PRIVATMEGLEREN
LILLESTRØM

GEORG FRØLICHS VEI 90

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

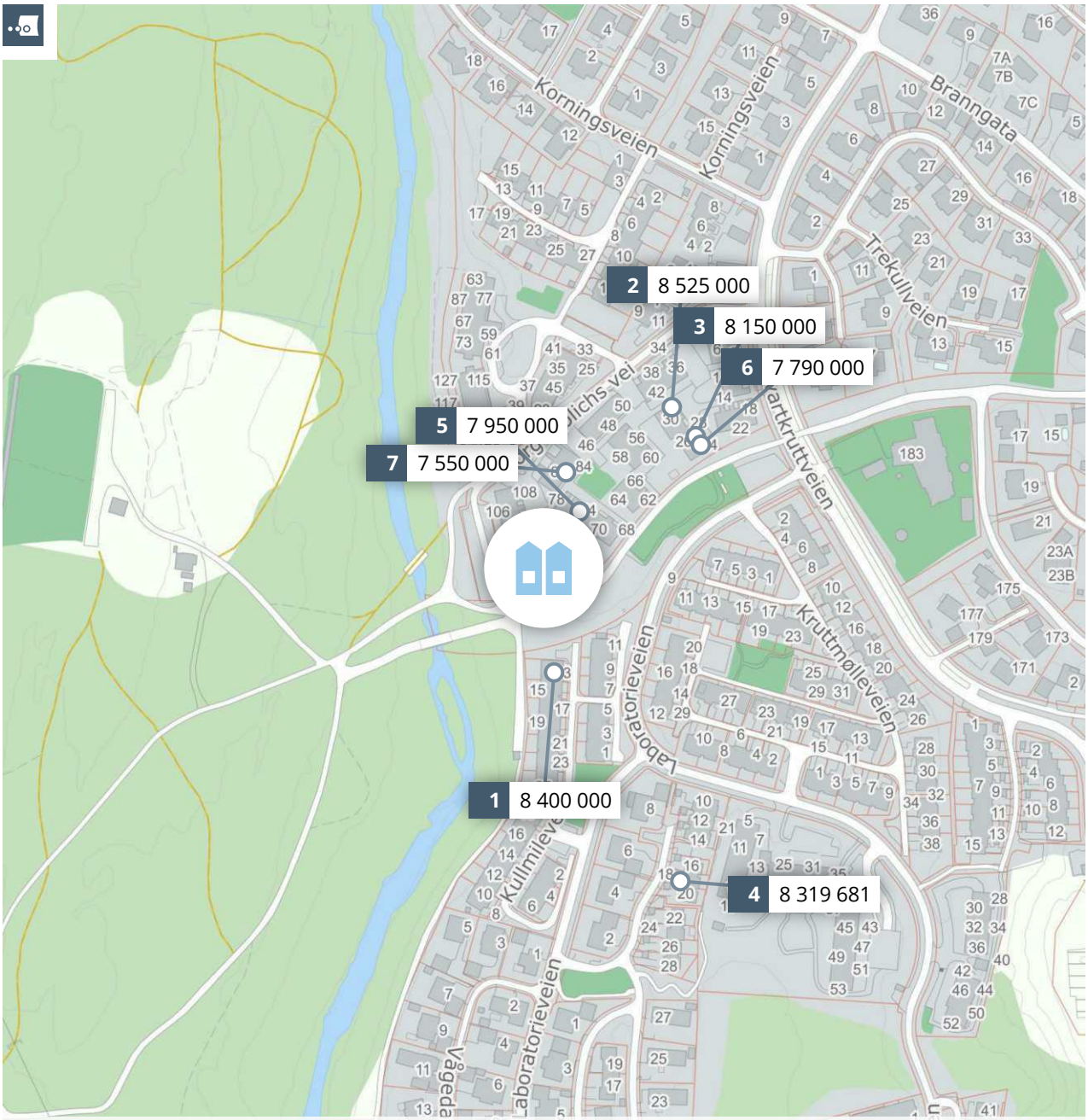
Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

GEORG FRØLICHS VEI 90

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 06.08.2026

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

Georg Frølichs vei 90, 1482 NITTEDAL

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 2014

GNR 13 BNR 113 FNR 0 SNR 51 KOMMUNE 3232 NITTEDAL GRUNNKRETS SAGERUD

Verdivurdert til

7 750 000

29 235	7 779 235	55 172
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	141 m²	5 m²	- m²	20 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						2014

Fellesutgifter	4 094
Formue	20 268
Soverom	4
Etasjer	3
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kullmileveien 13 134 m² 2017 278 m² 3 sov	01.06.2026	8 500 000	**8 400 000**	0	8 400 000	**62 687**
2	Georg Frølichs vei 32 175 m² 2013 11,9 daa 4 sov	23.06.2025	8 350 000	**8 525 000**	0	8 525 000	**48 714**
3	Georg Frølichs vei 26 136 m² 2013 11,9 daa 4 sov	07.04.2025	7 500 000	**8 150 000**	0	8 150 000	**59 926**
4	Smieveien 18 148 m² 2017 191 m² 4 sov	09.06.2026	8 400 000	**8 300 000**	19 681	8 319 681	**56 214**
5	Georg Frølichs vei 74 136 m² 2014 11,9 daa 5 sov	10.09.2025	7 950 000	**7 950 000**	0	7 950 000	**58 456**
6	Georg Frølichs vei 24 136 m² 2013 11,9 daa 4 sov	30.06.2025	7 890 000	**7 790 000**	0	7 790 000	**57 279**
7	Georg Frølichs vei 82 142 m² 2014 11,9 daa 4 sov	18.09.2025	7 800 000	**7 550 000**	0	7 550 000	**53 169**

Lekkert rekkehus ved marka. Ski inn/ut med lysløype ved boligen. Garasje med lader. Varmtvann og oppvarming inkl. i felleskostnadene.

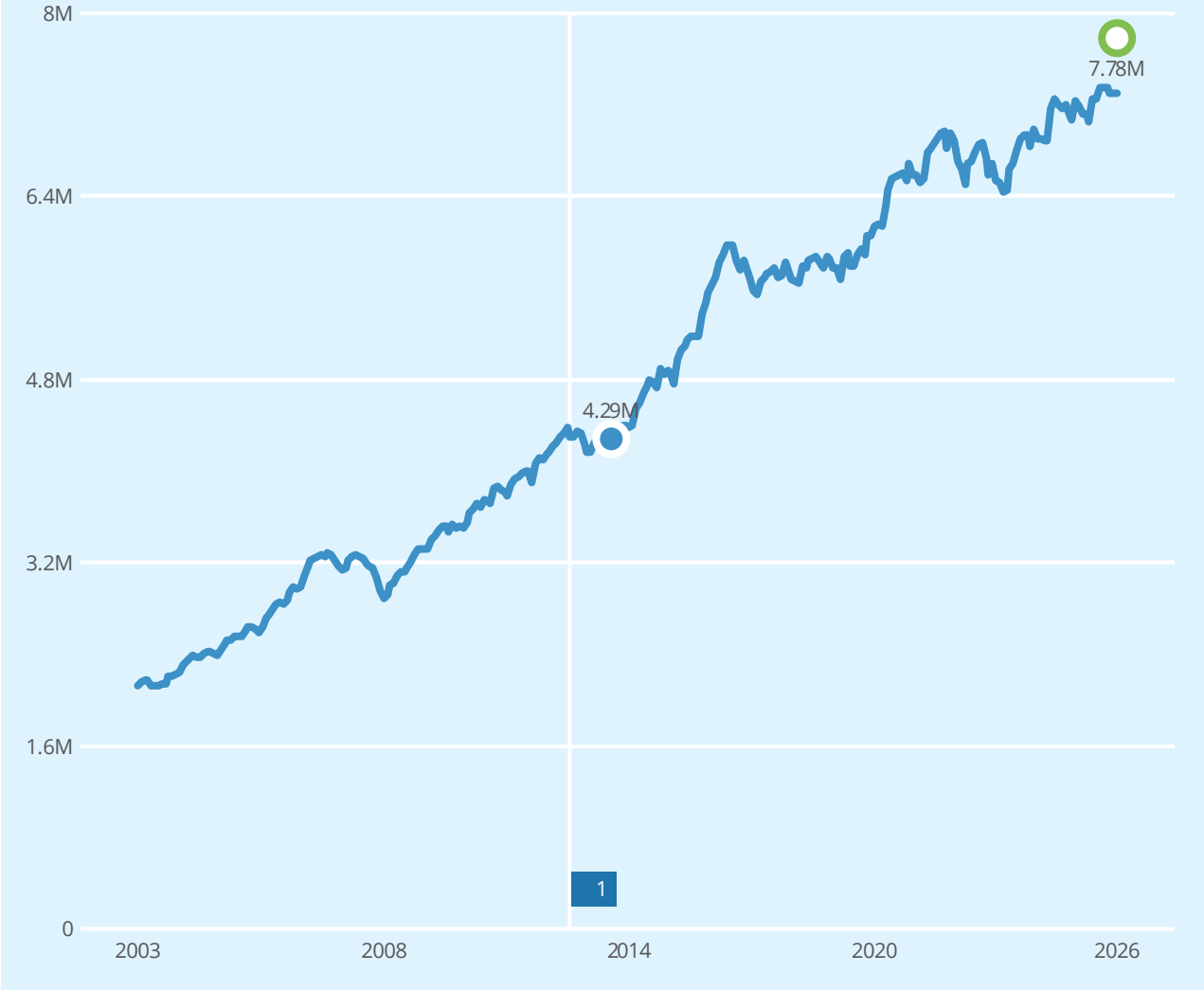
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
26.06.2014		26.06.2014	-	4 290 000	-	4 290 000

Rekkehus til salgs i SAGERUD grunnkrets nå

1
rekkehus til salgs

7.4M
7.2M
6 950 000 Prisantydning i snitt
6.8M
6.6M
6.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
44
dager

Rekkehus solgt i SAGERUD grunnkrets siste 9 mnd

9
rekkehus solgt

8.3M
8 123 000 Salgspris i snitt
8 002 000 Prisantydning i snitt
7.9M
7.7M

Solgt i snitt i løpet av
46
dager

for 1.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

58 685 SAGERUD grunnkrets i snitt siste 9 mnd
55 172 Georg Frølichs vei 90 Totalpris 7 779 235
45 227 NITTEDAL kommune i snitt siste 9 mnd

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

GEORG FRØLICHS VEI 90, 1482 NITTEDAL

Gnr: 13 Bnr: 113 Seksjon: 51
Nittedal 3232 kommune.
Selveier rekkehus

Dato befaring:	16/06/2026
Utskriftsdato:	06/08/2026
Oppdragsnummer:	99721
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

Bolig over tre etasjeplan med henholdsvis 1., 2. og 3. etasje.

Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, el-bil lader er montert. Opplysning er gitt av eier.

Standard

Velholdt bolig med normalt god standard.

Oppgraderinger

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2026:

– Nytt servantskap i WC.

2022:

– Ny benkeplate, kum, blandebatteri og skapfronter.

– Parkett i stue/kjøkken.

Arbeidene er utført av Bislet Snekker AS ifølge eier.

2019:

– Etablering av soverom i 3.etasje.

– Bygd hems over trapp i 3.etasje.

Arbeidene er utført av Hans & Eriks Bygg AS ifølge eier.

Referansenivå

Boligen er oppført i 2014 , 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 er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Gunnar Gauslaa Bergem
Takstmenn:	Magnus Rokke
Befaring/tilstede:	Eier: Gunnar Gauslaa Bergem ,Takstmann: Magnus Rokke

Eiendomsopplysninger

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

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: Nittedal 3232 Gnr: 13 Bnr: 113 Seksjon: 51
Eiet/festet:	Eiet
Eierbrøk seksjon:	135/7318
Hjemmelshaver:	Anne-Grete Markussen og Gunnar Gauslaa Bergem
Adresse:	Georg Frølichs vei 90, 1482 NITTEDAL

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	16/06/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	15/06/2026		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	15/06/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger	23/06/2026		Godkjente plantegninger er tilsendt av megler		

Bygninger på eiendommen

Bolig

Bygningsdata

Byggeår	2014

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	46	5	0	20
2. etasje	46	0	0	0
3. etasje	44	0	0	0
Sum bolig:	136	5	0	20
Sum BRA:	141			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje	Wc, Entré, Stue/kjøkken	Utebod	
2. etasje	Bad, Gang, Tre soverom, Omkledningsrom		
3. etasje	Loftstue, Soverom, Bod		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. 3. etasje er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal inkludert trappeåpning og innervegger er oppmålt til ca.46 m².

Brannskille

Beskrivelse:	Det var krav om brannskille mellom seksjonene. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Lovlighet

Beskrivelse:	Endringer fra godkjente plantegninger: Det er etablert ett omkledningsrom i ett soverom i 2.etasje. Det er etablert ett soverom i deler av stuen i 3.etasje. Rombeskrivelser er utført i henhold til dagens bruk av rommene.

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:	Det foreligger ferdigattest for boligen. FDV-dokumentasjon er fremvist under befaringen. Dokumentasjon for oppgraderinger/utbedringer er fremvist.

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse:	Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.

Radonmåling

Radonmåling er ikke en del av forskrift til avhendingslova, men er likevel beskrevet da det er en del av NS 3600, som er ansett som relevant for denne boligen.
I alle utleieboliger er det krav om radonmåling, men i boliger som kun benyttes av eier, er det ingen krav om radonmåling. Dersom det ikke er utført radonmåling, anbefales det å undersøke radonkart på nettsidene til Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet.
Forhøyde radonforekomster som ikke er oppdaget utgjør en helserisiko og på generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling.

Radon

Beskrivelse:	Det foreligger ingen dokumentasjon på eventuelle radonmålinger.
Tilstandsvurdering:	På generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling, for å kartlegge om det bør utføres tiltak for å redusere nivået av radon.

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt en innvendig visuell vurdering på innsiden av grunnmuren, hvor dette er tilgjengelig. Den visuelle vurderingen omhandler i hovedsak og så etter fuktmerker, supplert med målinger der dette er mulig og hensiktsmessig.
Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.
Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse: Etter gjeldene forskrifter skal det være fukttett sjikt/radonduk og isolasjon mellom bygningen og grunnen, og dreneringsrør i underkant av ringmuren. Det forutsettes at drenering er utført etter gjeldene forskrifter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse: Terreng bestående avtilnærmet flate masser.

Tilstandsvurdering: Terrengforhold rundt boligen er visuelt besiktiget og vurdert tilfredsstillende i forbindelse med helning ut fra grunnmur. TG: 1

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader fra bakkenivå og balkonger/terrasser. Vurderingen omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.
Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.

Yttervegger

Beskrivelse: Grunnmur i betong.
Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. TG: 1

Utvendig kledning

Beskrivelse: Yttervegger er kledd med liggende malt/beiset trepanel.
Det er observert museband og lufting bak panelet.

Tilstandsvurdering: Utvendig panel skal i henhold til teknisk forskrift avsluttes min. 30 cm over utvendig terreng. I enkelte tilfeller kan det være mindre dersom utvendig fallforhold på grunnmur faller fra bygningen. I dette tilfellet er utvendig panel avsluttet for nære terreng. Dette kan medføre redusert levetid på nedre del av panelet, samt begrenset lufting dersom terreng/snø/is er på et nivå som dekker nedre del av panelet.

Spiker- eller skruehode bør ligge i flukt med treoverflaten. Dype innslag kan skape uheldige vannfeller og bør unngås. I dette tilfelle er spikere i forbindelse med panelet for langt inn i panelet enkelte steder.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

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.

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.

Ved innredning av loftet med skrå himlinger, skal det være gjennomgående lufting mellom undertaket og isolasjonen i taket. Denne oppbyggingen gir liten mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen, med unntak av kneloftet hvor det kan være mulig å se oppbyggingen. I dette tilfellet er det er ikke synlig lufting. Dersom det ikke er tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen vil det medføre risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjonen. Det er ikke påvist skader eller andre avvik, så det er vurdert dithen at det ikke er behov for umiddelbare tiltak. Taket bør likevel holdes under oppsyn om det skulle oppstå fuktskjolder, mørkere felt eller lign. på innvendige himlingsoverflater. TG: 1

Taktekking og membraner

Beskrivelse: Yttertaket er tekket med takstein.
Yttertak over bod er tekket med takpapp/shingel.

Tilstandsvurdering: Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer.

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

Utvendig beslag

Beskrivelse: Takrenner og nedløpsrør i metall.
Snøfangere er montert på taket.

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 vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse: 1. etasje:
- Terrassedør med trelags isolerglass, produsert i 2013.
- Isolert ytterdør med glassfelt, 2014.
- Dør i trevirke til utvendig bod.

3.etasje:
- Dør i trevirke.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med to- og trelags isolerglass, produsert i 2013

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: 1

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.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Terrasse i trekonstruksjon, i tilknytning til boligens inngangsparti , ca. 3 m².
Terrassebord på bjelkelag.

Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue i 1.etasje, ca. 17 m².
Terrassebord på bjelkelag, og skillevegger i trekonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Det er sprekkdannelser i enkelte terrassebord. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Gulv på grunn/plate på mark

Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Gulv på grunn

Beskrivelse: Bygningen er oppført med støpt plate på mark.
Det er foretatt måling av horisontalplan på tilfeldige punkter i følgende rom: Stue, kjøkken og entré.

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 1. 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. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
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.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i soverom tilstøtende bad.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.
Hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordfelerskapet.
Sluk i WC-rom.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad, wc og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.
Luftespalte med lufttilførsel under dører.

Avtrekk er undersøkt med papir i våtrom, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Varme generelt

Beskrivelse: Felles fyringsanlegg og varmtvann for sameiet.

Det er vannbåren gulvvarme i entré, stue og kjøkken.
Radiatorer tilknyttet felles fjernvarmeanlegg.
Fordelerskap i entré.

Tilstandsvurdering: Anlegget er vurdert ut ifra alder, og enkle observasjoner i forbindelse med fordelingsskap og reguleringsventiler. TG: 1

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: To soverom og gang.
3. etasje: Stue og 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 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: U- trapper i tre med rekkverk i trekonstruksjon.

Tilstandsvurdering: TG: 1

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 glatte fronter. Benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeåret.
Benkeplate, kum, blandebatteri og skapfronter fra 2022.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist 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 og WC-rom, 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.

Himlingshøyder :
ca. 2,40 m målt i stue i 1.etasje.
ca. 2,40 m målt i gang i 2.etasje.
Himlingshøyden i 3.etasje varier grunnets takets utforming, himlingshøyden varierer fra ca. 3,76 m til 1,50.

Tilstandsvurdering: TG: 1

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 Anlegget er fra byggeår. Samsvarserklæring signert og datert 03.02.2021 er fremvist for følgende arbeider: Utskifting av 4 stk. downlights på bad. Samsvarserklæring signert og datert 22.05.2014 er fremvist for følgende arbeider: Ny bolig innstallasjon. Varmekabler i bad. Sentralstøvsuger. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er fra 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? 2014.
Tilstandsvurdering:	For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Fast inventar – Wc, 1. etasje

Beskrivelse:	Veggskap med glatte fronter.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Fast inventar – Wc, 1. etasje

Beskrivelse:	Benkeskap med glatte fronter.
Tilstandsvurdering:	TG: 0

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 1. etasje

Beskrivelse:	Servant og gulvstående klosett
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Våtrom - Bad

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 ble fremvist under befaringen.
Det er fremvist dokumentasjon for bytte av èn flis, arbeidet er utført av M-Tett AS

Våtromsgulv – Bad, 2. etasje

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

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. 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 i høyglanset utførelse. Speil og belysning over servanten.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusjnisje, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking bad – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra soverommet. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

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 terrasseog 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

Dato: 15.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Lillestrøm	Oppdragsnr.	24260232
Addresse	Georg Frølichs vei 90		
Postnr.	1482	Sted	NITTEDAL
Selgers navn	Gunnar Gauslaa Bergem		
Selgers navn	Anne-Grete Markussen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

12/2013

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

12 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige Skadeforsikring

Polise/avtalenr.:

90135991

Våtrom

Initialer selger:
G G
A M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet sprukket flis på bad i 2. etg i 2026. Det ble også lagt ny silikonfuge i dusjsonen.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Sluttrapport på utført arbeid fra M-TETT AS.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Utskifting av termostat, dimmer og downlights på bad i 2.etg i 2020.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Sluttrapport på utført arbeid fra Alpha Elektro AS.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

faglært og ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elsikkerhet Norge AS utførte kontroll 10.02.2015.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik ble funnet.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet motor og vifte i teknisk skap for balansert ventilasjon i 2021.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Sluttrapport fra Aarseth Boligventilasjon AS.

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Satt opp skillevegg i 3. etg for å få ekstra soverom. Ventilasjon ble installert på soverom. Bygget hems for lagring over trapp i 3. etg. Arbeidene ble utført av Hans-Eriks Bygg AS.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det foreligger ferdigattest for boligen.

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Eier har vedlikeholdsansvar for vinduer, ytterdører og platting.

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sameiet har vedtatt et vedlikeholdsprosjekt som omfatter maling av fasader og vinduer, vask og impregnering av tak. Prosjektet finansieres gjennom en kombinasjon av egeninnbetaling og felleslån. Egeninnbetalingen gjøres fra juni til oktober 2026.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Oppgradering av kjøkken med ny benkeplate, kum, blandebatteri og skapfronter ble gjort i 2022 av Bislet Snekker AS. Nytt herdet tregulv ble også lagt i åpen stue og kjøkkenløsning.

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 15.06.2026

Signert av *Gunnar Gauslaa Bergem*

Signert av *Anne-Grete Markussen*

Initialer selger:
G G
A M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Georg Frølichs vei 90, 1482 NITTEDAL**	
Dato for energimerking **11.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-310621**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300363096**
Gårdsnummer **13**	Bruksnummer **113**
Seksjonsnummer **51**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2014**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **141,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **136,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **74,45 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **81,74 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **16 454 kWh**



Georg Frølichs vei 90, 1482 NITTEDAL

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Georg Frølichs vei 90, 1482 NITTEDAL

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører

Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten *Ambita Samhandling Forretningsfører*.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut.
Dette innebærer:

- Alle salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som sendes direkte på e-post vil **ikke** bli behandlet.

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Henvendelser skal sendes på e-post til eierskifte@usbl.no og må inneholde:

- Kontaktopplysninger til megler
- Kontaktopplysninger til selger og kjøper (navn, adresse, telefonnummer og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på sameiet og seksjonsnummer)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for budaksept, avtalt pris og overtakelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis per e-post. Vi ber derfor om at e-postadressene til alle medeiere oppgis.

Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:
   - **Full pakke**, ref. Infoland
   - **Kun boligrapport**, ref. Infoland
2. Eierskiftegebyr:
   - **kr 6.725,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.
3. Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag:
   - **Kr. 1.408,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.

   Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Felleskostnader

Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene 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.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 02.01.2026



Ekstraordinært sameiermøte
Sameiet Kruttverket Hageby

Tid: 29.06.2025 kl. 19:00
Sted: Skistua på Sørli

Styret innkaller herved til ekstraordinært sameiermøte for å redegjøre for den økonomiske situasjonen og planlagt nødvendig vedlikehold den nærmeste tiden, vedta hvordan vedlikeholdet på kort sikt skal finansieres og diskutere prinsipper for finansiering av fremtidig vedlikehold.

Om dere er forhindret fra å møte, minner vi om at en seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Saksliste

Sak 1 - Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen med møteleder

1.4 Opplysning om antall møtende og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

Sak 2 – Økonomisk status og likviditet
Styret gir en kortfattet orientering om sameiets økonomiske situasjon. Etter to år med underskudd er det igangsatt tiltak for å bedre økonomien, og det jobbes aktivt med å styrke likviditeten. Ettersom dagens likviditet er lav, har styret et tydelig fokus på å sikre et godt økonomisk grunnlag for kommende vedlikeholdsprosjekter. Orienteringen danner grunnlaget for diskusjon i de påfølgende sakene.

Sak 3 – Vedlikeholdsbehov 2025–2026
Styret presenterer tre tiltak med som er nødvendige å gjennomføre innen relativt kort tid:

1. Fuglesperrer – Sameiet har i begynnelsen av juni inngått avtale med Anticimex om fjerning av reir, desinfisering, reparasjon av mindre skader og montering av fuglesperrer. Dette skal gjennomføres på alle sameiets bygg. Tiltaket koster ca. 370 000 kr.
2. Varmesentral – Teknisk levetid på varmepumpe vurderes som nådd av både servicepartner og en ekstern vurdering. Kortere levetid enn forventet skyldes i stor grad ikke-optimal drift over flere år, og tiltak må iverksettes før vinteren 2025/26 for å unngå feil og driftsstans.
3. Fasademaling – Tiltaket planlegges gjennomført i 2026, men krever oppstart og prosjektering allerede høsten 2025.

Sak 4 – Vedtak om finansiering og styrefullmakt
Tiltakene som er beskrevet under sak 3 innebærer samlet sett betydelige kostnader for sameiet. Vi har ikke tilstrekkelige fellesmidler til å dekke disse, og det er derfor nødvendig å vedta hvordan tiltakene skal finansieres. Styret ber om tilslutning til finansieringsmodell og om fullmakt til å gjennomføre tiltakene innenfor vedtatt ramme.

Tre finansieringsalternativer vurderes:

- **Alternativ A:** Full egenbetaling fra seksjonseiere

- **Alternativ B:** Full lånefinansiering

- **Alternativ C:** Kombinasjon av egenbetaling og felleslån
  - Forslag: Maksimalt kr 50 000 i ekstraordinær innbetaling per seksjon. Resterende beløp dekkes gjennom felleslån.

Forslag til vedtak:
Sameiermøtet vedtar at tiltakene beskrevet i sak 3 skal finansieres i henhold til alternativ C: en kombinasjon av ekstraordinær innbetaling og felleslån.

Ekstraordinær innbetaling fastsettes maksimalt til kr 50 000 per seksjon.

Styret gis fullmakt til å:

- Fastsette det endelige beløpet på ekstraordinær innbetaling basert på innhentede tilbud
- Opptre på vegne av sameiet i forbindelse med eventuell låneopptak
- Gjennomføre tiltakene i henhold til valgt finansieringsmodell

Sak 5 - Diskusjon: Avsetning til vedlikehold fremover

Sameiet har hittil hatt begrenset behov for større vedlikeholdstiltak, og det har derfor ikke vært nødvendig med ekstraordinære innbetalinger. Samtidig har lav årlig avsetning til vedlikehold og driftsunderskudd de siste årene svekket likviditeten. Dette betyr at sameiet i dag ikke har en reell buffer til å møte fremtidige kostnader knyttet til vedlikehold eller uforutsette tiltak.

Styret ønsker derfor en overordnet diskusjon om hvordan sameiet best kan planlegge og sikre en bærekraftig økonomi for vedlikehold på kort og lang sikt.

Spørsmål styret ønsker innspill på:

- Hvilket ambisjonsnivå bør sameiet ha for vedlikehold og oppgraderinger i årene fremover?
- Bør vi gradvis bygge opp et vedlikeholdsfond gjennom økte felleskostnader, for å redusere behovet for lån eller ekstra innbetalinger ved fremtidige tiltak?
- Hva oppleves som en akseptabel balanse mellom løpende oppsparing, lånefinansiering og ekstraordinære innbetalinger?

Diskusjonen vil gi styret hensiktsmessige føringer for det videre budsjettarbeidet og eventuell behandling i kommende årsmøter.



INNKALLING 2026

Sameiet Kruttverket Hageby

Tirsdag 05.05.2026 kl. 19:00

NIL Skistua, Sørli

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Kruttverket Hageby

Møtet finner sted tirsdag 05.05.2026 kl. 19:00 - NIL Skistua, Sørli

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Sameiet Kruttverket Hageby det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Godtgjørelse til styret

4 Andre saker

4.1 Fellesavtale TV og internett

4.2 Endring av vedtektene § 6-1 – fakturering av vann og varme

4.3 Endring av vedtektene – nytt punkt 5-4 om forsikring og egenandel

4.4 Endring av husordensreglene punkt 3.1 - oppsett av trampoline på terrasse

4.5 Endring av husordensreglene punkt 8.2 - parkering av motorsykkel/sykkel

4.6 Orienteringssak - Vedlikehold av betong i nedkjørsel og trappeløp

5 Valg

5.1 Valg av styreleder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

5.4 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 150 000,- godkjennes

4. Andre saker

4.1 Fellesavtale TV og internett

Sameiet har fellesavtale med Nokab som inkluderer bredbånd (250 mbps) og TV (Telia Play, 50 poeng). Pris per seksjon er kr 648,-. Hver seksjon har mulighet til å justere nivå på poeng vs bredbåndshastighet. Styret legger frem spørsmål om sameiet skal videreføre dagens kombinasjonsløsning og reforhandle til en ny 3-årsavtale med potensielt redusert pris, eller gå over til en avtale med kun internett.

Styret har vært i kontakt med Nokab høsten 2025 og fikk da en pris på pakke uten TV pålydende kr 289,- per seksjon for internett med hastighet 500/500. TV-delen har således en kostnad i overkant av kr 300,- gitt at sameiet får samme pris i dag.

En stor andel av beboere benytter seg av muligheten til å ha Telia Play. Å tegne Telia Play utenom fellesavtale vil medføre vesentlig høyere pris ettersom sameiet får en rabattert pris som følge av antallet abonnenter.

Alternativ 1 - fortsatt Internett + TV
Årsmøtet vedtar å fortsette med kombinasjonsavtale (TV + Internett). Styret får fullmakt til å reforhandle avtale.

Alternativ 2 - ny avtale uten TV
Årsmøtet vedtar å gå over til avtale med kun internett, og TV-del faller bort. Styret får fullmakt til å inngå ny avtale.

Styrets innstilling: Styret har ikke konkludert med en anbefaling i denne saken og ønsker at spørsmålet avgjøres av årsmøtet etter en åpen diskusjon.

4.2 Endring av vedtektene § 6-1 – fakturering av vann og varme

Etter overgang til månedlig fakturering av faktisk forbruk av varmt og kaldt tappevann, samt oppvarming er vedtektene utdatert. Vedtekter §6-1 (1) andre avsnitt lyder nå**:**

"Utgifter til varmt og kaldt tappevann samt oppvarming (felles varmesentral) fordeles etter forbruk til den enkelte sameier. Dette faktureres a-konto og vil bli gjenstand for etteravregning etter faktisk målt forbruk påfølgende kvartal/halvår/år. Utgifter til energi som medgår til drift av varmeanlegget fordeles forholdsmessig til sameierne basert på sameiebrøk."

