det kan kun oppføres ett frittliggende småhus (kun enebolig) uten sekundærleilighet pr. tomt.

For alle unntak fra plankrav, gjelder rammene i bestemmelsene i pkt.1.5 fullt ut, inntil reguleringsplan foreligger. Kommuneplanens øvrige generelle bestemmelser kap. 1, gjelder.
Unntak fra plankrav gjelder ikke innenfor hensynssoner for fare, hensynssone ras- og skredfare H310 og flomfare H320, se bestemmelsene til hensynssone kap. 1.21.

1.5. Bestemmelser til boligformål ved unntak fra plankrav

Bestemmelser i dette kapitelet gjelder for unntak fra plankrav pkt. 1.3 og for pkt. 1.4.

Minimum tomteareal ved fradeling og oppføring av ny boligbebyggelse:
Tomteareal for enebolig skal minimum være 700 kvm netto tomt.

Maksimal tillatt utnytting:
Maksimal tillatt utnytting er BYA= 20% av netto tomt.

Maksimal tillatte høyder:
Maksimal tillatte høyder er inntil 6,5 meter for gesims og inntil 8 meter for møne.
Aller høyder måles fra gjennomsnittlig eksisterende terreng.

Parkering:
Det skal avsettes parkeringsplass for 2 biler pr. boenhet i garasje/carport eller på terreng. For eventuell sekundærleilighet til enebolig skal det avsettes 1 parkeringsplass. En parkeringsplass beregnes til 18 kvm, eksklusivt manøvreringsareal. Det skal være mulig å snu bilen på egen tomt med min 6 m svingradius. Biloppstillingsplasser skal kunne benyttes uavhengig av hverandre. Det tillates ikke rom for varig opphold i garasje.

Uteoppholdsareal MUA:

- Krav til minste uteoppholdsareal er 200 kvm pr boenhet for eneboliger
- For eksisterende tomannsboliger er krav til minste uteoppholdsareal 150 kvm pr. boenhet for tomannsboliger.
- For eksisterende sekundærleilighet i enebolig skal det legges til 25 kvm MUA.
- Minste uteoppholdsareal skal ivaretas i egen hage og ha direkte tilknytning til bolighuset med en naturlig tilkomst.
- Uteareal som kan medregnes skal ha maksimum stigning på 1:3.

- Kjøreareal og areal til parkering, sykkelparkering, avfallshåndtering og snøopplag kan ikke medregnes i uteoppholdsareal. Areal innenfor gul støysone kan ikke regnes med i uteoppholdsareal.
- Reguleringsplaner kan fastsette at deler av uteoppholdsareal kan dekkes på balkonger/veranda/takterrasse, men ikke mer enn 20% av det samlede uteoppholdsarealet.

Kommuneplanens øvrige bestemmelser i kap.1.6-1.22 supplerer eldre reguleringsplanbestemmelser der disse er tyst.

1.6. Kommunedelplaner-kommunedelplan for rv. 4 Kjul – Åneby sør

Kommunedelplan for rv.4 Kjul-Åneby sør med bestemmelser, som ble stadfestet av Kommunal- og moderniseringsdepartement 30.01.2015, gjelder foran kommuneplanen ved motstrid. Kommunedelplanens avgrensning er vist som bestemmelseslinje #1 på kommuneplankart for Nittedal kommune.

1.7. Utbyggingsavtaler og områdemodell

Utgangspunkt er at utbygger skal opparbeide og bekoste nødvendig teknisk, blå og grønn infrastruktur som reguleringsplan utløser, hjemlet i plan- og bygningsloven eller i reguleringsplan. Det kan inngås utbyggingsavtale om kvalitet, utforming, gjennomføring, finansiering, løsning for universell utforming, energi- og miljøvennlige løsninger for teknisk og grønn infrastruktur. Det kan inngås utbyggingsavtale om forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak og om overdragelse av grunn og kommunal overtakelse av offentlige anlegg for blå og grønn infrastruktur. Det kan inngås utbyggingsavtale for tilpasning til brukergrupper, boligtyper/størrelser, kvalitet, fremdrift, organisatoriske forhold, eierskap og drift og vedlikehold for boliger. Oppgradering og utbygging av nødvendig infrastruktur for etablering kan løses med bruk av områdemodell eller tilsvarende.

1.8. Holdningsklasser for avkjørsler

pbl § 11-10 nr.4 og pbl § 11-11 nr.1 og nr.2
Holdningsklasser for avkjørsler inngår som kriterier for lokalisering av utbygging og arealbruk innen områder for bebyggelse og anlegg og spredt utbygging i LNF-områder.

Holdningsklasser er vist på temakart til kommuneplan.
Tekniske krav til utforming av avkjørsel må kunne oppfylles for at tillatelse kan gis, uavhengig av klasse.
Det tillates kun 1 avkjørsel pr tomt.

1.9. Byggegrenser

pbl § 11-9, nr.5, vegloven § 29 og Jernbaneloven §10,

1.9.1. Byggegrenser mot veg

Der ikke annet er vedtatt gjennom reguleringsplan, kommunedelplan eller kommuneplanens plankart, gjelder veilovens byggegrensebestemmelser jf. Vegloven § 29.

1.9.2. Byggegrenser til fv. og rv. i Nittedal sentrum

Fremtidig byggegrense mot ny rv. 4 vist som V1 på plankartet (sløyfa i sentrum). Byggegrensen er avklart i kommunedelplan for Nittedal sentrum vedtatt i 2013: Byggegrense mot V1 er 30 m mot vest, og 50 m mot øst.

1.9.3. Nettstasjoner

Byggegrenser mot nettstasjoner er 5 m.

1.9.4. Jernbane

Der er forbudt uten tillatelse fra kjøreveiens eier å oppføre bygning, anlegg eller annen installasjon, foreta utgravning eller oppfylling m.m. innenfor 30 m regnet fra nærmeste spors midtlinje. Dette gjelder også der det foreligger reguleringsplan med annen byggegrense eller det med grunnlag i annen lov er gitt rett til etablere anlegg eller installasjon innenfor 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje. I tilfeller nevnt i annet punktum, skal tillatelse alltid gis hvis det ikke foreligger særlige grunner for avslag. Tillatelse er ikke nødvendig når sporanlegget er en del av offentlig eller privat vei. Ved bruk av høyderedskap nær kjøreledning/høyspent, gjelder brannvesenets avstandskrav på min 35 meter sikkerhetssone fra oppstillingsplass til kjøreledning/høyspent.

1.9.5. Offentlig vann- og avløps- og overvann-ledning

pbl 11-9, nr. 5
Der ikke annet er vedtatt gjennom reguleringsplan, tillates ikke bygge- og anleggstiltak inklusive støttemurer, nærmere offentlige vann-, avløps- og overvannsledninger enn 4 m, målt horisontalt og vertikalt fra ytterkant rør.

1.9.6. Byggegrenser mot vassdrag og raviner

pbl 11-9, nr. 5

Byggegrensene er vist på arealplankart med kode 1113. Avstander mot vassdrag måles horisontalt fra begge sider av vassdragets strandlinje ved normal vannføring

a. **Vassdrag i vannforvaltningsklasse 1- byggegrense mot Nitelva på Rotnes og Ørfiskebekken**
Gjelder vassdragsbelte langs Nitelva ved Rotnes og Ørfiskebekken på Rotnes. Byggegrensen er vist på plankartet. Denne gjelder der annen byggegrense ikke er angitt i reguleringsplan vedtatt etter 2015. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2 og 20-3, inkludert terrengtiltak, snødeponering, inngrep, lukking av og utfylling i vassdrag, er ikke tillatt.

Unntak er:

- enkle tilretteleggingstiltak for friluftsliv som etablering av tursti
- påbygg/tilbygg på eksisterende bebyggelse, men ikke nærmere enn 20 m fra vannkanten
- mindre tiltak i LNF-områder i tilknytning til stedbunden næring, men ikke nærmere enn 20 m fra vannkanten

Unntak som er listet opp gjelder ikke for tiltak innenfor arealer som er omfattet av hensynssoner H310 eller H320, der fare ikke er avklart i reguleringsplan.

Retningslinje:
Hovedtrekkene i landskapet må søkes opprettholdt. Inngrep som endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannstrengen og i de områder som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, bør unngås. Inngrep som enkelt vis eller i sum medfører endringer av en viss betydning i selve vannstrengen, bør unngås. Leveområder for truede plante- og dyrearter og mindre områder med store verneverdier bør gis særlig beskyttelse.
Inngrep som er til skade for pedagogiske verdier, friluftslivsverdier, herunder fiske og framkommelighet i og langs vannstrengen, eller opplevelsesverdier, skal unngås.

b. **Vassdrag i vannforvaltningsklasse 1- byggegrense mot Nitelva langs Li og Løvstad og langs del av Ørfiskebekken**

Byggegrense er vist på plankartet. Denne gjelder der annen byggegrense ikke er angitt i reguleringsplan vedtatt etter 2015.
Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2 og 20-3, inkludert terrengtiltak, snødeponering, inngrep, lukking av og utfylling i vassdrag, er ikke tillatt.
Unntak er:

- enkle tilretteleggingstiltak for friluftsliv som etablering av tursti
- etablering og reparasjon av hydrotekniske anlegg og etablering av fangdammer, men ikke nærmere enn 20 m fra vannkanten,
- påbygg/tilbygg på eksisterende bebyggelse, men ikke nærmere enn 20 m fra vannkanten.

Unntak som er listet opp gjelder ikke for tiltak innenfor arealer som er omfattet av hensynssoner H310 eller H320, der fare ikke er avklart i reguleringsplan.
Inngrep som er til skade for pedagogiske verdier, friluftslivsverdier, herunder fiske og framkommelighet i og langs vannstrengen, eller opplevelsesverdier, skal unngås.

Retningslinje:
Hovedtrekkene i landskapet må søkes opprettholdt. Inngrep som endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannstrengen og i de områder som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, bør unngås. Inngrep som enkeltvis eller i sum medfører endringer av en viss betydning i selve vannstrengen, bør unngås. Leveområder for truede plante- og dyrearter og mindre områder med store verneverdier bør gis særlig beskyttelse.

c. **Vassdrag i vannforvaltningsklasse 2 - byggegrenser til del av Nitelva og mindre sidevassdrag**

Dette er vassdragsbelte med moderate inngrep i selve vannstrengen, og hvor nærområdene består av utmark, skogbruksområder og jordbruksområder med spredt bebyggelse. Hovedtrekkene i landskapet må søkes opprettholdt.

Byggegrensen er vist på plankartet. Denne gjelder der annen byggegrense ikke er angitt i reguleringsplan vedtatt etter 2015.
Tiltak nevnt i plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2 og 20-3 inkludert terrengtiltak, snødeponering, inngrep, lukking av og utfylling i vassdrag, er ikke tillatt.

Unntak gis for

- enkle tilretteleggingstiltak for friluftsliv som etablering av turstier,
- etablering av og reparasjon av hydrotekniske anlegg og etablering av fangdammer men ikke nærmere enn 20 m fra vannkanten,
- påbygg/tilbygg på eksisterende bebyggelse, men ikke nærmere enn 20 m fra vannkanten.

Unntak som er listet opp gjelder ikke for tiltak innenfor arealer som er omfattet av hensynssoner H310 eller H320, der fare ikke er avklart i reguleringsplan.

Retningslinje:
Inngrep som endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannstrengen og i de områder som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, bør unngås. Inngrep i selve vannstrengen, bør unngås. Leveområder for truede plante- og dyrearter og mindre områder med store verneverdier bør gis særlig beskyttelse.

d. **Vassdrag i vannforvaltningsklasse 2 - byggegrenser til mindre sidevassdrag**

Gjelder sidevassdrag til Nitelva med byggegrense vist på arealplankartet. Denne gjelder der annen byggegrense ikke er angitt i reguleringsplan vedtatt etter 2015.
Dette er vassdragsbelter med moderate inngrep i selve vannstrengen, og hvor nærområdene består av utmark, skogbruksområder og jordbruksområder med spredt bebyggelse. Hovedtrekkene i landskapet må søkes opprettholdt. Inngrep som endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannstrengen og i de områder som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, bør unngås. Inngrep som enkeltvis eller i sum medfører endringer av en viss betydning i selve vannstrengen, bør unngås. Leveområder for truede plante- og dyrearter og mindre områder med store verneverdier bør gis særlig beskyttelse.

Tiltak nevnt i plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2 og 20-3 inkludert terrengtiltak, snødeponering, inngrep, lukking av og utfylling i vassdrag, er ikke tillatt.
Unntak gis for:

- enkle tilretteleggingstiltak for friluftsliv som etablering av turstier,
- etablering av og reparasjon av hydrotekniske anlegg og etablering av fangdammer men ikke nærmere enn 20 m fra vannkanten,
- tiltak på eksisterende bebyggelse, men ikke nærmere enn 20 m fra vannkanten.

Unntak som er listet opp gjelder ikke for tiltak innenfor arealer som er omfattet av hensynssoner H310 eller H320, der fare ikke er avklart i reguleringsplan.

e. **Byggegrense mot øvrige vassdrag som ikke er vist med byggegrense på kommuneplankart**
Lukking av og utfylling i vassdrag, tiltak nevnt i plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2 og 20-3 inkludert terrengtiltak, snødeponering, inngrep, tiltak er ikke tillatt inntil 50 meter målt horisontalt ved gjennomsnittlig vannstand. Unntak er der annet er regulert i reguleringsplan vedtatt etter 2015.

Retningslinje:
Hovedtrekkene i landskapet må søkes opprettholdt. Tiltak som endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannstrengen og i de områder som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, bør unngås. Tiltak som enkeltvis eller i sum medfører endringer av en viss betydning i selve vannstrengen, bør unngås. Leveområder for truede plante- og dyrearter og mindre områder med store verneverdier bør gis særlig beskyttelse.

Naturmangfoldloven og vannressursloven med forskrifter gjelder.
Det kan gis unntak for sikringstiltak mot flom og erosjon. Det forutsettes en helhetlig plan for flompåvirkning på øvrige deler av vassdraget og berørte natur- og friluftsverdier. Ved slike tiltak skal revegetering sikres.

Det gjøres oppmerksom på plankrav i områder berørt av hensynssoner for fare.

f. **Byggegrense mot raviner**
Dersom ikke annet er vist i reguleringsplan vedtatt før 2015, gjelder det en byggegrense mot samtlige raviner på en avstand tilsvarende dybden på ravinen, dog ikke mindre enn 20 meter fra knekkpunkt ravine/flatt terreng.

1.9.6.1.Nettstasjoner

1.10. Krav til teknisk infrastruktur

pbl § 11-9, nr. 3
Vei, vann, avløp, slokkevann og overvann:
Kommunal veinorm og VA-norm med vedlegg skal legges til grunn for reguleringsplaner og søknad om tiltak etter pbl. Det skal utarbeides rammeplan for vann, avløp og overvann (VAO-rammeplan) i forbindelse med reguleringsplaner og søknad om tiltak etter pbl. Normene gjelder også som grunnlag for kommunal overtakelse av anlegg.

Områder avsatt til bebyggelse og anlegg tillates ikke bygget ut før nødvendige tekniske anlegg for infrastruktur og anlegg for vei, gang- og sykkelveg/fortau, vann inkl. slokkevann og avløp er etablert eller sikret i henhold til gjeldende veinorm, VA-norm med vedlegg. Avløpsløsninger skal være i tråd med forurensningsregelverket.
Ved etablering av boliger og annen bebyggelse inntil jernbanen skal sikkerhetsgjerde mot jernbanen etableres.

Sikkerhetsgjerde mot jernbane skal være iht. Bane NORs tekniske regelverk.

1.11. Miljøkrav

pbl 11-9, nr. 6, pbl 11-9, nr.8

1.11.1.hensyn

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det

- legges vekt på løsninger som legger til rette for redusert energibehov og klimasmarte bygg
- sikres opparbeiding av infrastruktur som tilrettelegger for kollektiv, sykkel og gange
- sikres opparbeiding av infrastruktur som legger til rette for bruk av fornybar energi, herunder tilrettelegging for hurtiglading, bl.a. i sentrumsområder, i leilighetsbygg og ved bensinstasjoner
- planlegges for energiløsninger basert på fornybare energikilder
- utarbeides et retningsgivende kvalitetsprogram for miljø- og energi dersom planen omfatter mer enn 10 boenheter eller 1000kvm BRA
- utredes hvordan forventede klimaendringer på lang sikt vil påvirke planområdet
- utarbeides klimagassregnskap for reguleringsplaner:
    - som omfatter mer enn 10 daa
    - som medfører omdisponering av dyrka mark, skog og myr
    - for større bygg- og anleggsprosjekter
    - bygging av vei, bruer og etablering av ledningsnett for vann- og avløp som innebærer inngrep i terreng,
    - som omfatter transformasjonsområder, for å gi grunnlag for sammenligning av riving/nybygg og rehabilitering.

I byggesaker:

- Netto klimagasseffekt av omdisponering eller nedbygging av myr og skog skal beregnes. Disse skal ta utgangspunkt i Miljødirektoratets verktøy for å regne ut klimagassutslipp fra arealbruksendringer. Myr og skog defineres i denne sammenheng som i NIBIOs klassifiseringssystem for AR5. Der klimagassberegninger kreves i byggesaksbehandlingen skal disse utarbeides iht. prinsippene i NS 3720 Metode for klimagassberegninger for bygninger.

Retningslinje:
Maskinene og kjøretøyene på bygge- og anleggsplassen bør være elektriske eller bruke hydrogen eller biogass der slike løsninger er kommersielt tilgjengelige. Som maskiner på bygge- og anleggsplassen regnes også aggregater og kompressorer. Dette gjelder også aggregater og kompressorer.

Kvalitetsprogrammet bør redegjøre for prosjektets miljøprofil med hensyn til transport, energibruk, energikilde, utslipp, materialvalg, ombruk, materialgjenvinning, avfallshåndtering, klimaregnskap, overvannshåndtering og massehåndtering m.m., samt oppfølging gjennom alle ledd frem til gjennomføring.

1.12. Forurensning

1.12.1.Luftforurensning

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, skal legges til grunn ved arealplanlegging og behandling av enkeltsaker ved bygge- og anleggstiltak. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner i områder utsatt for luftforurensning skal konsekvenser og eventuelle tiltak utredes.

1.12.2. Grunnforurensning

Før førstegangsbehandling av detaljreguleringsplan må det foreligge en vurdering av om det kan finnes forurensing i grunnen. Dersom forurensning er sannsynlig, må det utføres miljøtekniske grunnundersøkelser før førstegangsbehandling.

1.12.3. Kunstgress

Ved etablering av nye og rehabilitering av eksisterende kunstgressanlegg skal miljøvennlig alternativ til fyllmasse vurderes. Det skal sikres nødvendig areal for snøopplag og det skal etableres løsning for å samle opp og hindre spredning av fyllmateriale.

1.12.4. Støy

pbl § 11-9, nr.8
Retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2021 tabell 2., eller til enhver tid gjeldende norm, skal legges til grunn ved arealplanlegging og behandling av enkeltsaker ved bygge– og anleggstiltak. Kommunens støysonekart for vei og jernbane er grunnlag for vurdering av ny bebyggelse og behov for støyfaglig utredning. Støyfaglig utredning skal dokumentere at støymessige forhold er ivaretatt.

Reguleringsplaner skal sikre avbøtende tiltak iht. T-1442. Beregningene og foreslåtte avbøtende tiltak skal ligge til grunn ved utforming av områder. Utbyggingsområder skal utformes på en slik måte at støy minimeres i bygg, uteområder og naboområder.

1.12.5. Støy i regulerte områder

Ny støyutredning må foreligge når

- bruk av område/bygg kan medføre støy for omgivelsene
- det etableres en bruk som forulempes av støy fra omgivelsene

Disse punktene gjelder hvis støy ikke er utredet og ivaretatt tilstrekkelig i gjeldende reguleringsplan.

1.12.6. Støy i bygge- og anleggsfasen

Ved behov skal det utarbeides en plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen. Planen skal sendes inn samtidig med søknad om tillatelse til igangsetting.

1.12.7. Avvikssone sentrum

Følgende områder defineres som sentrumsområde iht. Retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/21:
Nittedal sentrum:

- S1-S5 i Nittedal sentrum
- Feltene BKB_1, P1 og OP5

Hagan:

- S6 Hagan sentrum

1. Dersom støynivået ved skjerming innenfor disse sonene reduseres til et nivå tilsvarende grenseverdiene for gul støysone, kan nye bygninger med støyfølsomme bruksformål etableres med følgende vilkår:
2. Krav til innendørs støynivå tilfredsstilles.
3. Støyfølsomme bruksformål tillates ikke i fasade mot rv. 4 og Nittedalsveien.
4. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomme bruksformål i hver boenhet har vindu mot stille side. Herunder skal minimum et soverom ligge mot stille side/eller alle boliger skal ha mulighet for et støysvakt soverom og oppholdsrom. Stille side defineres ihht. til T-1442-2021 som en side av bebyggelsen som har støynivå som ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2 uten at det er gjort tiltak på eller ved fasade.
5. Støykrav til utendørs oppholdsareal og minste utendørs oppholdsareal skal være tilfredsstilt. Konkretisering av krav til utendørs oppholdsareal gjøres i områdeplan.

1.12.8. Lysforurensning

pbl § 11-9, nr.6

Ved lyssetting skal mengden lysforurensning begrenses av hensyn til naturmangfold og folkehelse. Belysning skal være funksjonell og begrenses med hensyn til antall lyskilder, lysstyrke og utforming.

- Varm fargetemperatur skal benyttes på utebelysning.
    - Begrunnelse: Varme lysfarger spres mindre i atmosfæren enn kaldt lys, og i mange tilfeller påvirker det dyr/insekter i mindre grad.
- Lys skal ikke ha blendene effekt på omgivelsene.
- Veglys og lys på offentlige bygg skal ha lysstyringssystem som tilrettelegger for å kunne dimmes om natten eller slukkes.
- Veglys, belysning på næringslokaler, offentlige bygg og i områder med kjent elvemusling skal ikke lyse ned i vassdrag.
- Utebelysning skal ikke ha lys som lyser opp mot himmelen.

1.12.9. Renovasjon

pbl § 11-9, nr.6

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal det legges til rette for løsninger i reguleringsplaner i tråd med følgende tabell:

Antall boenheter	Innsamlingsløsning
0-10	Avfallsbeholdere på hjul (inntil 360 liter). Maks avstand fra kjørbar vei til avfallsbeholdere er 5 m.
	Bunntømte overflatecontainere
	Avfallsbrønner semi-undergrunn
	Avfallsbrønner undergrunn
10 eller flere boenheter	Avfallsbrønner semi-undergrunn
	Avfallsbrønner undergrunn
	Bunntømte overflatecontainere
By- og sentrumsutvikling	Avfallsbrønner semi-undergrunn
	Avfallsbrønner undergrunn
	Stasjonært avfallssug

Det skal i størst mulig grad legges til rette for fellesløsninger. Dimensjonering og utforming skal utføres i tråd med forskrift om renovasjon Renovasjonsteknisk veileder Roaf 2022 .

1.13. Masseforvaltning

pbl § 11-9, nr. 6

1.13.1. Masseforvaltningsplan i plansaker og større byggesaker

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og i byggesaker skal det utarbeides masseforvaltningsplan som inkluderer

- oversikt over planlagt håndtering av masser og eventuelt bortkjøring
- dokumentasjon på innhold i oppfyllingsmasser, jf. forurensningsloven
- plan for overvannshåndtering, inkludert bygge- og anleggsfasen med avbøtende tiltak for å hindre erosjon og avrenning under og etter anleggsfasen.
- tiltaksplan for håndtering av infiserte og forurensede masser i tråd med forskrift om fremmede organismer og planteskadegjørere
- matjordplan ved utbygging på dyrka eller dyrkbar mark

Massebalanse skal søkes oppnådd. Det skal i størst mulig grad legges til rette for gjenbruk av masser lokalt. Masseforvaltning skal bygge på prinsippene i ressurspyramiden (Avfallshierarkiet) i Regional plan for masseforvaltning.
Ved oppfylling med tilførte masser tillates kun bruk av ikke-forurensede jord- og steinmasser.
Deponering av inerte og forurensede masser og snødeponi tillates kun der deponi er avklart gjennom reguleringsplan og det er gitt tillatelse etter forurensningsloven. Masser behandles som «infisert» inntil annet er avklart og håndtering skal skje i henhold til tiltaksplan.
Ved oppfylling og tilførsel av eksterne masser på arealer over 1 daa, kreves reguleringsplan uavhengig av etterbruk av arealer. Unntak er tilførsel av ren matjord for jordforbedring.

Retningslinje: Forøvrig gjelder nydyrkingsforskriften og bakkeplaneringsforskriften for nydyrking og planering av stedegne masser.

1.13.2. Snø-deponi

Lagring av snø skal så vidt mulig løses lokalt. For å belyse om deponeringen av snø utgjør en fare for forurensning skal det foreligge en miljørisikovurdering. Bortkjøring av snø kan kun skje til godkjente anlegg. Etablering av snø-deponi krever reguleringsplan. Miljørisikovurdering skal foreligge ved søknad om deponering. Det tillates ikke deponering av snø i vassdrag eller raviner.
Løsning for håndtering av snø må framgå av alle reguleringsplaner.

1.14. Naturverdier

pbl 11-9, nr. 6

1.14.1. Vannkvalitet

Alle vassdrag i kommunen skal på sikt ha vannkvalitet med god økologisk og kjemisk tilstand, og tilfredsstille fastsatte miljømål. Brukerinteresser knyttet til bading og rekreasjon, jordvanning, fritidsfiske og naturmangfold skal ivaretas.

I planarbeid og søknad om tiltak skal det redegjøres for hvordan nye tiltak og inngrep vil påvirke miljøtilstanden til en vannforekomst. Dette veies opp mot fastsatte miljømål til vannforekomsten. Ved søknad om tiltak langs vassdrag kan kommunen kreve dokumentasjon av vannkvalitet og vannmiljøet før og etter gjennomføring av tiltak.

1.14.2. Generell grøntstruktur

Retningslinje:
Forbindelseslinjer for naturmangfold og vilt skal ivaretas som grønne korridorer i landskapet. Ved beplantning av uteareal og grønnstruktur skal det i størst mulig grad tilrettelegges for pollinerende insekter, med høy grad av vekster for et bredt spekter av pollinatorer.