Denne må oppdateres for å speile vedtatt endring fra akonto-fakturering til månedelig fakturering av faktisk forbruk. Årsmøtet må dermed ta stilling til dette.

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av avgitte stemmer (ikke avgitte stemmer telles ikke)

Forslag til vedtak: Vedtektene punkt 6-1 (1) andre avsnitt endres til følgende:

"Utgifter til varmt og kaldt tappevann samt oppvarming faktureres månedlig etter faktisk målt forbruk via individuelle målere i den enkelte seksjon. Systemtap og driftskostnader ved varmesentralen som ikke måles individuelt, fordeles forholdsmessig etter sameiebrøk og dekkes over ordinære felleskostnader."

Styrets innstilling: Styret innstiller på at den foreslåtte vedtektsendringen vedtas.

4.3 Endring av vedtektene – nytt punkt 5-4 om forsikring og egenandel

Nåværende vedtekter har ikke tydelige føringer for ansvar for betaling av egenandel ved bruk av felles bygningsforsikring. Det foreslås å legge til en ny paragraf under kapittel 5 (Vedlikehold), som setter retningslinjene for dette.

Ansvar for betaling av egenandel legges opp til å følge vedlikeholdsansvar definert i vedtektene ellers.

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av avgitte stemmer (ikke avgitte stemmer telles ikke)

Forslag til vedtak: Nytt punkt under kapittel 5 inntas i vedtektene:

5-4 Forsikring og egenandel

Sameiet skal ha bygningsforsikring som dekker eiendommen. Ved skade som utløser forsikring gjelder følgende for dekning av egenandelen:

En seksjonseier dekker egenandelen dersom bygningsforsikringen ønskes benyttet på skade på inventar mv. omfattet av vedlikeholdsplikten etter punkt 5.1 og hvor skaden er forårsaket av seksjonseier, øvrige medlemmer av husstanden eller andre som har fått adgang til boligen. Seksjonseier dekker også egenandelen dersom vedkommende ved uaktsomhet eller

fortsett forårsaker skade på sameiets fellesareal eller fellesinstallasjoner.

I øvrige tilfeller, herunder skade på fellesareal eller fellesinstallasjoner som ikke kan tilskrives én seksjonseier, dekkes egenandelen over felleskostnadene fordelt etter sameiebrøk.

Styrets innstilling: Styret innstiller på vedtektsendring vedtas.

4.4 Endring av husordensreglene punkt 3.1 - oppsett av trampoline på terrasse

Sameiets husordensregler fastslår at det ikke må settes opp gjenstander på terrassen som kan være til sjenanse for naboer. Dette er en generell formulering som åpner for skjønnsmessig vurdering, og det er kommet en del innspill på hvordan dette bør vurderes når det gjelder oppsett av større trampoliner med sikkerhetsnett.

Styret ønsker at årsmøtet tar stilling til hvordan sameiet skal stille seg til oppsett av trampoliner på boenheters terrasse.

Vi mener det er fornuftig at dette reguleres konkret i husordensreglene, slik at både nåværende og fremtidige beboere enkelt kan få klarthet i hva som er akseptert og ikke når det gjelder oppsett av trampoline på terrasse. Årsmøtet bes dermed ta stilling til hvordan husordensreglene skal presiseres når det gjelder trampoliner, ved å stemme over følgende alternativer:

Alternativ 1 – Trampoliner skal være lov

Det gjøres følgende tilføyelse i husordensreglene punkt 3.1. som ny andre setning:

Trampoliner er tillatt på terrasse, forutsatt at de er forsvarlig forankret, utstyrt med sikkerhetsnett og ikke benyttes etter kl. 20:00. Det skal ellers tas spesielt hensyn til støynivå og det oppfordres til avklaring med nærmeste naboer.

Alternativ 2 – Forbud mot større trampoliner

Det gjøres følgende tilføyelse i husordensreglene punkt 3.1. som ny andre setning:

Trampoliner med diameter over 150 cm er ikke tillatt på terrasse. Kompakte trampoliner beregnet på små barn (maks 150 cm i diameter) kan benyttes.

Alternativ 3 - Forbud mot trampoliner

Det gjøres følgende tilføyelse i husordensreglene punkt 3.1. som ny andre setning:

Trampoliner er ikke tillatt på terrasse.

Styrets innstilling: Styret har ikke konkludert med en anbefaling i denne saken og ønsker at spørsmålet avgjøres av årsmøtet etter en åpen diskusjon.

4.5 Endring av husordensreglene punkt 8.2 - parkering av motorsykkel/sykkel

I følge vedtektene punkt 4-2 (2) skal parkeringsplasser i sameiet "primært brukes til parkering av kjøretøy / motorsykkel". I husordensreglene står det i punkt 8.2 at "[d]et er kun bilen og bilens naturlige tilbehør som skal anbringes på parkeringsplassen". Det er dermed ikke helt sammenheng mellom husordensreglene og vedtektene her.

Vedtektene går foran husordensreglene, og styret foreslår derfor at husordensreglene punkt 8.2 justeres slik at de kommer på linje med vedtektspunktet 4-2 (4) og hvordan sameiet ønsker at dette vedtektspunktet skal forstås. Det legges opp til at det skal fremgå direkte av husordensreglene at det parkeringsplassene kan benyttes til parkering av motorsykkel eller sykler i stedet for bil.

Forslag til vedtak: I husordensreglene punkt 8.2 gjøres det følgende tillegg som ny andre setning:

I stedet for bil, kan parkeringsplass benyttes til å parkere en motorsykkel eller sykler. All parkering skal skje godt innenfor oppmerking.

Styrets innstilling: Styret innstiller på at forslaget vedtas.

4.6 Orienteringssak - Vedlikehold av betong i nedkjørsel og trappeløp

På ekstraordinært årsmøte i 2026 ble det vedtatt at nødvendig vedlikehold av betong i nedkjørsel og trappeløp skal gjennomføres på dugnad. Styret har i etterkant, i samarbeid med flere beboere, gjennomført befaring og kartlagt vedlikeholdsbehovet.

Planlagte tiltak

Følgende tiltak er vurdert som nødvendige:

1. Vask av betongoverflatene
2. Stedvis reparasjon av mindre sprekker med reparasjonsmørtel
3. Impregnering av betongflatene
4. Montering av blikk på topp av alle betongkanter for å hindre vanninntrenging

Punkt 1–3 gjennomføres på dugnad og materialkostnader er estimert til opp mot kr 30 000, dekket over ordinært vedlikeholdsbudsjett.

Punkt 4 er en langsiktig løsning som vil stå i mange år. Styrets innstilling er derfor å gå for beslag i sameiets fargestandard for å ivareta helhetlig uttrykk, fremfor prefabrikkert standardbeslag i svart. Styret ønsker likevel innspill fra beboerne på denne avveiningen. Tilbud innhentes fra blikkenslager og styret vil ikke igangsette

arbeidet før kostnaden er avklart og vurdert som forsvarlig.

Tiltakene er å anse som nødvendig vedlikehold som sameiet må gjennomføre for å ivareta sameiets bygningsmasse. Saken fremlegges derfor til orientering, ikke til vedtak. Styret ønsker likevel dialog og innspill fra årsmøtet i prosessen videre.

Forslag til vedtak: Årsmøtet tok saken til orientering og stiller seg bak fortsatt fremdrift basert på innspill fra møtet

Styrets innstilling:

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Bjørn Erik Roberg Egaas, Valgt fra 20.03.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Rune Hyldmo, Valgt fra 20.03.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Espen Dale, Valgt fra 20.03.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Håkon Øygard, Valgt fra 20.03.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Marius Waldersnes Hovind, Valgt fra 20.03.2025, Valgt for 1 år

5.1 Valg av styreleder

Bjørn Erik Roberg Egaas ble i 2025 valgt for 1 år, og er på valg. Stiller til gjenvalg for en periode på 1 år.

Forslag til vedtak: Bjørn Erik Roberg Egaas gjenvelges som styreleder for 1 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Espen Dale ble i 2025 valgt for 2 år, er ikke på valg.

Rune Hyldmo ble i 2025 valgt for 2 år, er ikke på valg.

Håkon Øygard ble i 2025 valgt for 1 år, er på valg. Stiller til gjenvalg for 1 år.

Forslag til vedtak: Håkon Øygard gjenvelges som styremedlem for 1 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmer velges for 1 år.

Marius Waldersnes Hovind er på valg. Stiller til gjenvalg for 1 år.

Det har vanligvis vært minst 2 varamedlemmer i styret. Kandidater som ønsker å stille som vara kan melde seg på årsmøtet.

Forslag til vedtak: Marius Waldersnes Hovind gjenvelges som varamedlem for 1 år.

5.4 Valg av valgkomite

Det ble ikke valgt en valgkomité i 2025 da ingen av eierne meldte seg på årsmøtet.

Med foreslåtte valg av styreleder og styremedlem i 2026 er samtlige styremedlemmer på valg i 2027. Med dette som bakgrunn ber styret innstendig om at beboere som ønsker å bidra stiller i valgkomité for kommende valgperiode.

Valgkomiteen har ansvar for å innhente kandidater til styret og legge frem en innstilling til årsmøtet i 2027. Dette er en viktig rolle for å sikre god kontinuitet og rekruttering til sameiet vårt.

Valgkomiteen består normalt av to til tre beboere og er ikke et verv som krever særlig tidsbruk. Hovedarbeidet skjer i forkant av årsmøtet.

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**1 036 492**	**1 456 657**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	83 526	-420 165
B. Endring arbeidskapital	**83 526**	**-420 165**
C. Arbeidskapital	**1 120 018**	**1 036 492**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 379 128	2 807 021
Kortsiktiggjeld	-259 109	-1 770 529
C Arbeidskapital	**1 120 018**	**1 036 492**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Sameiet Kruttverket Hageby

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 969 602	1 945 944	2 204 806	2 539 190
Sum leieinntekt		**2 969 602**	**1 945 944**	**2 204 806**	**2 539 190**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	0	148 067	140 000	160 000
Sum annen inntekt		**0**	**148 067**	**140 000**	**160 000**
Sum inntekt		**2 969 602**	**2 094 011**	**2 344 806**	**2 699 190**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	21 150	21 150	21 150	21 150
Styrehonorar	3	150 000	150 000	150 000	150 000
Driftskostnad					
Energikostnad		499 770	308 238	133 000	450 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	664 120	273 783	252 000	283 060
Kommunale avgifter/renovasjon		419 839	636 217	535 363	320 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	7 250	7 719	6 429	6 814
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	12 478	8 106	19 368	16 000
Reparasjon og vedlikehold	7	252 605	314 378	415 500	484 532
Revisjonshonorar		7 404	6 728	7 000	7 200
Forretningsførerhonorar		118 278	130 523	135 613	117 935
Andre honorar	8	173 364	140 310	114 700	144 270
Kontorkostnad		1 928	0	0	2 000
TV/bredbånd		396 666	391 308	391 308	419 602
Kontingenter og gaver		5 900	5 800	6 000	6 000
Forsikringer		194 831	162 375	162 375	216 350
Andre kostnader	9	5 735	4 207	10 000	12 000
Sum kostnad		**2 931 318**	**2 560 841**	**2 359 806**	**2 656 913**
Driftsresultat		**38 284**	**-466 830**	**-15 000**	**42 277**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		45 242	46 665	15 000	0
Netto finansposter		**-45 242**	**-46 665**	**-15 000**	**0**
Årsresultat		**83 526**	**-420 165**	**0**	**42 277**
Overført sameiekapital		83 526	-420 165	0	0
SUM OVERFØRINGER		**83 526**	**-420 165**	**0**	**0**

Balanse 2025 Sameiet Kruttverket Hageby

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		197 351	150 602
Kostnader til avregning		0	1 411 239
Andre kortsiktige fordringer		0	75 190
Forskuddsbetalte kostnader		239 844	153 647
Innestående konsernkonto og bank		941 933	1 016 343
Sum omløpsmidler		**1 379 128**	**2 807 021**
SUM EIENDELER		**1 379 128**	**2 807 021**

Balanse 2025 Sameiet Kruttverket Hageby

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		0	193 420
Sum innskutt egenkapital		**0**	**193 420**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 120 018	843 072
Sum opptjent egenkapital		**1 120 018**	**843 072**
Sum egenkapital	**10**	**1 120 018**	**1 036 492**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	11 123
Leverandørgjeld		239 876	334 514
A konto til avregning		0	1 361 700
Annen kortsiktig gjeld		19 234	63 192
Sum kortsiktig gjeld		**259 109**	**1 770 529**
Sum gjeld		**259 109**	**1 770 529**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 379 128**	**2 807 021**

Sted:_____ Dato:_____

Bjørn Erik Roberg Egaas Styreleder	Espen Dale Styremedlem	Håkon Øygard Styremedlem

Rune Hyldmo
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 54 seksjoner. Eiendommer er oppført på gnr. 13 bnr. 113 i Nittedal kommune. Eiertomt på 11.859 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige Skadeforsikring, polisenr. 90135991.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner varme og kaldtvann, og eier betaler kun for eget forbruk.

I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen
«Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen
«A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 638 912	1 468 452
3609 Leie parkering	142 200	118 500
3617 Leieinntekter diverse I	600 000	0
3618 Leietillegg elbil	157 408	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	398 682	358 992
3626 Adm. gebyr målere	32 400	0
Sum	**2 969 602**	**1 945 944**

Konto 3617 gjelder kapitalinnkalling for fremtidig vedlikehold.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 El bil lading	0	148 067
Sum	**0**	**148 067**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	21 150	21 150
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	150 000	150 000
Sum	**171 150**	**171 150**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	49 155	57 472
6341 Brannalarm	15 770	15 252
6360 Annet renhold	0	314
6362 Skadedyrutryddelse	395 764	24 451
6391 Snømåking/strøing/feiing	174 268	156 697
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	29 163	19 597
Sum	**664 120**	**273 783**

Konto 6362 gjelder fuglesikring.

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6400 Leie av maskiner	750	1 300
6420 Lisens Bevar HMS	6 500	6 419
Sum	**7 250**	**7 719**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	0	389
6540 Inventar	1 158	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	4 505	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	1 696
6552 Driftsmateriell	2 609	1 636
6583 IT-lisensavgift	4 205	4 386
Sum	**12 478**	**8 106**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6602 Vedlikehold VVS	0	7 100
6603 Vedlikehold elektro	11 653	0
6605 Vedlikehold av garasjer og fellesanlegg	15 000	22 849
6608 Vedlikehold varmeanlegg	106 121	135 059
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	3 125	37 188
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	2 056	11 190
6620 Vedlikehold utstyr	29 368	0
6648 Vedlikehold dører og porter	33 608	74 367
6663 Vedlikehold ventilasjon	26 625	26 625
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	25 050	0
Sum	**252 605**	**314 378**

Konto 6690 gjelder fuglesikring i gavl, samt konsulentbistand i forbindelse med varme- og varmtvann.

Note 8 - Andre honorarer

	2025	2024
6711 Adm. gebyr målere	56 277	124 390
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	21 138	15 920
6730 Teknisk honorar	95 950	0
Sum	**173 364**	**140 310**

Konto 6730 gjelder bistand til vedlikeholdsplan med evaluering og kontrahering.

Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	200	0
7719 Møter, div. styret	249	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	900	650
7770 Betalingskostnader	1 463	1 037
7773 Omkostninger innkreving	2 919	2 520
7792 Øredifferanse	4	0
Sum	**5 735**	**4 207**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Innskuddskapital	193 420	-193 420	0
Sum innskutt egenkapital	**193 420**	**-193 420**	**0**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	843 072	276 946	1 120 018
Sum opptjent egenkapital	**843 072**	**276 946**	**1 120 018**
Sum egenkapital	**1 036 492**	**83 526**	**1 120 018**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Kruttverket Hageby.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Kruttverket Hageby

Styreleder	Bjørn Erik Roberg Egaas (sign.)	22.03.2026
Styremedlem	Håkon Øygard (sign.)	17.03.2026
Styremedlem	Rune Hyldmo (sign.)	17.03.2026
Styremedlem	Espen Dale (sign.)	17.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Kruttverket Hageby

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Kruttverket Hageby som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: Y4HVP-QCYP1-ND2HE-NGM8P-3PF53-RU2L8

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Y4HVP-QCYP1-ND2HE-NGM8P-3PF53-RU2L8

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."

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-23 14:28:00 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: Y4HVP-QCYP1-ND2HE-NGM8P-3PF53-RU2L8

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 05.05.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift



INNKALLING 2025

Sameiet Kruttverket Hageby

Torsdag 20.03.2025 kl. 19:00
NIL Skistua på Sørli

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Kruttverket Hageby

Tid og sted: Torsdag 20.03.2025 kl. 19:00 - NIL Skistua på Sørli

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Låser på søppelbrønner og dører til garasje - evaluering og veien videre
- 5.2 Forretningsfører
- 5.3 Grøntgruppa
- 5.4 Maling av fasader - orientering og framdrift

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 150.000 godkjennes

5. Andre saker

5.1 Låser på søppelbrønner og dører til garasje - evaluering og veien videre

Bakgrunn for nye låser på garasjedører og søppelbrønner

Styret besluttet å bytte ut kodelåsene på garasjedørene for å redusere problemet med koder på avveie og uønsket ferdsel i garasjen. Samtidig ønsket vi å forhindre at utenforstående brukte søppelbrønnene, noe som førte til at særlig de for papiravfall ble overfylte lenge før tømming. Det har også vært tilfeller av barn som har lekt på brønnene, noe som representerer en HMS-risiko.

Høsten 2024 ble det montert nye låser på garasjedørene, samt hengelåser på sameiets fire søppelbrønner. Låsene ble levert gjennom USBL av låsesmed og den tekniske løsningen ble levert av selskapet Unloc og låsene kunne åpnes med app eller låsebrikker.

Det var en overgangsperiode hvor noen opplevde utfordringer med appen og tilgjengeligheten av låsebrikker, men etter en kort periode var systemet i normal drift. Flere beboere uttrykte misnøye med hengelåsene på søppelbrønnene, særlig fordi de kunne være upraktiske i bruk. Samtidig var det også positive tilbakemeldinger på at brønnene ikke lenger ble overfylt så raskt.

Etter en tids bruk oppstod problemer med hengelåsene, som ble trege og vanskelige å lukke. Låsesmeden utførte service og anbefalte jevnlig smøring, men på nyåret begynte låsene å fryse, delvis fordi de ofte ble stående åpne etter bruk. Til tross for gjentatte utbedringer fungerte ikke løsningen tilfredsstillende, og styret besluttet å fjerne hengelåsene. En reklamasjonssak er opprettet overfor leverandøren.

Evaluering og veien videre

Styret vurderer at låsene på garasjedørene har fungert godt og har eliminert utfordringen med koder på avveie. Når det gjelder søppelbrønnene, ser vi at målet om å redusere misbruk og overfylling delvis ble nådd, men at løsningen med hengelåser ikke var optimal i praksis.

Styret ønsker derfor innspill på hvordan vi best kan balansere behovet for å begrense uønsket bruk av søppelbrønnene samtidig som tilgjengeligheten for beboerne opprettholdes.

Forslag til vedtak: Styret forslår at deltakerne i årsmøtet diskuterer videre behov for sikring av søppelbrønner og eventuelle tiltak for å begrense at utenforstående bruker dem.

Styret har ikke mottatt forslag til alternative løsninger fra låsesmed.

Styret fremmer ikke forslag om sikring av søppelbrønner på nåværende tidspunkt.

Innspill og diskusjon om låsene på garasjedørene ønskes også velkommen.

Avgjørelse tas gjennom avstemming.

5.2 Forretningsfører

USBL har vært sameiets forretningsfører siden starten, og i mange år opplevde styret at oppgavene ble utført tilfredsstillende. De siste par årene har det vært en del rot knyttet til avregninger og fakturering av både forbruk av vann/oppvarming og elbillading. Styret har brukt mye tid på rette opp i feil, og å bistå USBL i jobben de skal gjøre for oss.

Sameiet har samtidig vært gjennom en omstillingsfase med overgang til fullstendig individuell avregning av forbruk vann og oppvarming. Hagebyens jordvarmeanlegg og flere tilfeller av ufullstendige målerdata, har gjort dette til et krevende arbeid både for styret og forretningsfører.

Samlet sett har styret ikke vært fornøyd med USBL i denne perioden. Mange beboere har også uttrykt misnøye. Basert på dette så styret seg nødt til å konfrontere USBL med denne misnøyen.

USBL har etter styrets vurdering kommet våre krav i møte. De har beklaget og lovet bedre oppfølging fremover, tilbudt kompensasjon for utilfredsstillende tjenester utført og fremlagt et revidert tilbud om forretningsføreravtale med et avslag i prisen, se vedlagt.

Det er også hentet inn tilbud fra OBOS på deres tilsvarende tjenester (vedlagt).

Styret har vurdert tilbudene fra USBL og OBOS, og gjort følgende vurdering:

- De siste årenes kvalitet på tjenesteleveransene fra USBL har vært synkende. Styret legger likevel vekt på tilbakemelding fra USBL og at denne vil føre til bedring i tjenesteleveransen til en lavere pris.
- I avtalen med USBL har sameiet en del tilleggstjenester bakt inn i avtalen og prisen, som ikke nødvendigvis er i grunnpakken fra OBOS. Det er ikke gitt at OBOS samlet sett blir billigere.
- Styret har nå sluttført en lengre prosess med å få på plass individuell avregning for forbruk av vann og oppvarming. Dette har vært en tidkrevende prosess. Styret legger til grunn at feilkildene i det vesentligste er luket ut. Ved et skifte til ny forretningsfører er det en risiko for at en del av jobben vil måtte gjøres

på ny og at samme type feil kan oppstå på nytt.
- Ved bytte av forretningsfører kan det også oppstå en del andre oppstartsproblemer, som da kommer på toppen av de problemene vi allerede har vært gjennom.
- Styret skal i kommende periode ta fatt på en prosess med å fasilitere maling av fasader, med alt det medfører. Det vil bli krevende å håndtere bytte av forretningsfører i samme periode.

Styret mener derfor det samlet sett er mest hensiktsmessig å fortsette med USBL som forretningsfører i kommende periode.

Forslag til vedtak: 1) Styrets forslag til vedtak:

På bakgrunn av e-post fra 5. mars fra USBL og styrets samlede vurdering, foreslår styret at vi fortsetter med USBL som forretningsfører. Styret gjør en ny evaluering av forretningsfører-avtalen før årsmøtet i 2026.

Antall stemmer for:

Antall stemmer mot:

Antall blanke stemmer:

Vedtak:

Dersom styrets forslag til vedtak vedtas, bortfaller 2).

2) Årsmøtet avgjør bytte av forretningsfører gjennom avstemming.

Vedtak:

5.3 Grøntgruppa

Grøntgruppa består av beboere med grønne fingre og interesse for hage og beplantning. De har sørget for nyplanting og utvikling på fellesområdene, i tillegg til vedlikehold av eksisterende beplanting. De har organisert dugnadene om våren og høsten, med innkjøp av matriell, samt planlegging og fordeling av dugnadsoppgaver. Deltagelse i grøntgruppa er frivillig og ulønnet, men det er en viktig oppgave, og mange timers arbeid er lagt ned av gruppas medlemmer.

Det har vært lite nyrekruttering til Grøntgruppa i senere år, og dagens medlemmer har, etter mange års innsats, signalisert at de ønsker avløsning.

Styret ønsker en felles dialog om Grøntgruppa i årsmøtet. Vi bør diskutere hva vi tenker at grøntgruppa skal være, og hvilke oppgaver de skal ha. Vi bør diskutere om deltagelse skal belønnes på en eller annen måte. Vi tar gjerne også en diskusjon om ansvar og oppgaver som ligger på alle seksjonseiere i Hagebyen, ikke bare medlemmer av Grøntgruppa og styret.

Forslag til vedtak: Grøntgruppas oppgaver og eventuelt en form for kompensasjon fastsettes. Medlemmer fra de siste årene får en påskjønnelse for sin innsats.

5.4 Maling av fasader - orientering og framdrift

Maling av sameiets fasader ble sist utført i 2016, og det nærmer seg tid for å gjennomføre dette igjen. Det er synlig behov på de mest solutsatte bygningene, mens de som ligger mest i skyggen fortsatt ser fine ut. Ti år er et gjennomsnittlig anbefalt intervall for utvendig maling, så vi tenker å få dette utført i 2026. Det er et stort og kostbart prosjekt for sameiet, som sist kostet ca. kr 1.500.000. Det vil nok bli nødvendig å ta opp et lån for å dekke utgiftene.

Maling av fasadene er å anse som et nødvendig vedlikehold og ligger til styrets plikt å utføre. Låneopptaket krever ikke et årsmøtevedtak, men styret ønsker å ha årsmøtet i ryggen når det gjelder låneopptaket.

Styret ber årsmøtet om mandat til å ta opp et slikt lån, i samråd med forretningsfører.

Det ble sist gang hentet inn en ekstern prosjektleder, og det tenker vi å gjøre denne gangen også. Prosjektlederens oppgave blir å finne en entreprenør til å utføre oppussingen, og å følge opp denne helt til oppdraget er gjennomført og godkjent. Styret vil begynne jobben med å finne en prosjektleder etter årsmøtet.

Mange av dagens beboere i Hagebyen bodde også her i 2016, og har sikkert erfaringer fra forrige gang fasadene ble malt. Dersom noen har erfaringer eller tips de mener styret bør ta med inn i prosessen, tas de i mot med takk! Send gjerne en e-post til styremailen kruttverket.hageby@gmail.com.

Forslag til vedtak: Informasjonen tas til orientering. Åpent for spørsmål. Tilbakemeldinger/erfaringer fra forrige gang tas gjerne imot.

Styret iverksetter forberedelser til fasademaling, med gjennomføring av arbeider i 2026. Fasadene males i like eller tilnærmet like farger som bygningsmassen er malt i per nå.

Styret innhenter lånetilbud fra forskjellige banker, og velger det lånet som gir best betingelser for seksjonseierne.Siden dette er et nødvendig vedlikehold, kreves ikke årsmøtevedtak, kun et styrevedtak.

Styret informerer eierne i forkant av låneopptaket og prosjektet i sin helhet underveis.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Bror Kim Gunder Lameus
Styremedlem, Bjørn Erik Roberg Egaas
Styremedlem, Jon Arild Nupen-Stieng
Styremedlem, Espen Dale
Varamedlem, Marius Waldersnes Hovind
Varamedlem, Joar Qvigstad Sætrang Hugaas

6.1 Valg av leder

Bror Kim Gunder Lameus ble i 2024 valgt for 1 år, er på valg. Stiller ikke til gjenvalg.

Bjørn Erik Roberg Egaas stiller seg til disposisjon til å overta som styreleder, i første omgang ut sin periode som avsluttes ved neste årsmøte.

Forslag til vedtak: Bjørn Erik Roberg Egaas velges som ny styreleder for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Bjørn Erik Roberg Egaas ble i 2024 valgt for 2 år, er ikke på valg. Stiller til valg som styreleder. **Det er behov for 1 styremedlem for resten av Egaas sin periode som er 1 år.**

Espen Dale ble i 2023 valgt for 2 år, er på valg. **Stiller til gjenvalg for 2 år.**

Jon Aril Nupen-Stieng ble i 2023 valgt for 2 år, er på valg. Stiller ikke til gjenvalg. **Det er behov for 1 styremedlem for 2 år.**

Styret vil innstendig be alle beboere som kunne være interessert i å delta i styrearbeid, om å vurdere å stille som styrekandidat på årsmøtet. Som dere ser vil to av fire nåværende styremedlemmer tre ut av styret, og vi som sameie er helt avhengig av at flere nye krefter stiller seg til disposisjon.

Eierseksjonsloven har som et krav at et sameie som vårt skal ha et styre bestående av minst 3 styremedlemmer. Dette betyr at vi minst må få inn et nytt styremedlem i denne runden for å ikke komme i brudd med loven. Vi håper og tror det finnes beboere med interesse for dette. Alternativet er å leie inn profesjonelle styremedlemmer, men dette blir fort dyrt. Det betyr igjen at felleskostnadene vil måtte økes for å dekke opp denne økte kostnaden.

De seneste årene har styret bestått av 4 medlemmer. Dette har vært med på å sikre god kontinuitet på styrearbeidet, samt at det har bidratt til en fornuftig mengde oppgaver per styremedlem. Vi håper å kunne fortsette med samme antall styremedlemmer også de kommende periodene.

Til sist er det jo også viktig å fremheve at det å være styremedlem er en fin mulighet til å bli ordentlig kjent med sameiets mange deler og få kunne være med å påvirke og sikre at vi alle kan nyte godt av å fortsatt kunne bo i et hyggelig og veldrevet sameie. Vi vil derfor klart oppfordre våre nye beboere til å vurdere å stille som kandidater til styreverv denne runden.

Forslag til vedtak: Espen Dale gjenvelges som styremedlem for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmer velges for 1 år.

Marius Waldersnes Hovind er på valg.

Joar Qvigstad Sætrang Hugaas er på valg

6.4 Valg av valgkomite

Det ble ikke valgt en valgkomité i 2024 da ingen av eierne meldte seg på årsmøtet.

Styret innhenter kandidater til vervene som er på valg (forslag).

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**1 456 657**	**1 748 122**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-420 165	-291 465
B. Endring arbeidskapital	**-420 165**	**-291 465**
C. Arbeidskapital	**1 036 492**	**1 456 657**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	2 807 021	3 570 940
Kortsiktiggjeld	-1 770 529	-2 114 283
C Arbeidskapital	**1 036 492**	**1 456 657**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Sameiet Kruttverket Hageby

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 945 944	2 260 916	1 978 346	2 204 806
Sum leieinntekt		**1 945 944**	**2 260 916**	**1 978 346**	**2 204 806**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	148 067	154 789	140 000	140 000
Sum annen inntekt		**148 067**	**154 789**	**140 000**	**140 000**
Sum inntekt		**2 094 011**	**2 415 705**	**2 118 346**	**2 344 806**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	21 150	21 150	21 150	21 150
Styrehonorar	3	150 000	150 000	150 000	150 000
Driftskostnad					
Energikostnad		308 238	167 897	150 000	133 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	273 783	278 210	228 410	252 000
Kommunale avgifter/renovasjon		636 217	799 208	517 567	535 363
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	7 719	5 938	6 276	6 429
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	8 106	15 225	9 000	19 368
Reparasjon og vedlikehold	7	314 378	628 715	356 802	415 500
Revisjonshonorar		6 728	6 425	6 464	7 000
Forretningsførerhonorar		130 523	123 836	130 905	135 613
Andre honorar	8	140 310	4 548	111 885	114 700
Kontorkostnad		0	7 106	0	0
TV/bredbånd		391 308	383 208	391 308	391 308
Kontingenter og gaver		5 800	5 600	5 350	6 000
Forsikringer		162 375	145 233	145 233	162 375
Andre kostnader	9	4 207	8 721	15 100	10 000
Sum kostnad		**2 560 841**	**2 751 020**	**2 245 450**	**2 359 806**
Driftsresultat		**-466 830**	**-335 315**	**-127 104**	**-15 000**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		46 665	43 850	0	15 000
Netto finansposter		**-46 665**	**-43 850**	**0**	**-15 000**
Årsresultat		**-420 165**	**-291 465**	**-127 104**	**0**
Overført sameiekapital		-420 165	-291 465	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-420 165**	**-291 465**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sameiet Kruttverket Hageby

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		150 602	13 542
Kostnader til avregning		1 411 239	2 281 226
Andre kortsiktige fordringer		75 190	273
Forskuddsbetalte kostnader		153 647	196 774
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 016 343	1 079 125
Sum omløpsmidler		**2 807 021**	**3 570 940**
SUM EIENDELER		**2 807 021**	**3 570 940**

Balanse 2024 Sameiet Kruttverket Hageby

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		193 420	193 420
Sum innskutt egenkapital		**193 420**	**193 420**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		843 072	1 263 237
Sum opptjent egenkapital		**843 072**	**1 263 237**
Sum egenkapital	**10**	**1 036 492**	**1 456 657**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		11 123	7 640
Leverandørgjeld		334 514	424 314
A konto til avregning		1 361 700	1 567 796
Annen kortsiktig gjeld		63 192	114 533
Sum kortsiktig gjeld		**1 770 529**	**2 114 283**
Sum gjeld		**1 770 529**	**2 114 283**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 807 021**	**3 570 940**

Sted:_____ Dato:_____

Bror Kim Gunder Lameus
Styreleder

Espen Dale
Styremedlem

Bjørn Erik Roberg Egaas
Styremedlem

Jon Arild Nupen-Stieng
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 54 seksjoner. Eiendommer er oppført på gnr. 13 bnr. 113 i Nittedal kommune. Eiertomt på 11.859 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige Skadeforsikring, polisenr. 90135991.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner varme og kaldtvann, og eier betaler kun for eget forbruk.

I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen
«Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen
«A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 468 452	1 783 424
3609 Leie parkering	118 500	118 500
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	358 992	358 992
Sum	**1 945 944**	**2 260 916**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 El bil lading	148 067	154 789
Sum	**148 067**	**154 789**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	21 150	21 150
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	150 000	150 000
Sum	**171 150**	**171 150**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	57 472	44 837
6341 Brannalarm	15 252	13 813
6360 Annet renhold	314	0
6362 Skadedyrutryddelse	24 451	19 732
6390 Andre driftskostnader	0	14 868
6391 Snømåking/strøing/feiing	156 697	162 993
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	19 597	21 967
Sum	**273 783**	**278 210**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	1 300	0
6420 Lisens Bevar vedl.h. - HMS	6 419	5 938
Sum	**7 719**	**5 938**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	389	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	14 927
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 696	0
6552 Driftsmateriell	1 636	298
6583 IT-lisensavgift	4 386	0
Sum	**8 106**	**15 225**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	58 575
6602 Vedlikehold VVS	7 100	129 750
6603 Vedlikehold elektro	0	36 447
6605 Vedlikehold av garasjer og fellesanlegg	22 849	30 000
6607 Årlig individuell avregning varme	0	62 909
6608 Vedlikehold varmeanlegg	135 059	140 463
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	37 188	5 625
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	11 190	15 316
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	90 661
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	9 875
6648 Vedlikehold dører og porter	74 367	49 095
6663 Vedlikehold ventilasjon	26 625	0
Sum	**314 378**	**628 715**

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	124 390	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	15 920	4 548
Sum	**140 310**	**4 548**

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	0	6 988
7720 Årsmøte	650	0
7770 Betalingskostnader	1 037	981
7773 Omkostninger innkreving	2 520	752
Sum	**4 207**	**8 721**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Innskuddskapital	193 420	0	193 420
Sum innskutt egenkapital	**193 420**	**0**	**193 420**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	1 263 237	-420 165	843 072
Sum opptjent egenkapital	**1 263 237**	**-420 165**	**843 072**
Sum egenkapital	**1 456 657**	**-420 165**	**1 036 492**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Kruttverket Hageby.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Kruttverket Hageby

Styreleder	Bror Kim Gunder Lameus (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Espen Dale (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Jon Arild Nupen-Stieng (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Bjørn Erik Roberg Egaas (sign.)	26.02.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Kruttverket Hageby

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Kruttverket Hageby som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo document key: QOT5Y-Y6L7K-178DK-8WE2Z-UTTEM-QAA7A

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: QOT5Y-Y6L7K-178DK-8WE2Z-UTTEM-QAA7A

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."

Nyberg, Daniel Walstad
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-02-28 09:33:36 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: QOT5Y-Y6L7K-178DK-8WE2Z-UTTEM-QAA7A

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.

Informasjon om prosessen rundt avregning av varmtvann, kaldtvann og fjernvarme for perioden 2021–2023:

Fakturaen fra Fortum blir fordelt med 85% på konto 1561 i balansen, og 15% på konto 6200 i resultatet. Akonto innbetalingene fra beboerne bokføres på konto 2966 i balansen.

Sameiet har varmepumpe og jordvarmeanlegg som gir beboerne en lav pris per kWh, noe som gir besparelser på energikostnadene.

Bokføring fra balanse til resultat påvirker ikke likviditeten i sameiet.

- **Avregning for 2021 og 2022**: Avregningen for varmtvann og fjernvarme for 2021 og 2022 ble utført av Techem, mens viderefaktureringen har blitt utført av USBL i 2024. Etter at avregningen er utfakturert, må konto 1561 (kjøp fra Fortum), avregningen fra Techem og innbetalt akonto sees mot hverandre. Beløpet som blir igjen i balansen etter avregning, som gjelder fellesstrøm, må kostnadsføres på konto 6200.

- **Avregning for 2023**: Avregningen for 2023 ble utført av USBL og gjelder varmtvann, kaldtvann og fjernvarme. I samarbeid med styret ble det utført avregning for 2024. Beløpet som var igjen etter avregningen, som ble sendt ut til beboerne, ble kostnadsført på konto 6200 som fellesstrøm.

Fremover blir det foretatt avregninger hver måned og fellesstrøm blir kostnadsført hver måned.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT				
Leieinntekt				
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 468 452	1 783 424	1 468 538	1 638 898
3609 Leie parkering	118 500	118 500	118 500	142 200
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	358 992	358 992	391 308	391 308
3626 Adm. gebyr målere	0	0	0	32 400
Innkrevd felleskostnad	**1 945 944**	**2 260 916**	**1 978 346**	**2 204 806**
Sum leieinntekt	**1 945 944**	**2 260 916**	**1 978 346**	**2 204 806**
Andre inntekter				
3990 El bil lading	148 067	154 789	140 000	140 000
Diverse inntekt	**148 067**	**154 789**	**140 000**	**140 000**
Sum annen inntekt	**148 067**	**154 789**	**140 000**	**140 000**
Sum inntekt	**2 094 011**	**2 415 705**	**2 118 346**	**2 344 806**
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
5400 Arbeidsgiveravgift	21 150	21 150	21 150	21 150
Lønnskostnad	**21 150**	**21 150**	**21 150**	**21 150**
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	150 000	150 000	150 000	150 000
Styrehonorar	**150 000**	**150 000**	**150 000**	**150 000**
Driftskostnad				
6200 Strøm- og energikostnader	308 238	167 897	150 000	133 000
Energikostnad	**308 238**	**167 897**	**150 000**	**133 000**
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	57 472	44 837	75 888	78 000
6341 Brannalarm	15 252	13 813	14 912	16 000
6360 Annet renhold	314	0	0	0
6362 Skadedyrutryddelse	24 451	19 732	22 610	23 000
6390 Andre driftskostnader	0	14 868	0	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	156 697	162 993	110 000	130 000
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	19 597	21 967	5 000	5 000
Kostnad eiendom/lokaler	**273 783**	**278 210**	**228 410**	**252 000**
6324 Fastledd vann/avløp	0	0	278 483	291 877
6329 Kommunale avgifter	636 217	799 208	239 084	243 486
Kommunale avgifter/renovasjon	**636 217**	**799 208**	**517 567**	**535 363**
6400 Leie av maskiner	1 300	0	0	0
6420 Lisens Bevar vedl.h. - HMS	6 419	5 938	6 276	6 429
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	**7 719**	**5 938**	**6 276**	**6 429**
6500 Verktøy og redskaper	389	0	3 000	3 000
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	14 927	5 000	5 000
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 696	0	1 000	11 368
6552 Driftsmateriell	1 636	298	0	0
6583 IT-lisensavgift	4 386	0	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	**8 106**	**15 225**	**9 000**	**19 368**
6601 Vedlikehold bygg	0	58 575	90 000	80 000
6602 Vedlikehold VVS	7 100	129 750	15 000	15 000
6603 Vedlikehold elektro	0	36 447	13 500	13 500
6605 Vedlikehold av garasjer og fellesanlegg	22 849	30 000	23 756	15 000
6607 Årlig individuell avregning varme	0	62 909	0	0
6608 Vedlikehold varmeanlegg	135 059	140 463	91 124	95 000
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	37 188	5 625	24 524	20 000
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	11 190	15 316	32 215	12 000

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6619 Dugnadsutbetaling	0	0	1 000	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	90 661	1	0
6630 Egenandel forsikring	0	0	10 000	10 000
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	9 875	10 000	10 000
6648 Vedlikehold dører og porter	74 367	49 095	15 000	15 000
6660 Avsetning fremtidig vedlikehold	0	0	0	100 000
6663 Vedlikehold ventilasjon	26 625	0	25 682	30 000
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	0	0	5 000	0
Reparasjon og vedlikehold	**314 378**	**628 715**	**356 802**	**415 500**
6700 Revisjonshonorar	6 728	6 425	6 464	7 000
Revisjonshonorar	**6 728**	**6 425**	**6 464**	**7 000**
6710 Forretningsførerhonorar	130 523	123 836	130 905	135 613
Forretningsførerhonorar	**130 523**	**123 836**	**130 905**	**135 613**
6711 Adm. gebyr målere	124 390	0	91 060	104 500
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	15 920	4 548	3 200	3 200
6720 Juridisk honorar	0	0	10 000	0
6730 Teknisk honorar	0	0	7 625	7 000
Andre honorar	**140 310**	**4 548**	**111 885**	**114 700**
6910 Internett	0	7 106	0	0
Kontorkostnad	**0**	**7 106**	**0**	**0**
6951 Avgifter TV / Bredbånd	391 308	383 208	391 308	391 308
TV/bredbånd	**391 308**	**383 208**	**391 308**	**391 308**
7400 Kontingenter	5 800	5 600	5 350	6 000
Kontingenter og gaver	**5 800**	**5 600**	**5 350**	**6 000**
7500 Forsikringspremier	162 375	145 233	145 233	162 375
Forsikringer	**162 375**	**145 233**	**145 233**	**162 375**
7718 Fellesarrangement	0	6 988	7 000	5 000
7720 Årsmøte	650	0	2 000	2 000
7740 Kurs for tillitsvalgte	0	0	1 500	0
7770 Betalingskostnader	1 037	981	1 000	1 000
7773 Omkostninger innkreving	2 520	752	600	2 000
7790 Andre kostnader	0	0	3 000	0
Andre kostnader	**4 207**	**8 721**	**15 100**	**10 000**
Sum kostnad	**2 560 841**	**2 751 020**	**2 245 450**	**2 359 806**
Driftsresultat	**-466 830**	**-335 315**	**-127 104**	**-15 000**
FINANSPOSTER				
8050 Renteinntekter bank	31 210	29 114	0	0
8060 Andre renteinntekter	0	273	0	0
8071 Kundeutbytte fra Gjensidige	15 455	14 463	0	15 000
Renteinntekt	**46 665**	**43 850**	**0**	**15 000**
Netto finansposter	**-46 665**	**-43 850**	**0**	**-15 000**
Årsresultat	**-420 165**	**-291 465**	**-127 104**	**0**
8980 Overført sameiekapital	-489 328	-291 465	0	0
Overført sameiekapital	**-489 328**	**-291 465**	**0**	**0**
SUM OVERFØRINGER	**-489 328**	**-291 465**	**0**	**0**

Balanse Sameiet Kruttverket Hageby

	2024	2023
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
1510 Restansekonto	150 602	13 542
Restanser felleskostnader	**150 602**	**13 542**
1561 Varme, kostnad til avregning	572 049	828 863
1563 Kaldtvann, kostnad til avregning	839 190	0
1789 Forskuddsbetalte avregningskostnader	0	1 452 363
Kostnader til avregning	**1 411 239**	**2 281 226**
1542 Mellomregning finansieringsforetak	6 027	0
1570 Andre kortsiktige fordringer	69 163	273
Andre kortsiktige fordringer	**75 190**	**273**
1791 Forskuddsbetalte forsikr.premie	48 710	40 596
1799 Andre forskuddsbet. kostnader	104 937	156 178
Forskuddsbetalte kostnader	**153 647**	**196 774**
Bankinnskudd og kontanter		
1929 Driftskonto	775 566	848 163
1940 Høyrenteplassering i bank	240 777	230 961
Innestående bank	**1 016 343**	**1 079 125**
Sum omløpsmidler	**2 807 021**	**3 570 940**
SUM EIENDELER	**2 807 021**	**3 570 940**

	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
2020 Innskutt egenkapital	193 420	193 420
Andelskapital	**193 420**	**193 420**
Sum innskutt egenkapital	**193 420**	**193 420**
Opptjent egenkapital		
2070 Annen egenkapital	773 909	1 263 237
Annen egenkapital	**773 909**	**1 263 237**
999	69 163	0
Årets resultat	**69 163**	**0**
Sum opptjent egenkapital	**843 072**	**1 263 237**
Sum egenkapital	**1 036 492**	**1 456 657**
Gjeld		
Kortsiktig gjeld		
2970 Forskudd / overdekning	11 123	7 640
Forskuddsbetalt felleskostnad	**11 123**	**7 640**
2400 Leverandører	334 514	418 468
2425 Utlegg	0	5 845
Leverandørgjeld	**334 514**	**424 314**
2966 Akonto varme	449 500	1 346 996
2969 Akonto varmtvann	374 613	0
2972 Akonto kaldtvann	537 587	220 800
A konto til avregning	**1 361 700**	**1 567 796**
2937 Påløpte energikostnader	63 192	114 533
Annen kortsiktig gjeld	**63 192**	**114 533**
Sum kortsiktig gjeld	**1 770 529**	**2 114 283**
Sum gjeld	**1 770 529**	**2 114 283**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**2 807 021**	**3 570 940**

Sted:_____ Dato:_____

Bror Kim Gunder Lameus
Styreleder

Espen Dale
Styremedlem

Bjørn Erik Roberg Egaas
Styremedlem

Jon Arild Nupen-Stieng
Styremedlem

Årsmelding 2024 - Sameiet Kruttverket Hageby

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Bror Kim Gunder Lameus
Styremedlem, Bjørn Erik Roberg Egaas
Styremedlem, Jon Arild Nupen-Stieng
Styremedlem, Espen Dale
Varamedlem, Marius Waldersnes Hovind
Varamedlem, Joar Qvigstad Sætrang Hugaas

Styret i Sameiet Kruttverket Hageby består av ingen kvinner og 4 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Kruttverket Hageby er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Kruttverket Hageby ligger i Nittedal kommune, og har organisasjonsnummer 912747034

Sameiet Kruttverket Hageby består av 54 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Kruttverket Hageby er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 90135991. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Kruttverket Hageby bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Kontroll av lekeplass
- Kontroll av elanlegg og brannvarsling i garasje
- Kontroll av varmesentral

Styrets arbeid

Fellesutgiftene ble justert i 2024, og det var særlig akontobeløpene for forbruk av vann og oppvarming som gikk opp. Det er fremdeles god likviditet i sameiet, men vi må ha midler til å dekke akutte vedlikeholdskostnader og nødvendige investeringer, blant annet i varmesentralen. Det er planlagt fasademaling i 2026, og sameiet bør ha reserver for å minske behovet for å ta opp lån i den forbindelse.

Det har vært enkelte henvendelser fra beboere, hovedsakelig om tekniske innretninger i boligene eller på fellesområdene. De nye låsene på garasjedører og særlig på søppelbrønner har vært gjenstand for mye frustrasjon og har ført til mange henvendelser til styret.

Det ble byttet låser på alle dører til garasjen, og det ble også montert hengelåser på sameiets fire søppelbrønner. Løsningen var USBL-nøkkelen, levert av selskapet Unlock. Se egen sak, 5.1, om dette.

Spurv som drar ut isolasjon fra under taksteinene og bygger reir har vært et problem i sameiet i flere år, og det er særlig seksjonene i byggetrinn 1 som er utsatt. Styret har undersøkt mulighetene for tiltak, men ingen ble iverksatt i 2024. Det er planlagt å ta dette opp igjen våren 2025, når takene er snøfrie.

USBL gjennomførte sin første avregning for forbruk av vann og oppvarming i 2024. I første omgang gjorde de avregning og fakturering for forbruk i 2023. Dessverre var det flere feil i avregningene, som ikke ble utført som vi ønsket. USBL rådførte seg ikke med styret før de sendte ut fakturaer med galt avregningsgrunnlag og for høye beløp. Dette førte til en lang og svært tidkrevende prosess, der styret i samarbeid med USBL til slutt kom fram til et avregningsgrunnlag som fordelte relevante kostnader etter forbruk på en så rettferdig måte som mulig, med avlesningsdataene vi hadde tilgjengelige. Styret satt igjen med inntrykk av at det er behov for å kontrollere arbeidet til USBL på dette området.

Ellers har styret, som vanlig, jobbet med oppgaver knyttet til lading av elbil, budsjett og regnskap, bestilling av tjenester og oppfølging av diverse tjenesteleverandører, i tillegg til kontroll og vedlikehold av ulike installasjoner. Styret opplever at samarbeidet med de fleste av sameiets tjenesteleverandører er godt, men USBL har krevd uforholdsmessig mye oppfølging.

Som tidligere, er det fortsatt godt oppmøte og god stemning på dugnadene, og sosiale samlinger blir godt tatt imot. Vi håper å kunne fortsette med begge deler! Vi ser at mange bidrar med god og rask hjelp i Facebook-gruppa til de som har ulike spørsmål der. Styret setter stor pris på at beboere med erfaring og kunnskap bistår nyinnflyttede og andre med informasjon og tips!

To av styrets fire medlemmer vil ikke stille til gjenvalg i år. Vi håper nye hagebybeboere vil melde interesse for en periode i styret, eller som varamedlemmer. Oppgavene består først og fremst av ordinært styrearbeid, som økonomi og kontakt med ulike tjenesteleverandører, i tillegg til spørsmål og henvendelser fra beboerne.

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.03.2025



Tilbud på forretningsførsel

Sameiet Kruttverket Hageby
03.02.2025

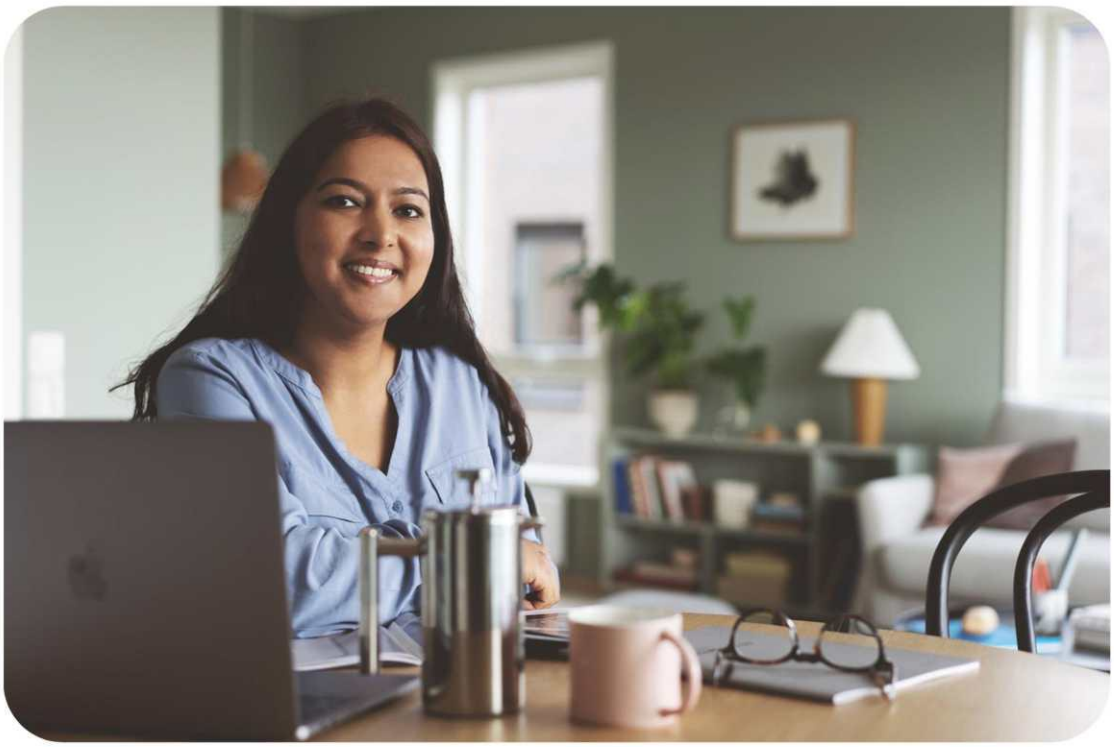
OBOS

Alt styret ditt trenger – i en pakke

Vi vet at det er mye å holde styr på i et borettslag eller sameie. Derfor er vi her for å gjøre hverdagen deres enklere. Som Norges største boligforvalter har vi lang erfaring og dyktige fagfolk som tar hånd om de økonomiske og administrative oppgavene dere har på en effektiv måte. Dere får også tilgang til fagekspertise innen bank og finans, juridiske spørsmål, rehabilitering og vedlikehold. Med vår hjelp kan dere bruke tiden på andre viktige styreoppgaver.

Hos oss får dere en egen rådgiver og regnskapsfører som sørger for at økonomien og det administrative er i trygge hender. Med våre digitale verktøy, Vibbo og Styrerommet, blir styrearbeidet både enklere og morsommere. Styrerommet gir dere full oversikt over økonomi, dokumenter og mye mer. Vibbo hjelper dere å holde naboene informert og engasjert.

Vi tilbyr en verktøykasse med tjenester som dekker de fleste behovene styret har gjennom året. På neste side finner dere en oversikt over hva som er inkludert i avtalen.



Inkluderte tjenester

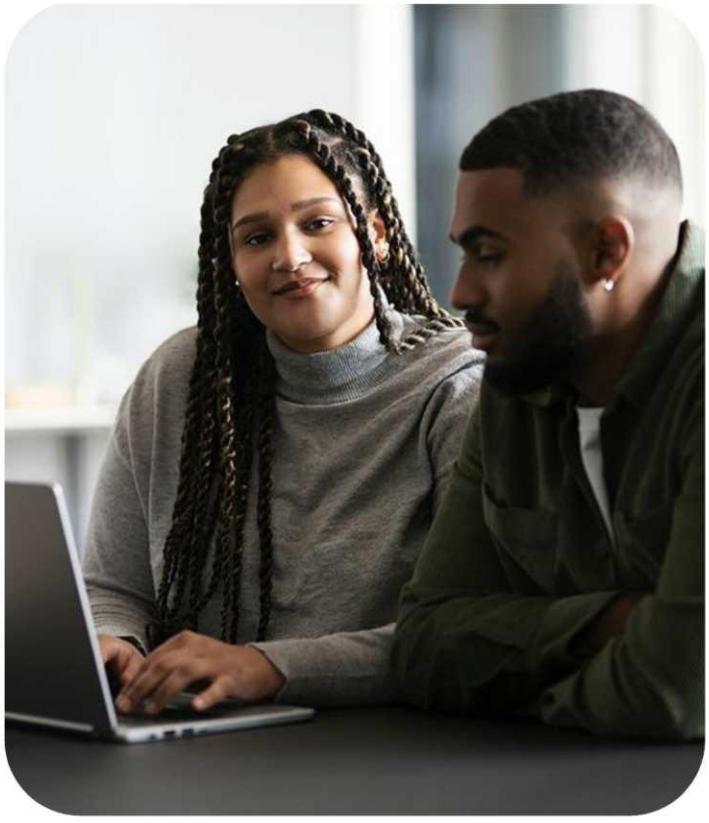
Regnskap og årsoppgjør

- → Skatteberegning/ligningsoppgaver
- → Økonomistyring
- → Fakturabehandling
- → Innkreving av felleskostnader
- → Fullmakt til å sørge for inkasso
- → Håndtering av lønn til ansatte. (NAV, sykepenger, feriepenger og rapportering)
- → Meldinger og oppgaver til offentlige registre



Fast kontaktperson/rådgiver

- → Veiledning/rådgivning når styret har spørsmål
- → Økonomisk og juridisk rådgivning
- → Rask responstid på telefon og e-post
- → Budsjett (drifts- og likviditetsbudsjett)
- → Utarbeide innkalling og årsrapport til årsmøtet
- → Dialog med revisor
- → Deltakelse på årsmøtet og føring av protokoll
- → Utbetaling og innberetning av styrehonorar og andre honorarer
- → Endringsmeldinger til Brønnøysundregisteret
- → Oppstartsmøte med ny styreleder



Eierskifte

- → Ajourhold av viktig informasjon om boligselskapet
- → Ajourhold av eierlister og kontaktinformasjon
- → Megleropplysninger og overdragelse av eierforhold (faktura sendes megler)
- → Utarbeidelse av boligopplysninger ved salg
- → Fakturering av felleskostnader til ny eier

Digitale kundeløsninger – Styrerommet og Vibbo

- → Beboerportalen Vibbo med hjemmeside og beboerkommunikasjon
- → Styreportalen Styrerommet
- → Årsmøtemodul
- → Vedlikehold- og bærekraftsmodul
- → HMS-modul
- → Leverandøroversikt og samarbeidsavtaler
- → Økonomiske dashbord med full oversikt over økonomi
- → Innhenting av forsikringstilbud fra våre samarbeidspartnere
- → Skademelding/skadehåndtering knyttet til leilighet



Fast honorar

Forretningsførselen utføres for et årlig, fast honorar.
I tillegg kan dere bestille ekstra tjenester ved behov.

Årlig kostnad

81,000,-

Eks.mva

Enkel overgang

Det er enkelt og bekymringsfritt å bytte forretningsfører til OBOS. Når avtalen med oss er inngått, tar vi kontakt med nåværende forretningsfører for å hente inn dokumenter og alle nødvendige opplysninger, helt uten ekstra kostnad.

Hvis vi finner feil eller mangler ved regnskapet eller annen dokumentasjon vi mottar, vil vi rette opp dette etter avtale med styret, basert på medgått tid.

Har dere spesielle behov som avdelingsregnskap, underregnskap eller avregning av akontobeløp, faktureres dette utenom det årlige honoraret.

For å sikre en smidig overgang ønsker vi å signere avtalen minst to måneder før oppstart. Dette gir oss nok tid til å sende ut fakturaer for felleskostnader, registrere eiere og motta, gjennomgå og kvalitetssikre dokumenter fra tidligere forretningsfører.

Vi stiller gjerne på styremøte for en gjennomgang av tilbudet og våre digitale løsninger.

Har dere spørsmål eller trenger mer informasjon?
Vi er bare en telefonsamtale eller e-post unna.

Beste hilsen
Obos Eiendomsforvaltning AS

Kim Skulstad, Kundekonsulent forvaltningstjenester
Telefon: 980 44 665

Hei,

Takk for at Usbl får muligheten til å gi et revidert tilbud på forretningsførsel.

Til tross for utfordringer den senere tid, mener vi at det er grobunn for et godt samarbeid videre.

Overgangen til en ny måte å avregne på, har vært utfordrende på flere områder, men vi ser nå at det løser seg. Usbl ønsker å fortsette kundeforholdet, og håper at nytt tilbud på forretningsførsel står til deres forventninger.

Nytt tilbud

Forretningsførsel

Vi ønsker veldig gjerne å beholde dere som kunde, og vil tilby dere en ny årlig pris på **kr. 112 500,-** inkl. mva. Dette tilsvarer en reduksjon på kr. 23 112,50.

Sameiet har fra 01.01.2025 inngått en avtale om månedlig avregning. Per i dag har ikke dette vært mulig å utføre avregningen for januar, men når totalavregningen for 2024 er utført, vil januar bli avregnet. Februar ligger an til å bli avregning i henhold til plan i mars.

Som følge av forsinkelsen, **vil vi kreditere sameiet for månedlig avregning for januar og februar til sammen kr. 5 670,-**

Vi ønsker at kostnaden på våre tjenester skal være forutsigbar for dere. Dette innebærer at vi har de aller fleste tjenester er innbakt i fastprisen gjennom kundeavtalene.

I vår kundeavtale er flere tjenester inkludert i forhold til andre forretningsførere (for eksempel deltagelse og møteledelse på årsmøtet og forvaltningsmessig rådgivning), det vil si at det ikke vil komme overraskelser fra oss i form av tilleggsfakturering. Dette gir en forutsigbarhet som våre kunder setter pris på.

Når det nå også blir en annen rutine på avregning elbil, er også dette området ivaretatt.

Hos Usbl skal dere i utgangspunktet ha ett fast kontaktpunkt, som er meg, og dere skal i utgangspunktet ikke trenge å forholde dere til flere forskjellige personer. Men; vi ser at det i forbindelse med avregning og målerne, har vært nødvendig at den som sitter på ekspertisen er den som er kontaktpunktet.

Kundefordeler dere har hos Usbl i dag:

Usbl nøkkelen:

Med Usbl Nøkkelen har beboere muligheten til å åpne dører med mobiltelefonen og enkelt dele nøkler til familie, venner og andre med behov for tilgang. For styret er verdibidraget mindre administrasjon og håndtering av fysiske nøkler. Tjenesten leveres av Unloc.

Med USBL Nøkkelen kan beboerne alltid ha en trygg ekstranøkkel på mobilen og dele midlertidige og permanente nøkler med familie, venner og andre. Man kan dele digitale nøkler like enkelt som å sende en tekstmelding. Vi håper denne tjenesten oppleves positivt.