Det skal tas hensyn til vassdrag i alle arealtiltak som berører vassdraget. Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes, og miljøtilstanden for vannforekomsten skal ikke påvirkes negativt.

Det tillates ikke å lukke bekker/vassdrag. Ved alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal gjenåpning vurderes. Dersom dette ikke lar seg gjøre, skal det begrunnes. Der åpning ikke er mulig skal det etableres en korridor for viltet.

Ved tiltak nært vassdrag skal det i en tidlig planfase avklares om det kreves avbøtende tiltak eller plangrep for å hindre forurensning i anleggsperioden eller senere. Det skal legges vekt på å unngå avrenning av partikler.

1.14.3. Vern av naturkvaliteter

Ved regulering og søknad om tiltak skal det gjøres en kartlegging av naturmangfoldet inkludert naturtypekartlegging i områder hvor kunnskapsgrunnlaget er mangelfullt og det er sannsynlig at det finnes naturverdier i planområdet/tiltaksområdet. Det skal redegjøres for hvordan prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12 er vurdert, og hvordan biologisk mangfold inkludert naturtyper, er ivaretatt.

Retningslinje:
Naturkartlegging skal utføres av fagkyndig. Nye kartlegginger skal legges inn i Miljødirektoratets karttjeneste Naturbase og Artsdatabankens karttjeneste Artsobservasjoner /Artskart.

1.14.4. Fremmede arter

Fremmede arter skal bekjempes. For å hindre spredning av uønskede fremmede arter, skal fremmede arter kartlegges og håndtering skal foregå i tråd med forskrift om fremmede organismer. Tiltaksplan for håndtering av fremmede arter skal utarbeides.

1.14.5. Myr og våtmarksområder

Nedbygging og inngrep i myr og våtmarksområder tillates ikke. Ved regulering skal det sikres en buffersone/byggegrense mot myr og våtmarksområder.

1.14.6. Miljøprogram, miljørisikovurdering og miljøoppfølgingsplan

pbl § 11-9 nr. 8
Ved førstegangsbehandling av detaljreguleringsplan skal det foreligge et Miljøprogram som redegjør for prosjektets miljøprofil. Miljøprogrammet skal beskrive hvordan miljøkvalitetene og andre miljøhensyn som er relevante for planforslaget, er fulgt opp og ivaretatt.

Til førstegangsbehandling av forslag til detaljreguleringsplan for bebyggelse og anlegg skal det også utarbeides en innledende miljøoppfølgingsplan (MOP) for planleggings- og anleggsperioden med utgangspunkt i plansakens miljøprogram. Retningsgivende miljøprogram og miljøoppfølgingsplan skal utformes etter prinsippene i NS 3466 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg- og anleggs- og eiendomsnæring.

Ved byggesøknad skal det leveres en oppdatert miljøoppfølgingsplan som dokumenterer hvordan miljøhensyn vil bli ivaretatt i bygge- og anleggsperioden.

1.14.7. Hogst

Skogbruksloven § 11
Retningslinje:
I områder avsatt til utbyggingsformål er hogst meldepliktig inntil reguleringsplan foreligger. I slike områder tillates ikke hogst innenfor hekkeperioder, fra 1. mars til 31. juli.

1.14.8. Kantvegetasjon mot vassdrag

pbl § 11-9, nr. 6, vannressursloven § 11
På hver side av vassdrag med årssikker vannføring skal eksisterende kantvegetasjon bevares i en avstand på 10 meter. Langs hovedvassdraget Nitelva gjelder 20 m. Unntak er der annet er vist i reguleringsplaner vedtatt etter 2015, der kantsonen mellom eksisterende dyrka mark og vassdraget allerede er smalere og der det ikke er praktisk mulig av hensyn til eksisterende bebyggelse og anlegg. Ved nye reguleringsplaner skal det sikres kantsoner på hver side av vassdraget på 20 meter langs hovedvassdraget og minimum 10 meter langs øvrige vassdrag.

Skånsom skjøtsel av kantvegetasjon er tillatt. Forutsetning er at skjøtsel og fjerning av enkelttrær ikke endrer kantsonens økologiske funksjon. Kommunen kan kreve en bredere sone der dette er nødvendig for at kantsonen skal opprettholde sin økologiske funksjon.

Der det er gitt tillatelser fra vassdragsmyndighet etter vannressurslovens § 11, gjelder vannressurslovsvedtaket i stedet for kommuneplanens bestemmelse om kantvegetasjon.

Retningslinje:
Vannressursloven § 11 gjelder. Tiltak som hogst av enkelttrær/plukkhogst er ikke i seg selv et søknadspliktig tiltak. Dersom det er nødvendig å fjerne kantvegetasjon langs vassdrag med års sikker vannføring, er hovedregelen at dette krever dispensasjon fra vannressursloven § 11. Søknad om dispensasjon sendes Statsforvalteren.

1.15. Stråling

pbl § 11-9, nr.6

1.15.1. Radon

I radonutsatte områder skal nødvendige sikringstiltak mot radonstråling gjennomføres før utbygging kan skje.

1.15.2. Elektromagnetiske felt

Dersom ny bebyggelse og anlegg som er beregnet for personopphold foreslås plassert nær høyspenningsanlegg som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 mikrotesla, skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, samt forebyggende tiltak for å redusere magnetfelt, jf. Statens strålevern.

1.16. Tilgjengelighet

pbl § 11-9 nr.5
I all arealplanlegging og forvaltning etter plan- og bygningsloven skal prinsippene om universell utforming legges til grunn ved utforming.
Parker, turveier og uterom utformes i tråd med NS –11005:2011 «Universell utforming av uteområder». Det skal legges vekt på utforming av trygge, effektive og logiske forbindelseslinjer for folks dagligliv, for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede og orienteringshemmede. Parker, turveier og uterom skal i størst mulig grad sikres at de er allment tilgjengelige.

1.17. Estetikk og landskap

pbl § 11-9 nr.6
Generelle bestemmelser
Formingsveileder for Nittedal sentrum» skal legges til grunn.

1. FNs 17 bærekraftsmål utgjør det overordnede rammeverket for utviklingen av Nittedalsamfunnet. Det skal ved søknad om tiltak medfølge en redegjørelse knyttet til bærekraft i prosjektet. Det skal etterstrebes å transformere bygningsmasse, heller enn å rive og etablere ny. Det skal videre etterstrebes å demontere for ombruk, samt bruke gjenbrukte materialer der det er mulig.
2. Arkitektonisk utforming skal ha høy visuell kvalitet, være tilpasset bygningens funksjon og betydning for allmennheten, og være i samspill med omgivelsenes karakter og terrengprofil. Bebyggelsen skal ta vare på og utvikle eksisterende vegetasjon og landskapsbilde.
3. Innenfor områder med småhusbebyggelse skal ny bebyggelse og nye tomter følge områdenes bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde stedskarakteren. Der det ikke er klare strukturer, skal nye tomter og bygninger forbedre denne
4. I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for vurdering av tiltakets estetiske sider- både i forhold til seg selv, til omgivelsene og til fjernvirkning. Illustrasjoner skal være realistiske.
5. For større byggetiltak (>20 boliger / >500 kvm BRA) skal det ved søknad om rammetillatelse legges ved fysiske materialprøver for fasadekledning. Kommunen kan også anmode om bilder av materialprøver eller fysiske materialprøver ved andre tiltak enn nevnt over.
6. Plasthaller kan kun tillates for en tidsbegrenset periode. Kommunen fastsetter tidsperioden, den skal maksimalt være på 1 år.

7. Støyskjermer (på flere enn to sider) som omkranser bygg tillates ikke. Primært skal plassering av bebyggelsen benyttes som støyskjerming.
8. Støttemurer, lekeplasser, idrettsanlegg samt andre mindre/tilsvarende tiltak skal inneha gode visuelle kvaliteter og god materialbruk som er tilpasset funksjon, eksisterende bygningsmiljø og terreng.
9. Ved behov kan kommunen kreve supplert dokumentasjon i form av illustrasjoner, materialprøver, 3D-modell mv.
10. Terrasser, balkonger, skilt, støyskjermer, støttemurer og andre mindre/tilsvarende tiltak skal ha tilpassede farger og materialbruk i forhold til eksisterende bygg/anlegg/område.
11. For småhusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse regnes takterrasse som etasje i full høyde.

Retningslinjer til områder med småhusbebyggelse:
Flertallet av følgende formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk. Takform eller materialbruk skal alltid være ett av elementene. I nærområder med ensartet bebyggelse hentes alle ovennevnte formingsfaktorer fra eksisterende bebyggelse.

1.18. Jord- og skogbruk

pbl 11-9, nr. 6
Ved utarbeidelse av reguleringsplaner som berører driftsveger for jord- og skogbruksområder skal det tas hensyn til nødvendig bredde og svingradius for jord og skogbruksmaskiner.

Ved utbygging på arealer klassifisert som dyrka eller dyrkbar mark skal det sikres i reguleringsplan at jordressursene tas vare på i tråd med veileder for jordflytting i plan- og bygningslovsaker 2019

1.19. Kulturminner og kulturverdier

pbl § 11-9 nr.7

1.19.1. Ved nye tiltak og regulering

Ved nye tiltak og ved regulering skal det tas særlig hensyn til kulturminner og kulturmiljøer. Nye bygninger skal være tilpasset områdets bebyggelsesstruktur, karakter og identitetsverdi og nye tiltak skal ikke redusere områdets miljø- og verneverdi. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner må kartlegging og verdivurdering av kulturminner påregnes.

1.19.2. Bebyggelse og anlegg med kartlagt svært høy og høy verneverdi

For bebyggelse med svært høy og høy verneverdi vist på temakartlag Kulturminnevurdering av bebyggelse og anlegg.

- Riving av bebyggelse, herunder konstruksjoner og anlegg, er ikke tillatt.
- Søknad om riving av kulturminner med høy verneverdi, eller tiltak som vil kunne påvirke et kulturmiljø med høy verneverdi, skal forelegges fylkeskommunens kulturminnemyndighet før eventuell tillatelse.
- Bygninger kan settes i stand under forutsetning av at takform, fasadeutforming, materialbruk og detaljering er lik eksisterende, eller tilbakeføres til tidligere utseende.

- Mindre tilbygg og påbygg kan tillates, dersom endringene underordnes bygningens hovedform og -volum, material- og fargebruk utformes på en slik måte at bygningen beholder sin verneverdi.

1.19.3. Bebyggelse og anlegg med kartlagt middels og lav verneverdi

Ved søknad om riving av et kulturminne (verdivurdering M og L) eller ved søknad om tiltak som vil kunne påvirke kulturmiljø skal det foreligge en kulturminnefaglig vurdering. Vurderingen skal som et minimum vurdere verneverdien av kulturminnet i seg selv, kulturminnets rolle i det fysiske miljøet det befinner seg i og konsekvenser for kulturmiljøet.

Dersom en verdivurdering endrer verdisettingen til høy verneverdi gjelder bestemmelsene om høy verneverdi:

- Søknad om riving av kulturminner med høy verneverdi, eller tiltak som vil kunne påvirke et kulturmiljø med høy verneverdi, skal forelegges fylkeskommunens kulturminnemyndighet før eventuell tillatelse.

1.19.4. Bygninger og anlegg fra før 1950 eller SEFRAK-registrert, men ikke avklart verneverdi

Ved søknad om riving eller ombygging av bygninger og anlegg som er fra før 1950 eller SEFRAK-registrert, med ikke avklart verneverdi, kan kommunen stille krav om verdivurdering av bygningen/anleggets verneverdi.

1.20. Samfunnssikkerhet

1.20.1. Flom og skred i plan- og byggesaker

pbl § 11-9, nr.8, pbl § 28-1 jfr. pbl § 3-1 bokstav h

Før det kan igangsettes tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1, skal det foreligge dokumentasjon for tilstrekkelig sikkerhet i henhold til Plan- og bygningslovens § 28-1.

Ved planlegging og gjennomføring av tiltak skal sikkerhet for skred og flom ivaretas.
NVEs veiledere legges til grunn:

- NVE Veileder 3/2022: Sikkerhet mot flom. Utredning av flomfare i reguleringsplan og byggesak med NVE Veileder 1/2022: Veileder for flomberegninger
- NVE Retningslinjer 2/2011: Flaum- og skredfare i arealplanar (rev. 22. mai 2014)
- NVE Veileder 3/2015: Flaumfare langs bekker : råd og tips om kartlegging
- Veileder - Sikkerhet mot skred i bratt terreng - Kartlegging av skredfare i reguleringsplan og byggesak (nve.no)

Det skal gjennomføres flomberegninger med flomlinjeberegninger for berørte bekker og kulverter, både for dagens situasjon og fremtidig situasjon med klimapåslag, inklusiv erosjonsfare. Flom må

dokumenteres for områder/byggetomter som er berørt av flomsoner, aktsomhetssoner eller ligger nærmere enn 20 m fra bekker/kulverter.

Det tillates ikke tiltak, inkludert flomsikringstiltak i eller langs vassdrag, som kan forverre flomsituasjon for omgivelsene. Lukking av elver og bekker samt utfylling i elver og bekker er ikke tillatt. Åpning og restaurering av lukkede bekker skal vurderes.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal bekker og faresoner reguleres med hensynssoner på plankart. Faresoner både før og etter planlagte sikringstiltak, skal vises.

1.20.2.Stabilitet i grunn i plan- og byggesaker

pbl § 11-9 nr. 3, pbl § 11-9, nr. 8
For alle bygge- og anleggstiltak i områder beliggende under marin grense, skal det utøves varsomhet og geoteknisk stabilitet må ivaretas.
NVEs veileder 1/2019 revidert desember 2020– Sikkerhet mot kvikkleireskred skal legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplaner og gjennomføring av byggetiltak. Tilfredsstillende områdestabilitet og sikkerhet mot skred for gjennomføring av planlagte formål både i byggefasen og permanent må dokumenteres i forbindelse med plan.

1.20.3.Klimatilpasning og overvann i plan- og byggesaker

pbl § 11-9 nr. 3, pbl § 11-9, nr. 8

1. Det skal sikres areal til håndtering av overvann tilpasset klimaendringer, både i byggesaker og reguleringsplaner. Konsekvenser av klimautfordringer skal vurderes ved planer og byggetiltak. ihht. kommunens normer og retningslinjer legges grunn.
2. Vann skal brukes som en ressurs, et positivt landskapselement, til rekreasjon og styrking av biologisk mangfold. Vannets naturlige funksjon i kretsløpet skal ivaretas. Overvann skal håndteres på helhetlig måte og i størst mulig grad være åpen, naturbasert, lokal og legge til rette for flerfunksjonelle løsninger. Naturbaserte løsninger og naturens selvrensningsevne skal legges til grunn. Forurenset overvann må renses før påslipp til vassdrag og dette må sikres gjennom reguleringsplan.
3. Prinsipper om lokal håndtering av overvann legges til grunn. Overvann skal håndteres på en slik måte at det ikke medfører skader på miljø, vassdrag, bygninger og anlegg og tilstøtende områder oppstrøms og nedstrøms. Belastning til kommunalnett og vassdrag skal ikke økes som følge av utbygging.
4. Flomveier, overvannsystem eller andre tiltak skal dimensjoneres i forhold til utfordringene og med robuste systemer som kan tåle klimaendringer og økt utbygging.
5. Grønne tak, forsenkninger, permeable flater o.l. som inngår i godkjent overvannshåndtering, skal ikke endres uten at dette kompenseres med andre dokumenterte løsninger.
6. Det skal avsettes tilstrekkelig areal til snøopplag, dette skal integreres i overvannsplan. Taknedløp tillates ikke ført til offentlig nett.
7. For reguleringsområder/-planer skal det utarbeides en Vann- avløp- og overvannsrammeplan (VAO-rammeplan) som skal godkjennes av VA-ansvarlig før plan kan førstegangsbehandles. Plan skal vise sammenheng med overordnet nivå og flomveier. Arealer for håndtering av overvann i alle trinn av overvannshåndteringen, skal sikres i plan med hensynssoner, nødvendige formål/soner, bestemmelser og nødvendige rekkefølgebestemmelser. Håndtering av overvann i bygge- og anleggsfase skal inngå i plan. Ved regulering og senest ved søknad om tiltak skal det

utføres ROS-analyse som dokumenterer at avrenningen og avrenningshastigheten ikke øker som følge av tiltaket.

8. Håndtering skal bygge på tilstrekkelig kunnskap.
9. VA-norm med vedlegg og NVE 2/2023 veileder kartlegging av overvann i arealplaner og NVE 4/2022: Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar, skal legges til grunn for håndtering av overvann og vurdering av erosjon.
10. Det skal sikres drift- og vedlikeholdsplan for alle overvannsanlegg. Eierforhold skal avklares. For anlegg med planter kan det kreves vekstsesong før anlegg tas i bruk.

Retningslinje:
Anbefalte maksimale akseptable grenseverdier for vanndybde (D), hastighet(V) og produktet av disse to (DV). Inntil annet foreligger i reguleringsplan eller en overvannsplan for kommunen, anbefales at akseptnivå nedenfor fra NVEs veileder for håndtering av overvann 4/2022, minimum legges til grunn for å sikre fremkommelighet på veger, unngå skader på bygninger og opprettholde sikkerhet for menneskers opphold. Anbefalingene er basert på 100 års nedbør.

		maks vanndybde (D), m	*maks vannhastighet (V), m/s*	*Produkt av vanndybde og vannhastighet m2/s*
Personer opphold	*Sykehjem etc.*	*0,0*	*0,0*	*0,0*
	Ute oppholdsareal, som ikke er flomveger	*0,5*	*3,0*	*0,4*
Bygninger	*Ubebygde områder*	*0,06*	*3,0*	*0,2*
	Eksisterende bebygde områder	*0,2*	*3,0*	*0,4*
Arealformål veger, for å sikre fremkommelighet	*Veger som er kritiske for fremkommelighet*	*0,1*	*3,0*	*0,3*
	Andre veger	*0,3*	*3,0*	*0,3*

1.20.4. Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper og høydeberedskap for brann

pbl § 11-9 nr 3, 8
Tilrettelegging for rednings - og slokkemannskaper skal være iht. Nedre Romerike brann- og redningsvesen (NRBR) sine retningslinjer for tilrettelegging for mannskaper:
Bedrift/byggsak | Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS (nrbr.no)

NRBR klarer ikke innsatstiden med høyderedskap (stigebil/lift) i hele Nittedal. Skal den preaksepterte løsningen med ett trappeløp og bruk av høyderedskap benyttes, er det en forutsetning at det innhentes dokumentasjon på at innsatstiden er i henhold til gjeldende regelverk for aktuell adresse/bygg.

Ved regulering av områder skal behov for reserveadkomst/beredskapsvei for utrykningskjøretøy til nye boligområder og næringsområder utredes i plan. Dersom det ikke er mulig å etablere reserveadkomst skal alternative tiltak utredes som en del av risiko- og sårbarhetsvurdering.
Ved regulering skal det foreligge en VAO rammeplan inkludert slokkevann ihht. gjeldende VA norm med vedlegg og Vei norm. Utomhusplan skal viser tilrettelegging for brannvesenet. Ved etappevis utbygging kreves midlertidig utomhusplan.

1.20.5. ROS-analyse samfunnskritiske funksjoner og infrastruktur

Ved regulering av tiltak i nærhet til samfunnskritisk infrastruktur eller samfunnskritiske funksjoner, skal eventuell påvirkning på stabilitet og funksjoner vurderes i reguleringsplan ROS-analyse.

1.20.6. Boenhet og hybler

pbl. § 11-9 nr. 2, 7,5,12
Oppdeling av en boenhet til hybler og bruksendring til hybler har samme kvalitetskrav til boenhet som andre boenheter. Både leiligheter og hybler skal ha tilstrekkelig god bokvalitet. Vurderingen er underlagt kommunens skjønn for hva som anses å være forsvarlig utnytting av bygningsmassen. Tomannsbolig er en frittliggende bygning med to hovedboenheter som er tilnærmet like store og likeverdige boenheter.

Sekundærleilighet/ leilighet: En sekundærleilighet/leilighet innehar alle hovedfunksjoner som soverom, bad, og kjøkken/stue. Leiligheten skal ha 1 egen p-plass og 25 kvm. MUA. En sekundærleilighet ligger i samme bygning som hovedboenheten, har maksimalt 50 m2 BRA og overstiger ikke 50 % av hovedboenhetens BRA.

Hybel: En hybel, sekundærleilighet eller leilighet innehar alle hovedfunksjoner som soverom, bad, og kjøkken/stue. En hybel krever 1 egen p-plass og 25 kvm. MUA.

Retningslinje: utover dette gjelder definisjonene i TEK 17.

1.21. Hensynssoner

1.21.1. Hensynssoner natur

a. Hensynsone eksisterende naturverdier H 720_1 Amfibiedam Holumskog
pbl § 11-8 bokstav c
Retningslinje: Innenfor sonen tillates ikke tiltak eller bruk av arealene som kan skade naturverdiene.

b. Hensynssone eksisterende naturreservater
Hensynsone H720¬_2 Slattumsrøa, H720_3 Lillomarka, H720_4 Glitrelia, H720_5 Karlshaug, H720_6 Prekestolen og Ryggevannene, H720_7 Ravndalen, H720¬_8 Rundkollen, H720_9 Slåttmyra, H720_10 Orrhanemyra, H720_11 Pipra og Storrsjøhøgda. Områdene er båndlagt iht. vedtak etter lov om naturvern. Innenfor sonene tillates ikke tiltak eller bruk av arealene som kan skade natur- og friluftsverdiene.

c. Hensynssone H735_1 Markaområder
Innenfor sonen gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» (Markaloven).

1.21.2. Hensynssoner for skredfare

pbl § 11-8, bokstav a

a. Hensynssone ras- og skredfare H310_1 kvikkleire

Innenfor sonene avmerket som fare for kvikkleire, skal NVE sin Veileder Sikkerhet mot kvikkleire NVEs veileder 1/2019 revidert desember 2020– Sikkerhet mot kvikkleireskred må følges. Det må gjennomføres grunnundersøkelser og dokumenteres tilfredsstillende sikkerhet før tiltak kan gjennomføres. Fagkyndig ekspertise må innhentes før det gjennomføres grunnundersøkelser.

En del av sonen er omfattet av PlanId. 179, her gjelder reguleringsplanens bestemmelser foran.

b. Hensynsone ras- og skredfare H310: aktsomhetssoner fare for snøskred H310_2, steinsprang H310_3 og jord- og flomskred H310_4

Innenfor hensynssoner som viser aktsomhet skredfare H310 er det krav om reguleringsplan med utredning av skred i bratt terreng i tråd med NVEs veileder - Sikkerhet mot skred i bratt terreng - Kartlegging av skredfare i reguleringsplan og byggesak (nve.no), før det kan igangsettes tiltak. Ved tiltak innenfor eldre reguleringsplaner som ikke avklarer skredfare i tråd med ny veileder, må kartlegging gjennomføres og reguleringsplan endres før tiltak kan gjennomføres.

Retningslinje:

NVE utarbeidet i desember 2023 nye aktsomhetskart for snøskred både uten og med hensyn til effekt av skog NVE Aktsomhetskart snøskred. Hensynssonen aktsomhet for snøskred i kommuneplankartet ble utarbeidet før NVEs nye kart. Avgrensningen må kontrolleres opp mot nytt aktsomhetskart uten hensyn til skogeffekt.

1.21.3. Hensynssone flomfare

a. Hensynssone flomfare Nitelva H320_1

Sonen omfatter flomsone for 200-års retur for Nitelva basert på flomkartlegging foretatt av NVE i 2017 (med klimafaktor 1,2). Innenfor flomsonene kan ikke tiltak (iht. PBL § 20-1) settes i gang før tilstrekkelig stabilitet og sikkerhet kan dokumenteres iht. NVE veiledere:

- NVE Veileder 3/2023: Sikkerhet mot flom. Utredning av flomfare i reguleringsplan og byggesak
- NVE Retningslinjer 2/2011: Flaum- og skredfare i arealplanar (rev. 22. mai 2014)
- NVE Veileder 3/2015: Flaumfare langs bekker : råd og tips om kartlegging

Det må utarbeides reguleringsplan for tiltak innenfor sonen.

b. Hensynssone aktsomhet flomfare mindre bekker H 320_2

Sonen omfatter kartlagt aktsomhetssone langs flere mindre bekker. Før det kan tillates tiltak innenfor sonen skal det foreligge reguleringsplan med kartlegging av flomfare og kunne dokumenteres sikkerhet for flom ihht.:

- NVEs Veileder 3/2023: Sikkerhet mot flom. Utredning av flomfare i reguleringsplan og byggesak med NVE Veileder 1/2022: Veileder for flomberegninger
- NVEs Retningslinjer 2/2011: Flaum- og skredfare i arealplanar (rev. 22. mai 2014)
- NVEs Veileder 3/2015: Flaumfare langs bekker: råd og tips om kartlegging

Ved tiltak innenfor eldre reguleringsplaner som ikke avklarer flomfare, må kartlegging gjennomføres og reguleringsplan endres før tiltak kan gjennomføres. Flomkartlegging og utredning må se hele

bekkedraget i en helhet. Flomsituasjonen områdene oppstrøms, rundt og nedstrøms skal ikke forverres av tiltak.

Opplysning: For Glanerudbekken er flom kartlagt i rapport Flomsonekartlegging Glanerudbekken datert 2022-08-23 raportnr. 52109251, se egen sone H320_3.

c. Hensynssone flomfare Glanerudbekken H 320_3

Sonen omfatter kartlagt faresone for flom langs bekken for gjentaksintervall 200 års flom inkl. klimafaktor, i henhold til rapport Flomsonekartlegging Glanerudbekken datert 2022-08-23 raportnr. 52109251.
Ved tiltak i sonen er det krav om utarbeidelse av reguleringsplan og utredning av flom- og sikringstiltak i tråd med NVE sine veiledere før det kan igangsettes tiltak. Ved tiltak i flomsonen innenfor eldre reguleringsplaner, som ikke avklarer flomfare i tråd med veiledere, må flom utredes og reguleringsplan endres.