Revisjon:
Gjennom konsernavtalen Usbl har med KPMG tilbyr vi konkurransedyktig pris på revisor. Dere betalte i 2024 kr. 6 727,50, og vi har erfaringsvis sett at prisen ligger høyere hos andre forretningsførere/revisjonsselskap.

Bevar HMS:

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Kruttverket Hageby bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Mulige kundefordeler:

Sikring og forskuttering:

Sikring og forskuttering av felleskostnader gir sameiet deres økonomisk forutsigbarhet og sikkerhet.

Sikringen omfatter sameiets tap ved manglende dekning av felleskostnader innbetalt av seksjonseier. Finansiering innebærer at boligselskapet sikrer sin likviditet ved at Usbls underleverandør, Klare Finans, overtar fordringen på fakturadato. Klare Finans utbetaler deretter innbetalte og finansierte felleskostnader 9 dager etter forfallsdato. Uavhengig av om seksjonseier betaler eller ikke.

Som kunde av oss, får dere god pris på dette som tilsvarer 0,6% av innkrevde felleskostnader.

Usbl anbefaler at dere har dialog med ny tilbyder av forretningsførsel om sikring og forskuttering.

Forsikring:

Sameiet har i dag Gjensidige.

For å kunne sikre våre kunder gode forsikringsavtaler har vi samarbeid med If, Gjensidige og Protector.

Det er viktig å merke seg at Usbls bistand i skadesaker vil variere ut fra hvilket selskap dere inngår avtale med.

For kunder som er forsikret hos If følger Usbl saken fra A-Å. Vi har egne takstmenn som følger opp skadesakene. Dette sikrer rask håndtering og tett oppfølging av både styret, berørte og håndverkerne.

For kunder som er forsikret hos Gjensidige og Protector, har Usbl et begrenset ansvar. Vi melder skader, og videreformidler informasjon og eventuelle spørsmål fra forsikringsselskapet til styret/berørt beboer. Styret/berørt beboer må selv ha dialogen med prosjektleder utnevnt av forsikringsselskapet, her har vi ingen rolle i saken.

Dersom det er ønskelig, innhenter vi tilbud fra If og Protector for å se om det er noe å spare.

Usbl Strøm:

Dere har nylig byttet strømleverandør, til Haugaland Kraft AS.

Usbl har et samarbeid med Polar Kraft, Usbl Strøm. Dette er en strømavtale som sikrer borettslag og sameier en god strømavtale, som er konkurransedyktig gjennom hele året. Usbl strøm er en blanding mellom spot og prissikring, den har lik pris hele døgnet, hele måneden i motsetning til en spotavtale som varierer fra time til time. Prisen settes etterskuddsvis etter månedens slutt. I tillegg går 2% av strømforbruket tilbake som storkundebonus. Gjennom Usbl strøm har vi nå tilgang til en strømavtale som tidligere kun har vært tilgjengelig for store industrikunder. Her kan det være en besparelse.

Usbls bomiljøfond:
Vi støtter mange lokale initiativ gjennom bomiljøfondet, som er en av måtene vi deler overskuddet med kundene. Det gir støtte til blant annet miljøvennlige energiløsninger, opparbeidelse av uteområder, fellesarealer, delingstjenester og andre sosiale tiltak. Dette betyr at dere kan søke om støtte (frist 1.mai og 1.november) til å gjennomføre prosjekter som bygger opp under fellesskapet og bomiljøet.

Ta kontakt dersom det er noe knyttet til tilbudet dere lurer på. Jeg ser frem til å høre fra dere og tar gjerne et møte for å gå gjennom tilbudet.

Vennlig hilsen

Gunn-Tone Hammervold

Kundeansvarlig | Forretningsførsel | Usbl Romerike og Hadeland

+47 41 76 59 46

usbl.no

Produkter og tjenester 2025

Prisliste tilleggstjenester



Selskapets kontrakt med oss beskriver hvilke tjenester vi utfører og leverer fast hvert år. Dersom styret har behov for tjenester som ikke er inkludert i kontrakten, kan dette bestilles i tillegg. Flere av tjenestene i denne oversikten kan allerede være inkludert i kontrakten deres. Nedenfor presenterer vi eksempler på tjenester styret kan bestille hos OBOS Eiendomsforvaltning. Alle priser er inklusive mva.

Rådgivningstjenester

Våre rådgivere hjelper styret gjerne, med både små og store saker.
Her er noen eksempler:

- Klagebrev/advarsel til eier(e)
- Utforming av søknader (lånesøknader, offentlige tilskudd etc.)
- Informasjonsskriv eller informasjon på Vibbo
- Informasjon/sak til hjemmesiden
- Saksfremstillinger til ordinær og ekstraordinær generalforsamling/sameiermøter
- Andre utredninger og saksfremstillinger som krever innhenting av dokumentasjon og bearbeidelse, eventuelt med forslag
- Bistand til avtaler etc. vedrørende el-billøsninger
- Reforhandling av avtaler

Pris kr 1 530,- pr. time.

Kontrakter
Vi utarbeider forslag til ansettelseskontrakter og/ eller arbeidsavtaler.
Eksempel: vaktmesterinstruks, avtale om snøbrøyting og trappevask.
Pris fra kr 1 530,- eller etter avtale.

Møtedeltakelse
Vi kan delta i styremøter, på beboermøter eller lignende utover det antall møter som omfattes av forretningsførerkontrakten.

Pris kr 3 125,- pr. møte inntil to timers varighet, utover dette **kr 1 225,- pr. påbegynte halvtime.** Kostnader forbundet med reise til og fra møter vil bli fakturert i tillegg.

Møteledelse
Et viktig møte fortjener en ryddig ledelse. Vi påtar oss ledelsen av alle type møter i boligselskapet. Pris pr. møte med inntil 2 timers varighet:

• 0-20 leiligheter	**kr 3 125,-**
• 21-60 leiligheter	**kr 3 875,-**
• 61-150 leiligheter	**kr 6 250,-**
• 151 leiligheter eller mer	**kr 8 250,-**
• 251 leiligheter eller mer	**kr 9 500,-**

Utover 2 timers varighet, **pris kr 1 225,- pr. påbegynte halvtime**. Kostnader forbundet med reise til og fra møter kommer i tillegg.

Digitale årsmøter
For boligselskap med ordinære forretningsføreravtaler bistår vi med følgende oppgaver inkludert i forretningsførerhonoraret:

- Oppstart av det ordinære årsmøtet
- Enkel veiledning til styrene
- Avslutning av årsmøtet, som inkluderer å påse at protokollen er sluttført, godkjent og signert. Det forutsettes at manuelle stemmer er innlagt av styret.

Rådgivningstjenester forts.

For boligselskap med regnskaps- og forvaltningsavtaler vil ovennevnte oppgaver faktureres etter medgått tid.
Pris kr 2 375,- pr time, (minimum **kr 4 750,- pr møte**, minimum 2 timer)

Hvis styret ønsker ytterligere bistand til gjennomføring av det digitale årsmøtet, så kan vi tilby digital møteledelse. Denne tjenesten omfatter:

- Å være møteleder i den digitale årsmøteløsningen
- Daglig oppfølging av årsmøtet i perioden årsmøtet pågår, herunder besvare spørsmål i samråd med styret (til årsrapporten, regnskap, etc)
- Rådgivning til møtedeltagere underveis i årsmøtet
- Innlegging/registrering og kvalitetssikring av manuelle stemmer
- Rådgivning til styret under gjennomføring av årsmøte

Ved at styret overlater disse oppgavene til rådgiveren, så vil styret få mindre arbeid ved gjennomføring av det digitale årsmøtet. En tettere oppfølging av årsmøtet kan også gi en bedre opplevelse av årsmøtet for eierne i boligselskapet.
Pris kr 2 375,- pr. time, (minimum kr **4 750,**- pr. møte, minimum 2 timer)

Dersom styret gjennomfører årsmøtet selv, men det blir nødvendig med ekstra oppfølging fra vår side utover det som er inkludert i avtalen, så vil dette faktureres etter medgått tid.
Pris kr 2 375,- pr. time.

Administrative tjenester

Skriveoppdrag
Informasjonsskriv/rundskriv til beboere/eiere om endring av felleskostnader, renteendringer, renskrive referater fra beboermøter etc., etter manus fra styret.
Pris kr 1 200,- pr. time.

Utsendelse av innkalling m/årsberetning til årsmøte
Pris kr 13,50 pr. innkalling. Porto kommer i tillegg.

Andre utsendelser
Pakking og masseutsendelse av rundskriv, materiell til beboere etc.
Pris kr 16,50,- pr. stk. Porto kommer i tillegg.

Nøkkel-, skiltbestilling, rekvisisjoner
Ekspedering av nøkkel-, skiltbestillinger. Utstedelse av rekvisisjon for varekjøp.
Pris kr 1 200,-

Administrasjon av årsoppgaver
Tilgjengeliggjøring, varsling og distribusjon av årsoppgaver.
Pris kr 11,50 pr. leilighet

Administrasjon av bankkort
Bankkort er forbundet med administrasjonsoppgaver både for styret og forretningsfører. Vi anbefaler andre løsninger som bedriftskonto i butikker eller vår digitale utleggsløsning. Selskap som har bankkort vil bli belastet med en fast årspris, samt bli fakturert for arbeid etter medgått tid.
Fast årspris **kr 6 000,- pr. kort**.
Pris kr 1 200,- pr. time.

Innkreving

Rundskriv om endring av felleskostnader
Vi anbefaler styret å informere om endringer av felleskostnader, slik at eierne skal ha mulighet til å planlegge sin egen økonomi. Vi kan utarbeide rundskriv til eierne og eventuelt informasjon til hjemmeside. Mal til rundskriv kan hentes kostnadsfritt på Styrerommet.no.
Pris kr 1 200,- pr. time.

Fritak for felleskostnader
Pris kr 1 200,- pr. time ved behov for bistand fra OBOS Eiendomsforvaltning.

Tilleggsbeløp på faktura for felleskostnader
Gjelder første gangs innlegging av et separat tilleggsbeløp som påføres fakturaen for felleskostnader. Beløpet kreves inn og følges opp sammen med ordinære felleskostnader. Inntekten vil fremkomme separat i regnskapet. Eksempel: Kabel TV-avgift, trappevask etc. Faktureres etter medgått tid - **min. 1 time a kr 1 200,-.**

Innkreving av andre krav
Skal det kreves inn et beløp utenom felleskostnadene fra eierne eller andre? Vi utfører fakturering og foretar en ryddig oppfølging av kravet. Tjenesten inkluderer utstedelse av faktura, opprettelse av kundeoversikt, bokføring, samt oppfølging av innbetalinger og restanser. Styret mottar oversiktlig rapport etter behov. Innkrevingsoppdraget faktureres etter medgått tid, og selskapet belastes kostnaden for utføring av tjenesten.
Pris kr 1 200,- pr. time. Porto kommer i tillegg.

Dersom styret sender faktura selv, vil det være nødvendig med regnskapsoppfølging, avstemming og rapportering til styret. Dette faktureres etter medgått tid. Det rimeligste for styret vil som regel være å bestille hele innkrevingsoppdraget.

Administrasjon av bruksoverlating (utleie av egen bolig i borettslag)
Manuell behandling, registrering og oppfølging av søknad om bruksoverlating.
Pris kr 1 725,- som belastes andelseier.

Fornyelse eller endring av leietaker og registrering av leietaker knyttet juridiske andelseiere.
Pris kr 863,- som belastes andelseier.

Digital behandling, registrering og oppfølging av søknad om bruksoverlating via Styrerommet/Vibbo. **Pris kr 1 200,-** som belastes andelseier. Digital fornyelse eller endring av leietaker og registrering av leietaker knyttet juridiske andelseiere.
Pris kr 600,- som belastes andelseier.

Overdragelse av garasje/parkeringsplass og andre leieforhold
Prisen for endring av leieforholdet belastes leietager.

Uten dokumenter/innskudd/depositum:	**kr 850,-**
Leiekontrakt m/dokumenter:	**kr 1 700,-**
Leiekontrakt m/depositum/innskudd:	**kr 1 700,-**

Ønskes konsulentbistand i forbindelse med administrasjon av leieforholdet faktureres leietaker/selger med ordinært timehonorar, se punktet rådgivningstjenester.

Boligopplysninger og eierskifter av seksjoner, andeler, aksjer
Egne prislister er utarbeidet til Ambita Infoland (Portal for eiendomsinformasjon) og meglere etc. over utstedelse av boligopplysninger, eierskiftegebyr ved salg/kjøp av boliger, lokaler og lignende. Belastes selger/kjøper, og blir som regel håndtert av en megler.

Oppgjør av håndkasse/refusjoner, manuell
Refusjon av utlegg via utleggsmodulen i Styrerommet.no er kostnadsfritt. For ytterligere hjelp til oppgjør av håndkasse/refusjoner faktureres etter medgått tid.
Pris kr 1 530,- pr. time.

Økonomi

Økonomiske rapporter

På Styrerommet kan styret til enhver tid få oversikt over økonomien til selskapet. Under økonomimodulen finner man blant annet regnskap, budsjett, disponible midler, samt andre nyttige nøkkeltall og rapporter. Ta gjerne kontakt med oss for en gjennomgang av økonomimodulen i Styrerommet. Hvis styret ønsker ytterligere økonomisk informasjon og rådgivning, så kan styret kan bestille økonomisk rapport. Rapporten er basert på avstemte tall og viser selskapets nøkkeltall, disponible midler, resultat, balanse og budsjett pr. rapportdato. Rapporten inkluderer spesifikasjoner, kommentarer og anbefalinger.
Pris kr 1 530,- pr. time eller etter avtale.

Likviditets- og driftsbudsjett
Oversikt over forventede inntekter og utgifter pr måned for inneværende eller neste år. Ett likviditetsbudsjett er ofte inkludert i forretningsførerkontrakten. Mindre endringer av dette likviditetsbudsjettet er inkludert i prisen.
Pris kr 1 530,- pr. time.

Langtidsbudsjett
Langtidsbudsjett med felleskostnader og likviditetsutvikling utarbeides fra OBOS-banken. Som regel utarbeides budsjettet for en 5 års periode, men dette kan tilpasses etter behov. Faktureres i henhold til gjeldende satser fra OBOS-banken.

Oppfølging av likviditet og plassering av midler
OBOS kan få særskilt fullmakt om overføring av midler til og fra sparekonto. Det inngås i så fall en fullmaktsavtale om dette.

Vurdering om overføring kan foretas månedlig, kvartalsvis, halvårlig eller årlig, og utføres etter avtale med styret.
Pris kr 1 530,- pr. time.

Administrasjon og behandling av NIBOR-lån og SWAP-avtale
Vi kan påta oss å administrere både NIBOR-lån og SWAP avtale (med unntak for lån med IN-ordning).
Pris kr 1 530,- pr. time (minimum kr 4 590,- pr år).

Avdelingsregnskap
Føring av avdelingsregnskap er nødvendig blant annet når det er vedtektsfestet særskilte fordelinger av felleskostnader mellom ulike eiere etter forskjellige brøker/nøkler/nytte (eksempelvis bolig og næring). Vi inngår en tilleggsavtale til forretningsførerkontrakten.
Pris kr 1 530,- pr. time, minimum **kr 15 300,-** i etableringsåret.

Underregnskap
Underregnskap gir en bedre økonomisk oversikt og kontroll over inntekter og kostnader generert til egne anlegg.

Eksempel: vaskeri, garasjer/parkering og utleielokale. Vi inngår en tilleggsavtale til forretningsførerkontrakten.
Pris kr 1 530,- pr. time, minimum **kr 15 300,-** i etableringsåret.

Rehabiliteringsregnskap inklusive rehabiliteringsavtale
Pris kr 1 530,- pr. time, minimum **kr 15 300,-** i etableringsåret.

Energiavregning med leverandør for avlesning og avregning av målerdata
Vi håndterer oversikt over boligselskapets relevante energikostnader, a-kontoinnbetalinger fra eierne, for mye/for lite innbetalt, eierskifter med mer, ovenfor boligselskapets leverandør av avlesning og avregning av måledata, for eksempel Ista AS og Brunata AS. Vi inngår en tilleggsavtale til forretningsførerkontrakten. (Dette punktet omfatter ikke Techem AS som har en annen avtale).

Økonomi forts.

Pris for **en** avregning pr. år med innkreving via felleskostnadene, **kr 375,- pr. leilighet.**
Pris for **to** avregninger pr. år med innkreving via felleskostnade**ne**, **kr 230,- pr. leilighet pr. avregning.**
Pris for **fire** avregninger pr. år med innkreving via felleskostnadene, **kr 135,- pr. leilighet pr. avregning.**
Pris for en **årlig** avregning med innkreving via separat faktura, **kr 550,- pr. år.**

Energiavregning uten leverandør for avlesning og avregning av målerdata
Vi kan bistå med utregning av forbruk på bakgrunn av manuelt avlest målerstand, avregning av kostnadene forbundet med energien, innkreving/tilbakebetaling med mer, etter nærmere avtale. Det inngås en tilleggsavtale til forretningsførerkontrakten som regulerer samarbeidet.
Pris kr 1 530,- pr. time eller etter avtale.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) i borettslag og boligaksjeselskaper
Etablering av ordningen om Individuell nedbetaling av fellesgjeld i borettslag.
Pris kr 32 500,-. I tillegg påløper et engangsgebyr på **kr 5 000,-** for den enkelte andelseier som ønsker å innfri eller delvis nedbetale sin andel av fellesgjelden. Beløpet skal dekke kostnader i forbindelse med etablering av avtalen samt administrasjon av fremtidige inn-betalinger. Årlig administrasjonsgebyr på 10 % av forretningsførerhonoraret, (minimum **kr 10 000,-** og maksimum **kr 20 000,-** pr lån, gjelder ikke i etableringsåret). Tilknytning av lån nr 2 til eksisterende avtale om Individuell nedbetaling av fellesgjeld. **Pris kr 26 500,-.**

Individuell nedbetaling av fellesgjeldadministrasjonsavtale for sameier
Etablering av ordningen for sameiet som gir seksjonseier mulighet til å innfri sin andel fellesgjeld. **Pris kr 26 500,-.** Årlig administrasjonsgodtgjørelse på 10 % av forretningsfører-erhonoraret (minimum **kr 10 000,-** og maksimum **kr 20 000,- pr lån,** gjelder ikke i etableringsåret). Etablering av individualisert administrasjonsavtale med seksjonseier.
Pris kr 2 000,- pr. avtale.
Tilknytning av lån nr 2 til eksisterende avtale. Pris **kr 22 000,-**.

Administrasjon av merverdiavgift i sameier
Sameier er ikke registrert i merverdiavgiftsmanntallet og har ikke rett til fradrag for merverdiavgift ved innkjøp av strøm, eksterne tjenester mm. Sameier har ikke anledning til å viderefakturere sameierne med spesifisert merverdi på felleskostnadene. Næringsseksjoner kan få fradrag for merverdiavgift på sine kostnader knyttet til lokaler i bygget og vi kan sette opp en spesifisert oversikt over kostnader med merverdiavgift for næringsdelen.
Pris kr 1 530,- pr. time (minimum **kr 4 590,-**).

SMS fra Styrerommet.no
Send informasjon fra styret til beboere eller andre på SMS fra Styrerommet.no
Pris kr 0,60 pr SMS (faktureres halvårlig)

Andre tjenester

Vedlikeholds- og bærekraftsmodulen i Styrerommet
Styret kan kostnadsfritt ta i bruk Vedlikeholds- og bærekraftsmodulen i Styrerommet, og de fleste funksjoner i modulen er inkludert i den kostnadsfrie delen. Styret kan blant annet legge inn bygningenes historikk/tilstand, få oversikt over leverandøravtaler, samt få tips og råd knyttet til bærekraftige valg.

Styret kan oppgradere til en betalt versjon for å kunne planlegge tiltak frem i tid, samt eksportere og skrive ut en vedlikeholdsplan/rapport. Kjøp av oppgradert versjon inkluderer også to webinarer pr. år med OBOS Prosjekt, hvor det er fokus på vedlikehold og bærekraft.
Pris pt kr 3 250,- pr år.

Leie av møtelokale
Vi leier ut møterom til små og store møter. Kontakt din rådgiver eiendomsforvaltning for nærmere informasjon.
Pris fra kr 2 300,-, og oppover.

Andre tjenester forts.

Porto
Belastes etter forbruk.

Kopiering
Pris **kr 2,50** pr. kopiert A4 side, sort/hvitt.
Pris **kr 10,25** pr. kopiert A4 side, farge.

Oppdatert januar 2025
Med forbehold om trykkfeil og endringer.

OBOS

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 20.03.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll fra ekstranordinært sameiermøte

Dato: 25. februar 2025

Sted: NIL Skistua - Nittedal

Saksliste

Sak 1 - Konstituering

1.1 Valg av møteleder: Styrleder

1.2 Valg av sekretær: Styreleder

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen med møteleder

Eier: Nora Rasmussen - GFV 62

1.4 Opplysning om antall møtende og antall fullmakter

Antall møtende: 32 *(2 møtende kom etter første opptelling)*

Antall fullmakter: 7

1.5 Godkjenning av innkalling: Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste: Godkjent

Sak 2 – Orientering - Gjennomgang av prosjektet
Styret og prosjektleder fra Aktiva Takst AS orienterer kort om prosjektet. Spørsmål kan stilles til både styret og prosjektleder.

Vi viser til vedlegg til innkallingen for nærmere informasjon.

For øvrig protokollføres:

> Det ble informert litt om fremdriftsplan på prosjekt og hvordan dette kom til å fortone seg.
>
> Kom noen spørsmål fra salen angående anbudsprosessen, og selve gjennomføringen mtp. fremdrift, riggplan, kostnadsoverskridelser, fremdrift etc. Disse ble svart ut av prosjektleder.

Sak 3 – Vedtakssak - Omfang av prosjektet

Det kom ønske fra salen om en mer overordnet gjennomgang av alle tiltak som kan gi opsjoner.

Torstein (prosjektleder) gav en gjennomgang av alle opsjoner

Det kom også gode innspill fra salen på hva som bør gjøres og sammenligning med hva som er kommet av innspill tidligere.

Musebånd ble det en del diskusjoner om - det ble påpekt at det ikke blir full dekning for alle fasader bare så langt entreprenør har tilgang - altså usikkerhet rundt hva man får dekket inn.

Takopsjonenen ble gjennomgått - det ble forklart fra Torstein hva som er grunnen til at man bør gjennomføre tiltaket - det kom innspill fra salen om at dette var en god pris sammenholdt med det som er kommet av tilbud tidligere.

3.1 Vask av tak og impregnering

Tiltaket innebærer rengjøring og overflatebehandling av tak for å forlenge levetid og redusere slitasje.

Tiltaket vil koste kr 825 000,-.

Det skal stemmes over følgende alternativer:

Alternativ A: Arbeidet bestilles som del av prosjektet til tilbudt pris.

Alternativ B: Arbeidet bestilles ikke som del av prosjektet.

Styret redegjorde for sine vurderinger av alternativene. Det ble åpnet for diskusjon. Fra diskusjonen protokollføres:

Avstemningen ble gjennomført ved håndsopprekning.

Resultatet av avstemmingen ble:

Alternativ A: 35

Alternativ B: 2

Vedtaket lyder: Arbeidet bestilles som del av prosjektet til tilbudt pris.

3.2 Montering av musebånd

Musebånd er et forebyggende tiltak for å redusere risiko for at gnagere kommer seg inn i bygningskonstruksjonen. Dette er anbefalt etter dagens krav og fjerner en TG2 merknad som oppstår ved takst på bolig.

Tiltaket vil koste kr 312 000,-.

Det skal stemmes over følgende alternativer:

Alternativ A: Arbeidet bestilles som del av prosjektet til tilbudt pris.

Alternativ B: Arbeidet bestilles ikke som del av prosjektet.

Styret redegjorde for sine vurderinger av alternativene. Det ble åpnet for diskusjon. Fra diskusjonen protokollføres:

Det ble konkludert med at dette ikke fjerner TG 2. Bekreftet av prosjektleder. Dette er en feil forutsetning lagt inn av styret.

Det kom også innspill at dette måtte betraktes som et relativt rimelig tiltak.

Avstemningen ble gjennomført ved håndsopprekning.

Resultatet av avstemmingen ble:

Alternativ A: 32

Alternativ B: 5

Vedtaket lyder: Arbeidet bestilles som del av prosjektet til tilbudt pris.

3.3 Rens og vedlikehold av takrenner

Takrenner vaskes, nedløp de- og remonteres og skjøter på takrenner kontrolleres for lekkasjer.

Tiltaket vil koste kr 187 000,-.

Det skal stemmes over følgende alternativer:

Alternativ A: Arbeidet bestilles som del av prosjektet til tilbudt pris.

Alternativ B: Arbeidet bestilles ikke som del av prosjektet.

Styret redegjorde for sine vurderinger av alternativene. Det ble åpnet for diskusjon. Fra diskusjonen protokollføres:

Kom innspill fra salen om dette gjøres som del av takvasken - neppe mye å hente på dette når det kommer til stykket.

Kom også innspill fra salen om dette kan være greit å gjøre.

Avstemningen ble gjennomført ved håndsopprekning.

Resultatet av avstemmingen ble:

Alternativ A: 8

Alternativ B: 27

Vedtaket lyder: Arbeidet bestilles ikke som del av prosjektet.

3.4 Fjerning av baldakiner / espalier

Tiltaket vil koste kr 35 000,-.

Det skal stemmes over følgende alternativer:

Alternativ A: Arbeidet bestilles som del av prosjektet til tilbudt pris.

Alternativ B: Arbeidet bestilles ikke som del av prosjektet.

Styret redegjorde for sine vurderinger av alternativene. Det ble åpnet for diskusjon. Fra diskusjonen protokollføres:

Det kom innspill fra salen om dette var en god pris - det var også en fordel for malingen å få nedmontert. Reparasjon av fasade etter nedtagning er også del av prisen.

Avstemningen ble gjennomført ved håndsopprekning.

Resultatet av avstemmingen ble:

Alternativ A: 35

Alternativ B: 2

Vedtaket lyder: Arbeidet bestilles som del av prosjektet til tilbudt pris.

3.5 Vask av betong

Vask av betong nedkjørsel garasjeanlegg og trappenedganger til garasjeanlegg

Tiltaket vil koste kr 110 000,-.

Det skal stemmes over følgende alternativer:

Alternativ A: Arbeidet bestilles som del av prosjektet til tilbudt pris.

Alternativ B: Arbeidet bestilles ikke som del av prosjektet.

Styret redegjorde for sine vurderinger av alternativene. Det ble åpnet for diskusjon. Fra diskusjonen protokollføres:

Fellesskapet virker å være enige i at dette kan gjøres på dugnad.

Avstemningen ble gjennomført ved håndsopprekning.

Resultatet av avstemmingen ble:

Alternativ A: 4

Alternativ B: 34

Vedtaket lyder: Arbeidet bestilles ikke som del av prosjektet.

Sak 4 – Vedtakssak - Finansiering og styrefullmakt

Tre finansieringsalternativer var til avstemning:

- **Alternativ A:** Kombinasjon av egenbetaling og felleslån (videreføring av gjeldende vedtak)
- **Alternativ B:** Full lånefinansiering
- **Alternativ C:** Full egenbetaling fra seksjonseiere

Hvis Alternativ A får flertall, skal det stemmes over følgende to alternativer:

- **Alternativ 1 -** Maksimalt kr 50 000,- i ekstraordinær innbetaling per seksjon. Resterende beløp dekkes gjennom felleslån. Dette innebærer en videreføring av forrige vedtak. Innbetalinger gjort høsten 2025 trekkes fra i det maksimale beløpet.
- **Alternativ 2 -** Maksimalt kr 90 000,- i ekstraordinær innbetaling per seksjon. Resterende beløp dekkes gjennom felleslån. Maksimal innbetaling økes dermed sammenlignet med forrige vedtak. Innbetalinger gjort høsten 2025 trekkes fra i det maksimale beløpet.

Styret redegjorde kort for alternativene. Det ble åpnet for diskusjon. Fra diskusjonen protokollføres:

Spørsmål om Inn-ordning. Styret redegjorde for hvorfor dette ikke er anbefalt og hvorfor det dermed ikke er foreslått.

Avstemningen ble gjennomført skriftlig ved stemmeseddel, hvor beboerne skulle stemme for et av de tre foreslåtte alternativene.

Resultatet av avstemmingen ble:

Alternativ A: 22

Alternativ B: 7

Alternativ C: 10

Siden alternativ A fikk flest stemmer, ble det stemt over følgende underalternativer (ved håndsopprekking):

Alternativ 1: 19

Alternativ 2: 18

Vedtak:

Kombinasjon av egenbetaling og felleslån (videreføring av gjeldende vedtak). Maksimalt kr 50 000,- i ekstraordinær innbetaling per seksjon. Resterende beløp dekkes gjennom felleslån. Dette innebærer en videreføring av forrige vedtak. Innbetalinger gjort høsten 2025 trekkes fra i det maksimale beløpet.

Styret gis fullmakt til å:

- Opptre på vegne av sameiet i forbindelse med låneopptak. Dette innebærer blant annet å formelt inngå låneavtale med DNB på vegne av Sameiet Kruttverket Hageby (org.nr 912 747 034) med maksimal låneramme på kr 9,7 millioner kroner med løpetid på 10 år. DNB utsteder på bakgrunn av avtalen garanti til tjenesteleverandør på hele kontraktssummen. Låneavtalen innebærer ingen plikt til å trekke på lånerammen, slik at sameiermøtets vedtak kan implementeres som vedtatt.
- Håndtere den praktiske implementeringen av valgt finansieringsmodell
- Gjennomføre tiltakene i henhold til valgt finansieringsmodell

Signatur:

Bjørn Erik Egaas

Styreleder og møteleder

NORA RASMUSSEN

GFV 62

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Kruttverket Hageby tirsdag 05.05.2026 kl. 19:00 - NIL Skistua, Sørli.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Bjørn Erik Egaas

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Bjørn Erik Egaas

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Frode Jacobsen GFV 62

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 17

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 19

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten godkjennes

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Årsregnskapet vedtas 2025

3. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag: Styrehonorar på kr 150 000,- godkjennes

Vedtak:
Styrehonorar på kr 150 000,- ble godkjent

4. Andre saker

4.1 Fellesavtale TV og internett

Sameiet har fellesavtale med Nokab som inkluderer bredbånd (250 mbps) og TV (Telia Play, 50 poeng). Pris per seksjon er kr 648,-. Hver seksjon har mulighet til å justere nivå på poeng vs bredbåndshastighet. Styret legger frem spørsmål om sameiet skal videreføre dagens kombinasjonsløsning og reforhandle til en ny 3-årsavtale med potensielt redusert pris, eller gå over til en avtale med kun internett.

Styret har vært i kontakt med Nokab høsten 2025 og fikk da en pris på pakke uten TV pålydende kr 289,- per seksjon for internett med hastighet 500/500. TV-delen har således en kostnad i overkant av kr 300,- gitt at sameiet får samme pris i dag.

En stor andel av beboere benytter seg av muligheten til å ha Telia Play. Å tegne Telia Play utenom fellesavtale vil medføre vesentlig høyere pris ettersom sameiet får en rabattert pris som følge av antallet abonnenter.

Alternativ 1 - fortsatt Internett + TV
Årsmøtet vedtar å fortsette med kombinasjonsavtale (TV + Internett). Styret får fullmakt til å reforhandle avtale.

Alternativ 2 - ny avtale uten TV
Årsmøtet vedtar å gå over til avtale med kun internett, og TV-del faller bort. Styret får fullmakt til å inngå ny avtale.

Det ble åpnet for diskusjon:

Spørsmål fra salen.

- Hva er prisen på Telia Play separat ved alternativ 2 - antageligvis 150 kr mer totalt

- Man må tenke litt på hva som ligger inne i pakken i dag.

- Styret presiserte at impulsen til dette kommer fra samtaler med beboere om man ikke lengre ønsker total avtale.

- Mange har allerede leveret inn TV-boksen, på spørsmål om hva man skal gjøre med den i tilfelle alternativ 2 vedtas.

Vedtak:
Alternativ 1 ble vedtatt

Antall stemmer: 19

Alternativ 1: 13

Alternativ 2: 6

4.2 Endring av vedtektene § 6-1 – fakturering av vann og varme

Etter overgang til månedlig fakturering av faktisk forbruk av varmt og kaldt tappevann, samt oppvarming er vedtektene utdatert. Vedtekter §6-1 (1) andre avsnitt lyder nå**:**

"Utgifter til varmt og kaldt tappevann samt oppvarming (felles varmesentral) fordeles etter forbruk til den enkelte sameier. Dette faktureres a-konto og vil bli gjenstand for etteravregning etter faktisk målt forbruk påfølgende kvartal/halvår/år. Utgifter til energi som medgår til drift av varmeanlegget fordeles forholdsmessig til sameierne basert på sameiebrøk."

Denne må oppdateres for å speile vedtatt endring fra akonto-fakturering til månedelig fakturering av faktisk forbruk. Årsmøtet må dermed ta stilling til dette.

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av avgitte stemmer (ikke avgitte stemmer telles ikke)

Åpnet for kommentarer fra salen:

- ingen kommenter

Forslag:

Vedtektene punkt 6-1 (1) andre avsnitt endres til følgende:

"Utgifter til varmt og kaldt tappevann samt oppvarming faktureres månedlig etter faktisk målt forbruk via individuelle målere i den enkelte seksjon. Systemtap og driftskostnader ved varmesentralen som ikke måles individuelt, fordeles forholdsmessig etter sameiebrøk og dekkes over ordinære felleskostnader."

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for: 18

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 1

4.3 Endring av vedtektene – nytt punkt 5-4 om forsikring og egenandel

Nåværende vedtekter har ikke tydelige føringer for ansvar for betaling av egenandel ved bruk av felles bygningsforsikring. Det foreslås å legge til en ny paragraf under kapittel 5 (Vedlikehold), som setter retningslinjene for dette.

Ansvar for betaling av egenandel legges opp til å følge vedlikeholdsansvar definert i vedtektene ellers.

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av avgitte stemmer (ikke avgitte stemmer telles ikke)

Forslag:

Nytt punkt under kapittel 5 inntas i vedtektene:

5-4 Forsikring og egenandel

Sameiet skal ha bygningsforsikring som dekker eiendommen. Ved skade som utløser forsikring gjelder følgende for dekning av egenandelen:

En seksjonseier dekker egenandelen dersom bygningsforsikringen ønskes benyttet på skade på inventar mv. omfattet av vedlikeholdsplikten etter punkt 5.1 og hvor skaden er forårsaket av seksjonseier, øvrige medlemmer av husstanden eller andre som har fått adgang til boligen. Seksjonseier dekker også egenandelen dersom vedkommende ved uaktsomhet eller fortsett forårsaker skade på sameiets fellesareal eller fellesinstallasjoner.

I øvrige tilfeller, herunder skade på fellesareal eller fellesinstallasjoner som ikke kan tilskrives én seksjonseier, dekkes egenandelen over felleskostnadene fordelt etter sameiebrøk.

Styret redegjorde for tankene bak forslaget.

Det ble åpnet for spørsmål fra salen:

- Hva blir tilfellet hvis det oppstår tvist? Søkes løst i minnelighet, men i tilspissede tilfeller så må man ta tvisten sivilrettslig.

- Spørsmål om hva som skjer ved skade på fellesareal som ikke skyldes en beboer - Dette dekkes av teksten som er foreslått.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for: 18

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 1

4.4 Endring av husordensreglene punkt 3.1 - oppsett av trampoline på terrasse

Sameiets husordensregler fastslår at det ikke må settes opp gjenstander på terrassen som kan være til sjenanse for naboer. Dette er en generell formulering som åpner for skjønnsmessig vurdering, og det er kommet en del innspill på hvordan dette bør vurderes når det gjelder oppsett av større trampoliner med sikkerhetsnett.

Styret ønsker at årsmøtet tar stilling til hvordan sameiet skal stille seg til oppsett av trampoliner på boenheters terrasse.

Vi mener det er fornuftig at dette reguleres konkret i husordensreglene, slik at både nåværende og fremtidige beboere enkelt kan få klarthet i hva som er akseptert og ikke når det gjelder oppsett av trampoline på terrasse. Årsmøtet bes dermed ta stilling til hvordan husordensreglene skal presiseres når det gjelder trampoliner, ved å stemme over følgende alternativer:

Alternativ 1 – Trampoliner skal være lov

Det gjøres følgende tilføyelse i husordensreglene punkt 3.1. som ny andre setning:

Trampoliner er tillatt på terrasse, forutsatt at de er forsvarlig forankret, utstyrt med sikkerhetsnett og ikke benyttes etter kl. 20:00. Det skal ellers tas spesielt hensyn til støynivå og det oppfordres til avklaring med nærmeste naboer.

Alternativ 2 – Forbud mot større trampoliner

Det gjøres følgende tilføyelse i husordensreglene punkt 3.1. som ny andre setning:

Trampoliner med diameter/diagonal over 150 cm er ikke tillatt på terrasse. Kompakte trampoliner beregnet på små barn (maks 150 cm i diameter) kan benyttes.

Alternativ 3 - Forbud mot trampoliner

Det gjøres følgende tilføyelse i husordensreglene punkt 3.1. som ny andre setning:

Trampoliner er ikke tillatt på terrasse.

Styret har ikke konkludert med en anbefaling i denne saken og ønsker at spørsmålet avgjøres av årsmøtet etter en åpen diskusjon.

Innspill fra salen:

- Spørsmål fra salen om hvor mye bråk som kommer fra trampolinene

- Innspill om at dette egentlig ikke lager så mye lyd i seg selv (men en del skriking i fjærene), men det er mer lyd fra brukerne

- Større trampoliner er forstyrrende/irriterende

- Innspill om det burde kanskje også gjelde de enheter som har plen/hageflekk. Dette faller utenfor punkt 3 i husordensreglene slik i dag lyder.

- Det er ikke alltid like lett å si fra når man føler at det er til sjenanse

- Vigis redegjorde litt for bakgrunnen for bestemmelsens utforming, siden hun hadde vært med å utarbeide den i sin tid.

Vedtak:

Alternativ 3 ble vedtatt

Alternativ 1: 2

Alternativ 2: 6

Alternativ 3: 10

4.5 Endring av husordensreglene punkt 8.2 - parkering av motorsykkel/sykkel

I følge vedtektene punkt 4-2 (2) skal parkeringsplasser i sameiet "primært brukes til parkering av kjøretøy / motorsykkel". I husordensreglene står det i punkt 8.2 at "[d]et er kun bilen og bilens naturlige tilbehør som skal anbringes på parkeringsplassen". Det er dermed ikke helt sammenheng mellom husordensreglene og vedtektene her.

Vedtektene går foran husordensreglene, og styret foreslår derfor at husordensreglene punkt 8.2 justeres slik at de kommer på linje med vedtektspunktet 4-2 (4) og hvordan sameiet ønsker at dette vedtektspunktet skal forstås. Det legges opp til at det skal fremgå direkte av husordensreglene at det parkeringsplassene kan benyttes til parkering av motorsykkel eller sykler i stedet for bil.

Forslag:

I husordensreglene punkt 8.2 gjøres det følgende tillegg som ny andre setning:

I stedet for bil, kan parkeringsplass benyttes til å parkere en motorsykkel eller sykler. All parkering skal skje godt innenfor oppmerking.

Det ble åpnet for diskusjon:

- Styret redegjorde for forslaget og litt mer om bakgrunnen

- Innspill fra salen om at man jo tidligere har ønsket å begrense ting hensatt i kjeller

- Burde det være greit med sykkelvogn? Er jo et naturlig tilbehør til sykkel.

- Innspill på at det er veldig nyttig å kunne oppbevare elsykkel i garasjen, særlig på vinter.

- Det ble presisert fra styret at også finnes regler som sikrer intervensjon ved for mye rot kjelleren.

- Spørsmål om lading og brannfare - kom innspill på at dette allerede gjøres i garasjen i stort monn.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for: 18

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 1

4.6 Orienteringssak - Vedlikehold av betong i nedkjørsel og trappeløp

På ekstraordinært årsmøte i 2026 ble det vedtatt at nødvendig vedlikehold av betong i nedkjørsel og trappeløp skal gjennomføres på dugnad. Styret har i etterkant, i samarbeid med flere beboere, gjennomført befaring og kartlagt vedlikeholdsbehovet.

Planlagte tiltak

Følgende tiltak er vurdert som nødvendige:

1. Vask av betongoverflatene
2. Stedvis reparasjon av mindre sprekker med reparasjonsmørtel
3. Impregnering av betongflatene
4. Montering av blikk på topp av alle betongkanter for å hindre vanninntrenging

Punkt 1–3 gjennomføres på dugnad og materialkostnader er estimert til opp mot kr 30 000, dekket over ordinært vedlikeholdsbudsjett.

Punkt 4 er en langsiktig løsning som vil stå i mange år. Styrets innstilling er derfor å gå for beslag i sameiets fargestandard for å ivareta helhetlig uttrykk, fremfor prefabrikkert standardbeslag i svart. Styret ønsker likevel innspill fra beboerne på denne avveiningen. Tilbud innhentes fra blikkenslager og styret vil ikke igangsette arbeidet før kostnaden er avklart og vurdert som forsvarlig.

Tiltakene er å anse som nødvendig vedlikehold som sameiet må gjennomføre for å ivareta sameiets bygningsmasse. Saken fremlegges derfor til orientering, ikke til vedtak. Styret ønsker likevel dialog og innspill fra årsmøtet i prosessen videre.

Forslag: Tas til orientering.

Vedtak:
Årsmøtet tar dette til etterretning

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Bjørn Erik Roberg Egaas ble i 2025 valgt for 1 år, og er på valg. Stiller til gjenvalg for en periode på 1 år.

Vedtak:

Bjørn Erik Roberg Egaas gjenvelges som styreleder for 1 år ved akklamasjon.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Espen Dale ble i 2025 valgt for 2 år, er ikke på valg.

Rune Hyldmo ble i 2025 valgt for 2 år, er ikke på valg.

Håkon Øygard ble i 2025 valgt for 1 år, er på valg. Stiller til gjenvalg for 1 år.

Vedtak:

Håkon Øygard gjenvelges som styremedlem for 1 år ved akklamasjon.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmer velges for 1 år.

Marius Waldersnes Hovind er på valg. Stiller til gjenvalg for 1 år.

Det har vanligvis vært minst 2 varamedlemmer i styret. Kandidater som ønsker å stille som vara kan melde seg på årsmøtet.

Vedtak:

Marius Waldersnes Hovind gjenvelges som varamedlem for 1 år.

5.4 Valg av valgkomite

Det ble ikke valgt en valgkomité i 2025 da ingen av eierne meldte seg på årsmøtet.

Med foreslåtte valg av styreleder og styremedlem i 2026 er samtlige styremedlemmer på valg i 2027. Med dette som bakgrunn ber styret innstendig om at beboere som ønsker å bidra stiller i valgkomité for kommende valgperiode.

Valgkomiteen har ansvar for å innhente kandidater til styret og legge frem en innstilling til årsmøtet i 2027. Dette er en viktig rolle for å sikre god kontinuitet og rekruttering til sameiet vårt.

Valgkomiteen består normalt av to til tre beboere og er ikke et verv som krever særlig tidsbruk. Hovedarbeidet skjer i forkant av årsmøtet.

Vedtak:

Saken ble diskutert. Ingen meldte seg på møtet.

Protokoll for Sameiet Kruttverket Hageby

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Bjørn Erik Roberg Egaas (sign.)	05.05.2026
Sekretær	Bjørn Erik Roberg Egaas (sign.)	05.05.2026
Protokollvitne	Frode Jacobsen (sign.)	05.05.2026

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Kruttverket Hageby torsdag 20.03.2025 kl. 19:00 - NIL Skistua på Sørli.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Bjørn Erik Roberg Egaas

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Bror Kim Gunder Lameus

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Håkon Øygard

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 18

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 18

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten godkjennes

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

Kommentar: Det må vurderes å bytte garasjeport til en port som ikke trenger like mye vedlikehold da dette koster oss veldig mye hvert år.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak:

Styrehonorar på kr 150.000 godkjennes

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 150.000,- ble godkjent

Kommentar: Styret vurderer om styrehonorar skal økes. Beslutning om dette tas på neste årsmøte i 2026.

5. Andre saker

5.1 Låser på søppelbrønner og dører til garasje - evaluering og veien videre

Bakgrunn for nye låser på garasjedører og søppelbrønner

Styret besluttet å bytte ut kodelåsene på garasjedørene for å redusere problemet med koder på avveie og uønsket ferdsel i garasjen. Samtidig ønsket vi å forhindre at utenforstående brukte søppelbrønnene, noe som førte til at særlig de for papiravfall ble overfylte lenge før tømming. Det har også vært tilfeller av barn som har lekt på brønnene, noe som representerer en HMS-risiko.

Høsten 2024 ble det montert nye låser på garasjedørene, samt hengelåser på sameiets fire søppelbrønner. Låsene ble levert gjennom USBL av låsesmed og den tekniske løsningen ble levert av selskapet Unloc og låsene kunne åpnes med app eller låsebrikker.

Det var en overgangsperiode hvor noen opplevde utfordringer med appen og tilgjengeligheten av låsebrikker, men etter en kort periode var systemet i normal drift. Flere beboere uttrykte misnøye med hengelåsene på søppelbrønnene, særlig fordi de kunne være upraktiske i bruk. Samtidig var det også positive tilbakemeldinger på at brønnene ikke lenger ble overfylt så raskt.

Etter en tids bruk oppstod problemer med hengelåsene, som ble trege og vanskelige å lukke. Låsesmeden utførte service og anbefalte jevnlig smøring, men på nyåret begynte låsene å fryse, delvis fordi de ofte ble stående åpne etter bruk. Til tross for gjentatte utbedringer fungerte ikke løsningen tilfredsstillende, og styret besluttet å fjerne hengelåsene. En reklamasjonssak er opprettet overfor leverandøren.

Evaluering og veien videre

Styret vurderer at låsene på garasjedørene har fungert godt og har eliminert utfordringen med koder på avveie. Når det gjelder søppelbrønnene, ser vi at målet om å redusere misbruk og overfylling delvis ble nådd, men at løsningen med hengelåser ikke var optimal i praksis.

Styret ønsker derfor innspill på hvordan vi best kan balansere behovet for å begrense uønsket bruk av søppelbrønnene samtidig som tilgjengeligheten for beboerne opprettholdes.

Vedtak:

Vedtak: Styret undersøker om vi kan gjøre åpningen mindre på søppelkassene for å få folk til å brette papp bedre enn hva det gjøres i dag. Styret sjekker og om vi kan snu søppelkassene bort fra veien sånn at det blir vanskeligere å kaste søppel fra veien. Bedre merking på søppelkassene må og på plass for å bedre markere at det er Hagebyens søppelkasser.

5.2 Forretningsfører

USBL har vært sameiets forretningsfører siden starten, og i mange år opplevde styret at oppgavene ble utført tilfredsstillende. De siste par årene har det vært en del rot knyttet til avregninger og fakturering av både forbruk av vann/oppvarming og elbillading. Styret har brukt mye tid på rette opp i feil, og å bistå USBL i jobben de skal gjøre for oss.

Sameiet har samtidig vært gjennom en omstillingsfase med overgang til fullstendig individuell avregning av forbruk vann og oppvarming. Hagebyens jordvarmeanlegg og flere tilfeller av ufullstendige målerdata, har gjort dette til et krevende arbeid både for styret og forretningsfører.

Samlet sett har styret ikke vært fornøyd med USBL i denne perioden. Mange beboere har også uttrykt misnøye. Basert på dette så styret seg nødt til å konfrontere USBL med denne misnøyen.

USBL har etter styrets vurdering kommet våre krav i møte. De har beklaget og lovet bedre oppfølging fremover, tilbudt kompensasjon for utilfredsstillende tjenester utført og fremlagt et revidert tilbud om forretningsføreravtale med et avslag i prisen, se vedlagt.

Det er også hentet inn tilbud fra OBOS på deres tilsvarende tjenester (vedlagt).

Styret har vurdert tilbudene fra USBL og OBOS, og gjort følgende vurdering:

- De siste årenes kvalitet på tjenesteleveransene fra USBL har vært synkende. Styret legger likevel vekt på tilbakemelding fra USBL og at denne vil føre til bedring i tjenesteleveransen til en lavere pris.
- I avtalen med USBL har sameiet en del tilleggstjenester bakt inn i avtalen og prisen, som ikke nødvendigvis er i grunnpakken fra OBOS. Det er ikke gitt at OBOS samlet sett blir billigere.
- Styret har nå sluttført en lengre prosess med å få på plass individuell avregning for forbruk av vann og oppvarming. Dette har vært en tidkrevende prosess. Styret legger til grunn at feilkildene i det vesentligste er luket ut. Ved et skifte til ny forretningsfører er det en risiko for at en del av jobben vil måtte gjøres på ny og at samme type feil kan oppstå på nytt.
- Ved bytte av forretningsfører kan det også oppstå en del andre oppstartsproblemer, som da kommer på toppen av de problemene vi allerede har vært gjennom.
- Styret skal i kommende periode ta fatt på en prosess med å fasilitere maling av fasader, med alt det medfører. Det vil bli krevende å håndtere bytte av forretningsfører i samme periode.

Styret mener derfor det samlet sett er mest hensiktsmessig å fortsette med USBL som forretningsfører i kommende periode.

Vedtak:

Styrets forslag til vedtak:

Antall stemmer for: 18

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

Vedtak: Årsmøte stemmer for å fortsette med USBL som forretningsfører. Styret gjør en ny evaluering av avtalen før årsmøtet i 2026.

5.3 Grøntgruppa

Grøntgruppa består av beboere med grønne fingre og interesse for hage og beplantning. De har sørget for nyplanting og utvikling på fellesområdene, i tillegg til vedlikehold av eksisterende beplanting. De har organisert dugnadene om våren og høsten, med innkjøp av matriell, samt planlegging og fordeling av dugnadsoppgaver. Deltagelse i grøntgruppa er frivillig og ulønnet, men det er en viktig oppgave, og mange timers arbeid er lagt ned av gruppas medlemmer.

Det har vært lite nyrekruttering til Grøntgruppa i senere år, og dagens medlemmer har, etter mange års innsats, signalisert at de ønsker avløsning.

Styret ønsker en felles dialog om Grøntgruppa i årsmøtet. Vi bør diskutere hva vi tenker at grøntgruppa skal være, og hvilke oppgaver de skal ha. Vi bør diskutere om deltagelse skal belønnes på en eller annen måte. Vi tar gjerne også en diskusjon om ansvar og oppgaver som ligger på alle seksjonseiere i Hagebyen, ikke bare medlemmer av Grøntgruppa og styret.

Vedtak:

Vedtak: Grøntgruppas oppgaver og eventuelt en form for kompensasjon fastsettes. Grøntgruppa i sin nåværende form blir avviklet. Hagebyen blir delt opp i 6 stk områder som det var under pandemien. Hvert område har ansvar for å holde det rent og pent og ansvarer for sine egne områder på dugnaden. Én kontaktperson pr. ansvarsområde. Medlemmer fra de siste årene får en påskjønnelse for sin innsats og styret går for innkjøp av dette.

Antall stemmer for: 18

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

5.4 Maling av fasader - orientering og framdrift

Maling av sameiets fasader ble sist utført i 2016, og det nærmer seg tid for å gjennomføre dette igjen. Det er synlig behov på de mest solutsatte bygningene, mens de som ligger mest i skyggen fortsatt ser fine ut. Ti år er et gjennomsnittlig anbefalt intervall for utvendig maling, så vi tenker å få dette utført i 2026. Det er et stort og kostbart prosjekt for sameiet, som sist kostet ca. kr 1.500.000. Det vil nok bli nødvendig å ta opp et lån for å dekke utgiftene.

Maling av fasadene er å anse som et nødvendig vedlikehold og ligger til styrets plikt å utføre. Låneopptaket krever ikke et årsmøtevedtak, men styret ønsker å ha årsmøtet i ryggen når det gjelder låneopptaket.

Styret ber årsmøtet om mandat til å ta opp et slikt lån, i samråd med forretningsfører.

Det ble sist gang hentet inn en ekstern prosjektleder, og det tenker vi å gjøre denne gangen også. Prosjektlederens oppgave blir å finne en entreprenør til å utføre oppussingen, og å følge opp denne helt til oppdraget er gjennomført og godkjent. Styret vil begynne jobben med å finne en prosjektleder etter årsmøtet.

Mange av dagens beboere i Hagebyen bodde også her i 2016, og har sikkert erfaringer fra forrige gang fasadene ble malt. Dersom noen har erfaringer eller tips de mener styret bør ta med inn i prosessen, tas de i mot med takk! Send gjerne en e-post til styremailen kruttverket.hageby@gmail.com.

Vedtak:

Informasjonen tas til orientering. Åpent for spørsmål. Tilbakemeldinger/erfaringer fra forrige gang tas gjerne imot.

Styret iverksetter forberedelser til fasademaling, med gjennomføring av arbeider i 2026. Fasadene males i like eller tilnærmet like farger som bygningsmassen er malt i per nå.

Styret innhenter lånetilbud fra forskjellige banker, og velger det lånet som gir best betingelser for seksjonseierne. Siden dette er et nødvendig vedlikehold, kreves ikke årsmøtevedtak, kun et styrevedtak.

Styret informerer eierne i forkant av låneopptaket og prosjektet i sin helhet underveis.

Kommentar fra årsmøte: Sist gang så var det store forskjeller på pris og vi valgte den billigste løsningen og dette var et strøk maling med sprøyting og pensel. Her er det viktig for styret å undersøke hvilken metode entreprenør bruker for å male. Det må til to strøk maling og kledning må byttes ut på mange steder. Vi trenger en kartlegging av området på alt som må utbedres utvendig, dvs grunnarbeider før maling. Prosjektleder hentes inn før sommeren.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Bror Kim Gunder Lameus ble i 2024 valgt for 1 år, er på valg. Stiller ikke til gjenvalg.

Bjørn Erik Roberg Egaas stiller seg til disposisjon til å overta som styreleder, i første omgang ut sin periode som avsluttes ved neste årsmøte.

Vedtak:

Bjørn Erik Roberg Egaas velges som ny styreleder for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Bjørn Erik Roberg Egaas ble i 2024 valgt for 2 år, er ikke på valg. Stiller til valg som styreleder. **Det er behov for 1 styremedlem for resten av Egaas sin periode som er 1 år.**

Espen Dale ble i 2023 valgt for 2 år, er på valg. **Stiller til gjenvalg for 2 år.**

Jon Aril Nupen-Stieng ble i 2023 valgt for 2 år, er på valg. Stiller ikke til gjenvalg. **Det er behov for 1 styremedlem for 2 år.**

Styret vil innstendig be alle beboere som kunne være interessert i å delta i styrearbeid, om å vurdere å stille som styrekandidat på årsmøtet. Som dere ser vil to av fire nåværende styremedlemmer tre ut av styret, og vi som sameie er helt avhengig av at flere nye krefter stiller seg til disposisjon.

Eierseksjonsloven har som et krav at et sameie som vårt skal ha et styre bestående av minst 3 styremedlemmer. Dette betyr at vi minst må få inn et nytt styremedlem i denne runden for å ikke komme i brudd med loven. Vi håper og tror det finnes beboere med interesse for dette. Alternativet er å leie inn profesjonelle styremedlemmer, men dette blir fort dyrt. Det betyr igjen at felleskostnadene vil måtte økes for å dekke opp denne økte kostnaden.

De seneste årene har styret bestått av 4 medlemmer. Dette har vært med på å sikre god kontinuitet på styrearbeidet, samt at det har bidratt til en fornuftig mengde oppgaver per styremedlem. Vi håper å kunne fortsette med samme antall styremedlemmer også de kommende periodene.

Til sist er det jo også viktig å fremheve at det å være styremedlem er en fin mulighet til å bli ordentlig kjent med sameiets mange deler og få kunne være med å påvirke og sikre at vi alle kan nyte godt av å fortsatt kunne bo i et hyggelig og veldrevet sameie. Vi vil derfor klart oppfordre våre nye beboere til å vurdere å stille som kandidater til styreverv denne runden.

Vedtak:

Espen Dale gjenvelges som styremedlem for 2 år.

Håkon Øygard velges som styremedlem for 1 år.

Rune Hyldmo velges som styremedlem for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmer velges for 1 år.

Marius Waldersnes Hovind er på valg.

Joar Qvigstad Sætrang Hugaas er på valg

Vedtak:

Valgt ble: Marius Waldersnes Hovind

6.4 Valg av valgkomite

Det ble ikke valgt en valgkomité i 2024 da ingen av eierne meldte seg på årsmøtet.

Styret innhenter kandidater til vervene som er på valg (forslag).

Vedtak:

Det ble ikke konstituert noen valgkomité i årsmøte.

Protokoll for Sameiet Kruttverket Hageby

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Bjørn Erik Roberg Egaas (sign.)	20.03.2025
Sekretær	Bror Kim Gunder Lameus (sign.)	20.03.2025
Protokollvitne	Håkon Øygard (sign.)	20.03.2025

Protokoll fra ekstranordinært sameiermøte

Dato: 29. juni 2025

Sted: NIL Skistua - Nittedal

Oppsummering og vedtak

Sak 1 - Konstituering

1.1 Valg av møteleder: BJØRN ERIK EGAAS

1.2 Valg av sekretær: RUNE HAYLDNO

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen med møteleder

Eier: JON NUPEN-STILENG

1.4 Opplysning om antall møtende og antall fullmakter

Antall møtende: 22

Antall fullmakter: 8

1.5 Godkjenning av innkalling: GODKJENT

1.6 Godkjenning av saksliste: GODKJENT

Sak 2 – Økonomisk status og likviditet
Styret orienterte kortfattet om sameiets økonomiske situasjon.

For øvrig protokollføres:

INGEN INNSPILL FRA SALEN

Sak 3 – Vedlikeholdsbehov 2025–2026
Styret orienterte kort om de tre tiltakene med som er nødvendige å gjennomføre innen relativt kort tid:

1. Fuglesperrer – Sameiet har i begynnelsen av juni inngått avtale med Anticimex om fjerning av reir, desinfisering, reparasjon av mindre skader og montering av fuglesperrer. Dette skal gjennomføres på alle sameiets bygg. Tiltaket koster ca. 370 000 kr.
2. Varmesentral – Teknisk levetid på varmepumpe vurderes som nådd av både servicepartner og en ekstern vurdering. Kortere levetid enn forventet skyldes i stor grad ikke-optimal drift over flere år, og tiltak må iverksettes før vinteren 2025/26 for å unngå feil og driftsstans.
3. Fasademaling – Tiltaket planlegges gjennomført i 2026, men krever oppstart og prosjektering allerede høsten 2025.

For øvrig protokollføres:

INNSPILL FUGLESAK - KUNNE BLITT GJORT BILLIGERE? - AVTALE INNGÅTT, IKKE RELEVANT

INNSPILL FASADEPROSJEKT:

- USIKKERHET PRIS
- USIKKERHET OMFANG
- ØNSKER GJENNOMSIKTIGHET
- STYRET VURDERER FORTLØPENDE BEHOV FOR FORANKRING
- ER DØRER DEL AV FELLESAREAL?
  - STYRET UNDERSØKER
- MULIGHETER FOR FARGE-ENDRINGER
  - ØNSKE FRA NOEN
  - SPØRSMÅL OM HVORDAN DETTE EVT. KAN GJENNOMFØRES

Sak 4 – Vedtak om finansiering og styrefullmakt

Tre finansieringsalternativer var til avstemming:

- **Alternativ A:** Full egenbetaling fra seksjonseiere
- **Alternativ B:** Full lånefinansiering
- **Alternativ C:** Kombinasjon av egenbetaling og felleslån
  - Forslag: Maksimalt kr 50 000 i ekstraordinær innbetaling per seksjon. Resterende beløp dekkes gjennom felleslån.

Styret redegjorde for sine vurderinger av alternativene. Det ble åpnet for diskusjon. Fra diskusjonen protokollføres:

- RENTEN PÅ LÅN - 8%
- HAR VI LÅN PÅ SAMEIET? - NEI
- IN-ORDNING - STYRET ANBEFALER IKKE DETTE
- JON (EIENDOMSMEGLER) MENTE DET VILLE VÆRE PLUSS FOR SALG Å IKKE HA GJELD
  - TRON HADDE SNAKKET MED HAM I FORKANT
- UKLARE RAMMER FOR ØKONOMIEN I FASADE PROSJEKTET PÅ NÅVÆRENDE TIDSPUNKT
- NESTEN BENKEFORSLAG OM 30.000 INNBETALING
  - MEN BLE TRUKKET
- KOM INN FØRING PÅ ALT. C OM AT DEN FORUTSETTER AT FINANSIERING HENTES VED KONTANT INNBET. I 2025 OG NY SAK VED ÅRSMØTE 2026 OM FINANSIERING AV FASADEPROSJEKT.