- NVE Veileder 3/2023: Sikkerhet mot flom. Utredning av flomfare i reguleringsplan og byggesak med NVE Veileder 1/2022: Veileder for flomberegninger
- NVE Retningslinjer 2/2011: Flaum- og skredfare i arealplanar (rev. 22. mai 2014)
- NVE Veileder 3/2015: Flaumfare langs bekker: råd og tips om kartlegging

Konsekvens av tiltak og sikringstiltak utredes for hele bekkedraget i en helhet. Endring av flomsituasjonen for områdene oppstrøms, rundt og nedstrøms skal ikke forverres av tiltak

d. Hensynssone aktsomhet overvann Rotnes H 320_5

Sonen omfatter kartlagt aktsomhetssone for områder som kan bli utsatt for overvannsflom og flomveier på Rotnes.

Alle tiltak innenfor sonen er søknadspliktige. Det må dokumenteres at tiltaket:

- ikke påvirkes negativt av overvannsflom
- at tiltaket ikke påvirker flomveien negativt

Dokumentasjonen må vise terrengforhold med kart og høydekoter, vise planlagt tiltak og planlagt terreng, og vise flomveier før og etter utbygging. Dokumentasjonen må utarbeides av fagkyndig.

1.21.4. Strålingsfare

a. Hensynssone faresone stråling høyspennings luftanlegg, H370_1 og H370_2

Hensynssoner for nettanlegg (H370_1 og 2). Hensynssonene viser sentral- og regionalnettets luftledninger. Hensikten er å ivareta sikkerheten for personer og materielle verdier. Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Hensynssonen gjelder til bebyggelsens nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg, sålekant, m.m.). Jordkabler er ikke omfattet av hensynssonen og må hensyntas ved tiltak. Ved tiltak og regulering nær hensynssonen skal opplysninger om spenningsnivå, byggeforbudssone og ryddebelte innhentes. Det må ikke foretas endringer av terrenget i høyspenningssonen uten at dette er skriftlig godkjent av netteier. Det er generelt 5 m byggegrense rundt nettstasjoner. Høyspenningsanlegget skaper elektromagnetiske felt utover hensynssonen.

Retningslinjer til sonen H370_2: Ved regulering av tiltak nær hensynssone skal linjene vurderes som kritisk infrastruktur ift. samfunnssikkerhet i ROS.

1.21.5. Hensynssone H350 Brann og eksplosjonsfare

Ved søknad om nye tiltak innenfor sonen, må hensyn til brann- og eksplosjonsfare ivaretas og dokumenteres.

Retningslinje: Ved endring av reguleringsplan skal fare for brann- og eksplosjon inngå i ROS-analyse.

1.21.6. Hensynssoner H110 sikringssoner

pbl 11-7, 11-8, 11-11, nr. 5 o, 6 og 7, drikkevannsforskriftens § 4 og 26, Folkehelseloven kap. 2

a. Hensynssoner H110 sikringssoner nedslagsfelt drikkevannskilder

Innenfor sonen skal det ikke utøves aktiviteter eller gjøres tiltak som kan medføre fare for forurensning av drikkevannet. Innenfor hensynssonen gjelder følgende for vann og avløp:

- Det tillates innlagt vann når det er gitt utslippstillatelse for sanitært avløpsvann og det er etablert et fullverdig renseanlegg i henhold til Forskrift om utslipp av avløpsvann fra mindre avløpsanlegg, Nittedal kommune
- Tett tank til svartvann skal etableres innenfor hovedbygningens grunnmur. Tanken skal være tilgjengelig for kontroll. Volum i tanken skal være sikret ved eventuell lekkasje.
- Innlagt vann i garasje eller uthus er ikke tillatt.
- Det er ikke tillatt å slippe ut avløpsvann fra bobiler eller lignende.

Plan-, bygge- og konsesjonssaker som kan føre til risiko for forurensning av drikkevann skal forelegges NRVA m.m. til uttalelse. NRVA skal varsles ved akutt forurensing innenfor hensynssonen, eller ved mistanke om potensiell akutt forurensning.

Retningslinje:

For hensynssonen H110_1 sikringssone nedslagsfelt som omfatter Ørfiske gjelder:

For de eiendommen som er omfattet av Ørfiskeskjønnet gjelder privatrettslige servitutter.

For hensynssonen H110_1 sikringssone nedslagsfelt drikkevanskilder som omfatter Bergstjern gjelder: For berørte eiendommer gjelder tidligere private tinglyste avtaler for vannuttak.

b. Sikringssone drikkevannskilde H110_2 – krisevannkilde Bergstjern

I hensynssonen restriksjonssonen reservedrikkevannskilden Bergstjern gjelder følgende restriksjoner for allmenhetens aktiviteter og for enhver som ferdes eller oppholder seg innenfor hensynssonen Bergstjern når kilden tas i bruk som vannkilde:

- Det er ikke tillatt å slå seg ned (raste), sette opp telt, hengekøye, bobil, campingvogn eller på annen måte slå leir.
- Det er ikke tillatt å bade eller på annen måte oppholde seg i vann. Dette gjelder også husdyr.
- Det er ikke tillatt å fiske, pilke, krepse, vade, benytte båt eller andre fremkomstmidler i vann, vaske gjenstander, eller utføre lignende aktiviteter i innsjøer, elver og bekker.

- Det er ikke tillatt å slippe ut helseskadelige væsker og stoffer fra biler, campingvogner eller lignende. Forbudet omfatter for eksempel vask, reparasjoner og oljeskift av maskiner og kjøretøy.
- Husdyr skal ikke gå løse. Hunder som deltar i lovlig jakt og tjeneste er unntatt. Avføring etter hund skal tas med ut av bestemmelsesområdene.
- Plan-, bygge- og konsesjonssaker som kan føre til risiko for forurensning av drikkevann skal forelegges NRVA m.m. til uttalelse.
- NRVA skal varsles ved akutt forurensing innenfor hensynssonen, eller ved mistanke om potensiell akutt forurensning.

Retningslinje: For eiendommer med private tinglyste avtaler for vannuttak gjelder disse avtalene.

1.21.7. Sikringssoner infrastruktur

a. Hensynssone H 190_2 sikringssone vannforsyningsanlegg

Innenfor hensynssone for VA-anlegg tillates ikke plassering av bygg, sprengningsarbeider, spunting, pæling, boring for energibrønner og andre brønner, uten at det foreligger uttalelse fra eier av infrastruktur.
Plan-, bygge- og konsesjonssaker innenfor hensynssonen skal forelegges anleggseier til uttalelse.

Retningslinjer til sonen H190_2: Ved regulering av tiltak nær hensynssone skal linjene vurderes som samfunnskritisk infrastruktur i ROS.

b. Hensynssone H190_3 sikringssone vannforsyningsanlegg -kommunale ledninger og H190_4 kommunale høydebasseng

Innenfor hensynssone for VA-anlegg tillates ikke plassering av bygg, sprengningsarbeider, spunting, pæling, boring for energibrønner og andre brønner, uten at det foreligger uttalelse fra eier av infrastruktur.

Retningslinje: Ved regulering av tiltak nær hensynssone skal linjene og anleggene vurderes som kritisk infrastruktur ift. samfunnssikkerhet i ROS.

1.21.8.Hensynssone båndlagt etter kulturminneloven H_730

a. Sonene gjelder Markerud gård H_730_1 ihht. gjeldende reguleringsplan PlanId 141 og Hakadal kirke H_730_2 ihht. gjeldende reguleringsplan PlanId 341.

Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

b. Hensynssone d) båndlagt etter kulturminneloven Hakadal kirke H_730_2

H730_2 Hakadal kirke båndlagt etter kulturminneloven. Hakadal kirke er ved erklæring fredet. Alle tiltak som går ut over vanlig vedlikehold er søknadspliktige i henhold til kulturminneloven. Riksantikvaren er rette myndighet til å gi dispensasjon. Alle forslag til endringer skal legges fram for Riksantikvaren så tidlig som mulig.

1.21.9.Traseer båndlagt etter energiloven

a. Høyspenningsanlegg - H740

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Ved regulering av tiltak nær hensynssone skal linjene vurderes som kritisk infrastruktur ift. samfunnssikkerhet i ROS.

Retningslinjer til sonen H740:
Ved regulering og tiltak nærmere enn 30m fra hensynssonene foreligger det varslingsplikt.

1.21.10.Videreføring av gjeldende reguleringsplaner

pbl § 11-8, bokstav f

a. Hensynssone H910

Innenfor denne sonen gjelder fortsatt vedtatte reguleringsplaner, der ikke annet er angitt i kap. 1.4 og kap. 1.5. Sonen er vist på vedlagte juridisk bindende Temakart – Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde.

1.22. Rekkefølgebestemmelser

pbl § 11-9. nr. 4
Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke bygges ut før nødvendige samferdselsanlegg som teknisk infrastruktur med vei, vann og avløp, trafikksikker adkomst for kjørende/syklende/gående og el-forsyning er etablert i henhold til kommunal veinorm, VA-norm med vedlegg
og gjeldende planer.

Tilhørende turveier, grøntstruktur, fellesområder, lekeområder, andre uteområder og parkeringsområder skal være etablert før bebyggelsen kan tas i bruk.

Skoler, barnehager, kommunikasjonstilbud og helse- og sosialtjenester skal etableres, sikres eller dokumenteres med tilstrekkelig kapasitet.

1.22.1.Nittedal sentrum – Områdeplan

pbl § 11-8, bokstav e
Før det kan vedtas detaljreguleringsplaner og tillates ny bebyggelse med hjemmel i kommuneplanformålene, skal det utarbeides områdereguleringsplan. Planen skal omfatte områdene som i kommuneplanen er avsatt til eksisterende og fremtidige områder for sentrumsformål, kombinert bebyggelse og anlegg, offentlig og privat tjenesteyting, tilhørende turstier, parkering, samferdsel og grøntstruktur. Unntak er fremtidig sentrumskjerne øst for dagens rv4. Nittedal kommune fastsetter endelig avgrensning av områdeplan.

1.22.2.Arealer sør for Svartkruttveien og rekkefølge ift. sentrum

Utbygging av boliger på arealer sør for Svartkruttveien BKB_1 kan ikke igangsettes før boligpotensialet innenfor S5 er realisert.

1.22.3. Sentrumskjernen øst for dagens Rv 4

Utbygging innenfor sentrumskjernen felt S1 kan ikke igangsettes før S5 er realisert og ikke før Rv 4 er omlagt iht. kommunedelplan for Rv 4, vedtatt 2015.

Eksisterende rundkjøring Svartkruttveien Rv 4 ved rådhuset kan ikke fjernes før omlegging av Rv 4 er realisert.

2. Arealer for bebyggelse og anlegg

2.1. Fellesbestemmelser bebyggelse og anlegg

pbl § 11-10 nr 5

2.1.1. Parkering

Parkering skal fortrinnsvis etableres innendørs, i kjeller eller i parkeringshus. Ved regulering skal sambruk og felles bruk av parkeringsplasser vurderes i størst mulig grad.

Ved etablering av parkering i fellesanlegg skal minimum 10 % av p-plasser være utformet for bevegelseshemmede. Disse skal plasseres sentralt på området til boligene eller andre funksjoner de betjener.

Det skal avsettes 1 plass pr. 10 boenheter til gjesteparkering. Gjesteparkering kan etableres utendørs. Det skal avsettes plass til bildeling og antall tilpasses ved regulering. Biloppstillingsplass innendørs og utendørs skal minimum beregnes til 18 m² pr. bil eksklusiv manøvreringsareal pr. biloppstillingsplass. Garasje for 1 bil beregnes til minimum 18 m². Det skal etableres mulighet for snuplass med minimum ytre svingradius 6 m på egen eiendom eller tilsvarende. Biloppstillingsplasser skal kunne benyttes uavhengig av hverandre.

Parkeringsdekning til de enkelte formålene er angitt under de enkelte formålene.
Ytterligere parkeringsbestemmelser enn det som er angitt til det enkelte formål kan fastsettes av kommunen ved regulering.
Der parkeringsdekning ikke er angitt på de enkelte formålene, gjelder:

- For forretninger, servicetilbud og kontor utenfor arealer avsatt til sentrumsformål: Maks 1,5 parkeringsplass pr. 100 kvm BRA.
- For arbeidsplassekstensive virksomheter: Maks. 0,5 p-plasser pr. 100 m².

Ved regulering skal alle parkeringsplasser være klargjort for etablering av ladepunkt for ladbare motorkjøretøyer. Nærmere krav til etablering spesifiseres for hvert formål. Lading av ladbare motorvogner skal være Mode 3, type 2.

Oppstillingsplass for utrykningskjøretøy skal tydelig merkes. Egne parkeringsplasser for ambulerende tjenester skal reserveres til dette formålet og tydelig merkes. Nødvendig antall p-plasser til formålet tilpasses bygninger som betjenes.

2.1.2. Krav til fellesarealer og fellesfunksjoner

Ved regulering av områder som inneholder boliger skal det etableres gode uteoppholdsareal, lekeplasser og parkarealer for å legge til rette for integrering, fellesskap og deltakelse. Arealene skal gi en merverdi for området og utformingskrav skal bidra til at nye prosjekter gir områder et løft både estetisk og funksjonelt. Terreng og vegetasjon som gir området identitet, tilfører gode kvaliteter og variasjon til området skal bevares så langt det er mulig. Utearealer skal behandles på en helhetlig og sammenhengende måte i forhold til omkringliggende bebyggelse både material- og høydemessig, og utformes slik at det etableres naturlige, sømløse og gode forbindelser til tilstøtende områder. Arealene skal legge til rette for etablering av sosiale møteplasser for alle aldersgrupper og brukergrupper uavhengig av og aktiviteter og funksjonsnivå.

Arealene og funksjoner skal være skjermet for farer, trafikk, forurensning og støy og utformes og lokaliseres slik at sikring og skjerming ikke går utover lys- og solforhold på området. Det skal legges vekt på å etablere tilstrekkelig store, lys- og solfylte og sammenhengende leke- og fellesarealer.

Uteoppholdsareal fordeles på arealer med eksklusiv bruk med direkte tilgang fra boligene og fellesarealer med lett og naturlig adkomst fra den enkelte bolig. En andel av fellesarealer skal være sammenhengende og ligge på terreng eller lokk. Detaljer fastsettes ved reguleringsplan. Formingsveilederen for nye Nittedal sentrum skal legges til grunn.

Privat eksklusivt parkeringsareal og adkomstareal/kjøreareal, renovasjon, snølagringsarealer og areal brattere enn 1:3 skal ikke inngå i beregning av uteoppholdsarealer. Arealer skal være egnet til formålet og ferdigstilles samtidig med boligene. Reguleringsplaner kan fastsette at deler av uteoppholdsareal kan dekkes på balkonger/veranda/takterrasse, men ikke mer enn 20% av det samlede uteoppholdsarealet. Uteoppholdsarealer som ligger innenfor gul støysone kan ikke medregnes i uteoppholdsareal.

Det skal etableres nærlekeplass for mindre barn med maks avstand 50 m fra den enkelte bolig. Strøkslekeplass eller områdelekeplass for litt større barn/ungdom skal etableres eller være tilgjengelig innen 100 m fra boligene. Større lekeplasser bør etableres eller være tilgjengelig innen en radius på 500 m fra boligene. Måles horisontalt.

Utstyr:
Leke- og fellesområder på lekeplasser og felles uteoppholdsarealer skal minimum opparbeides med benker og lekeapparater tilpasset ulike aldersgrupper, ulik bruk og ulike funksjonsnivå.
I større leilighetskomplekser skal det tilstrebes etablering av lokaler som kan benyttes til ulike felles aktiviteter som et supplement til boenhetene.

2.1.3. Sol og skygge

pbl § 11-10 nr. 2
For alle felt som er omfattet av pbl. § 11-7 nr. 1 skal det i detaljregulering gjennomføres analyse av sol, skygge og lokalklima. Ved fastsettelse av byggehøyder og byggelinjer skal det tas spesielt hensyn til lys-, skygge-, vind- og solforhold.

Minimum 50 % av utearealene skal ha sollys i 5 timer per 1. mai, hvorav minst 3 av soltimene skal være mellom kl. 15.00 og 20.00. Føringene gjelder både for oppføring av ny bebyggelse og for tilpasning i eksisterende byggesone.

2.1.4. Boligtyper og boligsammensetninger

Det skal legges vekt på å få varierte boligområder med et variert tilbud av boligtyper og boligstørrelser både på det enkelte boområde, lokalmiljøet og i kommunen totalt sett.

Det skal sikres arealer til tjenestebaser i boligprosjekter i henhold til Boligtypeprogram for Nittedal kommune, for å muliggjøre bygging av boliger med tjenestebehov. Det skal ved boligprosjekter legges vekt på en differensiert sammensetning av boligtyper (universell) på det enkelte boområde med ulik størrelse på boenhetene og varierte boligtyper.

I reguleringsplaner som legger til rette for boligbebyggelse kan kommunen kreve at det i plan avklares et bestemt antall boenheter og fordeling av type bebyggelse. Leilighetsbygg skal fortrinnsvis bygges nær opp til offentlig kommunikasjon og handels- og servicetilbud.

Ved regulering av boligbebyggelse skal krav til andel av kommunalt disponerte boliger og boliger med tjenestefunksjon utformes i tråd med boligtypeprogram for Nittedal kommune. Boligene skal integreres i den ordinære boligbebyggelsen.

2.1.5. Grønnstruktur og tilgang til friluftsområder

Ved regulering, områdeplaner og detaljreguleringsplaner, skal eksisterende og behov for ny sammenhengende blå- og grønnstruktur og stier sikres med formål. Grønnstruktur skal etableres som nettverk av tydelige og attraktive aktivitetsakser mellom sentrum, boområder og marka. Bredde må tilpasses sted og funksjon. Boligområder skal sikres tilgang til større grøntområder/rekreasjonsområder.

2.1.6. Buffersoner eller skjermingstiltak

Ved regulering av formål for utbygging skal det sikres nødvendige buffersoner eller andre grep som minimerer eventuelle konflikter med annen arealbruk. Sonen eller grepene må være tilstrekkelige for å kunne fungere som skjerming eller tydeliggjøre ulik bruk, av hensyn til bl.a. støy eller ulik bruk.

Ved regulering av områder som grenser mot dyrka jord og produktiv skog skal det innenfor regulert område avsettes en buffersone på minimum 15 meter. I buffersonen skal det plantes/såes til med naturlige stedegne busker og trær.

2.1.7. Midlertidige rigg- og anleggsområder

Midlertidige rigg- og anleggsområder skal sikres i reguleringsplan. Arealet skal tilbakeføres eller istandsettes i henhold til den enhver tid gjeldende regulering, til opprinnelig bruk eller planlagt bruk.

2.1.8. Tettstedsutvikling

Tettsteder skal utvikles som gode nærmiljøer med trafikksikre løsninger og god sosial infrastruktur. Utvikling av tjenester, fritids- og handelstilbud skal tilpasses tettstedsnivå. Utbygging skal kunne gi en dokumentert merverdi for stedet.

Områdeplaner skal ivareta:

- krav til etablering og oppgradering av nødvendig teknisk infrastruktur for bl.a. vann, avløp og vei iht. gjeldende normer
- arealer for tilrettelegging for gang- og sykkelveger, stier og kollektivnett med plass for busstopp og snuplasser
- nødvendige arealer for tjenester og service
- rammer for ny bebyggelse, hvor det kan fortettes og type bebyggelse
- hvordan og hvor overvann og flom skal håndteres
- arealer for sammenhengende grønnstruktur
- ivaretakelse av kulturmiljøer og andre kulturminner i byggesonen

Ved regulering skal arealer for langsiktig bruk og utvikling legges til grunn. Det innebærer å sikre arealer til ulik overordnet struktur som tillater fremtidig videreutvikling og utvidelser av

byggeområde. Overordnet blå/grønn og grå struktur skal sees i sammenheng med bruk av arealer og overflater og løses på en god måte. Sambruk av arealer vektlegges. Kapasitet og løsning skal utredes ved regulering.

2.1.9. Veg adkomst

Adkomstveger/adkomster som er felles for flere eiendommer eller flere boenheter skal reguleres som samferdsel.

2.2. Boligbebyggelse

pbl § 11-9, nr. 5
Parkering boliger:
Det skal settes av minimum 2 sykkelparkeringsplasser under tak pr. boenhet.
Det skal avsettes tilstrekkelig areal til boder.

For frittliggende småhusbebyggelse:
Det skal avsettes min. 2 parkeringsplasser pr. boenhet, og det skal avsettes plass for garasje for minimum 1 bil pr. boenhet. Garasje tillates oppført i 1 etasje, inntil 50 m² BYA uten rom for varig opphold. Det skal i tillegg avsettes 1 parkeringsplass for sekundærleilighet (1 og 2 rom).
Minimum 50 % av alle parkeringsplasser skal etableres med lading for ladbare kjøretøyer.

For konsentrert småhusbebyggelse:
Det skal avsettes min. 1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet, og det skal avsettes plass for garasje for minimum 1 bil pr. boenhet. Garasje tillates oppført i en etasje uten rom for varig opphold. Minimum 50 % av alle parkeringsplasser skal etableres med lading for ladbare kjøretøyer.

For blokkbebyggelse og bygg med leiligheter:
Det skal avsettes minimum 1,0 biloppstillingsplass, maksimum 1,5 plass pr. leilighet/boenhet, og det skal avsettes plass for **garasje** for minimum 1 bil. Det kan avklares nærmere differensiering av parkeringsplassene i reguleringsplan. Minimum 50 % av alle parkeringsplasser skal etableres med lading for ladbare kjøretøyer.

Tillatt bebygd areal (%-BYA):

Boligtype	Tillatt bebygd areal (%-BYA)
Frittliggende småhusbebyggelse (eneboliger inkl. en sekundærleilighet og tomannsboliger)	inntil 25 %
Konsentrert småhusbebyggelse	inntil 40 %.
Konsentrert boligbebyggelse	inntil 40 %.

Endelig BYA fastsettes gjennom reguleringsplan. For enkelte områder kan lavere %- BYA være aktuelt. %-BYA beregnes iht. beregningsreglene i Veileder Grad av utnytting H-2300.

Minsteuteoppholdsareal - MUA:
(Størrelseskrav for minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet generelt i kommunen)

Boligtype	MUA
Eneboliger	200 m²

Tillegg for eventuell sekundærleilighet (1 og 2-rom)	25 m²
Tomannsboliger	150 m²
Konsentrert småhusbebyggelse	150 m²
Leiligheter/blokkbebyggelse - Boliger med 3 rom eller mer	150 m²
Leiligheter/blokkbebyggelse - Boliger med mindre enn 3 rom	100 m²
Boenheter/Leiligheter innenfor sentrumsformål	Avklares i reguleringsplan der ikke annet er fastsatt til formålet/felt

Det vises til kap, 1.20.6 for definisjon av boenhet. I reguleringsplaner skal det angis fordeling mellom privat MUA i direkte tilknytning til boliger og MUA på felles areal.

Uteareal som kan medregnes skal ha maksimum stigning på 1:3. Kjøreareal og areal til parkering, sykkelparkering, avfallshåndtering og snøopplag kan ikke medregnes i uteoppholdsareal. Areal innenfor gul støysone kan ikke regnes med i uteoppholdsareal.

Høyder:
Eksakte høyder og etasjer for boligbebyggelse fastsettes i regulering og tilpasses omgivelser, landskap og omgivelser. Alle høyder måles fra eksisterende terreng. Maks høyde på fasader skal angis fra eksisterende terreng.

Minimum tomtestørrelse for frittliggende boligbebyggelse:
Minimum tomteareal for en enebolig er 500 kvm netto tomt og for tomannsboliger 400 kvm netto tomt pr. boenhet. Dette gjelder for beregning av areal i tilknytning til boligen og for fradeling og ved seksjonering.

2.2.1. Nye fremtidige boligområder

Kjul
I områdene B18, B19, B19 utvidelse (Kjul sør) B21, B22 og B23 tillates småhusbebyggelse med maks 5 nye boenheter pr. felt. I uregulerte områder avsatt som eksisterende småhusbebyggelse på Kjul tillates ikke nye boliger. Nødvendig oppgradering av vei, vann og avløp skal følge kommunal veinorm og kommunal VA-norm med vedlegg for Nittedal kommune. Detaljer omkring infrastruktur avklares i reguleringsplan.

B19 utvidelse (Kjul sør i kommunestyrets vedtak sak 115/22):
Arealet må inngå i utarbeidelse av reguleringsplan for øvrige del av B19 før det kan gis tillatelse til tiltak etter formålet. Nødvendig oppgradering av vei, vann og avløp skal følge kommunal veinorm og kommunal VA-norm med vedlegg for Nittedal kommune. Detaljer omkring infrastruktur avklares i reguleringsplan. Det må reguleres egnet adkomst.
Rekkefølgekrav: B19 Kjul utvidet del tillates ikke bygget før BKB_5 Kjul handel er realisert i tråd med kommuneplan.

Markerud B15
Ved regulering av boligområdet skal det tas spesielt hensyn til fjernvirkning mot Markerud og opplevelsen av jordveien rundt Markerud. Av byggesonen reguleres en buffersone på minimum 10 m eller tilsvarende mot Markerud gård (jmfr. fredningsvedtaket).

Solli
På eiendommen 15/240 tillates småhusbebyggelse. Detaljer avklares ved regulering.

B 24 Rudstein
Det tillates maks 9 boenheter med tilhørende garasjer uten varig opphold. Det må utarbeides reguleringsplan for området før det kan gis tillatelse til tiltak i tråd med formålet.

2.3. Kombinert formål bebyggelse og anlegg

pbl § 11-9

BKB_1 Svartkruttveien sør

For området BKB_1 legges det opp til 2-6 etg. tilpasset terreng, formål, type bebyggelse, boliger. Konkrete bestemmelser fastsettes i områdeplan i tråd med kvalitetsprogram.

BKB_2 Glitre

Det tillates bygninger og anlegg for offentlig- og privat tjenesteyting og næringsvirksomhet avgrenset til hotell og bevertning knyttet til helsetjenester.

BKB_5 Kjul handel

Det tillates forretning, næringsvirksomhet og boliger begrenset til 4 boenheter. Det settes krav om opparbeiding av fortau langs eiendommen frem til avkjøring. Flom må utredes, det tillates ikke tiltak som forverrer flomsituasjonen for omgivelsene.

BKB_4 Svartkruttveien Kruttverket

Arealet tillates brukt til bolig med offentlig- og private tjenesteyting.

BKB_5 Brådalstubben

Arealet tillates brukt til næringsvirksomhet og forretning med plasskrevende varer.
Løsning for parkering og parkeringsdekning må løses i reguleringsplan. Regulering må tilpasses reguleringsplan for gang- og sykkelvei for Brådalsstubben, planID 185.

BKB6 Varingskollen- Område for kombinasjonsformål bebyggelse – og anlegg bolig/idrett/næringsbebyggelse/fritids- og turistformål/grøntstruktur.
Før det kan vedtas detaljreguleringsplaner og tillates ny bebyggelse med hjemmel i kommuneplanformålene, skal det utarbeides områdereguleringsplan. Planen skal omfatte områdene som i kommuneplanen er avsatt til eksisterende og fremtidige områder for idrett og kombinert bebyggelse og anlegg.

Av BKB6 skal maks 70% av totalt areal brukes til formål bebyggelse og anlegg for bolig og næring med tilhørende infrastruktur og av dette arealet skal minimum 10 % avsettes til bebyggelse med næringsarealer i 1. og/eller 2. etasje. Innenfor BKB6 skal minimum 30 % av totalt areal for BKB6 avsettes til offentlige park, større lekeplasser, turstier, skiløyper og/eller naturlige vegetasjonsbelter. Næringsbebyggelse begrenses til forretning, hotell, overnatting og bevertning. Det skal avsettes tilstrekkelige buffersoner mellom ulike arealformål. Det skal utarbeides kvalitetsprogram som en del av reguleringsplaner.

BKB7 Skysetveien 9

Eiendommen tillates brukt til kombinasjon bebyggelse- og anleggsformål bolig og offentlig og privat tjenesteyting. Boligbebyggelse begrenses til konsentrert småhusbebyggelse. Reguleringsplan må: regulere adkomstveg frem til Skysetveien, avklare flomfare, overvannsflom-vei, flomarealer og flomsikringstiltak langs Glanerudbekken og fastsette nødvendige detaljer i arealbruken. Maks antall enheter som tillates er 10-15 boenheter innenfor kommuneplanens øvrige bestemmelser med bl. krav til parkering og MUA. Ved regulering av området må det utarbeides en helhetlig VAO rammeplan og en helhetlig plan for håndtering av flom i Glanerudbekken.

BKB8 Tyriveien

Området avsettes til fremtidig kombinert bebyggelse- og anleggsformål- bolig og næringsbebyggelse. Ombygging og omdisponering til boligbebyggelse er begrenset til bruk av eksisterende bebyggelse. Det må utarbeides detaljreguleringsplan før det kan tillates nye tiltak etter plan- og bygningsloven i tråd med kommuneplanformålet som skal avklare detaljer mht. nye tiltak. Kommuneplanens øvrige generelle bestemmelser i kap. 1 og krav til MUA m.m. i kap. 2 må følges. Regulert veg må opparbeides ihht. reguleringsplan PlanId 179 før tiltak kan tillates.

2.4. Sentrumsformål

pbl §§ 11-9 nr. 3, 5,6 og 11-10 nr. 2

2.4.1. Felles bestemmelser

I feltene tillates kontorer, forretninger, konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse, offentlig og privat tjenesteyting, næringsformål, veganlegg, parkering, grønnstruktur, blå/grønnstruktur, byrom, parkområder og nødvendige uteoppholdsarealer. Det skal etableres en variasjon av boligtyper og boligstørrelser, tilpasset ulike grupper. Det skal sikres tverrforbindelse gjennom området.

Parkering i sentrum:
Parkeringsdekningen generelt vurderes konkret i områdeplan. Gateparkering tillates kun for bevegelseshemmede og korttidsparkering der dette er skiltet.
Det skal settes av minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. leilighet, hvorav 1 under tak.

Parkering for forretninger, servicetilbud og kontor:
For forretninger, servicetilbud og kontor skal det settes av maksimum 1,5 parkeringsplass pr. 100 kvm BRA. Minimum 20 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for lading av ladbare motorkjøretøyer, også plasser for bevegelseshemmede. Det skal settes av 2,5 sykkelparkeringsplass pr. 100 kvm BRA, hvorav 50% under tak. Sykkelparkering skal plasseres lett tilgjengelig i nærheten av innganger og trappeoppganger. Til arealformål som tilrettelegger for arbeidsplasser skal det avsettes plass til sykkelreperasjonsrom og garderobe.

Renovasjon sentrum:
Alle veger, fellesplass for avfallsdunker, andre løsninger for renovasjon og snuplasser skal dimensjoneres for stor lastebil og i tråd med forskrift om renovasjon. Se fellesbestemmelser om renovasjon.

Estetikk sentrum:

1. Bebyggelsen skal ha en helhetlig volumoppbygging som på en god måte samspiller med og understreker gate- og byrommene. Det skal være fokus på den menneskelige skalaen.
2. Bebyggelsen skal plasseres slik at det dannes gode, klare og attraktive offentlige rom og fellesarealer. Uterom og fellesarealer skal være godt egnet som sosial møteplass for alle brukergrupper og utformes slik at det kan brukes til alle årstider.
3. Byrom skal ha god sammenheng med eksisterende og planlagt bebyggelse, kollektivholdeplasser og eksisterende terreng. Bystruktur skal utformes slik at den gir kortest mulig avstander for gående og syklende.
4. Der byggets innhold tilsier det, skal det tilstrebes åpne fasader i 1. etasje i bebyggelse som grenser mot offentlige gate- og byrom. Med åpne fasader menes at det oppleves inviterende, for eksempel transparent glass som gir innsyn til aktiviteten innenfor.
5. Materialvalg skal legges frem i fysiske prøver og skal godkjennes av kommunen.
6. Formingsveilederen for Nittedal kommune skal i sin helhet legges til grunn ved utvikling av sentrum, samt sentrumsnære områder. Kommunen kan videre bestemme at veilederen også skal følges i andre områder i kommunen.
7. Som en del av reguleringsarbeidet for sentrum skal det utarbeides et kvalitetsprogram for utforming, estetikk og miljø- og energikrav. Konkrete bestemmelser fastsettes i områdeplan i tråd med kvalitetsprogram.

2.4.2. Mokollen/Rådhuskvartalet/dagens sentrum S4 og S5

Sentrum skal romme sentrumsfunksjoner som handels- og næringsarealer, arealer til offentlige og private tjenester, helsehus, boliger, skole, barnehage, blågrønn struktur, offentlige møteplasser og trygge og attraktive gangforbindelser. Kommunale bygg og anlegg skal bygges med fleksible løsninger som gir muligheter for flerbruk.

For området S5 legges det opp til 2-6 etg. tilpasset terreng, formål, type bebyggelse og boligtyper. Det skal utarbeides kvalitetsprogram som en del av områdeplan. Konkrete bestemmelser, herunder for størrelse, utforming og plassering av uteareal, lekeområder og møteplasser, fastsettes i områdeplan i tråd med kvalitetsprogram.

Bebyggelsen, Ørfiskebekken med kantsoner, broer, gater, kvartalsstruktur og park skal utformes i tråd med formingsveileder og «Norske arkitektkonkurranser nr. 493 – 2018-Parallelloppdrag Nye Nittedal sentrum 2017».

Det kan etableres parkeringshus under Mokollen. Bruk av parkeringshuset fastsettes gjennom reguleringsplan og/eller avtale.

2.4.3. Sentrumskjerne øst for dagens Rv4 S1

Mot ytterkantene av fyllingen skal nytt terreng gis en gradvis og variert avtrapping mot naturlig terreng. I stabiliseringsperioden skal fyllingen tildekkes med jord og tilsåes, og det skal opparbeides beplantning i randsonene.

2.4.4. Hagan sentrum S6 (utvidet)

Ved regulering av området må det utarbeides en helhetlig VAO rammeplan og en helhetlig plan for håndtering av flom i Glanerudbekken. Vannspeil eller åpning av del av bekken som grunnlag for

opplevelse, naturverdier og flomhåndtering skal tilstrebes. Offentlig vegsystem på området med kryss Likollen, Snarefjellet og adkomstveg mot Hellinga, skal reguleres og opparbeides.

Retningsgivende høyder er maks 4-5 etg. Parkering skal i hovedsak skje innomhus. Det tillates ikke parkering i 1 etg. i byggene. MUA = 50 m² pr. boenhet.

Området skal utvikles til et attraktivt sentrum med møteplasser og bebyggelse tilpasset omgivelsene i form og volum. Det skal reguleres og opparbeides attraktive oppholdsareal og park på bakkenivå for variert aktivitet og opphold. Bebyggelsen, bekken, vegareal og park skal utformes i tråd med Nittedal kommunes formingsveileder. Det skal utarbeides et kvalitetsprogram.

2.5. Områder for offentlig eller privat tjenesteyting

pbl §§ 11-9 nr. 3, 5 og 11-10 nr. 2

2.5.1. Generelt skoler/barnehager

Ved regulering av skoler og barnehager skal det sikres trafikksikker adkomst til nærturområder/nærskog. Lokal veileder for utforming av utomhus-arealer skal legges til grunn.

Felles uteoppholdsarealer for skoler og barnehager bør legges på terreng. Arealene skal utvikles med elementer som kan stimulere til varierte aktiviteter og for allmenn bruk. Utearealer skal i størst mulig grad inneholde naturlig landskap, vegetasjon og naturelementer. Eksisterende trær og terreng bør i størst mulig grad ivaretas. Det skal legges til rette for sambruk av inn- og utfartsparkering og skoleparkering der dette er mulig.
Bestemmelsene gjelder der ikke annet er fastsatt i reguleringsplan.

Parkering skoler:
Det skal avsettes maks 7 parkeringsplasser pr. 10 årsverk for skolebygg.
Minimum 10 % av parkeringsplasser skal være utformet for bevegelseshemmede.
Minimum 20 % av parkeringsplassene skal etableres for lading av ladbare motorkjøretøyer, også plasser for bevegelseshemmede.

Sykkelparkering: Det skal avsettes sykkelparkering og sykkelparkering under tak med 0,5 plasser pr. elev fra og med 3. klasse og oppover, min 60 % av plassene skal være under tak/halvtak.

Parkering barnehager:
Rotnesområdet: Maks 1,0 parkeringsplass pr. ansatt.
For barnehager ellers i kommunen: Maks 1,5 parkeringsplass pr. ansatt.
Minimum 10 % av parkeringsplasser skal være utformet for bevegelseshemmede.
Minimum 20 % av parkeringsplassene skal etableres for lading av ladbare motorkjøretøyer, også parkeringsplasser for bevegelseshemmede.

Sykkelparkering: Det skal avsettes tilstrekkelig med sykkelparkering og sykkelparkering under tak.

Uteareal barnehager

Krav til inne-areal for barnehager er 4 m2 netto leke- og oppholdsarealer pr. barn for barn over 3 år og 1/3 mer pr. barn under 3 år. Krav til uteareal for barnehager er 24 m2 netto leke- og oppholdsarealer pr barn.

Barnehagens utearealer skal utformes med varierte overflater i naturlige materialer og tilrettelegges for flerbruk og sambruk, aktivitet og allsidig lek, både for større grupper og individuelt. Eksisterende trær skal i størst mulig grad bevares og suppleres med ny stedegen vegetasjon.

Offentlige barnehagers og skolers uteareal skal være tilgjengelig for allmennheten utenom åpningstid, men kan ikke regnes med i boligers uteoppholdsareal.

Ny Tøyen barnehage – BOP3 (MS-senteret):
Minste avstand mellom ytterste fase på høyspentlinjen og avgrensingen for lekearealer (gjerde) skal være 6 meter. Endelig avgrensning mellom BOP3 og eksisterende formål for offentlig og privat tjenesteyting og tilpasning til arealbehov og løsninger fastsettes i reguleringsplan. Foreløpig planlagt vegadkomst er fra Gamleveien. Tilpasning til behov og løsninger må avklares i reguleringsplan.

Rotnes BOP2:
Ved utforming av bebyggelse og terrengarbeider skal tilpasning til kulturlandskapet vektlegges.

2.5.2. Andre områder for offentlig og privat tjenesteyting

Møbellåven tomta OP6:
Det tillates etablert bygg og anlegg for brannstasjon, kommunalteknisk virksomhet og kontorer for andre offentlige tjenester.

Ved regulering skal støy utredes iht. retningslinjer for støy i arealplanlegging T-1442/2021. Impulsstøy skal utredes og hensyntas ved støytiltak.

Eksisterende SEFRAK-registrert bygg med bygningsnr. 51087671 skal verdi-kartlegges. Flom fra Kjulsbekken må utredes av hensyn til adkomst.

Svartkruttveien/sentrum OP5:
Området tillates bygget ut med offentlig og privat tjenesteyting. Området tillates realisert i tråd med avgrensing av grønn grense.

Kirkeby skole:
Bygningen kan rives.

2.6. Idrettsformål

pbl §§ 11-9 nr.3, 5, 6 og 11-10 nr.2

2.6.1. Parkering idrettsanlegg

Det skal avsettes tilstrekkelig med parkeringsplasser, detaljer fastsettes i reguleringsplan. Minimum 10 % av p-plasser skal være utformet for bevegelseshemmede. Minimum 20 % av p-plassene skal etableres for lading av ladbare motorkjøretøyer, også plasser for bevegelseshemmede. Det skal legges til rette for sykkelparkering og sykkelparkering under tak, detaljer fastsettes i

reguleringsplan.

2.6.2. Idrett i Varingskollen

Det skal utarbeides områdeplan for eksisterende områder og BIA 3 og BIA 5. Ved regulering av området skal det blant annet tas hensyn til de gamle slepene, stier, friluftsliv, kulturminner og naturverdier i området.

2.7. Områder avsatt til næringsvirksomhet

Eksisterende områder på Skytta:
Følgende punkter skal ivaretas ved regulering:

- Uhensiktsmessige arealer kan tillates transformert og regulert til ulike næringsvirksomheter som småindustri, eller kombinasjon av lager og kontor. Det skal legges til rette for flerfunksjonalitet og samlokalisering
- Nye kommuneplanbestemmelser og arealformål vil gjelde for utarbeidelse av nye reguleringsplaner og omregulering men vil ikke være til hinder for utvikling i tråd med gjeldende reguleringsplan. Gjeldende reguleringsplaner gjelder inntil ny plan er vedtatt.

N1 Mølleparken:
Bebyggelsen i N1 skal være oppført i tre og/eller tegl med saltak. Den skal i fargevalg og utforming vise tilhørighet til det gamle kulturmiljøet rundt Rotnes Bruk. Eksisterende bygninger skal ikke rives. Ved utvidelse av eksisterende bebyggelse er det krav om regulering. Det skal gjennom reguleringen vurderes om kulturmiljøet best bevares gjennom bruk av hensynssone og/eller bestemmelse.

N2 Berget og Glømmi:
Utnyttelsesgrad settes til BYA = 50 %.

N3 og N4 Sør for Svartkruttveien langs rv.4:
Eksisterende næringsområde. Utnyttelsesgrad settes til BYA = 70 % inkludert parkering.
Utnyttelsesgrad settes til BYA = 70 % for næringseiendom.

Område for næring N10 Gnisten-eiendommen:
Ved oppføring av ny bebyggelse skal hensyn til kulturlandskap og nærliggende gardstun/bebyggelse ivaretas mht. siktlinjer, høyder, volum, bygningsuttrykk, støy og lukt.

N13 Strøm:
Området tillates bruk til lager.

N14 Rotnes bruk nord:
Innenfor området tillates næringsutvikling med tilhørende kontorplasser. Det tillates ikke tyngre industri og større lager- og logistikkvirksomheter. Det tillates ikke forretning og tjenesteyting. Bebyggelse skal tilpasses kulturmiljø på Rotnes bruk og Mølleparken med bygningsstruktur, fargevalg og utforming.

N16 Haug
Området skal detaljreguleres. før det kan gis byggetillatelser. Reguleringsplanen skal avklare hvilken type virksomhet som kan tillates på eiendommen.

3. Samferdsel

3.1. Fellesbestemmelser

pbl §§ 11-9 nr.3, 4, 5
Ved reguleringsplaner skal det komme frem om veganlegg er detaljavklart i reguleringsplanen, herunder om de er unntatt fra søknadsplikt etter plan- og bygningsloven, jf. SAK10 § 4-3 a.

3.2. Hovednett for sykkel og interne veger i Nittedal sentrum

Sykkelveier skal være offentlig og opparbeidet iht. Statens vegvesens vegnormaler. Utforming av veger fastsettes i områdereguleringsplan.

3.3. Fremtidig V1 ved omlegging av rv. 4 i sentrum

Ved omlegging av rv. 4 skal dagens rv. 4 veg V1 mellom Rådhuskrysset og Mokrysset dimensjoneres i vegklasse S6 jfr. Statens vegvesens vegnormaler. Utforming av veger fastsettes i reguleringsplan. Ved utvidelse av/ny V1 må atkomst flyttes til Svartkruttveien. Endelig atkomstløsning fastsettes i reguleringsplan for rv. 4.

4. Grønnstruktur

4.1. Generelt

pbl §§ 11-9 nr. 3, 6 og 11-10 nr.2
Områdene omfatter generell grønnstruktur, turdrag og friområder. Innenfor områdene kan det etableres stier, turveier og skiløyper, badeplasser, lekeplasser m.m. Turveier skal i størst mulig grad utformes iht. rundskriv T-5/99 B «Tilgjengelighet for alle». Det kan settes opp benker og skilt innenfor områdene. Områdene skal være offentlig tilgjengelige. Nærmere om krav til utforming og skjøtsel fastsettes i reguleringsplan.

For grøntstruktur langs vassdrag gjelder:
Innenfor områdene skal naturlig kantvegetasjon i størst mulig grad opprettholdes. Forsiktig skjøtsel kan foregå i forbindelse med opparbeiding av friluftslivstiltak.

Retningslinje om byggegrenser mot vassdrag, se 1.9.6

Retningslinje:

Ved fjerning av kantvegetasjon langs vassdrag med årssikker vannføring, er hovedregelen at dette krever dispensasjon fra vannressursloven § 11, og at søknad om dispensasjon skal sendes til Statsforvalteren.

4.2. Områder med grønnstruktur

Grønnstruktur langs Ørfiskebekken og Nitelva i Nittedal sentrum:
Det kan etableres stier, turveier og skiløyper innenfor feltet. Turveier skal i størst mulig grad utformes iht. rundskriv T-5/99 B "Tilgjengelighet for alle". Det kan tilrettelegges med benker og skilt innenfor feltet. Grønnstruktur skal være offentlig tilgjengelig. Krysningspunkter for landbruksmaskiner skal etableres. Utforming, detaljer og skjøtsel av området fastsettes i reguleringsplan. Innenfor områdene skal naturlig kantvegetasjon i størst mulig grad opprettholdes.

Friområde Hermannspytten:
«Hermannspytten» skal benyttes til nærfriluftsområde, badeplass. Det skal etableres en universelt utformet gangbro over Ørfiskebekken i nord. Grusede stier kan opparbeides. Det skal tilrettelegges med benker, søppelkasser og sykkelstativ. Eksisterende badeplass tillates utvidet. Fiskeplass kan etableres ved bro mot nord. Det kan innpasses lekeplass, hinderløype, skogsløype mm. Det tillates etablering av grillplass og toalett. Vegetasjonen i området skal skjøttes. Utforming og detaljer fastsettes i reguleringsplan.

Grønnstruktur G5 langs Mokollen S5
Blågrønne strukturer er grøntområder og vassdrag som skal tas vare på for å sikre naturmangfold, overvannshåndtering, flom, vannmiljø og ferdsel. I området skal det i tillegg legges til rette for lek, friluftsliv, rekreasjon og ferdsel for å binde sammen boområder, friluftsområder, sentrum og øvrige sosiale møteplasser. Naturlig kantvegetasjon skal i størst mulig grad opprettholdes. Nærmere om

utforming og skjøtsel fastsettes i områdereguleringsplan. Bestemmelsene gjelder ikke før området er tatt i bruk som offentlig grøntstruktur.

Grønnstruktur G6 langs Kjulsbekken BKB5
Blågrønne strukturer er grøntområder og vassdrag som skal tas vare på for å sikre naturmangfold, overvannshåndtering, flom, vannmiljø og ferdsel. Naturlig kantvegetasjon skal i størst mulig grad opprettholdes. Nærmere om utforming og skjøtsel fastsettes i reguleringsplan. Bestemmelsene gjelder ikke før området er tatt i bruk som offentlig grøntstruktur.

5. Bruk og vern av sjø og vassdrag

§§ pbl 11-7, andre ledd. nr.6, ***11-9 nr.6, 11-9, nr. 1, og 11-11,*** *drikkevannsforskriftens § 4*

5.1. Områder BV i Nittedal sentrum

I området kan det etableres gangbroer. Detaljering og utforming gjennom sentrum fastsettes i områdeplan for sentrum.

5.2. Sjø- og vassdrag- krisevannkilde Bergstjern.

pbl 11-7, 11-11, drikkevannsforskriftens § 4:
I hensynssonen restriksjonssonen reservedrikkevannskilden Bergstjern gjelder følgende restriksjoner for allmenhetens aktiviteter og for enhver som ferdes eller oppholder seg innenfor hensynssonen Bergstjern når kilden tas i bruk som vannkilde:

- Det er ikke tillatt å slå seg ned (raste), sette opp telt, hengekøye, bobil, campingvogn eller på annen måte slå leir.
- Det er ikke tillatt å bade eller på annen måte oppholde seg i vann. Dette gjelder også husdyr.
- Det er ikke tillatt å fiske, pilke, krepse, vade, benytte båt eller andre fremkomstmidler i vann, vaske gjenstander, eller utføre lignende aktiviteter i innsjøer, elver og bekker.
- Det er ikke tillatt å slippe ut helseskadelige væsker og stoffer fra biler, campingvogner eller lignende. Forbudet omfatter for eksempel vask, reparasjoner og oljeskift av maskiner og kjøretøy.
- Husdyr skal ikke gå løse. Hunder som deltar i lovlig jakt og tjeneste er unntatt. Avføring etter hund skal tas med ut av bestemmelsesområdene.
- Plan-, bygge- og konsesjonssaker som kan føre til risiko for forurensning av drikkevann skal forelegges NRVA m.m. til uttalelse.
- NRVA skal varsles ved akutt forurensing innenfor hensynssonen, eller ved mistanke om potensiell akutt forurensning.

Retningslinje: For berørte eiendommer gjelder tidligere private tinglyste avtaler for vannuttak.

6. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF)

6.1. Tiltak i LNF-områder

pbl 11-11, nr.1
Bruk av arealer, bygg og anlegg og tillatelse til tiltak i landbruks-, natur- og friluftsområder er gitt i pbl § 11-7, nr. 5.

I LNF-områder er det tillatt å oppføre bygninger eller iverksette anlegg eller andre tiltak som er nødvendige for drift av næringsmessig landbruk, dvs. jordbruk eller skogbruk, herunder gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, jf. veileder Garden som ressurs H-2401.

Oppføring av ny boligbebyggelse/nye boenheter er ikke tillatt, det samme gjelder fradeling av tomt til slike formål. Oppføring av og utvidelse av fritidsbebyggelse, samt fradeling til slikt formål er ikke tillatt.

Retningslinje:
Foryngelseshogst og planting er meldepliktig etter § 11 i Skogbruksloven.

6.1.1. Unntak for godkjente boliger i LNF-områder

Det kan tillates garasje på inntil 50 m² BRA. Det kan tillates tilbygg/påbygg inntil 50 m² BRA. Det tillates ikke rom for varig opphold i garasje. Terrasser og plattinger under 0,5 m over bakken tillates. Det kan tillates mindre frittliggende bygg på bebygd eiendom med samlet BYA inntil 15m², bygningen kan ikke brukes til beboelse.

BYA skal ikke overstige 20 %. Maks tillatt BRA på samme eiendom er 350 m².

Det tillates etablering av mindre kraft-/telefonledninger og tiltak ifb. kommunaltekniske anlegg for det enkelte bolighus og for stedbunden næring. Tilfredsstillende krav til sikkerhet iht. plan- og bygningslovens § 28-1 må kunne dokumenteres.

6.2. LNF-områder for spredt boligbebyggelse

pbl § 11-11, nr.2

6.2.1. LSB2 Kirkebylia

Innenfor sone LSB2 tillates fritidsboliger/fritidsboenheter omgjort til boliger samt riving av eksisterende fritidsbebyggelse for å oppføre ny boligbebyggelse i henhold til bestemmelser gitt nedenfor. Se også kap. 1.21.2 Hensynssoner for fare vdr. krav om farekartlegging.

6.2.2. LSB1 Brannfjell

Innenfor sone LSB1 tillates inntil 39 fritidsboliger/fritidsboenheter omgjort til boliger samt riving av eksisterende fritidsbebyggelse for å oppføre ny boligbebyggelse i henhold til bestemmelser gitt nedenfor.

6.2.3. Krav til omgjøring av fritidsbebyggelse og oppføring av boligbebyggelse

Bruksendring til boligformål og oppføring av ny boligbebyggelse som erstatning for eksisterende hytter kan ikke finne sted før veinettet er oppgradert og fremkommelighet for brannbil og renovasjonsbil er sikret, og ikke før offentlig vann og avløp foreligger for eiendommen. Det må etableres eget veglag. For øvrig gjelder plan- og bygningslovens krav og til enhver tid gjeldende Teknisk forskrift i tillegg til kommuneplanens bestemmelser kap. 1.

6.2.4. Rammer for utnytting av eiendom i sonene

Maks BRA for hver tomt er 250 m2, med en begrensning på bebygd areal (BYA) på 150 m2 inklusiv garasje og uthus. BYA og BRA beregnes i tråd med MD/KRD/BEs veileder T- 1459, «Veiledning- grad av utnytting» og Norsk standard 3940. Mønehøyde skal ikke overskride 7 m, målt fra eksisterende terreng.

Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser på hver tomt/pr. boenhet. Det kan oppføres 1 garasje pr. boenhet med maks 50 kvm BRA/BYA. En biloppstillingsplass beregnes til 18 m² pr. bil, garasje for 1 bil skal minimum beregnes til 18 m².

Det tillates ikke sekundær boenhet. Det tillates 1 boenhet pr. eiendom.
Fradeling av tomt til bolig eller fritidsbolig er ikke tillatt. Oppføring av ny fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Krav til minste uteoppholdsareal (MUA) for boliger er 200 m2 pr. boenhet. Arealet skal opparbeides før boligen tas i bruk og være egnet til formålet.