Avstemningen ble gjennomført skriftlig ved stemmeseddel, hvor beboerne skulle stemme for et av de tre foreslåtte alternativene.

Resultatet av avstemmingen ble: ALT A: 12 ALT B: 5 ALT C: 13

- INGEN FLERTALL

- NY RUNDE, STEMME OVER
  - ALT. A
  - ALT. C (MED PRESISERING)

RESULTAT

AVGITTE STEMMER: ~~23~~ 22

ALT A: 9

ALT C: 13

Vedtak: ALTERNATIV C (MED PRESISERING)

Styret gis fullmakt til å:

- Fastsette det endelige beløpet på ekstraordinær innbetaling basert på innhentede tilbud
- Opptre på vegne av sameiet i forbindelse med eventuell låneopptak
- Gjennomføre tiltakene i henhold til valgt finansieringsmodell

Sak 5 - Diskusjon: Avsetning til vedlikehold fremover

Styret inviterte avslutningsvis til en overordnet diskusjon om hvordan sameiet best kan planlegge og sikre en bærekraftig økonomi for vedlikehold på kort og lang sikt.

Spørsmål styret ønsker innspill på:

- Hvilket ambisjonsnivå bør sameiet ha for vedlikehold og oppgraderinger i årene fremover?
- Bør vi gradvis bygge opp et vedlikeholdsfond gjennom økte felleskostnader, for å redusere behovet for lån eller ekstra innbetalinger ved fremtidige tiltak?
- Hva oppleves som en akseptabel balanse mellom løpende oppsparing, lånefinansiering og ekstraordinære innbetalinger?

Fra diskusjonen protokollføres:

- LITEN TID

- INNSPILL PÅ AT DET KAN VÆRE FORNUFTIG Å SETTE AV 1.000 KR PR ENHET I MÅNEDEN

- INNSPILL PÅ AT DET OGSÅ ER RETTFERDIG MED EKSTRAORDINÆRE INNBETALINGER.

Signatur:

Bjørn Erik Egaas

Styreleder og møteleder

GFV 50

Tillegg til protokoll fra ekstraordinært sameiermøte

Dato: 29. juni 2025

Sted: NIL Skistua - Nittedal

Dette tillegget retter opp følgende feil i signert protokoll som ble utarbeidet og signert i møtet:

Sak 1 - punkt 1.4

I protokollen ble det notert at det var

Antall møtende: 19

Antall fullmakter: 7

Etter en kontroll-telling av deltakeroversikten skulle dette vært:

Antall møtende: 22

Antall fullmakter: 8

Dette tillegget endrer derfor protokollen punkt 1.4. Endring er også påført protokollen direkte.

Sak 4 - Ny runde med avstemming

Under "resultat" er det skrevet inn: "Avgitte stemmer: 19". Det korrekte skal være "Avgitte stemmer: 22".

Dette tillegget endrer derfor protokollen under dette punkt. Endring er også påført protokollen direkte.

Sak 4 - Ny runde med avstemming

Fullmakter med instruks ble ikke hensyntatt i opptellingen på møtet. Det ble dermed nødvendig med en ny opptelling i etterkant av at møtet ble hevet. Denne ble foretatt av Styreleder Bjørn Erik Egaas kl 23.00 i etterkant av møtet. Denne ble bekreftet på etterfølgende styremøte 1. juli 2025 av øvrige styremedlemmer.

Instruksen på fullmaktene må anses å stå ved lag også i runde 2. Fullmaktsstemmene fordelte seg slik:

Alternativ A (Full egenbetaling):	2
Alternativ B (Full lånefinansiering):	2
Alternativ C (Kombinasjon):	3

En opptelling som også tar hensyn til fullmaktene med instruks, gir da det endelige utfallet (fullmakt med instruks på Alternativ B (full lånefinansiering) teller som "ikke avgitt" siden dette alternativet ikke lenger var oppe til avstemming):

Totalt avgitte stemmer:	*27*
Alternativ A (Full egenbetaling):	11
Alternativ C (Kombinasjon):	**16**

Dette tillegget endrer derfor protokollen under dette punkt. Det protokollførte vedtaket blir stående.

Tillegget til protokollen signeres av møteleder (styreleder) og valgt beboer til å signere sammen med styreleder.

Signatur: 2/7

Bjørn Erik Egaas	Jon Nupeng-Stieng
Styreleder og møteleder	GFV 50

V E D T E K T E R

for

Sameiet Kruttverket Hageby
(org. nr. 912 747 034)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 23. mai 2023

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Kruttverket Hageby. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 04.09.2013.

1-2 Hva sameiet omfatter
Boligseksjonssameiet Kruttverket Hageby omfatter eiendommen gnr. 13 bnr.113 i Nittedal kommune med 54 boliger.

Eiendommen er delt opp i 54 bruksenheter, alle er boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av både en hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er). Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten. Til hver bruksenhet hører en midlertidig eksklusiv bruksrett til uteområdet på bakkeplan.

Bruksenhetens hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er) utgjør til sammen

bruksenheten. Sameiebrøken bygger på BRAS for enheten (uten tilleggsdeler).

1-3 Formål
Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for så vel eiere og brukere av seksjonene.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner.

Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

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

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

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

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3-3 Bruksrett til utearealer

Seksjonseierne har eksklusiv bruksrett til å bruke del av fellesareal i tilknytning til boligen, jf. Skisse vedlagt som **bilag 1** til vedtektene, jf eierseksjonsloven § 19 femte ledd. Seksjonseiere skal besørge og bekoste forsvarlig vedlikehold av det som areal som de har bruksrett til å bruke. Seksjonseiere skal ikke sette opp hekk eller gjerde uten samtykke fra styret. Styret skal sikre ensartede løsninger.

4. Parkering
PARKERINGSPLASSER PÅ FELLESAREAL, MIDLERTIDIG ENERETT

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer 82 parkeringsplasser. Av disse ligger 61 i felles garasjeanlegg og 21 på utendørs fellesareal.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Sameiet har parkeringsplasser i felles garasjeanlegg og utvendige parkeringsplasser med uttak for motorvarmer. Hver seksjon gis en eksklusiv bruksrett til parkeringsplass i garasjeanlegget og/ eller utvendig parkeringsplass. Parkeringsplassene er fordelt i henhold til det som angitt i **bilag 1** til vedtektene. Nummereringen på tegningen angir hvilken plass som er tildelt til hvilken leilighet.

Årsmøtet kan fastsette ordensregler og retningslinjer for bruken av parkeringsplassene.

Punkt 1-4 inntatt i vedtektene på årsmøtet 26.04.17

(1) Ingen seksjonseier kan inneha mer enn totalt to (2) parkeringsplasser. Parkeringsplassene kan omsettes fritt mellom seksjonseierne, men det skal følge minst én (1) parkeringsplass med enheten ved salg.

(2) Seksjonseierne er pliktig å varsle styret ved overdragelser.

(3) Parkeringsplasser kan kun leies / lånes ut internt i sameiet.

(4) Parkeringsplasser skal primært brukes til parkering av kjøretøy / motorsykkel. Det er ikke tillatt med parkering av større kjøretøy som bobil.

Midlertidig enerett gjelder i 30 år (eller mindre, jf. esl § 25) etter at retten ble tildelt den enkelte seksjon. Enerett til bruk faller bort uten kompensasjon tretti år etter at eneretten ble opprettet, 04.09.2043.

4-3 Vedlikehold
Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene.

4-4 Kostnadsfordeling
Seksjonseierne som har rett til parkeringsplass dekker kostnaden knytte til drift og vedlikehold av plassene. Det inkluderer kostnader til:

- snørydding/feiing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming
- annet

Kostnadene fordeles likt mellom rettighetshaverne.

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Personer med gyldig HC-kort kan kreve permanent bruk av en av sameiets eksisterende tre (3) parkeringsplasser for forflytningshemmede. Dette forutsatt at bruker har eksisterende parkeringsplass i sameiet, og at den eksisterende plassen midlertidig tilføres for bruk av sameiet.

Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er tilstede. Ved eierskifte går parkeringsplassfordelingen tilbake til det opprinnelige.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

Nytt punkt 10 vedtatt på årsmøte 26.04.2017

(10) Seksjonseiere som har fått tillatelse til å føre opp tilbygg, bygge takterrasse over bod, sette inn takvindu eller lignende tiltak, har også alt det indre og ytre vedlikeholds-og utbedringsansvaret for dette. Slike tiltak er den enkelte sameiers ansvar og risiko. Denne vedlikeholdsplikten følger også seksjonen ved eierskifte.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(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. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, 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. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

(6) Oppvarming skjer via fellesvarmeanlegg, vedlikehold av dette fellesanlegget er sameiets ansvar, dette inkluderer rørføringer frem til fordeler montert i hver bolig.

(7) Sameiet skal påse at de nødvendige serviceavtaler for tekniske anlegg inngås for å sikre en god og forsvarlig drift.

(8) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5-3 Ombygning og endring av egen seksjon
Verken styret eller en enkelt sameier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere.

Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden, herunder også oppsetting av antenner eller markiser, kan ikke foretas uten samtykke fra sameiet. Enkelte tiltak kan også kreve godkjennelse fra bygningsmyndighetene.

Alle innvendige og utvendige tiltak som er søknadspliktige etter plan- og bygningslovgivningen skal utføres av foretak med sentral godkjenning, med mindre både kommunens plan- og bygningsmyndighet og sameiets styre har samtykket til noe annet.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Utgifter til varmt og kaldt tappevann samt oppvarming (felles varmesentral) fordeles etter forbruk til den enkelte sameier. Dette faktureres a-konto og vil bli gjenstand for etteravregning etter faktisk målt forbruk påfølgende kvartal/halvår/år.
Utgifter til energi som medgår til drift av varmeanlegget fordeles forholdsmessig til sameierne basert på sameiebrøk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 2-4 medlemmer og inntil 5 varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8-7 Fullmakt til innvilgelse av mindre endringer
Styret har, på vegne av sameiet, fullmakt til å innvilge eller avslå beboeres søknad om tillatelse til å utføre mindre tiltak. Det forutsettes enighet med nærmeste berørte naboer. Sameiet kan kreve reversering av utførte endringer. Styret skal, med støtte i

vedtektenes punkt 3-2, sikre helhetlige løsninger. Den enkelte sameier godtar vedlikeholdsplikt for utførte tiltak, dette med støtte i vedtektenes punkt 4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt. Eksempelvis er mindre tiltak definert som: mindre utvidelse av platting, oppsett av utebod og mindre endring av beplantning.

Den enkelte sameier er selv ansvarlig for å sende søknad på tiltak som eventuelt er søknadspliktig.

8-8 Miljøhensyn
Styret skal legge til rette for energi- og miljøsparende tiltak, og skal vurdere eventuell miljø- og klimapåvirkning ved fatting av vedtak.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til

stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, 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 flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) 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.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
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 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 seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

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

V E D T E K T E R

for

Sameiet Kruttverket Hageby
(org. nr. 912 747 034)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 5. mai 2026.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Kruttverket Hageby. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 04.09.2013.

1-2 Hva sameiet omfatter
Boligseksjonssameiet Kruttverket Hageby omfatter eiendommen gnr. 13 bnr.113 i Nittedal kommune med 54 boliger.

Eiendommen er delt opp i 54 bruksenheter, alle er boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av både en hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er). Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten. Til hver bruksenhet hører en midlertidig eksklusiv bruksrett til uteområdet på bakkeplan.

Bruksenhetens hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er) utgjør til sammen bruksenheten.

Sameiebrøken bygger på BRAS for enheten (uten tilleggsdeler).

1-3 Formål
Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for så vel eiere og brukere av seksjonene.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det

samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

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

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

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

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3-3 Bruksrett til utearealer

Seksjonseierne har eksklusiv bruksrett til å bruke del av fellesareal i tilknytning til boligen, jf. Skisse vedlagt som **bilag 1** til vedtektene, jf eierseksjonsloven § 19 femte ledd. Seksjonseiere skal besørge og bekoste forsvarlig vedlikehold av det som areal som de har bruksrett til å bruke. Seksjonseiere skal ikke sette opp hekk eller gjerde uten samtykke fra styret. Styret skal sikre ensartede løsninger.

4. Parkering
PARKERINGSPLASSER PÅ FELLESAREAL, MIDLERTIDIG ENERETT

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer 82 parkeringsplasser. Av disse ligger 61 i felles garasjeanlegg og 21 på utendørs fellesareal.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Sameiet har parkeringsplasser i felles garasjeanlegg og utvendige parkeringsplasser med uttak for motorvarmer. Hver seksjon gis en eksklusiv bruksrett til parkeringsplass i garasjeanlegget og/ eller utvendig parkeringsplass. Parkeringsplassene er fordelt i henhold til det som angitt i **bilag 1** til vedtektene. Nummereringen på tegningen angir hvilken plass som er tildelt til hvilken leilighet.

Årsmøtet kan fastsette ordensregler og retningslinjer for bruken av parkeringsplassene.

Punkt 1-4 inntatt i vedtektene på årsmøtet 26.04.17

(1) Ingen seksjonseier kan inneha mer enn totalt to (2) parkeringsplasser. Parkeringsplassene kan omsettes fritt mellom seksjonseierne, men det skal følge minst én (1) parkeringsplass med enheten ved salg.

(2) Seksjonseierne er pliktig å varsle styret ved overdragelser.

(3) Parkeringsplasser kan kun leies / lånes ut internt i sameiet.

(4) Parkeringsplasser skal primært brukes til parkering av kjøretøy / motorsykkel. Det er ikke tillatt med parkering av større kjøretøy som bobil.

Midlertidig enerett gjelder i 30 år (eller mindre, jf. esl § 25) etter at retten ble tildelt den enkelte seksjon. Enerett til bruk faller bort uten kompensasjon tretti år etter at eneretten ble opprettet, 04.09.2043.

4-3 Vedlikehold
Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene.

4-4 Kostnadsfordeling
Seksjonseierne som har rett til parkeringsplass dekker kostnaden knytte til drift og vedlikehold av plassene. Det inkluderer kostnader til:

- snørydding/feiing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming
- annet

Kostnadene fordeles likt mellom rettighetshaverne.

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Personer med gyldig HC-kort kan kreve permanent bruk av en av sameiets eksisterende tre (3) parkeringsplasser for forflytningshemmede. Dette forutsatt at bruker har eksisterende parkeringsplass i sameiet, og at den eksisterende plassen midlertidig tilføres for bruk av sameiet.

Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er tilstede. Ved eierskifte går parkeringsplassfordelingen tilbake til det opprinnelige.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

Nytt punkt 10 vedtatt på årsmøte 26.04.2017

(10) Seksjonseiere som har fått tillatelse til å føre opp tilbygg, bygge takterrasse over bod, sette inn takvindu eller lignende tiltak, har også alt det indre og ytre vedlikeholds- og utbedringsansvaret for dette. Slike tiltak er den enkelte sameiers ansvar og risiko. Denne vedlikeholdsplikten følger også seksjonen ved eierskifte.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(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. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, 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. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

(6) Oppvarming skjer via fellesvarmeanlegg, vedlikehold av dette fellesanlegget er sameiets ansvar, dette inkluderer rørføringer frem til fordeler montert i hver bolig.

(7) Sameiet skal påse at de nødvendige serviceavtaler for tekniske anlegg inngås for å sikre en god og forsvarlig drift.

(8) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5-3 Ombygning og endring av egen seksjon
Verken styret eller en enkelt sameier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere.

Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden, herunder også oppsetting av antenner eller markiser, kan ikke foretas uten samtykke fra sameiet. Enkelte tiltak kan også kreve godkjennelse fra bygningsmyndighetene.

Alle innvendige og utvendige tiltak som er søknadspliktige etter plan- og bygningslovgivningen skal utføres av foretak med sentral godkjenning, med mindre både kommunens plan- og bygningsmyndighet og sameiets styre har samtykket til noe annet.

5-4 Forsikring og egenandel
Sameiet skal ha bygningsforsikring som dekker eiendommen. Ved skade som utløser forsikring gjelder følgende for dekning av egenandelen:

En seksjonseier dekker egenandelen dersom bygningsforsikringen ønskes benyttet på

skade på inventar mv. omfattet av vedlikeholdsplikten etter punkt 5.1 og hvor skaden er forårsaket av seksjonseier, øvrige medlemmer av husstanden eller andre som har fått adgang til boligen. Seksjonseier dekker også egenandelen dersom vedkommende ved uaktsomhet eller fortsett forårsaker skade på sameiets fellesareal eller fellesinstallasjoner.

I øvrige tilfeller, herunder skade på fellesareal eller fellesinstallasjoner som ikke kan tilskrives én seksjonseier, dekkes egenandelen over felleskostnadene fordelt etter sameiebrøk

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Utgifter til varmt og kaldt tappevann samt oppvarming faktureres månedlig etter faktisk målt forbruk via individuelle målere i den enkelte seksjon. Systemtap og driftskostnader ved varmesentralen som ikke måles individuelt, fordeles forholdsmessig etter sameiebrøk og dekkes over ordinære felleskostnader.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 2-4 medlemmer og inntil 5 varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8-7 Fullmakt til innvilgelse av mindre endringer
Styret har, på vegne av sameiet, fullmakt til å innvilge eller avslå beboeres søknad om tillatelse til å utføre mindre tiltak. Det forutsettes enighet med nærmeste berørte naboer. Sameiet kan kreve reversering av utførte endringer. Styret skal, med støtte i vedtektenes punkt 3-2, sikre helhetlige løsninger. Den enkelte sameier godtar vedlikeholdsplikt for utførte tiltak, dette med støtte i vedtektenes punkt 4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt. Eksempelvis er mindre tiltak definert som: mindre utvidelse av platting, oppsett av utebod og mindre endring av beplantning.

Den enkelte sameier er selv ansvarlig for å sende søknad på tiltak som eventuelt er søknadspliktig.

8-8 Miljøhensyn
Styret skal legge til rette for energi- og miljøsparende tiltak, og skal vurdere eventuell miljø- og klimapåvirkning ved fatting av vedtak

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, 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 flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) 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.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
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 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 seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET KRUTTVERKET HAGEBY

Sist endret på sameiemøtet 26.04.2017

Styret har i henhold til vedtektene for Sameiet Kruttverket Hageby utarbeidet følgende ordensregler.

Beboere plikter å holde seg oppdatert på de til en hver tid gjeldende husordensregler.

1. INNLEDNING

1.1. Ordensreglenes formål er å skape et godt miljø for beboerne i sameiet, og reguleringer skal gjenspeile dette.

1.2. Ordensreglene gjelder for alle beboere i sameiet, herunder alle husstandsmedlemmer og andre som benytter sameierens leilighet (leietakere).

1.3. Seksjonseier er ansvarlig for å videreformidle husordensregler til leietakere ved utleie, samt å informere evt. megler om eksisterende husordensregler og vedtekter ved salg av seksjonen.

1.3.1. Seksjonseier er forpliktet til å overlevere alle nøkler og portåpnere til garasjen, ved salg av seksjonen.

1.4. Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

2. FELLESAREAL (Omfatter uteareal, parkeringsplasser, adkomstveier samt felles garasjeanlegg)

2.1. Det skal ikke kastes avfall eller annet på eiendommens fellesareal. Det er alles ansvar å medvirke til at eiendommen holdes velstelt og ryddig. Det er ikke tillatt å kaste fra seg sigaretter, snusposer eller lignende, slik at fellesarealer eller naboens eiendom forsøples. Reklame eller uønsket post kan enkelt avbestilles ved merking av postkasse.

2.2. Grøntanlegg med plener og beplantning er felles eiendom og vedlikeholdet bekostes av sameierne gjennom fellesutgiftene. Sameierne oppfordres til å delta på dugnad som arrangeres av Grøntgruppa vår og høst.

2.3. Kruttverket hageby er bilfritt og kjøring på eiendommen skal begrenses til et minimum. Parkering på anviste plasser. Asfalterte veier inne på området bør holdes fritt for større gjenstander for at utrykningskjøretøy skal kunne komme fram. Det er satt ut flyttbare blomsterkasser som skal bidra til å holde området bilfritt. De flyttes ved behov f.eks. ved snømåking, grusing og feiing av området.

2.4. Større reparasjoner av bil er ikke tillatt på sameiets fellesareal. Aktiviteter som fører til oljesøl og tilgrising av fellesareal og garasje er heller ikke tillatt.

3. TERRASSER

3.1. Det må ikke settes opp gjenstander på balkongene eller terrassene som kan være til sjenanse. Sameieren har ansvar for å sikre løse gjenstander på sin balkong og terrasse slik at dette ikke medfører skade på andres eiendom eller på personer, f.eks ved sterk vind.

3.2. Det er ikke tillatt å endre på balkongenes og terrassenes utseende, herunder sette opp levegger eller andre installasjoner uten forutgående godkjenning fra styret, jf. vedtektene § 3.1.1 og § 4. Beplantning både på markterrasse og balkong, må ikke overstige 180 cm i høyde.

4. RO OG ORDEN

4.1. Det skal være ro på området fra kl. 23.00 til kl. 06.00. I tillegg henstilles det fornuftig bruk av musikkanlegg døgnet rundt.

4.2. Ved planlagte større selskap må nærmeste naboer varsles i god tid. Punkt 4.1 er retningsgivende uansett med hensyn til tidspunkt for ro.

4.3. Håndverksmessige arbeider i egen leilighet bør skje mellom kl. 07.00 – 20.00 på hverdager, lørdager kl. 10.00 – 18.00. Det oppfordres til å vise hensyn på søndager og helligdager. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal antatt berørte naboer varsles i god tid.

5. DYR

5.1. Eier plikter å påse at husdyr ikke sjenerer andre beboere med støy.

5.2. Alle ekskrementer fra dyr må fjernes.

6. SØPPEL

6.1. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn i hele poser, knytes med dobbelt knute og kastes i felles søppelcontainer. Det må ikke kastes spesialavfall i søppelcontainere. Restavfall og plast kastes i samme plastpose. Matavfall skal i grønne poser. Papiravfall skal kastes i container merket for dette. Større papiresker og kartong må deles og brettes slik at de ikke fyller containeren for tidlig. Containerne skal ikke stappes så fulle at de ikke kan lukkes. Det er ikke tillatt å sette søppel utenfor containerne.

6.2. Alt øvrig avfall, herunder glass, tekstiler og farlig avfall, skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste miljøstasjon, eller til kommunens gjenvinningsstasjon.

6.4. Kostnader for fjerning av hensatt søppel belastes den ansvarlige beboer.

7. MELDEPLIKT

7.1. Beboere plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig. Alle beboere oppfordres i å holde øye med egen bolig. Ved oppdagelse av eventuelle uheldige omstendigheter, kontaktes styret.

7.2. Ved innbrudd eller tyveri bes det om at beboer melder i fra til styret. Ved eventuell forsikringssak meldes det også fra til politiet og forsikringsselskapet.

8. BRUK AV GARASJEANLEGG/ PARKERINGSPLASSER

8.1. Parkering i garasjeanlegget må foretas i tråd med gjeldende regler. I garasjen plikter alle, av HMS-hensyn, å holde orden. Det er ikke tillatt å lagre gjenstander som kan medføre økt risiko for brann. Lagring av gjenstander i garasjen som gir et uryddig inntrykk, kan kreves fjernet. Eventuelle kostnader vil bli belastet eieren.

8.2. Det er kun bilen og bilens naturlige tilbehør som skal anbringes på parkeringsplassen. Med bilens naturlige tilbehør menes takgrind/skistativ/takboks og ett sett med dekk/hjul.

8.3. Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlig gass og/eller væske i garasjeanlegget.

8.4. Det er ikke tillatt å utføre bilreparasjoner eller brannfarlige arbeider av noe slag.

8.5. Røyking eller bruk av åpen flamme er ikke tillatt!

8.6. Det er ikke tillatt å benytte garasje til å utføre oppussing/snekkerarbeider

8.7. Alle inngangsdører og garasjeport skal til enhver tid være låst. Koden til garasjen skal skiftes jevnlig. Det er et felles ansvar at koden ikke distribueres til andre enn beboere som har parkeringsplass i garasjen. Vurdér nøye om barn skal få tilgang til koden. Dette er spesielt viktig da det er dårlig siktsoner i garasjen og det er lett at trafikkfarlige situasjoner oppstår.

8.8. Felles smørebod/ tavlerom. Brukerne av felles smørebod i garasjen har et spesielt ansvar for at det holdes ryddig, og at søppel fra smøring av ski tømmes jevnlig.

8.9. Sameiet har 3 parkeringsplasser for bevegelseshemmede. Disse kan også i korte tidsrom eksempelvis benyttes til å laste ut av bil.

8.10. Strømstolper ved utvendige parkeringsplasser er i utgangspunktet beregnet for motorvarmer og enkelttilfeller hvor man har behov for utvendig strøm. Styret avleser/ fakturerer strøm 2 ganger pr år. Et bunnfradrag på 100 kWh/ år trekkes fra forbruket, slik at kun forbruk over 100 kWh/ år faktureres.

8.11. Bruk av elbillading: Elbillading skal fortrinnsvis skje i kjeller, hvor det er lagt opp til installasjon av individuell elbillader. Ladestasjonen bestilles og bekostes av den enkelte sameier gjennom sameiets leverandør. Ladestasjoner i garasje avleses/ faktureres 2 ganger pr år. Et bunnfradrag på 100 kWh/ år trekkes i fra forbruket, slik at kun forbruk over 100 kWh/ år faktureres.

9. LEILIGHETER:

9.1. Det skal ikke kastes annet enn toalettpapir i toalettet

9.2. Ta kontakt med vaktmesteren for veiledning ved tette avløp. Det må kun benyttes godkjente avløpsåpnere som ikke medfører skade på rørene.

9.3. Samtlige leiligheter er knyttet til felles fibernettverk som dekkes gjennom husleie.

9.4. Filter til balansert ventilasjonsanlegg byttes en gang årlig, styret sørger for utdeling av filter og beboer er selv ansvarlig for bytting av dette.

9.5. Ved salg av seksjon må det foretas en avregning slik at utflyttende beboer ikke i senere tid får regning. Det gjøres oppmerksom på at det er eier pr. 31.12. som blir godskrevet all innbetalt a-konto gjennom året, og som blir belastet alt forbruk gjennom året. Det er selger og kjøpers ansvar at skjema blir sendt inn og at avlesning blir foretatt på korrekt måte. Techem er behjelpelig med skjema for avregning av både strøm og vann ved eierskifte.

10. ENDRINGER

10.1. Styret kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretakelse og beboernes trivsel. Men som hovedregel er det sameiermøtet som fastsetter og gjør endringer i sameiets husordensregler.

10.2. Alle henvendelser til sameiets styre som ønskes styrebehandlet, må skje skriftlig til kruttverket.hageby@gmail.com. Styret har taushetsplikt i alle saker det behandler.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET KRUTTVERKET HAGEBY

Sist endret på årsmøtet 05.05.2026

Styret har i henhold til vedtektene for Sameiet Kruttverket Hageby utarbeidet følgende ordensregler.

Beboere plikter å holde seg oppdatert på de til en hver tid gjeldende husordensregler.

1. INNLEDNING

1.1. Ordensreglenes formål er å skape et godt miljø for beboerne i sameiet, og reguleringer skal gjenspeile dette.

1.2. Ordensreglene gjelder for alle beboere i sameiet, herunder alle husstandsmedlemmer og andre som benytter sameierens leilighet (leietakere).

1.3. Seksjonseier er ansvarlig for å videreformidle husordensregler til leietakere ved utleie, samt å informere evt. megler om eksisterende husordensregler og vedtekter ved salg av seksjonen.

1.3.1. Seksjonseier er forpliktet til å overlevere alle nøkler og portåpnere til garasjen, ved salg av seksjonen.

1.4. Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

2. FELLESAREAL (Omfatter uteareal, parkeringsplasser, adkomstveier samt felles garasjeanlegg)

2.1. Det skal ikke kastes avfall eller annet på eiendommens fellesareal. Det er alles ansvar å medvirke til at eiendommen holdes velstelt og ryddig. Det er ikke tillatt å kaste fra seg sigaretter, snusposer eller lignende, slik at fellesarealer eller naboens eiendom forsøples. Reklame eller uønsket post kan enkelt avbestilles ved merking av postkasse.

2.2. Grøntanlegg med plener og beplantning er felles eiendom og vedlikeholdet bekostes av sameierne gjennom fellesutgiftene. Sameierne oppfordres til å delta på dugnad som arrangeres av Grøntgruppa vår og høst.

2.3. Kruttverket hageby er bilfritt og kjøring på eiendommen skal begrenses til et minimum. Parkering på anviste plasser. Asfalterte veier inne på området bør holdes fritt for større gjenstander for at utrykningskjøretøy skal kunne komme fram. Det er satt ut flyttbare blomsterkasser som skal bidra til å holde området bilfritt. De flyttes ved behov f.eks. ved snømåking, grusing og feiing av området.

2.4. Større reparasjoner av bil er ikke tillatt på sameiets fellesareal. Aktiviteter som fører til oljesøl og tilgrising av fellesareal og garasje er heller ikke tillatt.

3. TERRASSER

3.1. Det må ikke settes opp gjenstander på balkongene eller terrassene som kan være til sjenanse. Trampoliner er ikke tillatt på terrasse. Sameieren har ansvar for å sikre løse gjenstander på sin balkong og terrasse slik at dette ikke medfører skade på andres eiendom eller på personer, f.eks ved sterk vind.

3.2. Det er ikke tillatt å endre på balkongenes og terrassenes utseende, herunder sette opp levegger eller andre installasjoner uten forutgående godkjenning fra styret, jf. vedtektene § 3.1.1 og § 4. Beplantning både på markterrasse og balkong, må ikke overstige 180 cm i høyde.

4. RO OG ORDEN

4.1. Det skal være ro på området fra kl. 23.00 til kl. 06.00. I tillegg henstilles det fornuftig bruk av musikkanlegg døgnet rundt.

4.2. Ved planlagte større selskap må nærmeste naboer varsles i god tid. Punkt 4.1 er retningsgivende uansett med hensyn til tidspunkt for ro.

4.3. Håndverksmessige arbeider i egen leilighet bør skje mellom kl. 07.00 – 20.00 på hverdager, lørdager kl. 10.00 – 18.00. Det oppfordres til å vise hensyn på søndager og helligdager. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal antatt berørte naboer varsles i god tid.

5. DYR

5.1. Eier plikter å påse at husdyr ikke sjenerer andre beboere med støy.

5.2. Alle ekskrementer fra dyr må fjernes.

6. SØPPEL

6.1. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn i hele poser, knytes med dobbelt knute og kastes i felles søppelcontainer. Det må ikke kastes spesialavfall i søppelcontainere. Restavfall og plast kastes i samme plastpose. Matavfall skal i grønne poser. Papiravfall skal kastes i container merket for dette. Større papiresker og kartong må deles og brettes slik at de ikke fyller containeren for tidlig. Containerne skal ikke stappes så fulle at de ikke kan lukkes. Det er ikke tillatt å sette søppel utenfor containerne.