Av hensyn til tilrettelegging for redning og slokking kan avstand fra boliger til kjørbar atkomst for mannskapsbil og tankbil være maks 50 meter. Det vises for øvrig til Nedre Romerike brann- og rednings retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

Ved oppføring av, eller bruksendring til, boligbebyggelse på LSB1 langs jernbanen må det etableres sikkerhetsgjerde langs jernbanen.

6.2.5. Rekkefølgebestemmelser til sone LSB1 Brannfjell

Før brukstillatelse for boliger kan godkjennes må det foreligge godkjent plan for skilting, kjøremønster og sikkerhetsgjerder knyttet til planovergangen og tiltakene må være etablert i henhold til godkjent plan. Planen må være godkjent av Bane NOR og rett vegmyndighet.

Det må foreligge driftsplan for vintervedlikehold (brøyting og strøing) for Fjellveien ned mot jernbaneovergangen (for å hindre at biler sklir inn på overgangen) før det kan gis tillatelse til bruksendring.

Før brukstillatelse for boliger kan godkjennes, må det foreligge godkjent plan for skilting og kjøremønster. Det skal i tillegg sikres sammenhengende gjerde sør og nord for bomarmene på øst- og vestsiden der dette ikke finnes i dag. sikkerhetsgjerder knyttet til planovergangen og tiltakene må være etablert i henhold til godkjent plan.

6.2.6. Omgjøring av eksisterende bebyggelse til boligbebyggelse i sone LSB3 Holm skole

Innenfor sone LSB3 (gbnr. 37/2 og 37/5) tillates tidligere barnehage/skolebebyggelse omgjort til bolig i henhold til punktene nedenfor:

- Eksisterende barnehage/skolebygning på gbnr. 37/2 tillates omdisponert til bolig med maks 2 boenheter.
- Eksisterende bygning på gbnr. 37/5 tillates omdisponert til bolig, maks 2 boenheter.
- Fradeling av tomt og oppføring av ny boligbebyggelse innenfor sonen er ikke tillatt.
- Bygningenes eksteriør skal ikke endres i nevneverdig grad ved omgjøring.
- Det tillates oppført garasjer på inntil 50 kvm pr. boenhet.
- Garasjer, hekker og annen beplantning skal plasseres slik at opplevelsen av sammenhengen mellom bebyggelsen hensyntas.

6.2.7. LS4 Fortet naturbarnehage

Innenfor sone LSB4, sone for spredt boligbebyggelse, tillates eksisterende bygg- og anlegg brukt til barnehage.

6.2.8. LS6 Tidligere SFO-bygg ved Kirkeby skole

Tidligere SFO-bygg tillates brukt til boligformål med maks 6 boenheter og det tillates ikke hybler. Det tillates ikke oppføring av ny boligbebyggelse innenfor formålet. Det skal etableres 2 parkeringsplasser pr. boenhet. Det tillates oppført garasjer med bod i 1 etasje på inntil 40 kvm BYA pr. boenhet som del av parkeringsdekningen.

Bygningens eksteriør skal ikke endres i vesentlig grad ved omgjøring til bolig. Utforming av eventuelle garasjer skal samsvare med byggets bygningsstil. Det tillates ikke rom for varig opphold i garasje. Hver boenhet skal ha min 150 kvm MUA.

6.2.9.LS8 Burås gbnr. 43/109, 43/107

Det tillates en ny boenhet på hver av eiendommene 43/109 og 43/107. Det tillates ikke hybler.
Det tillates en garasje på hver av eiendommene, med maks en etasje og uten rom for varig opphold.
Ny boligbebyggelse må tilpasses eksisterende bolighus i høyde og volum. Ny bebyggelse må hensynta kulturmiljø og eksisterende tunstruktur.

Hver boenhet skal ha min 200 kvm MUA i tilknytning til hvert bolighus. Areal som er smalere enn 2 m, brukes til adkomst eller til søppelhåndtering, kan ikke innregnes i MUA.
Det tillates ikke tiltak som kan påvirke stabilitet og sikkerhet for jernbanen.

6.3. LNF-områder med spredt næringsbebyggelse

6.3.1. LS7 Ramstad store ridehall

Det tillates oppføring av ridehall. Det må utarbeides reguleringsplan for tiltaket. Plassering av ridehall og endelig avgrensning avklares i reguleringsplan. Utforming og plassering av hallen må på best mulig måte ivareta hensyn til dyrka mark, siktlinjer og landskaps- og fjernvirkning.

7. Retningslinjer til hensynssoner for særlig bevaring av kulturmiljø og kulturlandskap H570_1-12

pbl 2009 § 11-8, bokstav c

7.1 Hensynssoner - særlig hensyn til bevaring kulturmiljø og kulturlandskap H570_1 Hakadal værk

- *Viktige enkeltelementer og strukturer skal bevares, slik at de historiske sammenhengene kan leses og oppleves i landskapet. Herunder særlig; storgårdsmiljøet, snekkerverkstedet, dammen, elva, kraftverkene, teglverksbygningene, den gamle skolen på Nes og husmannsplassene.*
- *Landskapets hovedtrekk mht. bebyggelse, vegstruktur og arealbruk skal bevares.*
- *Åsprofiler, landskapssilhuetter og horisontlinjer skal ivaretas, herunder siktlinjer mellom Hakadal stasjon og Hakadals værk.*
- *Nye byggetiltak skal forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og primært underordnes kulturminnet/kulturmiljøet.*
- *Ved tiltak på vernede bygninger skal det legges særlig vekt på å opprettholde husets karakter og særtrekk, og eksteriørmessige, kulturhistoriske og arkitektoniske verdier. Opprinnelige eller eldre eksteriørmessige detaljer bevares i så stor utstrekning som mulig. I tilfeller der forfall har kommet for langt til bevaring, skal man ta i bruk tilsvarende materialer og handverksteknikker for å ivareta dette, i så stor utstrekning som mulig.*
- *Arbeiderboligene langs Holmsia grenser til et viktig ravineområde. Graving, fylling og planering av ravinelandskapet er ikke tillatt. Hugging/avvirkning må bare skje i samarbeid med kommunens grøntforvaltning.*

7.2 Hensynssoner - særlig hensyn til bevaring kulturmiljø og kulturlandskap H570_2 Hakadal kirke med kulturlandskap

- *Det åpne landskapsrommet skal bevares slik at de historiske sammenhengene og kirkens rolle i landskapet kan leses og oppleves.*
- *Bebyggelse eller annet som reduserer opplevelsen av kirken og det helhetlige kulturlandskapet tillates ikke. Siktlinjer mellom kirken, Klokkerhaugen og Glittre sanatorium skal hensyntas.*
- *Landskapets hovedtrekk, bebyggelses- og vegstruktur, og nåværende arealbruk skal bevares. Skogen skal fortsette å fungere som en buffer mot bebyggelse.*
- *Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, som topografi, trerekker, vegfar, landskapsrom, vegetasjon, steingjerder og lignende skal ivaretas. Gamle, markante trær søkes bevart, men der trær kommer i konflikt med kirkens siktlinjer, tillates beskjæring eller i ytterste konsekvens felling og nyplanting.*
- *Innenfor hensynssonen skal det legges særlig vekt på en helhetsvurdering med mål om å ivareta kulturmiljøets kvaliteter. Nye byggetiltak må tilpasses, og primært underordnes, eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur. Tilstrekkelig avstand til verneverdig bebyggelse og fornminner i hensynssonen skal vektlegges.*
- *Ved tiltak på vernet bebyggelse skal fylkeskommunen gis anledning til å uttale seg. Ved tiltak på det fredede kirkebygget eller kirkegården må Riksantikvaren kontaktes.*
- *Til opplysning: Det automatisk fredede kirkebygget og del av kirkegården inngår i hensynssone H730 båndlagt etter kulturminneloven i både kommuneplan og reguleringsplan og er omfattet av egne regler.*

7.3 Hensynssoner - særlig hensyn til bevaring kulturmiljø og kulturlandskap H570_3, Krudtværket

- *Ved bygge- og anleggstiltak i hensynssonen skal det legges særlig vekt på en helhetsvurdering med målsetting å ivareta kulturmiljøets kvaliteter.*
- *Nye byggetiltak i hensynssonen kan kun tillates dersom det tilfører området bruks- og opplevelsesverdier som understøtter den kulturhistoriske dimensjonen og formidlingen av området.*
- *Hovedtrekkene i både det naturgitte og menneskeskapte landskapet skal bevares, mht. blant annet arealbruk, gangveier og stier, bygg/ruiner og anlegg langs elva.*
- *Nye gangforbindelser, bruer og demninger kan etableres der det er kjente historiske forløpere. Gjenoppbygging av historisk relevante industrianlegg som bekkesager og lignende kan tillates.*
- *Ved tiltak på verneverdige bygninger og ruiner skal det legges særlig vekt på å opprettholde karakter og særtrekk, og kulturhistoriske og arkitektoniske verdier.*
- *Ved opprydning og fysisk sikring av elementer i området, skal elementer som kan ha kulturhistorisk verdi eller betydning for forståelsen av industrihistorien i Nittedal dokumenteres av person med relevant faglig kompetanse.*

7.4 Hensynssoner - særlig hensyn til bevaring kulturmiljø og kulturlandskap H570_4, Rotnes bruk med kulturlandskap

- *Ved byggetiltak nær Rotnes Bruk skal det legges særlig vekt på en helhetsvurdering med mål om å ivareta kulturminnets/kulturmiljøets kvaliteter. Bygge- og anleggstiltak skal ivareta helhetspreget miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur.*
- *Ved planlegging og gjennomføring av tiltak skal det legges spesiell vekt på å opprettholde kulturlandskapets kvaliteter. Landskapets hovedtrekk mht. bebyggelse, veistruktur og arealbruk skal bevares. Vegetasjon som gamle, markante trær skal søkes bevart.*
- *Nye byggetiltak skal forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og primært underordnes kulturminnet / kulturmiljøet. Tilstrekkelig avstand til kulturminner skal vektlegges.*
- *Ved byggetiltak på verneverdige bygninger skal det legges særlig vekt på å opprettholde husets karakter og særtrekk. Eksteriørmessige, kulturhistoriske og arkitektoniske verdier skal hensyntas, og byggets form og volum, fasadenes proporsjoner, material- og fargebruk, dør- og vindusutforming skal bevares.*
- *Ved istandsetting av verneverdige bygninger skal opprinnelige eller eldre eksteriørmessige detaljer som vinduer, panel, dører og taktekking bevares i så stor utstrekning som mulig. Opprinnelige bygningsdeler bør i størst mulig grad repareres fremfor å skiftes ut.*
- *Utvikling av boligområdet i Rotneshagen og fremtidige veganlegg skal ta hensyn til kulturminnene og helhetsopplevelsen av Rotnes bruk.*
- *Den gamle saga som i dag eies av Løvenskiold er et viktig kulturminne for helheten av sagbruksdriften langs Nitelva og Rotnes bruk. Ved en fremtidig utvikling av området bør anlegg og bebyggelsesstruktur ivareta sammenhengen og det helhetlige miljøet i uttrykk og fargebruk.*

7.5 Hensynssoner - særlig hensyn til bevaring kulturmiljø og kulturlandskap H570_5, Aas gård med kulturlandskap

- *Landskapets hovedtrekk mht. bebyggelse, vegstruktur og arealbruk skal bevares.*
- *Bygge- og anleggstiltak skal ikke bryte åsprofiler, landskapssilhuetter og horisontlinjer.*
- *Ved byggetiltak nær kulturminne/kulturmiljøet skal det legges særlig vekt på en helhetsvurdering med mål om å ivareta kulturminnets/kulturmiljøets kvaliteter.*

- *Nye byggetiltak skal forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og primært underordnes kulturminnet/kulturmiljøet.*
- *Vegetasjon som gamle, markante trær skal søkes bevart. Hagen i det skrånende terrenget bak hovedbygningen på Aas gård bør ivaretas, eventuelt tilbakeføres.*
- *Ved tiltak på vernede bygninger skal det legges særlig vekt på å opprettholde bygningens karakter og særtrekk, og eksteriørmessige, kulturhistoriske og arkitektoniske verdier.*
- *Ved istandsetting av vernede bygninger skal opprinnelige eller eldre eksteriørmessige detaljer som vinduer, panel, dører og taktekking, bevares i så stor utstrekning som mulig. I tilfeller der forfall har kommet for langt til bevaring, skal man ta i bruk tilsvarende materialer og handverksteknikker for å ivareta dette, i så stor utstrekning som mulig.*
- *Etterbruken av massemottaket bør tilpasses til det omkringliggende kulturlandskapet og husmannsplassene i området.*

7.6 Hensynssoner - særlig hensyn til bevaring kulturmiljø og kulturlandskap H570_6, Markerud med kulturlandskap

- *Ved bygge- og anleggstiltak skal det legges særlig vekt på en helhetsvurdering med mål om å ivareta kulturmiljøets kvaliteter. Nye byggetiltak skal forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og primært underordnes kulturminnet/kulturmiljøet.*
- *Ved byggetiltak skal det legges spesiell vekt på hensynet til kulturlandskapet rundt Markerud gård. Landskapets hovedtrekk mht. bebyggelse, vegstruktur og arealbruk skal bevares.*
- *Nye byggetiltak bør etablere en buffersone med stedegen vegetasjon på 10-15 meter, som kan skjerme fredningsområdet.*
- *Vegetasjon som gamle, markante trær skal søkes bevart.*
- *Til opplysning: Markerud inngår i hensynssone H730 båndlagt etter kulturminneloven i både kommuneplan og reguleringsplan og er omfattet av egne regler.*

7.7 Hensynssoner - særlig hensyn til bevaring kulturmiljø og kulturlandskap H570_7, Nittedal kirke med kulturlandskap

- *Det åpne landskapsrommet skal bevares slik at de historiske sammenhengene og kirkens rolle i landskapet kan leses og oppleves.*
- *Landskapets hovedtrekk mht. bebyggelse, vegstruktur og arealbruk skal beholdes. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, som topografi, trerekker, vegfar, landskapsrom, vegetasjon, steingjerder og lignende skal ivaretas.*
- *Bebyggelse eller annet som reduserer opplevelsen av kirken, siktlinjer og kulturlandskap tillates ikke.*
- *Innenfor hensynssonen skal det legges særlig vekt på en helhetsvurdering med mål om å ivareta kulturmiljøets kvaliteter. Nye byggetiltak må tilpasses, og primært underordnes, eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur. Tilstrekkelig avstand til verneverdig bebyggelse og fornminner skal vektlegges.*
- *Ved byggetiltak på vernede bebyggelse skal fylkeskommunen gis anledning til å uttale seg. Ved tiltak på det fredete kirkebygget eller kirkegården må Riksantikvaren kontaktes.*

7.8 Hensynssoner - særlig hensyn til bevaring kulturmiljø og kulturlandskap H570_8, Skyset med kulturlandskap

- *Kulturlandskapet skal ivaretas, og landskapets hovedtrekk mht. bebyggelse, vegstruktur og arealbruk skal bevares.*
- *Nye byggetiltak skal forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og primært underordnes kulturminnet/kulturmiljøet. Ved byggetiltak på de verneverdige bygningene skal det legges særlig vekt på å opprettholde husets karakter og særtrekk. Kulturhistoriske og*

arkitektoniske verdier utvendig på bygningen skal bevares. Byggets form og volum, fasadenes proporsjoner, material- og fargebruk, dør- og vindusutforming skal bevares.

- *Ved istandsetting av bygningene skal opprinnelige eller eldre eksteriørmessige detaljer som vinduer, panel, dører og taktekking bevares i så stor utstrekning som mulig. Opprinnelige bygningsdeler bør i størst mulig grad repareres fremfor å skiftes ut.*
- *Skyset gård grenser til et av Nittedals viktigste ravineområder. Terreng og vegetasjon skal skjøttes og brukes på en måte som ivaretar de verdiene landskapet innehar (PBL § 12-5, 3.ledd). Graving, fylling og planering av ravinelandskapet er ikke tillatt.*

7.9 Hensynssoner - særlig hensyn til bevaring kulturmiljø og kulturlandskap H570_9, Ravinelandskap Slattum- Åros

- *Graving, fylling og planering av ravinelandskapet tillates ikke.*
- *Landskapets karakter skal ivaretas. Bygge- og anleggstiltak skal ikke bryte åsprofiler, landskapssilhuetter og horisontlinjer.*
- *Kulturlandskapet skal skjøttes og brukes på en måte som ivaretar de verdiene landskapet innehar (pbl § 12-5, tredje ledd). Avvirkning må bare skje i samarbeid med kommunens grøntforvaltning.*
- *Det skal legges spesiell vekt på hensynet til å opprettholde verneverdige gårdsmiljø ved planlegging og gjennomføring av byggetiltak.*
- *Ny bebyggelse skal som hovedregel plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun, og utformes i tråd med lokal byggeskikk.*

7.10 Hensynssoner - særlig hensyn til bevaring kulturmiljø og kulturlandskap H570_10 Greveveien

- *Landskapets hovedtrekk skal bevares, mht. blant annet vegstruktur, bebyggelse og arealbruk. Viktige enkeltelementer og strukturer skal bevares, slik at de historiske sammenhengene kan leses og oppleves langs vegtraséen.*
- *Nye byggetiltak skal tilpasses, og primært underordnes hensynet til Greveveien, og viktige enkeltelementer langs veien. Alléen langs Bombakken skal ivaretas.*
- *Ved tiltak på verna bebyggelse skal fylkeskommunen gis anledning til å uttale seg.*
- *Tiltak for å synliggjøre, skjøtte, tilrettelegge og formidle Greveveien bør skje i samråd med antikvariske myndigheter og Nittedal kommune.*

7.11 Hensynssoner - særlig hensyn til bevaring kulturmiljø og kulturlandskap H570_11, Hakadal stasjon

- *Ved byggetiltak på eller nær stasjonen skal det legges særlig vekt på en helhetsvurdering med målsetting å ivareta kulturmiljøets kvaliteter. Nye byggetiltak skal forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og primært underordnes kulturmiljøet.*
- *Ved byggetiltak skal tilstrekkelig avstand til stasjonsbygningene vektlegges.*
- *Ved tiltak på stasjonsbygningene skal det legges særlig vekt på å opprettholde byggenes eksteriør, stilmessige karakter og særtrekk. Ved istandsetting av vernede bygninger skal opprinnelige eller eldre eksteriørmessige detaljer som vinduer, panel, dører og taktekking, bevares i så stor utstrekning som mulig. I tilfeller der forfall har kommet for langt til bevaring, skal man ta i bruk tilsvarende materialer og handverksteknikker for å ivareta dette, i så stor utstrekning som mulig.*
- *Opprinnelige detaljer som panel, listverk, vinduer, dører og taktekking bevares i så stor utstrekning som mulig.*
- *Siktlinjer mellom Hakadal stasjon og Hakadals Verk skal ivaretas.*
- *Vegetasjon som gamle, markante trær skal søkes bevart. Dette gjelder særlig alléen av spisslønn langs veien ved stasjonen.*

7.12 Hensynssoner - særlig hensyn til bevaring kulturmiljø og kulturlandskap H570_12 Glittre

- *Landskapets hovedtrekk, bebyggelses- og vegstruktur skal bevares. Skogen skal fortsette å fungere som en ramme rundt anlegget.*
- *Nye byggetiltak må tilpasses, og primært underordnes, eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur.*
- *Ved tiltak på verna bebyggelse skal fylkeskommunen gis anledning til å uttale seg.*
- *Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, som topografi, beplantning, veier, landskapsrom og lignende skal ivaretas.*

Arealkategorier

Arealkategori Eksisterende, unummererte og nummererte	**Arealkategori-Fremtidig felt navn, felt nummer**
Bebyggelse og anlegg, unummererte områder	
Boligbebyggelse	Uregulerte ubebygde områder er gitt nummer: B9 Tumyrhaugen B11 Holum skog B12 Holum skog B15 Markerud, B19 Kjul B19 utvidelse (Kjul sør) B21Kjul B22 Kjul vest B23 Kjul øst B24 Rudstein
Sentrumsformål	S1 Sentrumskjerne øst for dagens Rv4 S4 Nittedal sentrum S5 Mokollen/Rådhuskvartalet S6 Hagan sentrum
Offentlig eller privat tjenesteyting	BOP 2 Rotnes BOP 3 MS-senteret OP5 sør for Svartkruttveien OP6 Møbellåven OP Barnehage på Tumyrhaugen
Næringsbebyggelse	N1(Mølleparken), N2 (Glømmi sport), N3 (verksted sør for sentrum), N5 (Mortens kro), N10 (Gnisten), N13 (Strøm sag) N14 Rotnes bruk nord N15 Brådalstubben N16 Haug
Idrettsformål	BIA2 Sagerud BIA 3 og BIA5 Varingskollen BIA 4 Slattumhallen
Kombinert bebyggelses- og anleggsformål, bolig, offentlig- og privat tjenesteyting	BKB 1 Svartkruttveien BKB 2 Glittre BKB 3 Bjertnes BKB4 Svartkruttveien BKB 5 Kjul handel O_SPA sentrum sør BKB 6 Varingskollen BKB7 Tyriveien

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Veg	V, V2,V3, V1b,
Hovednett for sykkel	HS
Parkeringsplass (innfart)	Rv 4 Kjul, unummerert
Parkeringsplass (utfart)	P1, P2
Kollektivnett/kollektivknutepunkt	K
Grønnstruktur	
Grøntstruktur	G1, G2
Turdrag	G3
Friområde	G4, G6 Utvidet friområde langs vassdrag langs Skysetveien 9
	Grøntstruktur Mokollen G5, fremtidig
	Grøntstruktur Kjul G6, fremtidig
Naturområde, se hensynssoner	Eksisterende naturreservater: Rundkollen, Ravndalen, Slåttmyra, Slattumsrøa, Lillomarka, Prekestolen, Glitrelia Fremtidige naturreservater (områder for vern av skog, delvis i Nittedal): Utvidelse av Ravndalen, Holum skog
Bruk og vern av sjø og vassdrag	BV1, BV2, Drikkevann Bergstjern
Hensynssoner	
Sikringssoner	H110-sikringssone Ørfiske og Bergstjern-gammel sone tas ut H110_1 Maridalsvasdraget m.fl. nedslagsfelt primærdrikkevannskilde. H110_Bergstjern nedslagsfelt krisevannskilde
Sikringssoner infrastruktur	H190-2 Hensynssone hovedvannledning H190-3 Hensynssone kommunalt vannforsyningsanlegg
Båndleggingssoner -soner båndlagt etter egne vedtak i annet lovverk	H740 båndlegging etter energiloven H730_1 båndlagt etter kulturminneloven Markerud gård jf. PlanId141 H730_2 båndlagt etter kulturminneloven Hakadal kirke jf. PlanId 341 H560 båndlagt etter lov om naturvern H720 Statlig sikret friluftsliv
Faresone kvikkleire	H310_1
Faresone Flomfare Nitelva 200 års returperiode med klimafaktor (kf) Aktsomhetssone flomfare langs øvrige vassdrag og mindre bekker Faresone flomfare Glanerudbekken med returperiode 200 år og kf 1,5. Kjellerfri sone	H320_1 H320_2 H320_3
Faresone Flomfare overvann i byggesonene Rotnes	H320_5
Faresone brann og eksplosjonsfare	H350
Faresone høyspenningsanlegg regionalnetts (RN) kraftledninger	H370_1, sentrum H370_2
Annen fare	H390 Bjønndalen
Naturverdier	Hensynssone hensyn naturmiljø H560
Kulturmiljø	H570_1-12: H570_1 Hakadal verk med kulturlandskap, justert H570_2 Hakadal kirke med kulturlandskap,

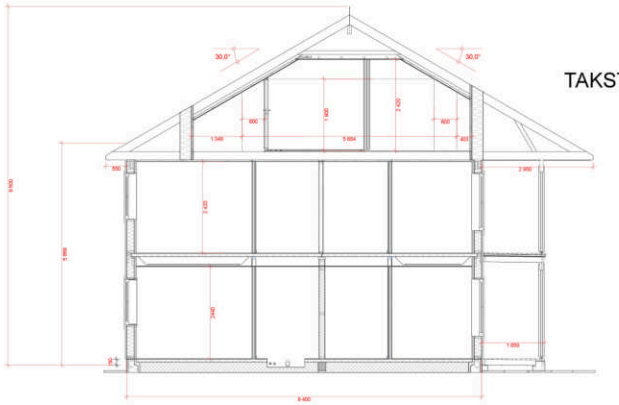
	H570_3 Krudtværket, justert H570_4 Rotnes med kulturlandskap, H570_5 Aas gård med kulturlandskap, H570_6 Markerud med kulturlandskap, H570_7 Nittedal kirke med kulturlandskap, H570_8 Skyset med kulturlandskap, H570_9 Ravinelandskap Slattum- Åros H570_10 Greveveien H573_11 Hakadal stasjon H570_12 Glittre
Soner båndlagt etter kulturminneloven	H_730_1 Markerud gård, avgrensning jf. reguleringsplan PlanId 141 med egne bestemmelser H_730_2 Hakadal kirke og middelalderkirkegård, avgrensning jf. reguleringsplan for Hakadal kirkegård PlanId 341 med egne bestemmelser
Sone båndlagt etter lov om naturvern- nåværende, eksisterende naturreservater Sone båndlagt etter lov om naturvern - fremtidig	H720_2 Slattumsrøa, H720_3 Lillomarka, H720_4 Glitrelia, H720_5 Karlshaug, H720_6 Prekestolen og Ryggevannene, H720_7 Ravndalen, utvidelse H720_8 Rundkollen, H720_9 Slåttmyra, H720_10 Orrhanemyra H720_11 Pipra og Storrsjøhøgda, H720_1 Amfibiedam Holumskog H720_12 Holum skog
Båndlagt etter lov om naturområder - Marka	*H735_1*
Hensynsone statlig sikret friluftsområde Høldippelen	*Legges inn når endelig vedtatt*
Gjennomføringssone	H810_1 Nittedal sentrum endret avgrensing
Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde	H910_: Planid 101-349
Bestemmelseslinje	Parkeringshus i fjell nye Nittedal sentrum
Bestemmelseslinje Rv 4 tunell	
LNF-Landbruks-, natur- og friluftsområder – Unummererte	
Område med sone for spredt bebyggelse Brannfjell	LSB1 Brannfjell, må vedtas av Nittedal kommunestyre
Områder med sone for spredt bebyggelse- eksisterende bebyggelse i LNF	LSB2 Kirkebylia
Områder med sone for spredt bebyggelse-omdisponering av eksisterende bebyggelse til bolig i LNF	LSB3 (gbnr, 37/2 tidl. Holm barnehage)
Områder med sone for spredt bebyggelse-bruk av eksisterende bygg- og anlegg	LS4 Fortet naturbarnehage
Område med sone for spredt bebyggelse -for omdisponering av eksisterende bebyggelse til bolig i LNF	LS5 1880-bygget Hagen skole
Område med sone for spredt bebyggelse -for omdisponering av eksisterende bebyggelse til bolig i LNF	LS6 SFO-bygget Kirkeby skole
Område med sone for spredt bebyggelse for oppføring av ridehall	LS7 Ramstad store ridehall
Områder med sone for spredt bebyggelse i LNF	LS8 Burås gbnr. 43/109 og 43/107
Byggegrenser	
Langs vassdrag	Med bestemmelser
Langs veger	

NITTEDALKOMMUNE
der storby møter marka

Sentralbord: 67 05 90 00
Epost: postmottak@nittedal.kommune.no
Besøksadresse: Rådhusveien 1, 1482 Nittedal

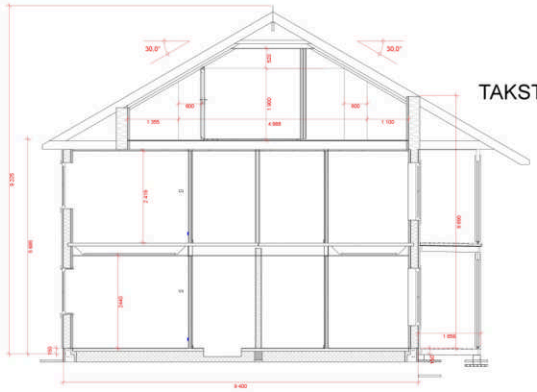
www.nittedal.kommune.no

SNITT A - A



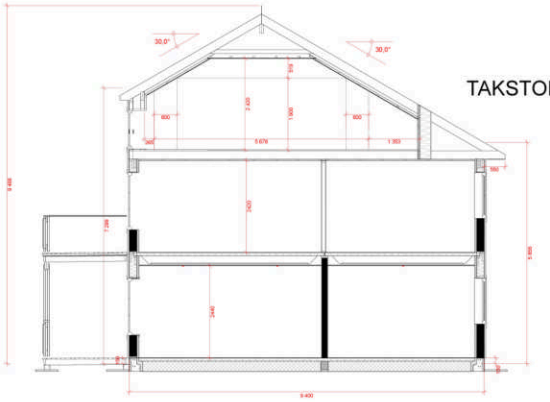
TAKSTOL B

SNITT C - C



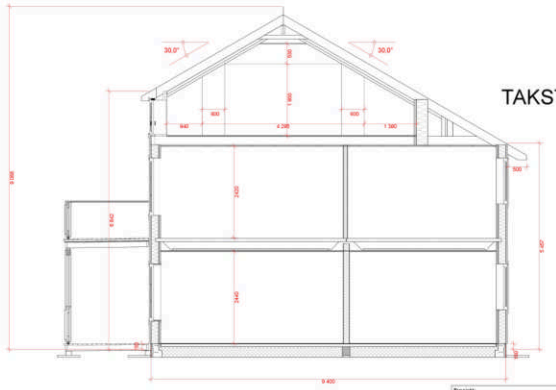
TAKSTOL B1

SNITT B - B



TAKSTOL D

SNITT D - D



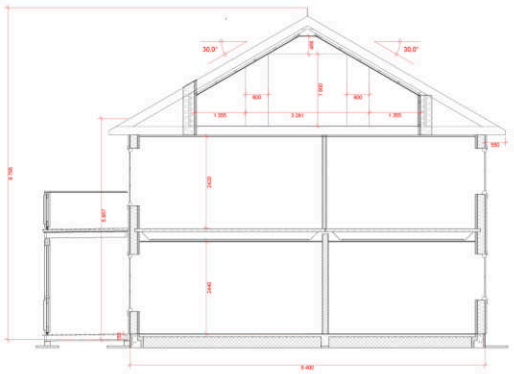
TAKSTOL D2

Prosjekt:	HELLERUDHAUGEN 3
Byggeplass:	
Kommune:	NITTEDAL KOMMUNE
Tegning:	Snitt AA, BB, CC og DD
Fase:	Ett - Trinnsøknad
Dato:	07.03.2019
Målestokk:	1:50 Ark A1
Målestokk:	1:100 Ark A3
Gnr./Bnr.:	55 / 100
Dgn.:	M.H
Kontroll:	
Tegnet av:	Morten Halvorsen
Trysilhus Flerfamilie Modell	
Tegningsnr.:	9172 - 010a

Revisjon nr.:
Dato:
Revisjon nr.:
Dato:

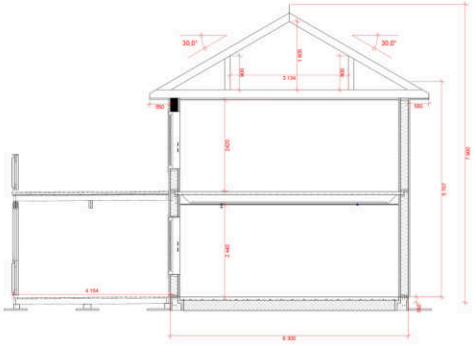
Filnavn:I:\TRYSIL FLERFAMILIE\FleretasjeModell 2017\PROSJEKTER 17\Hellerudhaugen 3\Snitt til Byggesøknad.pln
Snitt til Byggesøknad.pln

SNITT E - E



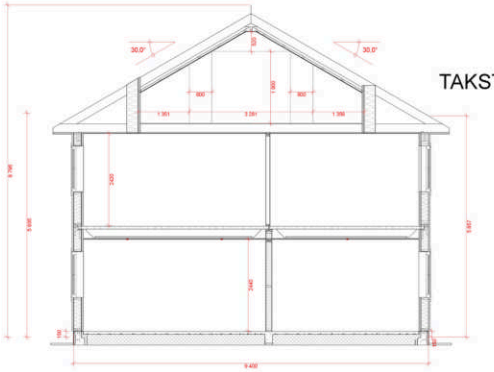
TAKSTOL b

SNITT G - G



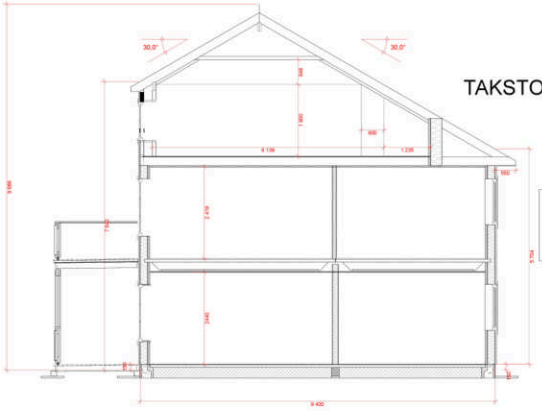
TAKSTOL p

SNITT F - F



TAKSTOL b

SNITT H - H



TAKSTOL D1

Snitt H - H er kun gjeldene ved venstre - 40 trapping og høyre + 40 trapping

Prosjekt:	HELLERUDHAUGEN 3
Byggested:	
Kommune:	NITTEDAL KOMMUNE
Tegning:	Snitt EE, FF, GG og HH
Fase:	Ett - Trinnsøknad
Dato:	07.03.2019
Målestokk: 1:50	Ark: A1
Målestokk: 1:100	Ark: A3
Gen./Mnr.:	55 / 100
Dgn.: M.H	Kontroll:
Tegnet av:	Morten Halvorsen
Trysilhus Flerfamilie Modell	Tegningsnr.: 9172 - 010b

Trysilhus

Revisjon nr.:
Dato:
Revisjon nr.:
Dato:

Filnavn:I:\TRYSIL FLERFAMILIE\ModellModell 2017\PROSJEKTER 17\Hellerudhaugen 3\Snitt til Byggesøknad.pln
Snitt til Byggesøknad.pln



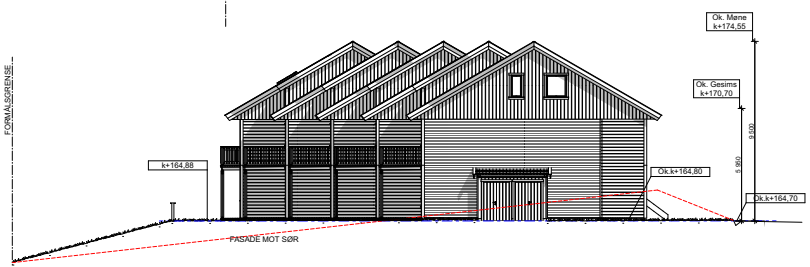
FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØR

Eksisterende terreng

Nytt terreng

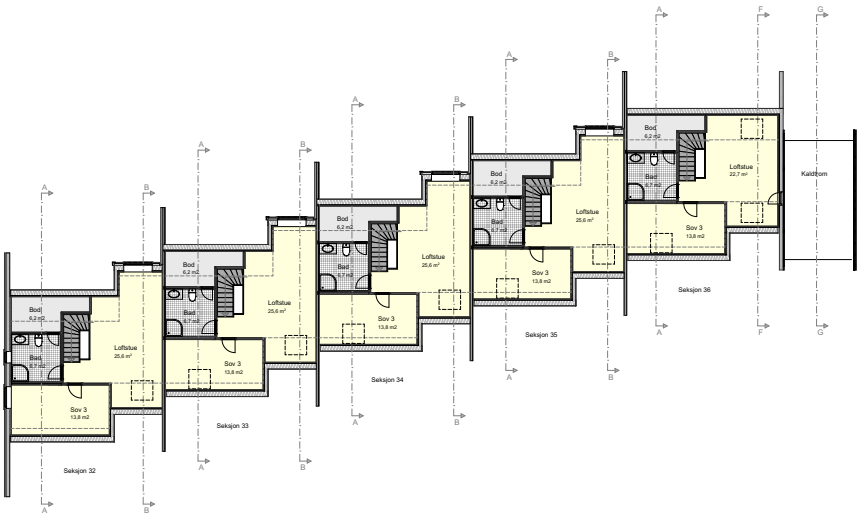
Gjennomsnitt Terreng

Revisjon nr.:	
Dato:	
Revisjon nr.:	
Dato:	

Prosjekt:	Hellerudhaugen 3
Byggeplass:	
Dato:	04.01.2019
Kommune:	Nittedal kommune
Målestokk: 1:100	Ark: A1
Tegning:	Fasader - Hus 10
Målestokk: 1:200	Ark: A3
Fase:	Ett - trinnsøknad
Gnr./Bnr.:	126/64
Sign.:	Kontroll:
	I.L.B:
Tegnet av:	Irene Lund Bommen
Trysilhus Flerfamilie Modell 2018	Tegningsnr.: 9172- 1000

Trysilhus

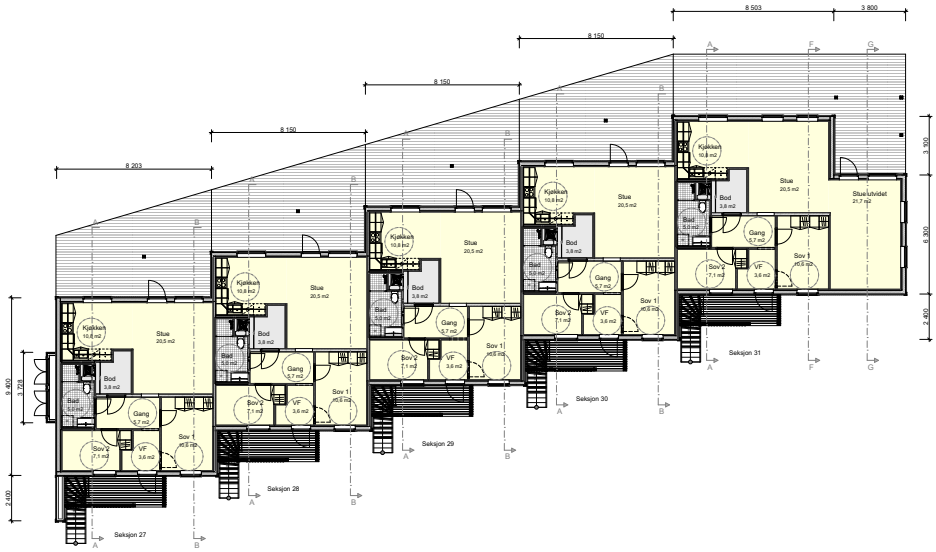
Filnavn:I:\TRYSIL FLERFAMILIEU\Irene\Modell 2017\PROSJEKTER 17\Hellerudhaugen 3\Sammensatt Hus 10 -Hellerudhaugen 3_.pln
Sammensatt Hus 10 -Hellerudhaugen 3_.pln



Prosjekt:	Hellerudhaugen 3
Byggeplass:	
Dato:	20.10.2018
Kommune:	Nittedal kommune
Målestokk:	1:100 Ark: A1
Tegning:	Plan 3. Etasje - Hus 10
Målestokk:	1:200 Ark: A3
Fase:	Ett - trinsøknad
Gnr./Bnr.:	
Sign.:	Kontroll: I.L.B:
Tegnet av:	Irene Lund Bommen
Trysilhus Flerfamilie Modell 2018	Tegningsnr.: 9172 - 1003

Revisjon nr.:	
Dato:	
Revisjon nr.:	
Dato:	

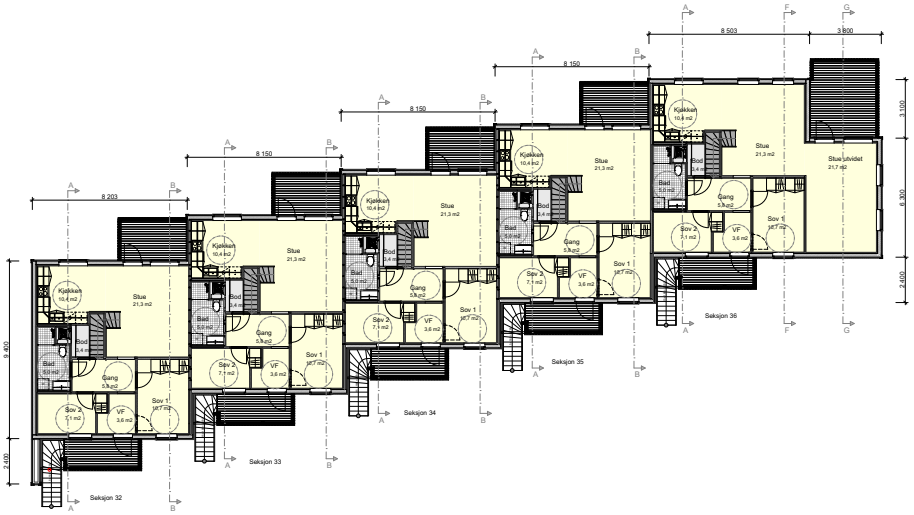
Filnavn:I:\TRYSIL FLERFAMILIE\Utleie\Modell 2017\PROSJEKTER 17\Hellerudhaugen 3\Sammensatt Hus 10 -Hellerudhaugen 3_.pln
Sammensatt Hus 10 -Hellerudhaugen 3_.pln



Prosjekt:	Hellerudhaugen 3
Byggeplass:	
Dato:	20.10.2018
Kommune:	Nittedal kommune
Målestokk:	1:100 Ark: **A1**
Tegning:	Plan 1. Etasje - Hus 10
Målestokk:	1:200 Ark: **A3**
Fase:	Ett - trinsøknad
Gnr./Bnr.:	
Sign.:	Kontroll: I.L.B.
Trysilhus	
Tegnet av:	Irene Lund Bommen
Trysilhus Flerfamilie Modell 2018	Tegningsnr.: 9172 - 1001 A

Revisjon nr.:			
Dato:			
Revisjon nr.:	A		
Dato:	28.01.2019	Rev. Terrasse stueside til stor platting	I.L.B

Filnavn:I:\TRYSIL FLERFAMILIEr\Irene\arModell 2017\PROSJEKTER 17\Hellerudhaugen 3\Sammenstatt Hus 10 -Hellerudhaugen 3_.pln
Sammenstatt Hus 10 -Hellerudhaugen 3_.pln



Prosjekt:	Hellerudhaugen 3
Byggeplass:	
Dato:	20.10.2018
Kommune:	Nittedal kommune
Målestokk: 1:100	Ark: A1
Tegning:	Plan 2. Etasje - Hus 10
Målestokk: 1:200	Ark: A3
Fase:	Ett - trinsøknad
Gnr./Bnr.:	
Sign.: I.L.B.	Kontroll:
Tegnet av: Irene Lund Bommen	
Trysilhus Flerfamilie Modell 2018	Tegningsnr.: 9172 - 1002

Revisjon nr.:	
Dato:	
Revisjon nr.:	
Dato:	

Filnavn:I:\TRYSIL FLERFAMILIE\Irene\Modell 2017\PROSJEKTER 17\Hellerudhaugen 3\Sammensatt Hus 10 -Hellerudhaugen 3_.pln
Sammensatt Hus 10 -Hellerudhaugen 3_.pln

NITTEDAL KOMMUNE

Postboks 63
1483 Hagan
Sentralbord: 67 05 90 00
Telefaks: 67 05 91 79
www.nittedal.kommune.no
postmottak@nittedal.kommune.no
ELMA-nr: 9908:971643870
Org. nr.: 971 643 870

TRYSILBYGG AS
Postboks 323 Bragernes
3001 DRAMMEN

Deres ref:	Vår ref:	Dato:
	19/01225-96 Oppgis ved alle henvendelser	15.05.2023

Ferdigattest - 55/100 - Øvre Hellerudhaugen 30-48 (hus 10) og 50-68 (hus 9) samt Nedre Hellerudhaugen 133-144 (hus 7) og 146-160 (hus 8) - Rekkehus med tilhørende utomhusanlegg

Tiltakets type og art:	Rekkehus / Ny bolig - boligformål over 70 m2
Tiltakets adresse:	Eiendommen 55/100/0/0 har ikke adresse.
Gnr./bnr./fnr./snr.:	55/100/0/0
Søker:	TRYSILBYGG AS, Postboks 323 Bragernes, 3001 DRAMMEN
Tiltakshaver:	HELLERUDLIA AS, Postboks 323 Bragernes, 3001 DRAMMEN

Nittedal kommune godkjenner din søknad om ferdigattest for hele tiltaket, mottatt 7.7.2022.

Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok deres søknad om ferdigattest den 7.7.2022 med supplerende opplysninger sist mottatt 17.2.2023 og 13.4.2023.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til pbl. 1985 og SAK § 34.

Det er tidligere gitt følgende tillatelser:

- Tillatelse i ett trinn gitt 22.05.2019 for oppføring av rekkehus nr. 7-10, anlegg og vesentlige terrenginngrep.
- Endringstillatelse gitt 11.08.2020 for høyder på rekkehus nr. 7-10 og VA-prosjektering.
- Endringstillatelse gitt 30.3.2021 for flytting av hus 10.
- Midlertidig brukstillatelse er gitt den 23.08.2021 for rekkehus nr. 7 med tilhørende boder, utomhusarealer og parkeringskjeller under hus nr. 8.
- Midlertidig brukstillatelse er gitt den 16.09.2021 for rekkehus nr. 8 med tilhørende boder.
- Midlertidig brukstillatelse er gitt den 28.12.2021 for rekkehus nr. 9 med tilhørende parkeringskjeller, sportsboder og utomhusarealer.
- Midlertidig brukstillatelse er gitt den 7.6.2022 or rekkehus 10 med tilhørende utomhusarealer og parkeringsareal.

I forbindelse med MB gitt den 7.6.2022 er rekkefølgekravene i §§ 8-1 til 8-3 i bestemmelsene for Hellerudhaugen (PlanID 342) bekreftet oppfylt. Det ble her også opplyst om at utomhusanlegg og lekeplass vil være ferdigstilt til innflytting og i tråd med §§ 8-4 og 8-5. Søker bekrefter at manglende lekeapparater er på plass.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen. Det er bekreftet at alle krav i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Sosi-fil med kumkort og tilhørende va-forhold er bekreftet akseptert av kommunalteknisk avdeling i e-post den 17.2.2023.

Gjennomføringsplan versjonsnummer 20, datert 5.7.2022, er mottatt.

Sluttrapport for avfallshåndtering datert 10.6.2022 er mottatt.

Andre forhold

Det følger av godkjente plan- og fasadetegninger at det ikke er etablert inn pipeløp i rekkehusbebyggelsen. Søker angir i sin tilbakemelding den 6.12.2022 at oppvarmingskilde er angitt å være elektrisitet.

Kopi av vedtak sendes Nedre Romerike brann og redningsvesen IKS til orientering.

Tilsyn

Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan føre tilsyn og gi pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket i medhold av pbl. 1985 § 15 og forvaltningsloven § 28.

Hvem sendes klagen til?
Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak@nittedal.kommune.no eller per post til Byggesak, Nittedal kommune, Postboks 63, 1483 Hagan.

Med vennlig hilsen

Gry Andreassen
Avdelingsleder byggesak
Byggesak

Aud Irene Johansen
saksbehandler, Ingeniør
Byggesak

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevet signatur.

Kopi til: *NEDRE ROMERIKE BRANN- OG REDNINGSVESEN IKS, Sykehusveien 10, 1474 LØRENSKOG*
HELLERUDLIA AS, Postboks 323 Bragernes, 3001 DRAMMEN

Nittedal kommune
Adresse: Postboks 63, 1483 Hagan
Telefon: 67 05 90 00

Utskriftsdato: 10.04.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3232	**Gårdsnr.**	55	**Bruksnr.**	100	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	32
Adresse	Øvre Hellerudhaugen 48, 1487 HAKADAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025	Demontert
003917	307	11.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	86	11.11.2025
53663945	10	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	86	-

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

NITTEDAL KOMMUNE
Sektor for miljø og samfunnsutvikling
Besøksadresse: Rådhusveien 1, 1482 Nittedal
Postadresse: Postboks 63, 1483 Hagan
Tlf.: 67 05 90 00
E-post: postmottak@nittedal.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Kommunale gebyr for 2026

Gnr.:	55	Bnr.:	100	Fnr.:		Snr.:	32
Adresse:	Øvre Hellerudhaugen 48						
Merknad:							

Gebyrene faktureres i følgende terminer:

Kommunale gebyr
1. termin (1.1.-30.6.), forfall 20.4.
2. termin (1.7.-31.12.), forfall 20.10.
Månedsfaktura har forfall den 20. i hver måned

Eiendomsskatt
1. termin (1.1.-30.4.), forfall 1.6.
2. termin (1.5.-31.8.), forfall 1.10.
3. termin (1.9.-31.12.), forfall 1.12

Kommunale gebyr inklusive merverdiavgift	
Faste gebyr:	
Avfallsbrønn	Kr 4 704
Målerleie	Kr 261
Abonnementsgebyr vann	Kr 2 629
Abonnementsgebyr avløp	Kr 4 133
Variable gebyr (målt over vannmåler)	
Forbruksgebyr vann per m³	Kr 31,09
Forbruksgebyr avløp per m³	Kr 49,33

Vannforbruk målt over vannmåler kommer i tillegg til faste gebyr.

Normalt forbruk er cirka 50 m³ per person per år

Vi gjør oppmerksom på at kommunale eiendomsgebyr skal gjøres opp mellom selger og kjøper i forbindelse med oppgjøret. AVLESNINGSSTAND VANNMÅLER SKAL IKKE MELDES KOMMUNEN VED EIERSKIFTE MEN BRUKES VED PRIVAT OPPGJØR MELLOM SELGER OG KJØPER.

Vi anbefaler å bestille oppdaterte opplysninger på restanser og legalpant for gjennomføring av oppgjør mellom selger og kjøper.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Utskriftsdato: 10.04.2026

Nittedal kommune

Adresse: Postboks 63, 1483 Hagan

Telefon: 67 05 90 00

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	3232	**Gårdsnr.**	55	**Bruksnr.**	100	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	32
Adresse	Øvre Hellerudhaugen 48, 1487 HAKADAL								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Viser kun eiendomsskatt som faktureres seksjonseier. Andre avgifter kan bli sendt til sameiet.