6.2. Alt øvrig avfall, herunder glass, tekstiler og farlig avfall, skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste miljøstasjon, eller til kommunens gjenvinningsstasjon.

6.4. Kostnader for fjerning av hensatt søppel belastes den ansvarlige beboer.

7. MELDEPLIKT

7.1. Beboere plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig. Alle beboere oppfordres i å holde øye med egen bolig. Ved oppdagelse av eventuelle uheldige omstendigheter, kontaktes styret.

7.2. Ved innbrudd eller tyveri bes det om at beboer melder i fra til styret. Ved eventuell forsikringssak meldes det også fra til politiet og forsikringsselskapet.

8. BRUK AV GARASJEANLEGG/ PARKERINGSPLASSER

8.1. Parkering i garasjeanlegget må foretas i tråd med gjeldende regler. I garasjen plikter alle, av HMS-hensyn, å holde orden. Det er ikke tillatt å lagre gjenstander som kan medføre økt risiko for brann. Lagring av gjenstander i garasjen som gir et uryddig inntrykk, kan kreves fjernet. Eventuelle kostnader vil bli belastet eieren.

8.2. Det er kun bilen og bilens naturlige tilbehør som skal anbringes på parkeringsplassen. I stedet for bil, kan parkeringsplass benyttes til å parkere en motorsykkel eller sykler. All parkering skal skje godt innenfor oppmerking. Med bilens naturlige tilbehør menes takgrind/skistativ/takboks og ett sett med dekk/hjul.

8.3. Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlig gass og/eller væske i garasjeanlegget.

8.4. Det er ikke tillatt å utføre bilreparasjoner eller brannfarlige arbeider av noe slag.

8.5. Røyking eller bruk av åpen flamme er ikke tillatt!

8.6. Det er ikke tillatt å benytte garasje til å utføre oppussing/snekkerarbeider

8.7. Alle inngangsdører og garasjeport skal til enhver tid være låst. Koden til garasjen skal skiftes jevnlig. Det er et felles ansvar at koden ikke distribueres til andre enn beboere som har parkeringsplass i garasjen. Vurdér nøye om barn skal få tilgang til koden. Dette er spesielt viktig da det er dårlig siktsoner i garasjen og det er lett at trafikkfarlige situasjoner oppstår.

8.8. Felles smørebod/ tavlerom. Brukerne av felles smørebod i garasjen har et spesielt ansvar for at det holdes ryddig, og at søppel fra smøring av ski tømmes jevnlig.

8.9. Sameiet har 3 parkeringsplasser for bevegelseshemmede. Disse kan også i korte tidsrom eksempelvis benyttes til å laste ut av bil.

8.10. Strømstolper ved utvendige parkeringsplasser er i utgangspunktet beregnet for motorvarmer og enkelttilfeller hvor man har behov for utvendig strøm. Styret avleser/ fakturerer strøm 2 ganger pr år. Et bunnfradrag på 100 kWh/ år trekkes fra forbruket, slik at kun forbruk over 100 kWh/ år faktureres.

8.11. Bruk av elbillading: Elbillading skal fortrinnsvis skje i kjeller, hvor det er lagt opp til installasjon av individuell elbillader. Ladestasjonen bestilles og bekostes av den enkelte sameier gjennom sameiets leverandør. Ladestasjoner i garasje avleses/ faktureres 2 ganger pr år. Et bunnfradrag på 100 kWh/ år trekkes i fra forbruket, slik at kun forbruk over 100 kWh/ år faktureres.

9. LEILIGHETER:

9.1. Det skal ikke kastes annet enn toalettpapir i toalettet

9.2. Ta kontakt med vaktmesteren for veiledning ved tette avløp. Det må kun benyttes godkjente avløpsåpnere som ikke medfører skade på rørene.

9.3. Samtlige leiligheter er knyttet til felles fibernettverk som dekkes gjennom husleie.

9.4. Filter til balansert ventilasjonsanlegg byttes en gang årlig, styret sørger for utdeling av filter og beboer er selv ansvarlig for bytting av dette.

9.5. Ved salg av seksjon må det foretas en avregning slik at utflyttende beboer ikke i senere tid får regning. Det gjøres oppmerksom på at det er eier pr. 31.12. som blir godskrevet all innbetalt a-konto gjennom året, og som blir belastet alt forbruk gjennom året. Det er selger og kjøpers ansvar at skjema blir sendt inn og at avlesning blir foretatt på korrekt måte. Techem er behjelpelig med skjema for avregning av både strøm og vann ved eierskifte.

10. ENDRINGER

10.1. Styret kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretakelse og beboernes trivsel. Men som hovedregel er det sameiermøtet som fastsetter og gjør endringer i sameiets husordensregler.

10.2. Alle henvendelser til sameiets styre som ønskes styrebehandlet, må skje skriftlig til kruttverket.hageby@gmail.com. Styret har taushetsplikt i alle saker det behandler.

Boligopplysninger:

Sameiet Kruttverket Hageby	**Vår ref.:**	134/51	**Fødselsdato eier:**	20.03.1980
Georg Frølichs vei 90	**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	10.09.1981
1482 NITTEDAL	**Eiere:**	Gunnar Gauslaa Bergem, Anne-Grete Markussen		
Organisasjonsnr: 912 747 034	**Seksjonsnr:**	51		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **11 061**

Felleskostnader:	Tillegg fellesutgifter	7 292
	Felleskostnader	2 771
Tilleggsytelser:	Kabel TV / Bredbånd	648
	Avregningsgebyr Usbl	50
	Garasje følger andelen	300

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	**01.07.2026**	**Tot. utg. i kr.:**	**11 386**
Felleskostnader:	Avdrag felleslån		177
	Tillegg fellesutgifter		7 292
	Felleskostnader		2 771
	Renter felleslån		148
Tilleggsytelser:	Kabel TV / Bredbånd		648
	Avregningsgebyr Usbl		50
	Garasje følger andelen		300
Neste endring:	**01.10.2026**	**Tot. utg. i kr.:**	**11 151**
Felleskostnader:	Avdrag felleslån		177
	Tillegg fellesutgifter		7 057
	Felleskostnader		2 771
	Renter felleslån		148
Tilleggsytelser:	Kabel TV / Bredbånd		648
	Avregningsgebyr Usbl		50
	Garasje følger andelen		300
Neste endring:	**01.11.2026**	**Tot. utg. i kr.:**	**4 094**
Felleskostnader:	Avdrag felleslån		177
	Tillegg fellesutgifter	(7.057,00 i Okt. 26)	0
	Felleskostnader		2 771
	Renter felleslån		148
Tilleggsytelser:	Kabel TV / Bredbånd		648
	Avregningsgebyr Usbl		50
	Garasje følger andelen		300

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	29 235	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	1 585 000	Klient gj. s. årsoppg.:	0

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15161942186, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 10.06.2026: 6.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 39

Saldo per 10.06.2026: 1 585 000

Andel av saldo: 29 236

Neste termin/avdrag: 30.09.2026 (siste termin 31.03.2036)

Flytende rente

Boligopplysninger:

Sameiet Kruttverket Hageby	**Vår ref.:**	134/51	**Fødselsdato eier:**	20.03.1980
Georg Frølichs vei 90	**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	10.09.1981
1482 NITTEDAL	**Eiere:**	Gunnar Gauslaa Bergem, Anne-Grete Markussen		

Organisasjonsnr: 912 747 034

3: Fellesgjeld

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2026 utgjøre ca kr 182,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Bjørn Erik Roberg Egaas

Adresse: GEORG FRØLICHS VEI 46

Postnr/-sted: 1482 NITTEDAL

Telefon: Mob.: 41428643

E-post: kruttverket.hageby@gmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	834
Annen formue:	20 268	Utgifter:	0		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	51	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2014		
Gårds/bruksnr:	13/113		
Bygningstype:	Rekkehus vertikaldelt		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	11859

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	90135991

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	07.06.2014	Første innflytting:	25.06.2014	SSBnr:	H0101
Etasje:		Oppvarmingstype:	Vannbåren varme		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	5		
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kvart		

Fasiliteter:

Levering av TV/bredbånd-tjenester: Per 01.07.2020 har selskapet avtale med NORSK KABEL-TV AS. Grunnpakke ligger i fellesutgiftene. Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger ta kontakt med styret.

Avregning målere: Hver seksjon ligger inne med et akontobeløp fjernvarme. Flatt fordelt over hele året. Sameiet har en avtale med Techem Norge AS om avlesning og avregning av energiforbruk (vann og varme) i den enkelte leilighet. Årlig, på våren. I forbindelse med salg og overtagelse, skal målere leses av og Techem sitt skjema fylles ut og signeres av selger og kjøper. Ferdig utfylt og signert skjema sendes Techem så snart som mulig etter overtagelse. Techem registrerer eierskiftet iht mottatte. Ny eier mottar mail med aktiveringskode, slik at de kan aktivere sin bruker i beboerportalen. Når avregningen settes opp vil selger og kjøper motta oppgjør iht det de har lest av på målerne. På avregningsvedleggene vil det fremkomme den perioden den enkelte er avregnet for. Dette skjemaet finner man på: Techem: Eierskifteskjema.

Eiendomsskatt faktureres direkte til eierne fra myndigheten.

Ved første innflytting kjøpte alle seksjoner garasje eller uteplass, eller begge deler. Hver plass belastes med kr 125,- per måned per plass, dette går til vedlikehold. Ta kontak med styret for nærmere informasjon rundt parkeringssituasjonen i sameiet.

Låneopptak på vei inn sommer 2026, ca 8 - 9,5 millioner til vedlikehold.Dette vil bli fordelt på eierne i henhold til brøken på boligen. I tillegg vil det påløpe ca ca kr 7500,- per måned for månedene juni - oktober som en ekstra kapitalinnkalling per seksjon. Ta kontakt med styret for nærmere informasjon.

Ta kontakt med styret eller forretningsfører vedrørende felleskostnader eller endring av disse.

Kommunale avgifter - avfallshåndtering er inkludert i felleskostnaden.

Garasjeplass nr 36

Boligopplysninger:

Sameiet Kruttverket Hageby	**Vår ref.:**	134/51	**Fødselsdato eier:**	20.03.1980
Georg Frølichs vei 90	**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	10.09.1981
1482 NITTEDAL	**Eiere:**	Gunnar Gauslaa Bergem, Anne-Grete Markussen		

Organisasjonsnr: 912 747 034

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

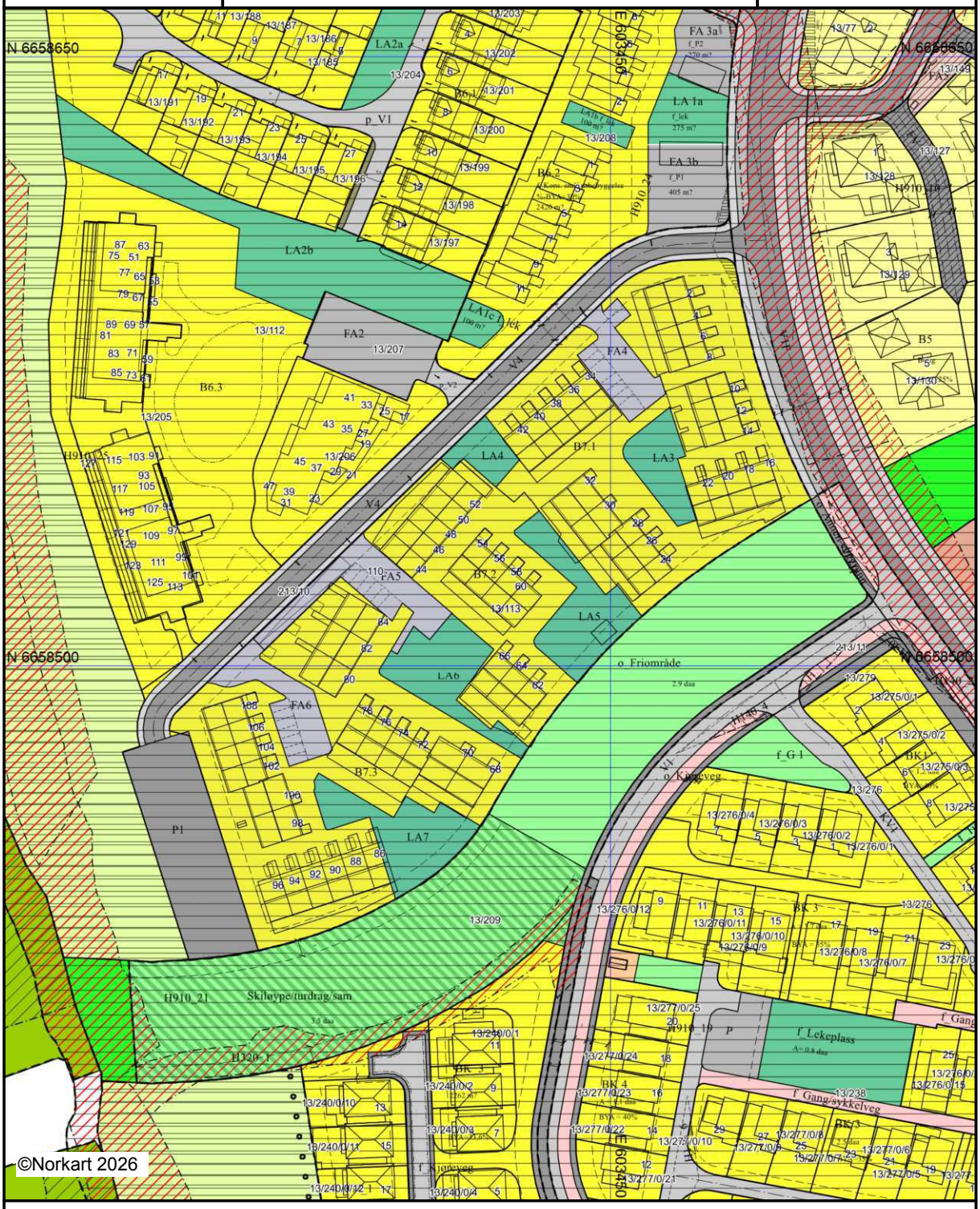
Nittedal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 13/113/0/51
Adresse: Georg Frølichs vei 90
Dato: 09.06.2026
Målestokk: 1:1500

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.

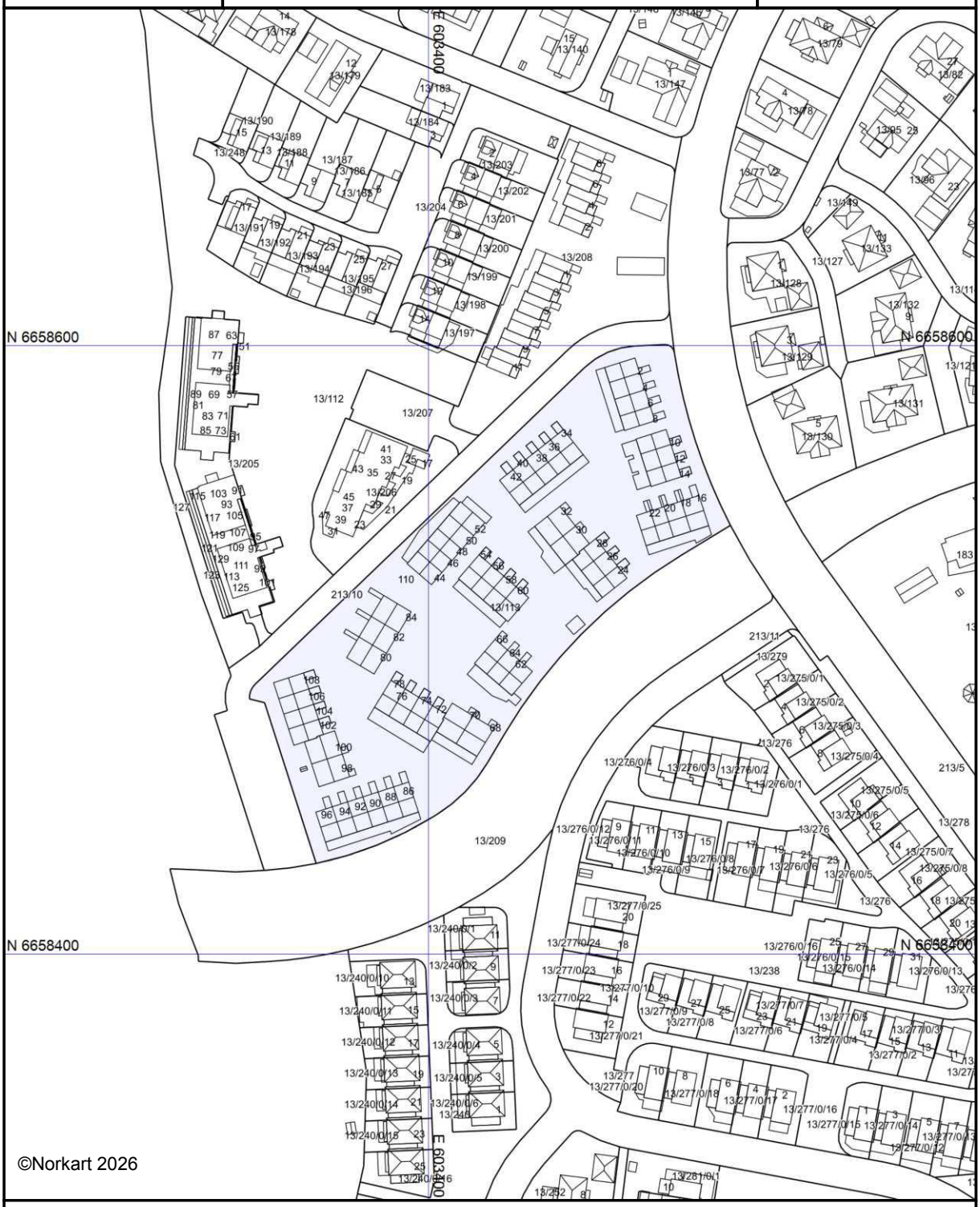
Nittedal kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 13/113/0/51
Adresse: Georg Frølichs vei 90
Dato: 09.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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: 09.06.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nittedal kommune

Kommunenr.	3232	**Gårdsnr.**	13	**Bruksnr.**	113	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	51
Adresse	Georg Frølichs vei 90, 1482 NITTEDAL								

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** 8 942 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 869 m^2 **Arealbruk** Uteoppholdsareal,Nåværende
	Delareal 1 045 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 1 m^2 **Arealbruk** Parkering,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	243
Navn	Bebyggelsesplan for B6 og B7 Kruttverket
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05.10.2009
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3232/dokumenter/669/243_REGULERINGSBESTEMMELSER%20B6%20OG%20B7%20KRUTTVERKET.pdf
Delarealer	**Delareal** 499 m^2 **Formål** Lekeplass **Feltnavn** LA7
	Delareal 268 m^2 **Formål** Lekeplass **Feltnavn** LA3
	Delareal 1 m^2 **Formål** Parkeringsplass **Feltnavn** P1
	Delareal 326 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** FA6
	Delareal 450 m^2 **Formål** Lekeplass **Feltnavn** LA6
	Delareal 419 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** FA5
	Delareal 160 m^2 **Formål** Lekeplass **Feltnavn** LA4
	Delareal 300 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** FA4
	Delareal 17 m^2 **Formål** Frisiktsone **Feltnavn** SIKT
	Delareal 1 757 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** B7.2
	Delareal 3 638 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** B7.1
	Delareal 492 m^2 **Formål** Lekeplass **Feltnavn** LA5
	Delareal 3 547 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** B7.3

Id	202504	
Navn	Områdeplan Midtre Rotnes	
Plantype	Områderegulering	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	11.05.2026	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3232/dokumenter/3613/Planbestemmelser%2C%20vedtatt%2011.05.2026.pdf	
Delarealer	**Delareal**	1 m^2
	RPHensynsonenavn	H910_21
	Delareal	11 857 m^2
	RPHensynsonenavn	H910_25

NITTEDAL KOMMUNE

Planbestemmelser til

Bebyggelsesplan for B6 og B7 Kruttverket

Forslaget til bebyggelsesplankart er datert 02.04.09, revidert 14.04.09, revidert 04.09.09
Forslaget til planbestemmelser er datert, 14.04.09 sist revidert 11.09.09

Bebyggelsesplan med tilhørende bestemmelser er vedtatt av Planutvalget i Nittedal 05.10.09
Bebyggelsesplan med tilhørende bestemmelser ble endret av Formannskapet sak 79/12 den 20.08.2012.

§1. AVGRENSNING AV PLANOMRÅDET OG REGULERINGSFORMÅL

Grensene for bebyggelsesplanen er vist på plankartet. Innenfor plankartet er det vist Byggeområder, Offentlig trafikkområder, Friområder, Fellesområder og Spesialområder

A. Pbl § 25.1 Byggeområder
-Boliger med tilhørende anlegg – benevnt B6.1.1, 1.2, 2 og 3 og B7 1.1, 1.2, 2.1, 2.2, 2.3, 3.1 og 3.2.

B. Pbl § 25. 2. avsnitt Kombinert formål
- Boliger/Felles parkering, benevnt KF1- KF6.

C Pbl § 25.3 Offentlige trafikkområder
- Kjørevei, benevnt V4.
- Parkeringsplass, benevnt P1

D. Pbl § 25.4 Friområder
- Offentlige friområder, benevnt F1

E. Pbl § 25.5 Fareområde
- Nettstasjon

F. Pbl § 25.6 Spesialområder
- Friluftsområder, benevnt SPFL1

G. Pbl § 25.7 Fellesområder
- Felles avkjørsler, benevnt FA1-FA6.
- Felles lekeområder, benevnt LA1-LA4

§2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Utbyggingen skal tilrettlegge for at boliger i størst mulig grad, og utemiljø er egnet til bruk for alle personer etter prinsippet om universell utforming. Andel boliger med som kan tilpasses kravene for livsløpsstandard skal synliggjøres.

2.2 Det er krav til utarbeidet utomhusplan i målestokk 1:200 eller større som sendes inn sammen med byggesøknad for alle deler av utbyggingen. Utomhusplanen skal detaljere utbyggingen innenfor rammene av bebyggelsesplanen og godkjennes sammen med byggesøknad.

2.3 I utomhusplan kan tillates mindre vesentlige endringer av formålsgrenser slik at bebyggelsesplanen gir rom for hensiktsmessige tilpasninger og løsninger. I forbindelse med byggesøknad skal det på utomhusplan vises plassering av garasje, overbygget p-plass, lekearealer, atkomst og turvei.

2.4 Støynivået i boliger og på utomhus skal følge Miljøverndepartementets veileder T-1442.

2.5 Der ikke annet er fastsatt i bebyggelsesplan med bestemmelser gjelder reguleringsplanens bestemmelser.

§3. BYGGEOMRÅDER

3.1 Fellesbestemmelser for byggeområder for boliger (B6.1.1, 1.2, 2, 3 og B7 1.1, 1.2, 2.1, 2.2, 2.3, 3.1, 3.2)

3.1.1 Bebyggelse skal innbyrdes tilpasses med hensyn til arkitektonisk uttrykk, takform / takvinkler og materialebruk.

3.1.2 Grad av utnyttelse beregnes i henhold til miljøverndepartementets veileder T-1205. Bruksarealer for boliger beregnes etter tilhørende NS 3940.

3.1.3 Garasje eller overbygget p-plass kan bygges utenfor byggegrense. Ved tilnærmet vinkelrett plassering i forhold til atkomstvei skal bygget være minst 5 m fra formålsgrensen mot vei, ved parallell plassering langs vei skal bygget være minst 2 m fra formålsgrensen. Det tillates bygget i formålsgrensen der det ikke er byggegrense.

3.1.4 Til sammenkjedede boliger eller for hver boligenhet i tomannsbolig skal det være 2 oppstillingsplasser for bil. Parkeringsplassene tillates plassert etter hverandre når de betjener samme bolig.
Garasjeareal inntil 36 m2 beregnes ikke i grad av utnyttelse.

3.1.5 For boliger i rekkehus, flerfamiliehus eller blokk med 2 rom eller mindre skal det opparbeides 1,0 parkeringsplass. Ved 3 rom eller mer skal det opparbeides 1,5 parkeringsplasser.

3.1.6 For blokkbebyggelse med 4 etasjer eller mer skal minst 2/3 av parkeringsplassene antall p-plasser opparbeides under boligbebyggelsen. Gjesteparkering kan opparbeides på terreng.

3.1.7 For sammenkjedede boliger og tomannsboliger skal MUA være min 150 m².
For rekkehus, flerfamiliehus og i blokk over 100 BRA skal MUA være min 100 m². For boliger under 100 BRA skal MUA være min 50 m²

3.1.8 MUA skal fortrinnsvis dekkes på aktuell eiendom og som andel i fellesområde for lek eller grønt. Dersom dette ikke er tilstrekkelig kan inntil 15 kvm tilskreves boliger fra felles grøntområde på Kruttverket benevnt som FG11 i reguleringsplan for Kruttverket.

3.1.9 Det skal etableres en gjennomgående turvei gjennom B6 for allmenn ferdsel.

3.2 Byggeområde for boliger (B6.1.1, 1.2 og 2)

3.2.1 I området kan det oppføres sammenkjedede boliger, tomannsboliger, rekkehus eller flermannsboliger.

3.2.2 Maksimal tillatt grad av utnyttelse er BYA 25 % sammenkjede bolig og tomannsboliger og maksimalt BYA 30 % for rekkehus og flermannsboliger. BYA regnes med grunnlag i hele B6 som delområde.

3.2.3 Maksimal høyde er 3 boligetasjer, inkludert kjeller og loft.

3.3 Byggeområde for boliger (B6.3)

3.3.1 I området kan det oppføres blokkbebyggelse

3.3.2 Maksimal tillatt grad av utnyttelse er BYA 35 %. BYA regnes med grunnlag i hele B6 som delområde.

3.3.3 Maksimal høyde er 4 boligetasjer med tillegg av garasjeanlegg.

3.4 Byggeområde for boliger (B7 1.1, 1.2, 2.1, 2.2, 2.3, 3.1, 3.2)

3.4.1 I området kan det oppføres sammenkjedede boliger, tomannsboliger, rekkehus eller flermannsboliger.

3.4.2 Maksimal tillatt grad av utnyttelse er BYA 30 %. BYA regnes med grunnlag i hele B7 som delområde.

3.4.3 Boligene kan oppføres i 3 boligetasjer, inkludert kjeller og loft

3.4.4 Tillatt mønehøyde er 10m fra planert terreng. Maksimal gesimshøyde er 7,5 meter fra planert terreng. Det kan tillates at inntil 1/3 av gesimshøyden er høyere enn 7,5 meter.

§4 KOMBINERT FORMÅL

4.1 Kombinert formål (KF1-KF6)

4.1.1 I området kan det etableres anlegg for felles parkering og atkomst eller byggeområde for bolig.

4.1.2 Ved bruk til bolig gjelder samme bestemmelsen for byggeområde for bolig pkt .3.4.

§5 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

5.1 Offentlig kjørevei (V4)

5.1.1 V4 er regulert med bredde 8 m. Innenfor det regulerte arealet skal det bygges kjørebane med bredde 4 m.

5.1.2 P1 skal opparbeides som parkeringsplass.

5.1.3 Innenfor sikttrekanter i veikryss og avkjøringer skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5m over tilstøtende veiers planum. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.

§6 FRIOMRÅDER

6.1 Friområder (F1)

6.1.1 Innenfor friområdet skal det opparbeides turvei og trasé for skiløype. Turveien kan heves som en del av opparbeidelsen. Opparbeiding skal vises på utomhusplan ved byggesaksbehandling

6.1.2 Innenfor friområder tillates ikke oppføring av bebyggelse eller anlegg med mindre bygning eller anlegg inngår i områdets bruk som friområde

§7 SPESIALOMRÅDER

7.1 Friluftsområde (SPFL1)

7.1.1 Området fungerer som overgang mellom byggeområde og marka.

7.1.2 Det er tillatt å gjøre vegetasjonspleie i området slik at gode lysforhold og utsiktsforhold skapes for bebyggelsen og samtidig gjøre området tilgjengelig for ferdsel. Området skal for øvrig fremstå som naturterreng.

§8 FELLESOMRÅDER

8.1 Eierskap til fellesområder

8.1.1 Fellesområdene skal etableres som felleseiendom for eiendommene som naturlig grenser til og benytter fellesområdene i de respektive delområdene B6 og B7. Boligeiendommen gis hjemmel til fellesområdene som skilles ut som egen eiendommer.

8.1.2 FA1 benyttes av eiendommer i delfeltene B6.1.1 og B6.1.2. FA2, FA3 og LA1 benyttes av eiendommer i delfeltet B6.2. LA2 benyttes av eiendommene alle delfeltene i B6.1.1, 1.2, 2 og 3.

8.1.3 FA4-FA6, LA3-LA7 benyttes av alle respektive delfelt innenfor delområde B7 og fastsettes endelig ved utbygging.

8.1.4 Der det er nødvendig kan teknisk anlegg plassers innenfor fellesområdene.

8.2 Felles avkjørsel/parkering (FA1-FA6)

8.2.1 Felles avkjørsler er regulert med varierende bredde min 6 m. Innenfor det regulerte arealet skal det bygges kjørebane med min bredde 3m.

8.2.2 Felles avkjørsler og veiarealer skal utformes for framkommelighet for utrykningskjøretøyer og renovasjonskjøretøyer

8.3 Felles lekeområder (LA1-LA4)

8.3.1 Områdenes utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av utomhusplan ved byggesøknad.

8.3.2 Lekeområdene skal være ferdig opparbeidet innen midlertidig brukstillatelse gis for første bolig, med mindre sesongmessige eller anleggsmessige hensyn ikke tillater dette.