Takst	5 874 000,00 kr
Skatt	5 223,00 kr
Bunnfradrag	1 500 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	01.01.2025
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	2 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Nittedal kommune

Ledningskart

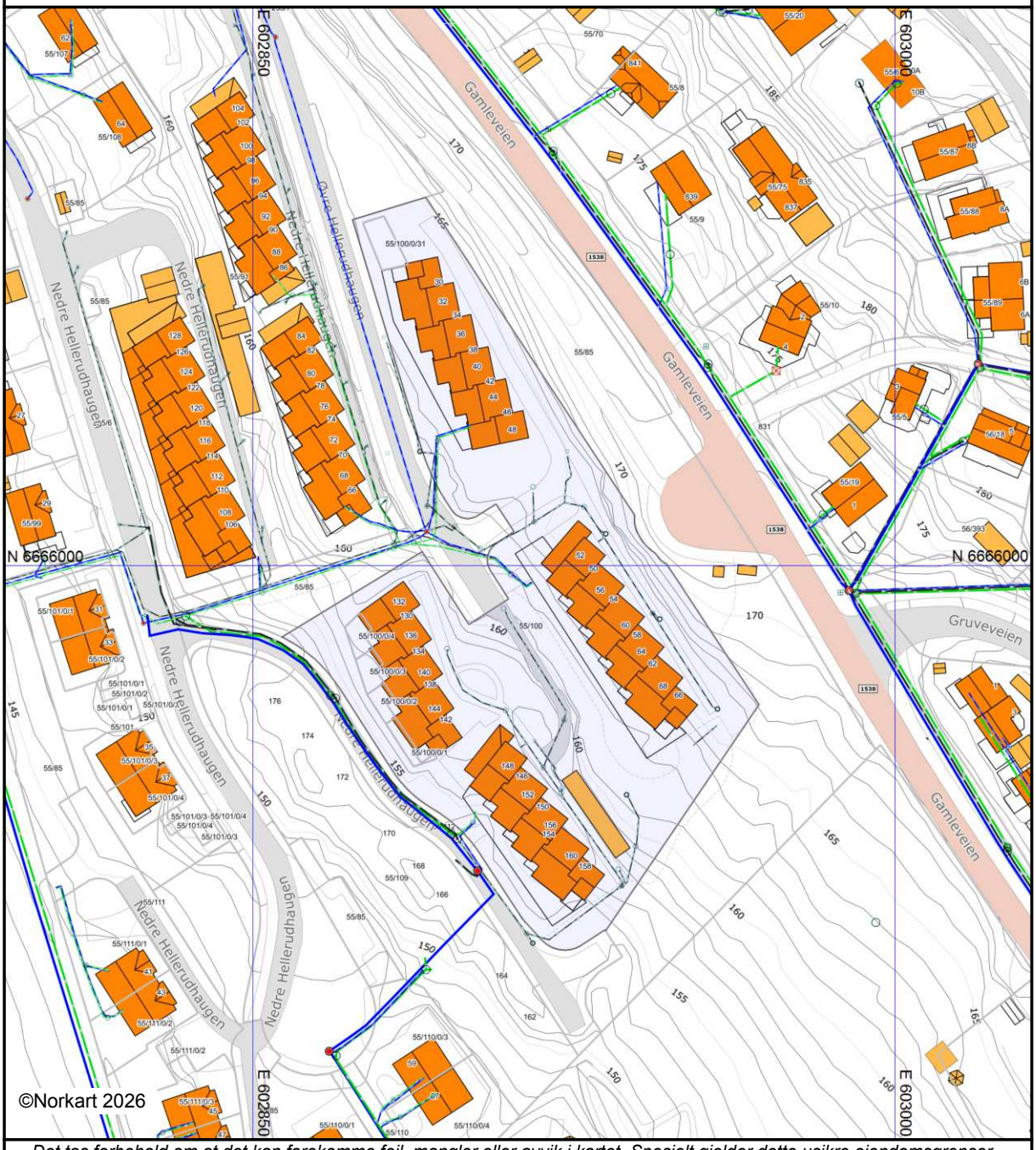
Eiendom: 55/100/0/32
Adresse: Øvre Hellerudhaugen 48
Dato: 10.04.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

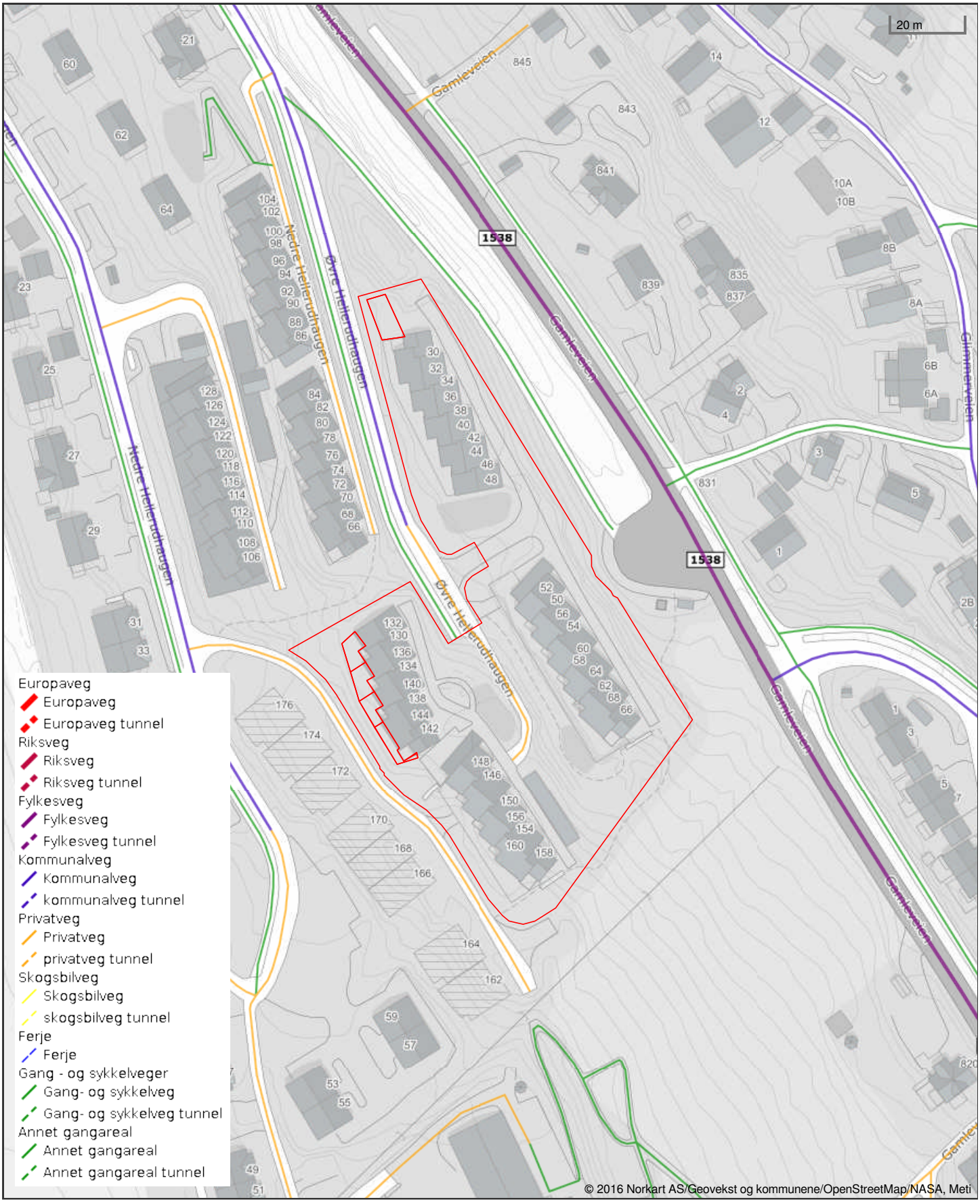
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 10.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 3232 - 55/100//

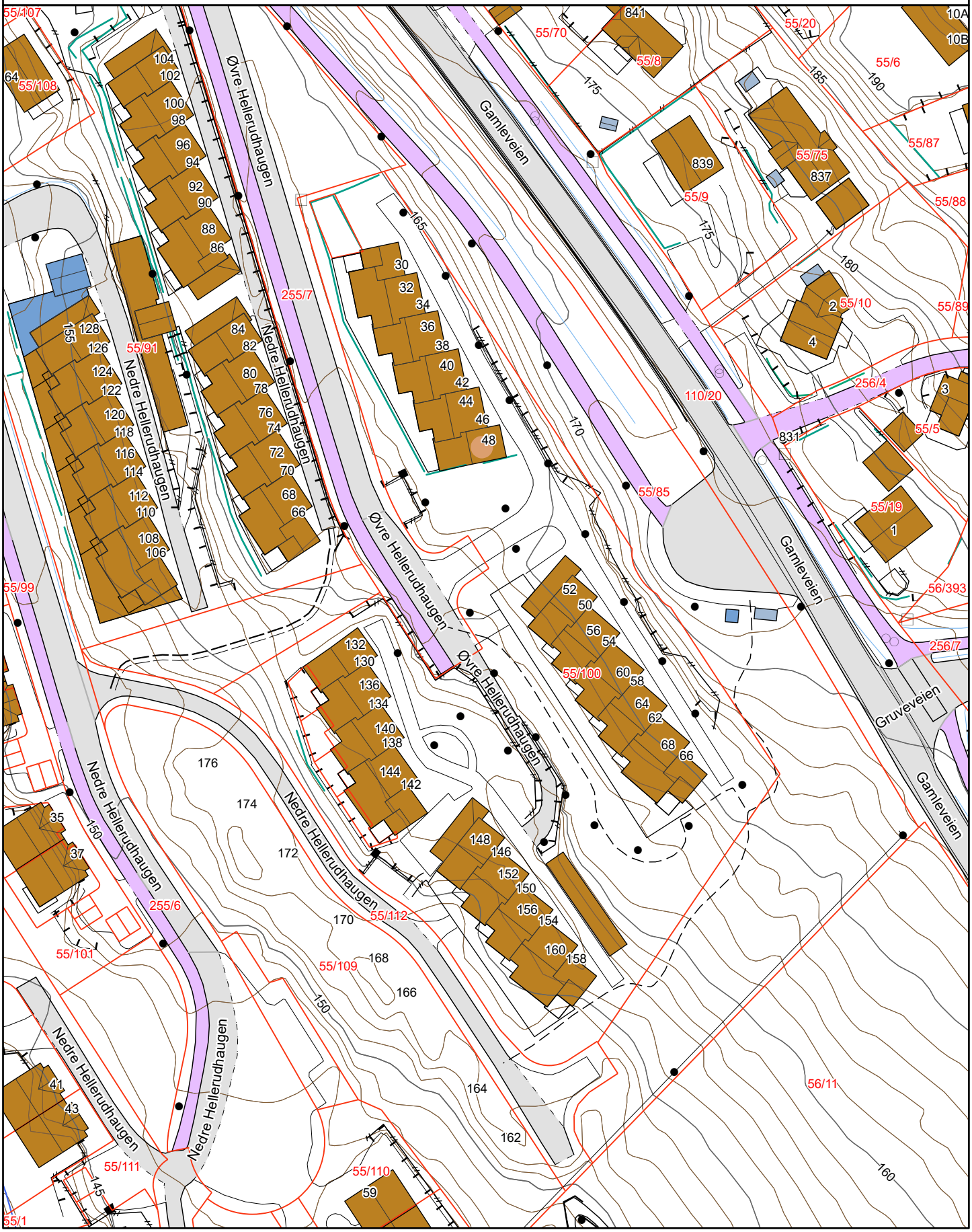


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Oversiktskart

Adresse: **Øvre Hellerudhaugen 30, 1487 Hakadal**
Gnr/Bnr: **3232/55/100/0/32**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 8471 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 10.04.2026



Matrikkelkart

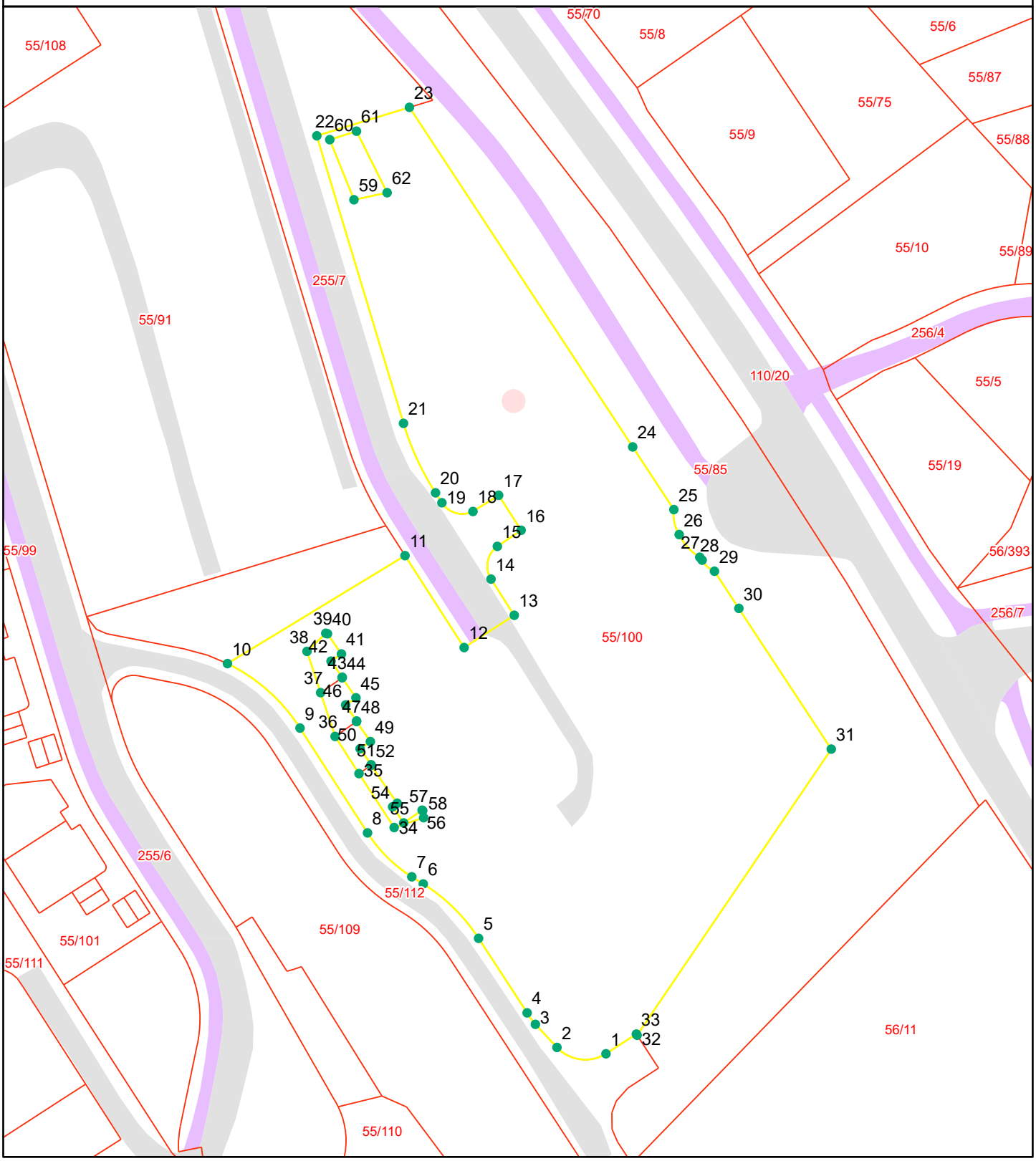
Adresse: **Øvre Hellerudhaugen 30, 1487 Hakadal**
Gnr/bnr: **3232/55/100/0/32**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 8255 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 10.04.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 8255 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6665911.41	602926.65	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	9.88	7.254
2	6665912.58	602917.6	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	5	5.83	0
3	6665916.84	602913.62	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	2.61	13.008
4	6665918.95	602912.1	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	16.41	0
5	6665932.69	602903.14	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	14.43	33.016
6	6665942.71	602892.93	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	2.49	0
7	6665944.02	602890.81	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	11.6	27.023
8	6665952.12	602882.64	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	23	0
9	6665971.44	602870.18	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	18.14	33.019
10	6665983.32	602856.79	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	38.35	0
11	6666003.21	602889.56	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	20.16	0
12	6665986.27	602900.47	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	5	11	0
13	6665992.22	602909.72	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	7.93	0
14	6665998.89	602905.43	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	6.76	4.512
15	6666004.92	602906.6	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	5.3	0
16	6666007.89	602910.99	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	7.67	0
17	6666014.34	602906.84	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	5.61	0
18	6666011.35	602902.1	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	6.5	4.512
19	6666012.96	602896.37	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	2.18	0
20	6666014.79	602895.19	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	14.15	50.765
21	6666027.59	602889.28	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	5	55.38	0
22	6666080.58	602873.28	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	17.89	0
23	6666085.83	602890.37	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	74.97	0
24	6666023.25	602931.58	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	13.83	0
25	6666011.7	602939.18	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	4.8	7.004
26	6666007.1	602940.16	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	5.73	10.004
27	6666002.92	602943.96	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	0.7	0
28	6666002.38	602944.4	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	3.12	4.502
29	6666000.34	602946.67	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	8.21	0
30	6665993.49	602951.18	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	31.05	0

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 8255 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
31	6665967.56	602968.23	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	63.78	0
32	6665914.84	602932.39	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	0.25	0
33	6665915.05	602932.26	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	6.69	0
34	6665953.11	602887.55	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	11.87	0
35	6665963.04	602881.07	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	8.16	0
36	6665969.89	602876.65	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	8.5	0
37	6665977.96	602873.98	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	8.02	0
38	6665985.57	602871.46	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	4.81	0
39	6665988.9	602874.93	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	0.32	0
40	6665988.82	602875.25	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	4.53	0
41	6665985.09	602877.83	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	2.34	0
42	6665983.76	602875.9	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	3.61	0
43	6665980.81	602877.97	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	0.11	0
44	6665980.71	602877.94	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	4.5	0
45	6665977.01	602880.5	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	2.32	0
46	6665975.69	602878.6	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	3.59	0
47	6665972.73	602880.63	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	0.1	0
48	6665972.64	602880.61	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	4.49	0
49	6665968.95	602883.17	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	2.32	0
50	6665967.63	602881.26	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	3.59	0
51	6665964.68	602883.31	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	0.11	0
52	6665964.57	602883.28	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	8.51	0
53	6665957.58	602888.12	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	1.07	0
54	6665956.93	602887.26	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	3.62	0
55	6665953.95	602889.31	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	4.14	0
56	6665956.3	602892.71	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	0.15	0
57	6665956.22	602892.83	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	1.3	0
58	6665954.93	602892.99	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	5.74	0
59	6666068.8	602880.13	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	11.94	0
60	6666079.87	602875.67	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	5.18	0

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 8255 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
61	6666081.43	602880.6	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	12.68	0
62	6666070.1	602886.26	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	6.26	0

Matrikkelkart

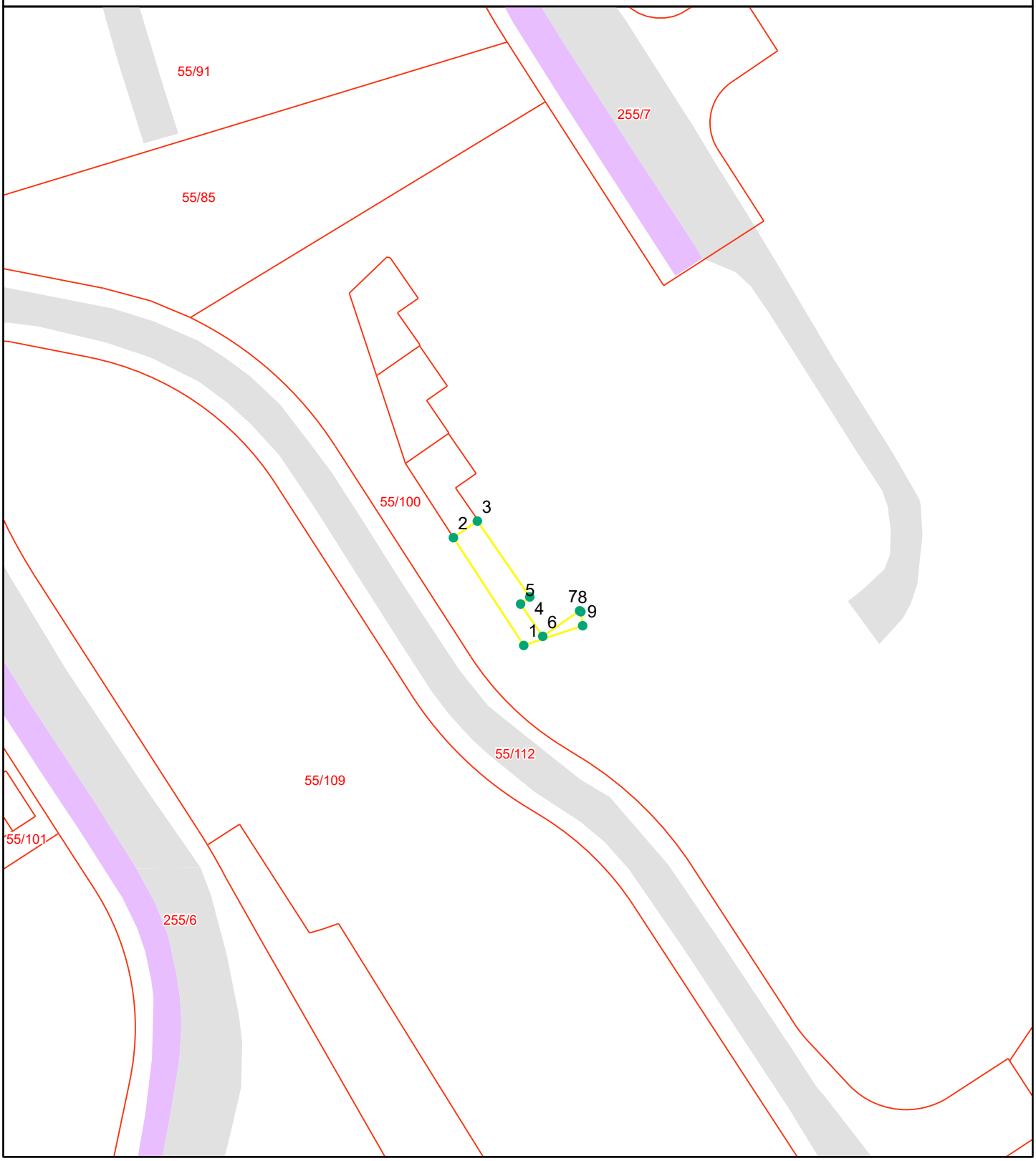
Adresse: **Øvre Hellerudhaugen 30, 1487 Hakadal**
Gnr/bnr: **3232/55/100/0/32**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 34 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 10.04.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 34 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6665953.11	602887.55	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	11.87	0
2	6665963.04	602881.07	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	2.69	0
3	6665964.57	602883.28	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	8.51	0
4	6665957.58	602888.12	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	1.07	0
5	6665956.93	602887.26	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	3.62	0
6	6665953.95	602889.31	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	4.14	0
7	6665956.3	602892.71	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	0.15	0
8	6665956.22	602892.83	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	1.3	0
9	6665954.93	602892.99	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	5.74	0

Matrikkelkart

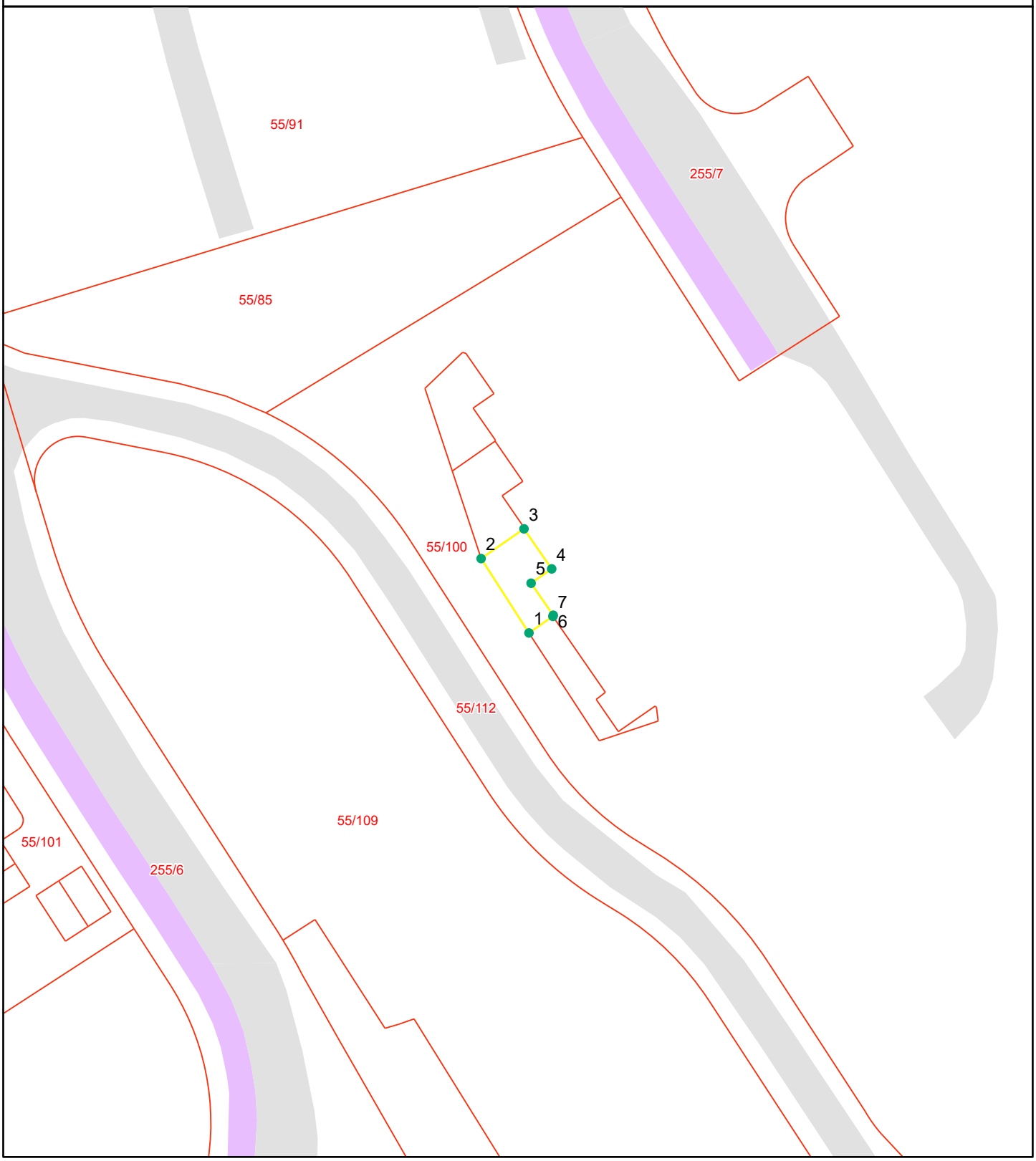
Adresse: **Øvre Hellerudhaugen 30, 1487 Hakadal**
Gnr/bnr: **3232/55/100/0/32**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 32 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 10.04.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 32 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6665963.04	602881.07	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	8.16	0
2	6665969.89	602876.65	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	4.82	0
3	6665972.64	602880.61	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	4.49	0
4	6665968.95	602883.17	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	2.32	0
5	6665967.63	602881.26	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	3.59	0
6	6665964.68	602883.31	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	0.11	0
7	6665964.57	602883.28	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	2.69	0

Matrikkelkart

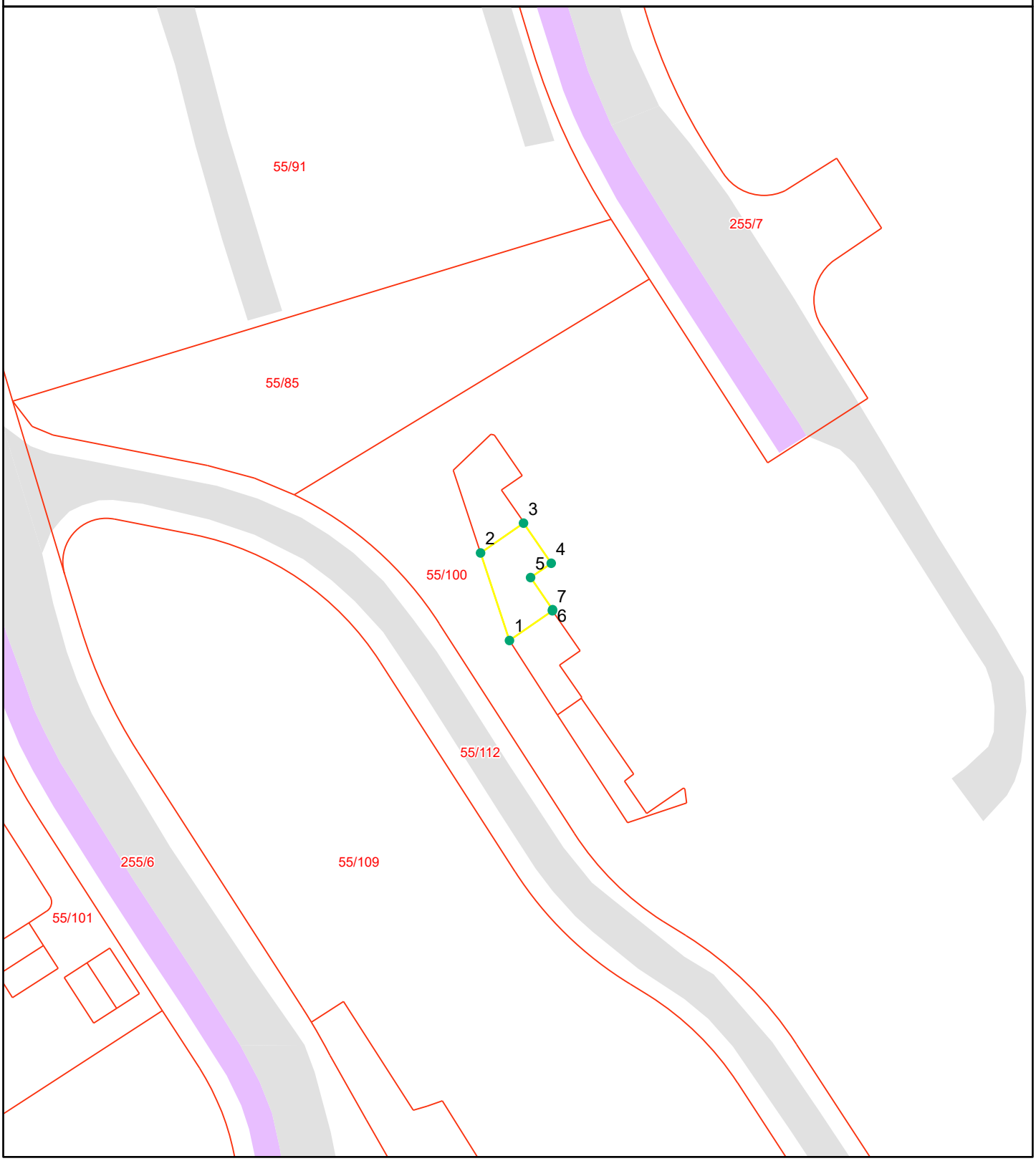
Adresse: **Øvre Hellerudhaugen 30, 1487 Hakadal**
Gnr/bnr: **3232/55/100/0/32**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 41 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 10.04.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 41 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6665969.89	602876.65	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	8.5	0
2	6665977.96	602873.98	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	4.82	0
3	6665980.71	602877.94	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	4.5	0
4	6665977.01	602880.5	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	2.32	0
5	6665975.69	602878.6	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	3.59	0
6	6665972.73	602880.63	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	0.1	0
7	6665972.64	602880.61	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	4.82	0

Matrikkelkart

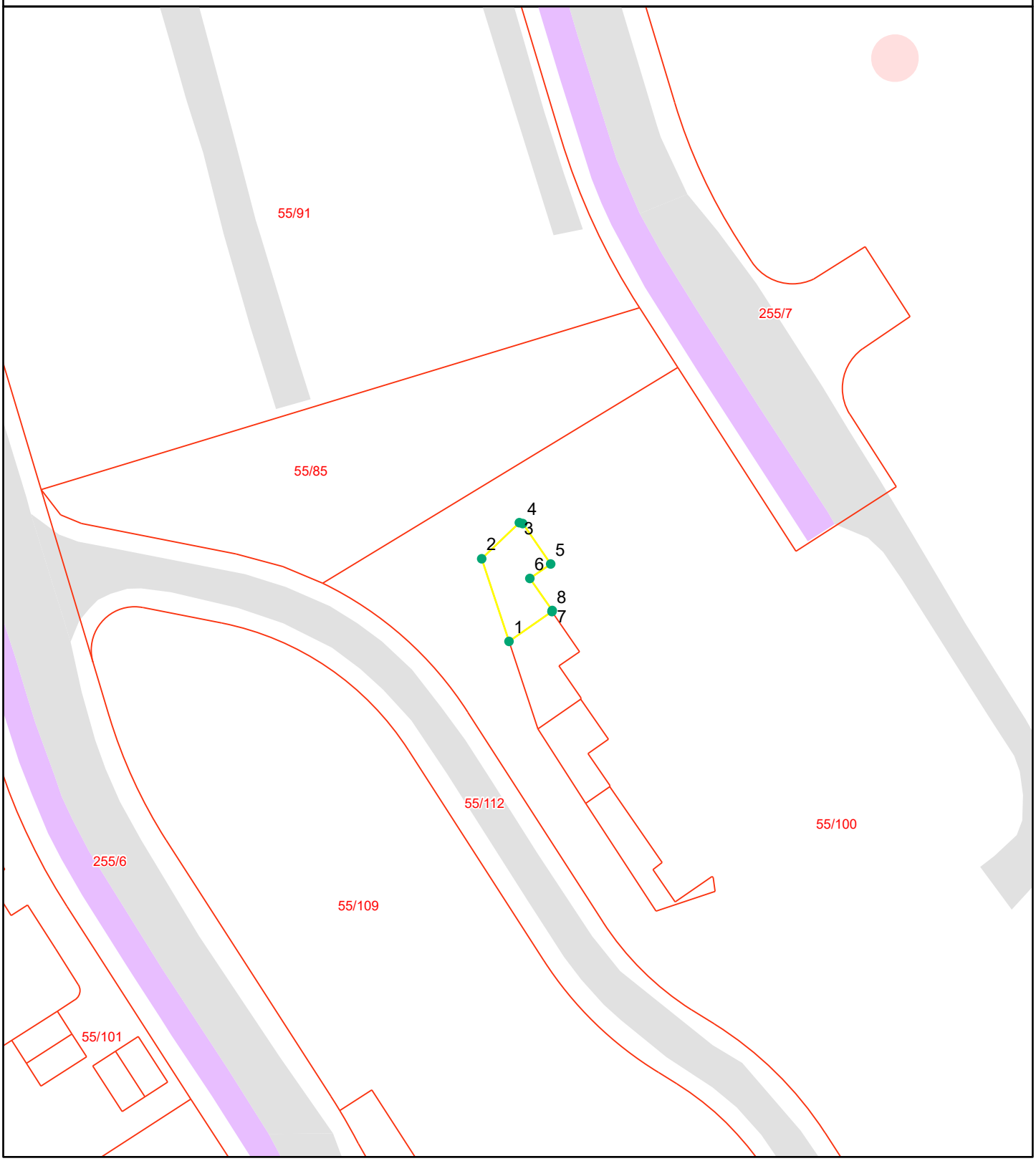
Adresse: **Øvre Hellerudhaugen 30, 1487 Hakadal**
Gnr/bnr: **3232/55/100/0/32**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 40 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 10.04.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 40 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6665977.96	602873.98	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	8.02	0
2	6665985.57	602871.46	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	4.81	0
3	6665988.9	602874.93	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	0.32	0
4	6665988.82	602875.25	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	4.53	0
5	6665985.09	602877.83	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	2.34	0
6	6665983.76	602875.9	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	3.61	0
7	6665980.81	602877.97	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	0.11	0
8	6665980.71	602877.94	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	4.82	0

Matrikkelkart

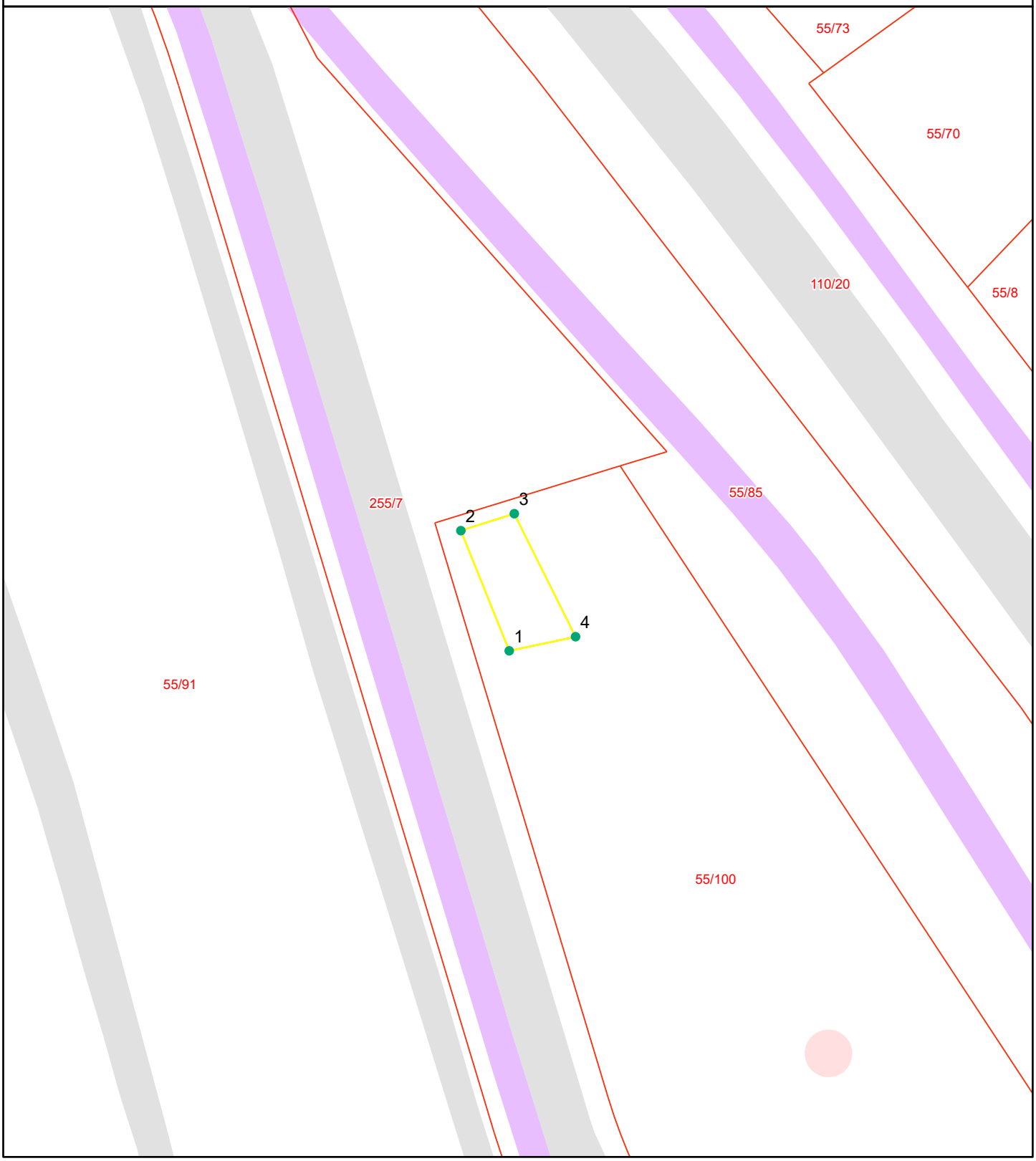
Adresse: **Øvre Hellerudhaugen 30, 1487 Hakadal**
Gnr/bnr: **3232/55/100/0/32**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 69 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 10.04.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 69 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6666068.8	602880.13	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	11.94	0
2	6666079.87	602875.67	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	5.18	0
3	6666081.43	602880.6	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	12.68	0
4	6666070.1	602886.26	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	6.26	0

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 10.04.2026 10:31

Eiendom 3232-55/100/0/32

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	17.08.2021	Andel	
Kommunenr	3232	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	55	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	100	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	32	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Øvre Hellerudhaugen 48	1487 Hakadal	Tøyen	Hakadal	Hakadal

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
07.04.2021	Seksjonering	3232-55/100	Mottaker	33,9
		3232-55/100	Avgiver	-215,8
		3232-55/100	Mottaker	40,2
		3232-55/100	Mottaker	31,9
		3232-55/100	Etablert/Endret	0
		3232-55/100	Mottaker	40,6
		3232-55/100	Mottaker	69,2
01.01.2024	Omnummerering	3232-55/100	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	300749407			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	22.05.2019	Areal, bolig (bruk/brutto)	959/1163	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	10	Areal, totalt (bruk/brutto)	959/1163	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	522/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	93	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	130	5	2	2	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	71	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	113	5	2	2	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	71	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	113	5	2	2	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	71	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	113	5	2	2	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	71	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	113	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	5	377/419	0/0	377/419
H02	Hovedetasje	5	377/416	0/0	377/416
H03	Hovedetasje	0	205/328	0/0	205/328

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 10.04.2026 10:32

Eiendom 3232-55/100/0/32

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Øvre Hellerudhaugen 48	1487 Hakadal

Eierforhold (3)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
El Anbri Hajar Øvre Hellerudhaugen 48 1487 Hakadal	010896	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Ettayebi Mohammed Øvre Hellerudhaugen 48 1487 Hakadal	030693	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
3232-55/112/0/0		Hjemmelshaver	2/3		

Øvre Hellerudhaugen 48

Nabolaget Tøyen - vurdert av 44 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Elvetangen skole (1-7 kl.) 522 elever, 25 klasser	17 min 1.5 km
Hakadal ungdomsskole (8-10 kl.) 223 elever, 9 klasser	15 min 1.4 km
Bjertnes videregående skole 500 elever, 26 klasser	13 min 10.6 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	34 min 25.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Sloraveien 7	15 min
Elvetangen - Nittedal kommune	15 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Hellerudhaugen Linje 390, 390E	4 min 0.4 km
Hakadal stasjon Linje RE30, R31	4 min 2.6 km
Oslo Gardermoen	45 min

BARNEHAGER

Tøyen barnehage (1-5 år) 30 barn	12 min 1.1 km
Tøyenåsen Barnehagen (0-5 år) 46 barn	17 min 1.4 km
Glittre barnehage (0-6 år) 38 barn	6 min 4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Tøyenhaugen	13 min
Meny Åneby	8 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Mosenteret Nittedal Senter	13 min
Ditt apotek Åneby	8 min
Nittedal Vinmonopol	13 min

SPORT

Tøyenlia ballplass	10 min
Elvetangen idrettsanlegg	14 min
SvingInn Nittedal	12 min
Myrens Treningssenter Mosenteret	13 min

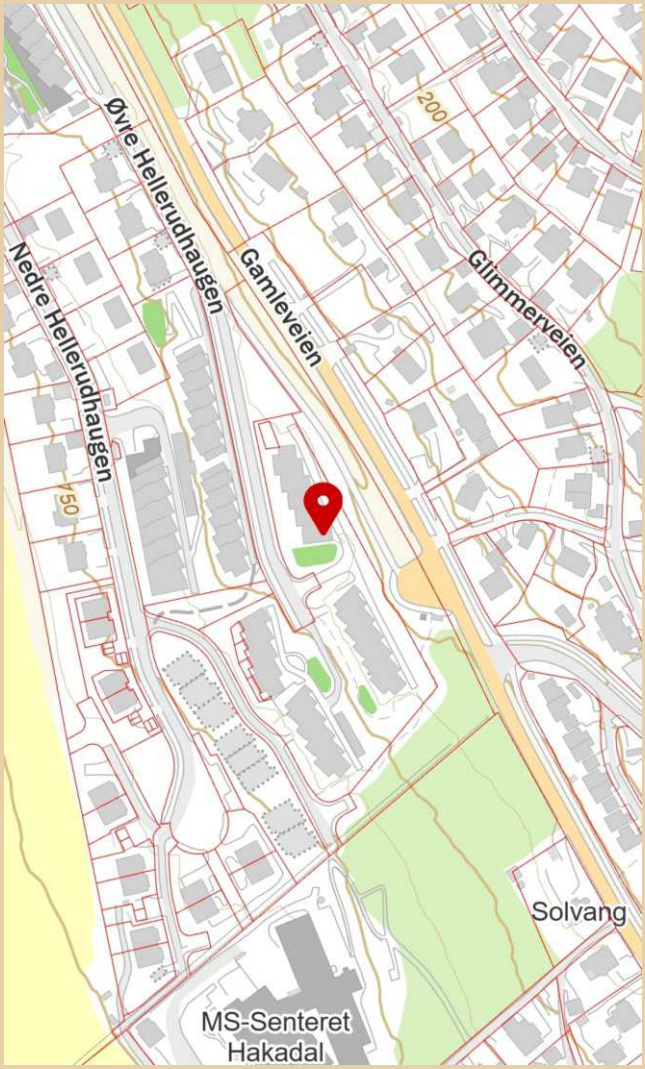
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Trafikk
Lite trafikk 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Øvre Hellerudhaugen 48

Nabolaget Tøyen - vurdert av 44 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Elvetangen skole (1-7 kl.) 522 elever, 25 klasser	17 min 1.5 km
Hakadal ungdomsskole (8-10 kl.) 223 elever, 9 klasser	15 min 1.4 km
Bjertnes videregående skole 500 elever, 26 klasser	13 min 10.6 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	34 min 25.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Sloraveien 7	15 min
Elvetangen - Nittedal kommune	15 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Hellerudhaugen Linje 390, 390E	4 min 0.4 km
Hakadal stasjon Linje RE30, R31	4 min 2.6 km
Oslo Gardermoen	45 min

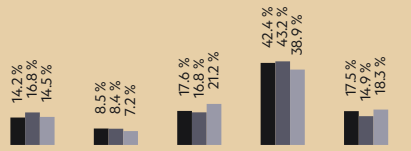
BARNEHAGER

Tøyen barnehage (1-5 år) 30 barn	12 min 1.1 km
Tøyenåsen Barnehagen (0-5 år) 46 barn	17 min 1.4 km
Glittre barnehage (0-6 år) 38 barn	6 min 4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Tøyenhaugen	13 min
Meny Åneby	8 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Tøyen	1 853	754
Nittedal kommune	24 947	9 973
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Tøyenlia ballplass	10 min
Elvetangen idrettsanlegg	14 min
SvingInn Nittedal	12 min
Myrens Treningssenter Mosenteret	13 min

«Meget gode sol og utsiktsforhold, rett inn i vakre Varingskollen. Kort vei til marka med gode bade og fiske muligheter. Stille og rolig med fine forhold for barna å vokse opp.»

— Sitat fra en lokalkjent

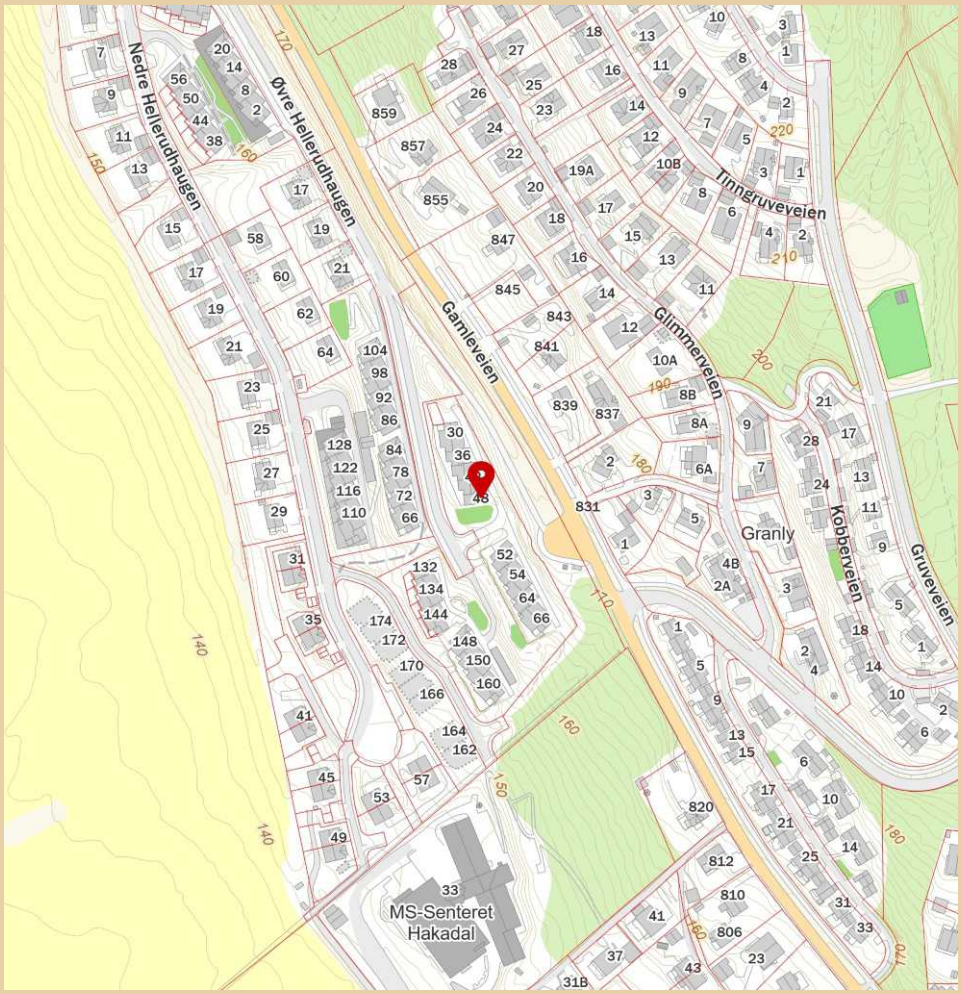
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

Trafikk
Lite trafikk 84/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Øvre Hellerudhaugen 48

Nabolaget Tøyen - vurdert av 44 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Elvetangen skole (1-7 kl.) 522 elever, 25 klasser	17 min 1.5 km
Hakadal ungdomsskole (8-10 kl.) 223 elever, 9 klasser	15 min 1.4 km
Bjertnes videregående skole 500 elever, 26 klasser	13 min 10.6 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	34 min 25.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Sloraveien 7	15 min
Elvetangen - Nittedal kommune	15 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Hellerudhaugen Linje 390, 390E	4 min 0.4 km
Hakadal stasjon Linje RE30, R31	4 min 2.6 km
Oslo Gardermoen	45 min

BARNEHAGER

Tøyen barnehage (1-5 år) 30 barn	12 min 1.1 km
Tøyenåsen Barnehagen (0-5 år) 46 barn	17 min 1.4 km
Glittre barnehage (0-6 år) 38 barn	6 min 4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Tøyenhaugen	13 min
Meny Åneby	8 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Mosenteret Nittedal Senter	13 min
Ditt apotek Åneby	8 min
Nittedal Vinmonopol	13 min

SPORT

Tøyenlia ballplass	10 min
Elvetangen idrettsanlegg	14 min
SvingInn Nittedal	12 min
Myrens Treningssenter Mosenteret	13 min

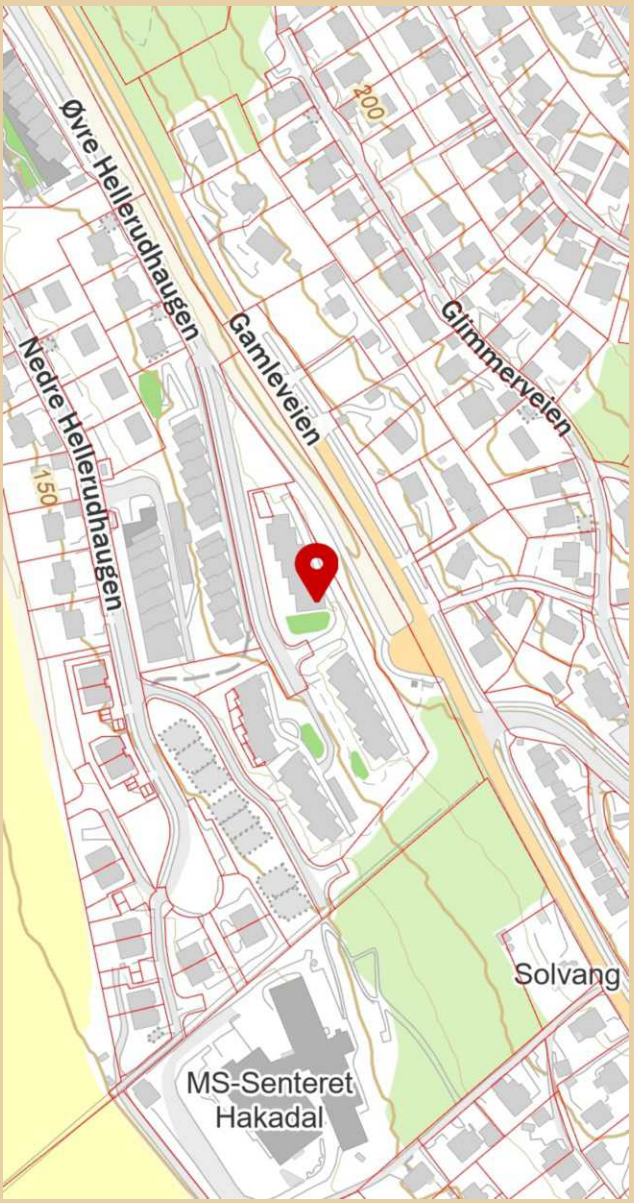
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Trafikk
Lite trafikk 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Øvre Hellerudhaugen 48, 1487 Hakadal
Gnr. 55, Bnr. 100, Snr. 32, Nittedal kommune.

Oppdragsnummer:
24260137

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillestrøm

Saksbehandler: Kjell Olav Bårdseng

Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 928 06 346

E-post: kjell.olav.bardseng@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