NITTEDAL KOMMUNE

Områderegulering Midtre Rotnes

Reguleringsbestemmelser, vedtatt 11.05.2026
Områderegulering
Vedtatt KST 11.05.2026, sak 28/26
Sist revidert 22.05.2026 i tråd med vedtak

PlanID 3232-202504
Arkivsaksnummer <24/06879>

Innhold

1. Hensikten med planen, forholdet til gjeldende planer og krav om detaljregulering 4

1.1 Hensikten med planen 4

1.2 Planer som oppheves helt eller delvis 4

1.3 Felt som skal detaljreguleres 5

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet 5

2.1 Sikring av arealer for overvannshåndtering og flomveier 5

2.2 Terreng og vegetasjon 5

2.3 Miljøhensyn 6

2.4 Kulturminner 7

2.5 Frisikt 8

2.6 Støy 8

3. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1) 8

3.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg 8

3.1.1 Universell utforming og sosiale møteplasser 8

3.1.2 Estetisk utforming av bygg og konstruksjoner 8

3.2 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BF) 9

3.3 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BK1-15) 11

3.4 Kombinert bebyggelse og anlegg (KBA 1 og 2) 12

3.5 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse bolig, forretning, tjenesteyting (BTF) 13

3.6 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BB) 15

3.7 Offentlig eller privat tjenesteyting (o_T1, T2 og o_T3-4) 15

3.8 Barnehage (BH1-3) 16

3.9 Undervisning (o_UN) ... 16
3.10 Annen offentlig eller privat tjenesteyting (AT) ... 16
3.11 Vann- og avløpsanlegg (VA) ... 16
3.12 Lekeplass (LEK1-2) ... 16
3.13 Bolig/forretning/kontor (B/F/K) ... 17
3.14 Bolig/tjenesteyting (B/T 1,2, og 4) ... 17
3.15 Bolig/tjenesteyting (B/T3) ... 17
3.16 Kombinert bebyggelse og anlegg – bolig/forretning/kontor/servering/industri (KBA3) ... 17

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2) ... 17
4.1 Veg (V) ... 17
4.2 Kjøreveg (o_KV og KV) ... 18
4.3 Fortau (o_FO) ... 18
4.4 Gang-/sykkelveg (o_GS) ... 18
4.5 Gangveg/gangarealer (o_GG) ... 18
4.6 Annen veggrunn – teknisk anlegg (o_AVT) ... 18
4.7 Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG) ... 18
4.8 Parkering (P) ... 18

5. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3) ... 18
5.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur ... 18
5.2 Naturområde (GN 1, 2 og o_GN3) ... 19
5.3 Turdrag (o_TD og TD) ... 19
5.4 Turveg (o_TV) ... 19
5.5 Friområde FRI1, o_FRI2, FRI3 ... 19
5.6 Blågrønnstruktur (f_ BG og o_BG) ... 20

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6) ... 20
6.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BSV og o_BSV) ... 20
6.2 Naturområde i sjø og vassdrag (NSV) ... 20

7. Hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8) ... 20
7.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) ... 20
7.2 Særlige krav til infrastrukturtiltak – hensynssone ... 21
7.3 Særlige hensyn til naturmiljø og kulturmiljø (§ 11-8 c) ... 21

8. Rekkefølgebestemmelser ... 23
8.1 Ved oppstart av detaljreguleringsplan ... 23
8.2 Ved søknad om rammetillatelse ... 23
8.3 Før igangsettingstillatelse (faresone flom H320_1 og 2) ... 23

8.4 Før igangsettingstillatelse (felt KBA1-2, BTF, BK6, BK15, o_T3-4) 23

8.5 Før bebyggelse tas i bruk (felt KBA 1-2, BTF, BK 6, BK 15, o_T3 og B/T3) 23

9. Dokumentasjonskrav 24

9.1 Estetikk og landskap 24

9.2 Sosiale møteplasser 24

9.3 Sol og skygge 24

9.4 Utomhusplan 24

9.5 Grunnforurensning 25

9.6 Kulturminner og kulturmiljøer 25

9.7 Overvannshåndtering og flom 25

9.8 Miljø- og klimahensyn 26

9.9 Avfallshåndtering 26

9.10 Masseforvaltning 26

10. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene 28

10.1 Temakart – eksisterende og teoretisk ny hensynssone for overvannsflom, datert 21.06.2024 28

1. Hensikten med planen, forholdet til gjeldende planer og krav om detaljregulering

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å:

- ivareta og videreutvikle kvaliteter og verdier i eksisterende boligområder
- tilrettelegge for gradert utvikling, med mest boligvekst nærmest kollektivpunktet Nittedal stasjon og kun minimal boligvekst ellers i planområdet
- sikre utvikling områdene rundt Nittedal stasjon, med god bokvalitet, sosiale møteplasser, åpen bebyggelsesstruktur med grønne passasjer mellom byggene, og et tjenestetilbud som dekker hverdagsfunksjoner
- sikre og tilrettelegge for sammenhengende infrastruktur som fortau og vei, VA, flomveier mv.

1.2 Planer som oppheves helt eller delvis

1.2.1 Følgende planer oppheves som følge av ny plan

- Del av områderegulering Nittedal stasjonsområde – planID 241, vedtatt 13.05.2011.
- Reguleringsplan for del av Bjertnes – planID 202, stadfestet 28.02.1974.
- Reguleringsplan for Nygårdsfeltet - planID 207, vedtatt 22.02.1968.
- Del av Områdereguleringsplan for Bjertnes - planID 275, vedtatt 23.04.2018.

1.2.2 Planer i detaljeringssone H 910

For reguleringsplaner 1- 26 som opplistet nedenfor, gjelder følgende kapitler i disse bestemmelsene foran ved motstrid:

- §1 Hensikten med planen og forholdet til gjeldende planer
- §2 Fellesbestemmelser for hele planområdet
- §7 Hensynssoner
- §8 Rekkefølgebestemmelser
- §9 Dokumentasjonskrav
- §10 Dokumenter som gir juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene.

Bebyggelse i detaljeringssone H 910 er vist med feltnavn B i plankartet.

Konsentrert småhusbebyggelse innenfor reguleringsplaner 1 og 2, samt 5-26 som er opplistet nedenfor er ferdig utbygd. Plan nr.1-27 er vist med hensynssone H 910 på plankartet.

1. Skianleggene på Sagerud 282_26.10.2020
2. Detaljregulering for Huldreveien 241_11.12.2015
3. Rotneshagen 266_27.05.2019
4. Detaljregulering for Nedre Huseby 283_11.12.2023
5. Skolemestertunet 267_30.01.2017
6. Rotnesbeitet 242_12.12.2011
7. Gangvei langs Stasjonsveien 92, 13_07.02.86
8. Detaljreguleringsplan for del av Øvre Huseby 278_26.08.2019
9. Detaljreguleringsplan for boligfeltet Kvernstua (B6 sentrum) 256_18.12.2017

10. Detaljreguleringsplan for Sylling 276_28.01.2019
11. Reguleringsplan for Kruttverket med Sylling 237_25.08.2008
12. B16D Kruttverket 244_31.10.2011
13. Sagerudveien 270_15.12.2014
14. Kruttverket B8-2 249_16.12.2013
15. Kruttverket B15B 245_28.01.2013
16. Kruttverket B14 264_23.05.2016
17. Kruttverket B13 272_20.12.2017
18. Felt B12 Kruttverket 255_22.09.2016
19. Endring av detaljregulering for del av B11 i Kruttverket 265_16.11.2015
20. Detaljreguleringsplan for Kruttverket B8 248_16.11.2015
21. Felt B11 Kruttverket 254_16.06.2014
22. Detaljreguleringsplan for felt B9 i Kruttverket 262_31.08.2015
23. Fortau langs Kvernstuveien 238_25.08.2008
24. Kruttverket B6.2. Mindre endring av plan 243_25.06.2015
25. Bebyggelsesplan for B6 og B7. Kruttverket 243_05.10.2009
26. Reguleringsplan for Kruttverket – utsnitt Myhrerskauen 237A_31.08.2009
27. Detaljregulering av omsorgsboliger i Svartkruttveien 288_12.05.2025

1.3 Felt som skal detaljreguleres

Før tillatelse til tiltak på felt KBA 1 og 2, BTF, BK6, BK15, o_T3, o_T4 og B/T3 skal det utarbeides detaljreguleringsplan for feltet *(jf. Pbl.§12-7 nr. 11)*. Ved utarbeidelse av nye detaljreguleringsplaner skal denne planen og hensikten med den legges til grunn.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Sikring av arealer for overvannshåndtering og flomveier

Overvann skal håndteres helhetlig, åpent og naturbasert, også ved tiltak som er unntatt søknadsplikt. Overvann skal infiltreres og holdes tilbake på egen eiendom, og brukes som en ressurs i utforming av uterom, til rekreasjon og styrking av naturverdiene.

Den kommunale VA-normen med retningslinjer og sjekklister skal legges til grunn, men dimensjoneringsgrunnlaget i NVE sine veiledere om overvann og flom skal legges til grunn. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann. Ved detaljregulering skal det utarbeides rammeplan for overvann, vann og avløp.

Innenfor planområdet har Nittedal kommune tilgang til å etablere sikre flomveier til vassdrag i henhold til «*Temakart eksisterende og teoretisk ny hensynssone for overvannsflom*», datert 21.06.2024 i §10 i disse bestemmelsene.

2.2 Terreng og vegetasjon

2.2.1 Terrengtilpasning

Verdifulle landskapselementer, som f.eks. vannforekomster, myr, verdifull vegetasjon som f.eks. rødlista arter mv. skal ivaretas, eventuelt vurderes flyttet eller erstattet dersom fjernet. Tiltak skal tilpasses

terrenget slik at terrenginngrep begrenses. Vegetasjon skal brukes bevisst som formskapende element og berikelse for opplevelsesverdi og naturmangfold.

Kantvegetasjon langs vei skal søkes ivaretatt der det ikke er til hinder for trafikksikkerhet eller bidrar til spredning av fremmede arter. Biologisk mangfold på kommunale eiendommer skal søkes ivaretatt.

Murer skal tilpasses omgivelsene i utforming og materialbruk.

Regionale myndigheters til enhver tid gjeldende plan for masseforvaltning og retningslinjer for håndtering av masser skal legges til grunn. Masseforvaltning skal i størst mulig grad bygge på prinsippene i ressurspyramiden (avfallshierarkiet) i Regional plan for masseforvaltning. Massebalanse skal søkes oppnådd. Ved oppfylling med tilførte masser tillates kun ikke-forurensede jord- og steinmasser. Det skal i størst mulig grad legges til rette for lokal gjenbruk av masser.

2.2.2 Bevaring av store trær

Trær med stammeomkrets på mer enn 90 cm., 130 cm. over terreng skal bevares, for eik gjelder stammeomkrets 60 cm. eller mer, målt 130 cm. over terreng, for frukttrær gjelder stammeomkrets 50 cm. eller mer, målt 100 cm. over terreng.

Hule trær, også frukttrær skal så langt som mulig bevares. Trær som skal bevares må sikres i bygge- og anleggsfase, også ved riving av bebyggelse. I bygge- og anleggsfasen skal det etableres et gjerde som sikrer trærne. Kjøring med maskiner og lagring av utstyr, materialer, kjemikalier eller lignende tillates ikke innenfor dette gjerdet. Gjerdet skal ikke plasseres nærmere treet enn ytterkanten av treets beskyttelsessone.

Det skal ikke foretas inngrep som gir trærne dårligere vekstvilkår. Det tillates ikke tiltak eller byggegrop innenfor treets beskyttelsessone. Dette gjelder både i og utenom byggesak, og uavhengig av eiendomsgrenser.

2.3 Miljøhensyn

2.3.1 Generelt

Dumping av hageavfall i naturen er ikke tillatt**.**

Plastmateriale tillates ikke brukt i markdekke på lekeplasser.

Ved etablering av nye- og rehabilitering av eksisterende kunstgressanlegg skal det fortrinnsvis benyttes miljøvennlige løsninger og ikke plastholdige materialer. Nødvendig areal for snøopplag og løsning for å samle opp og hindre spredning av fyllmateriale skal etableres.

I minimum 70% av maskintimene på bygge- og anleggsplass, herunder aggregater og kompressorer, samt bruk av kjøretøy til massetransport skal det bruke elektrisitet, fossilfritt drivstoff eller andre klimanøytrale energikilder. Detter gjelder ikke for BF-felter.

Ved detaljregulering skal det

- sikres opparbeiding av tiltak som gjør det mer attraktivt å gå, sykle og benytte kollektivtransport
- sikres opparbeiding av infrastruktur for elbil, herunder ladepunkter ved boligbebyggelse og tilrettelegging for hurtiglading, ved næringsformåls- og leilighetsbygg
- vurderes å legge til rette for ombruk, gjenbruk av bygg, klimavennlig materialbruk og fornybar energi

- utarbeides et retningsgivende kvalitetsprogram for miljø- og energi dersom planen omfatter mer enn 10 boenheter eller 1000 m^2 BRA
- utredes hvordan forventede klimaendringer vil påvirke planområdet
- utarbeides klimagassberegning

2.3.2 Miljøhensyn langs vassdrag

Ørfiskebekken og Rotnesbekken 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.

Lukking av eller utfylling i bekker er ikke tillatt. Ved planer og tiltak som berører lukka bekker, skal gjenåpning vurderes.

Langs Ørfiskebekken og Rotnesbekken skal kantvegetasjon bevares i en bredde på minimum 20 meter, målt i luftlinje fra bekkekant ved normal vannføring. På strekninger avsatt til boligformål, undervisning, turvei eller lek, skal kantvegetasjon bevares i en bredde på minimum 10 meter fra bekkekant.

Langs øvrige vassdrag med årssikker vannføring skal eksisterende kantvegetasjon bevares i en bredde på minimum 10 meter fra bekkekant ved normal vannføring, målt i luftlinje.

Skånsom skjøtsel av kantsone tillates, forutsatt at det ikke endrer kantsonas økologiske funksjon.

I hekkeperioden, fra 1.april – 31.juli er fjerning av vegetasjon langs vassdrag ikke tillatt.

2.3.3 Begrensning av lysforurensning

Lysforurensning skal begrenses av hensyn til naturmangfold og omgivelsene. Belysning skal være funksjonell og begrenses med hensyn til antall lyskilder, lysstyrke og -type, samt utforming;

- utebelysning skal ha varm fargetemperatur
- utebelysning skal ikke ha blendende effekt på omgivelsene
- utebelysning skal ikke ha lys som lyser opp mot himmelen
- vassdrag skal ikke belyses
- veglys og lys på offentlige bygg skal ha lysstyringssystem som tilrettelegger for å kunne dimmes om natten eller slukkes

2.4 Kulturminner

2.4.1 Ved funn av automatisk freda kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider oppdages automatisk freda kulturminner som ikke tidligere er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Melding om funn skal straks sendes Akershus fylkeskommune, jf. Lov om kulturminner §8, andre ledd.

2.4.2 Ved nye tiltak og regulering

Ved søknad om tiltak og ved detaljregulering skal det tas særlig hensyn til kulturminner og kulturmiljøer. Nye tiltak skal være tilpasset områdets bebyggelsesstruktur, karakter og identitetsverdi og skal ikke redusere områdets kulturmiljøverdi.

2.4.3 Bebyggelse og anlegg med kartlagt svært høy og høy verneverdi

For bebyggelse med høy og svært høy verneverdi i denne planen og i Nittedal kommunes oversikt *«Kulturminnevurdering – bebyggelse og anlegg»* gjelder:

- Riving av bebyggelse, herunder konstruksjoner og anlegg, er ikke tillatt.
- Bygninger kan settes i stand under forutsetning av at takform, fasadeutforming, materialbruk og detaljering er lik eksisterende, eller tilbakeføres til tidligere utseende. Ivaretakelse av originale bygningselementer og -detaljer skal tilstrebes.
- 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.

2.5 Frisikt

I frisiktsoner skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder eller andre innretninger med høyde over 0,5 meter over tilstøtende veier.

2.6 Støy

Grenseverdiene i Klima- og Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen tabell 2 (T-1442/2021), kapittel 6, med veileder M-2061, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, er gjeldende.
Avvikssoner for støy innenfor KBA 1-2 og BTF avklares ved detaljregulering av feltene.

3. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

3.1.1 Universell utforming og sosiale møteplasser

Ved detaljregulering skal prinsippene om universell utforming legges til grunn. Lekeplasser og uterom skal utformes i tråd med NS-11005:2011 *«Universell utforming av uteområder».*
Ved detaljregulering skal bebyggelse og uteanlegg utformes med tanke på å legge til rette for gode fellesløsninger og sosiale møteplasser, med sentral plassering av felles uteoppholdsarealer. Bebyggelsen skal struktureres slik at den inviterer til fellesskap, for eksempel med tunformasjoner.

3.1.2 Estetisk utforming av bygg og konstruksjoner

Nye bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt endringer av eksisterende, skal utformes i harmoni med omgivelsenes karakter, form og tilpasning til nabobebyggelse, i tråd med stedegen byggeskikk og hensyn til helhetlig estetikk. Ny bebyggelse skal styrke nabolagets egenart og identitet. Tiltakets estetiske utforming skal avspeile byggets funksjon.

Optimal plassering av bygningsvolumer i terrenget skal tilstrebes, med sikte på å oppnå god terrengtilpasning og optimale uteoppholdsarealer; herunder solforhold for ny boligbebyggelse, nabobebyggelse og offentlige rom. I skrånende terreng skal bebyggelse avtrappes med terrenget

Svalganger skal ikke være lange, åpne korridorer, men skal utformes med fasadeelementer, som bidrar til at svalgangen gis et utrykk slik at den samsvarer med veggflatene på bygget, f.eks. med vinduer.

Frittstående installasjoner, som f.eks. boder og gjerder, nettstasjoner, belysning mv. skal gis en estetisk utforming som sammenfaller med den arkitektoniske utformingen av boligbebyggelsen. Tekniske installasjoner på tak skal gis et nedtonet, dempet uttrykk slik at de ikke virker prangende eller gir sjenerende refleksjon.

3.1.3 Boenheter og hybler

En hybel, sekundærleilighet eller leilighet innehar alle hovedfunksjoner som soveplass, bad, og kjøkken/stue.

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. En sekundærleilighet eller hybel ligger i samme bygning som hovedboenheten, har maksimalt 50 m^2 BRA og ikke overstiger 50 % av hovedboenhetens BRA.

3.1.4 Byggegrense fra veg

Ny bebyggelse skal oppføres utenfor byggegrenser fra veg som vist på plankartet.

Unntak fra byggegrense fra kommunal og privat veg kan gis for oppføring av mindre, tilhørende konstruksjoner som boder og garasjer. For garasjer skal inn- og utkjøring skje parallelt med vei, med mindre det dokumenteres at annen plassering eller adkomstløsning sikrer vending og oppstilling på egen tomt. Tiltaket skal ikke forhindre sikt, veivedlikehold eller håndtering av flomvann, overvann og snølagring.

3.1.5 Nettstasjoner

Ved detaljregulering skal det redegjøres for behov for og lokalisering av nettstasjoner.

3.1.6 Renovasjon

Ved søknad om tiltak og ved detaljregulering skal til enhver tid gjeldende kommunale og regionale retningslinjer for avfallshåndtering legges til grunn.

Ved detaljregulering skal renovasjonsløsning fortrinnsvis løses med nedgravde løsninger.

3.2 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BF)

3.2.1 Arealbruk og høyder

Frittliggende småhusbebyggelse er enebolig, tomannsbolig og enebolig med sekundærleilighet eller hybel.

Husrekke i Øvre Bjertnes 4,6,8,10,12,14,16,18,20,22 og 24 er ferdig utbygd. Dette omfatter eiendommer med gårds- og bruksnummer 14/808, 14/809, 14/810, 14/812, 14/813, 14/814, 14/815, 14/816, 14/817, 14/818, 14/819 og 14/820). Dette skal ikke være til hinder for ikke-søknadspliktige tiltak på inntil 15m^2.

Maks gesimshøyde er 6 meter og maks mønehøyde er 8 meter. For både gesimshøyde og mønehøyde gjelder: høyder måles fra gjennomsnittlig eksisterende terreng rundt bygningen.

Maks tillatt høyde fasadeliv er 9 meter, målt på ethvert punkt ved fasaden, målt fra ferdig planert terreng. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse enn den naturlige topografi legger til rette for, tillates ikke.

3.2.2 Grad av utnytting og minimumskrav til uteoppholdsareal

Maks % BYA = 25 %.

Det tillates ett småhus pr. tomt.
Ved tomtedeling er krav til netto tomtestørrelse for enebolig minimum 600 m^2, for tomannsbolig totalt minimum 900 m^2 og for enebolig med sekundærleilighet minimum 750 m^2.

For eneboliger er krav til MUA minimum 200 m^2 pr. boenhet; av dette skal minst 50 m^2 være et sammenhengende areal, med minimum 5 meters bredde.
For tomannsbolig er krav til MUA 150 m^2 pr. boenhet; av dette skal minst 30 m^2 være et sammenhengende areal pr. boenhet, med minimum 5 meters bredde.
For sekundærleilighet/leilighet stilles det krav om 40 m^2 MUA pr. sekundærleilighet/leilighet.
For hybel stilles det krav om 25 m^2 MUA pr. hybel.

Fellesfunksjoner som f.eks. kjøreareal, bil- og sykkelparkering, renovasjon etc. kan ikke regnes med i MUA.
Oppholdsarealer på tak kan ikke regnes med i MUA.
Arealer i gul støysone kan ikke regnes med i MUA.
Arealer brattere enn 1:3 kan ikke regnes med i MUA.
Det tillates maksimalt 1 avkjørsel pr. eiendom.

3.2.3 Estetikk og utforming

I tillegg til kravene til estetikk i § 3.1.2 gjelder følgende:

Det tillates takterrasse på inntil 40% av takets totalareal. Takterrasse skal være nedfelt i takkonstruksjon og trekkes minimum 1,5 meter inn fra gesims.

3.2.4 Parkering

Det skal settes av 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet, hvorav minimum 1 under tak. For sekundærleilighet skal det i tillegg avsettes 1 biloppstillingsplass, for hybel skal det i tillegg settes av 1 biloppstillingsplass.

Ved beregning av utnyttelsesgrad skal 18 m^2 BYA legges til grunn pr. utendørs parkeringsplass. Boenheter eller oppholdsrom er ikke tillatt i garasjer.

Det skal avsettes minst 2 sykkelparkeringsplasser under tak pr. boenhet.

3.3 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BK1-15)

3.3.1 Arealbruk, høyder og avstandskrav til eiendomsgrenser

Innenfor feltet tillates småhusbebyggelse sammenbygd i kjeder eller rekke, tomannsboliger og firemannsboliger.

Konsentrert småhusbebyggelse skal oppføres i variasjon mellom 2 og 3 etasjer.

Felt BK7 og BK13 er ferdig utbygd. Dette skal ikke være til hinder for ikke-søknadspliktige tiltak på inntil 15m^2.

Byggehøyder, inklusiv maks fasadeliv fastsettes i detaljregulering. Høyder måles fra gjennomsnittlig eksisterende terreng rundt bygningen. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse enn naturlig topografi legger til rette for, tillates ikke.

Felt BK15: I feltet tillates også leilighetsbygg.

3.3.2 Grad av utnytting og minimumskrav til uteoppholdsareal

Maks % BYA = 40 %

Felles kjøreareal skal reguleres som kjørevei og trekkes fra tomtegrunnlaget ved regulering.

Krav til MUA er 40 m^2 pr. 100 m^2 BRA. Av dette skal det avsettes minimum 20 m^2 felles leke- og uteoppholdsareal. Felles uteoppholdsarealer skal være sammenhengende, på bakkenivå og gis sentral, lett tilgjengelig plassering. Grønn buffer mellom eksisterende og ny bebyggelse skal sikres.

Fellesfunksjoner som f.eks. kjøreareal, bil- og sykkelparkering, renovasjon etc. kan regnes ikke med i MUA.

Oppholdsarealer på tak kan ikke regnes med i MUA.

Arealer brattere enn 1:3 kan ikke regnes med i MUA.

3.3.3 Estetikk og utforming

I tillegg til kravene til estetikk i § 3.1.2 gjelder følgende for konsentrert småhusbebyggelse:

- Bebyggelse og felles uteoppholdsarealer skal gis høy kvalitet ved utforming og valg av løsninger
- Bebyggelsen skal utformes slik at den samlet framstår med et enhetlig arkitektonisk uttrykk, samtidig som den skal ha variasjon i material- og fargebruk, volumer og fasadeutforming.
- Det tillates takterrasse på inntil 40% av takets totalareal. Takterrasse skal være nedfelt i takkonstruksjon og trekkes minimum 1,5 meter inn fra gesims.

For felt BK15 gjelder i tillegg følgende:

- Boligbebyggelse skal ha trekledning i varierende farger innenfor hver husrekke og saltak eller preg av saltak. Farger skal harmonere med naturen. Dersom bebyggelsen skal ha balkonger, skal disse være inntrukket fra fasade
- En sammenhengende gangforbindelse øst-vest gjennom feltet skal sikres og opparbeides. Gangforbindelsen skal ha hensiktsmessig plassering og være åpen for allmenn ferdsel.

- Som eksisterende terreng regnes terrenget slik det var før terrenget mot eiendommene gnr/bnr. 14/693- 1 og 2 ble fylt opp/bearbeidet.
- Naturmiljøverdier, herunder feltets funksjon som overvintringsområde for amfibier skal kartlegges.

3.3.4 Parkering

For konsentrert småhusbebyggelse skal det settes av 1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet, hvorav minst 1 skal være under tak. Unntatt er felt BK15, der det skal settes av 1,2 biloppstillingsplass under tak pr. boenhet.

I tillegg skal det avsettes 1 biloppstillingsplass for sekundærleilighet og 1 for hybel.

I detaljregulering skal løsninger for bildeling vurderes.

Ved beregning av utnyttelsesgrad skal 18 m^2 BYA legges til grunn pr. utendørs parkeringsplass.

Det skal settes av minimum 2 sykkelparkeringsplasser under tak pr. boenhet.

3.4 Kombinert bebyggelse og anlegg (KBA 1 og 2)

3.4.1 Bestemmelser som gjelder fram til detaljregulering

Inntil det foreligger ny detaljreguleringsplan for felt KBA1-2 gjelder fellesbestemmelsene for bebyggelse og anlegg og bestemmelsene for BF-områder (§3.2). Etablering av ny småhusbebyggelse er ikke tillatt, unntatt er etablering av sekundærleiligheter og hybler innenfor eksisterende bygningsmasse.

3.4.2 Arealbruk og høyder

Innenfor feltet tillates bolig og forretning/kontor og barnehage i blokkbebyggelse. Bebyggelsen skal ha varierende etasjeantall mellom 3 og 6 etasjer.

Etablering av forretning/kontor er kun tillatt i første etasje mot Sørliveien.

For boliger skal det søkes å legges til rette for innomhus fellesfunksjoner, som f.eks. lekerom, forsamlingslokale, låneleiligheter, vaskeri, drivhus, treningsrom etc.

Det skal sikres grønn buffer mellom eksisterende og ny bebyggelse.

Detaljreguleringsplan for oppgradering av o_KV14 Kruttverkveien skal utarbeides som del av feltet. Detaljreguleringsplanen skal blant annet avklare utforming av buss-stoppesteder

I forbindelse med detaljregulering av felt KBA2, skal det sikres en tverrforbindelse/grøntkorridor mellom Lysgata og Kruttverkveien. Tverrforbindelsen skal ha hensiktsmessig plassering og være åpen for allmenn ferdsel.

3.4.3 Grad av utnytting og minimumskrav til uteoppholdsarealer

Maks % BYA = 40 %

Det skal settes av minimum 20 m^2 felles leke- og uteoppholdsareal pr. 100 m^2 BRA.

Felles uteoppholdsarealer på tak kan ikke regnes med i MUA.
Fellesfunksjoner som f.eks. kjøreareal, bil- og sykkelparkering, renovasjon etc. kan ikke regnes med i MUA.
Arealer brattere enn 1:3 kan ikke regnes med i MUA.

3.4.4 Estetikk og utforming

For blokkbebyggelse gjelder følgende i tillegg til kravene i §3.1.2:

- Bebyggelsen skal utformes slik at den samlet framstår med et enhetlig arkitektonisk uttrykk, samtidig som den skal ha variasjon i material- og fargebruk, volumer, takform og fasadeutforming.
- Volumer skal brytes opp, slik at lange bygninger unngås, f.eks. med frittstående leilighetsbygg
- Det skal være mulighet for gjennomgang mellom og/eller gjennom byggene.
- Bebyggelsen skal utformes slik at den skjermer mot ytre påvirkning som støy og luftforurensning.
- Høyder på bebyggelsen skal trappes ned mot omkringliggende småhusbebyggelse
- Bebyggelse skal ha varierte farger som harmonerer med naturen
- Balkonger mot eksisterende bebyggelse skal være inntrukket fra fasade
- Ved etablering av forretning/kontor i første etasje mot Sørliveien, skal fasade mot Sørliveien som hovedregel være publikumsrettet og inviterende, med aktivt fasadeliv, tilpasset det offentlige rommet. Størrelse på offentlige rom fastsettelse i forbindelse med detaljregulering.
- Det skal legges til rette for felles sosiale møteplasser i form av grøntområder, torg, lekeplasser mv.
- Uteoppholdsarealer, torg og møteplasser skal plasseres og utformes slik at god kvalitet oppnås, herunder sol-, skygge- og lysforhold, støy- og annen miljøbelastning.
- Lekeplasser skal gis hensiktsmessig plassering til boenhetene de skal betjene. Størrelse på lekearealer fastsettes i forbindelse med detaljregulering.
- Bebyggelse og felles uteoppholdsarealer skal gis høy kvalitet ved utforming og valg av løsninger.

I tillegg skal minst 3 av disse arkitektoniske prinsippene brukes:

- Trekledning på fasadeflater
- Etasjebånd i etasjeskiller
- Takoppløft og arker
- Vinduer med større høyde enn bredde

3.4.5 Parkering

Det skal settes av 1,5 parkeringsplass pr. boenhet. Parkering skal være under bakken.
I detaljregulering skal løsninger for bildeling vurderes.

For forretninger, servicetilbud og kontor skal det settes av maks 1,5 parkeringsplass pr. 100 m^2 BRA.

For barnehage skal det settes av minimum 1 parkeringsplass pr. ansatt + 0,2 parkeringsplass pr. barn det er kapasitet til og 1 sykkelparkeringsplass pr. ansatt. Sykkelparkering skal være under tak.

Det skal settes av minimum 2 sykkelparkeringsplasser under tak pr. boenhet.

3.5 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse bolig, forretning, tjenesteyting (BTF)

3.5.1 Bestemmelser som gjelder fram til detaljregulering

Fram til det foreligger en ny detaljreguleringsplan for felt BTF, gjelder bestemmelsene for BF-områdene. Etablering av ny småhusbebyggelse er ikke tillatt, unntatt er etablering av sekundærleiligheter og hybler innenfor eksisterende bygningsmasse.

3.5.2 Arealbruk og høyder

Innenfor feltet tillates forsamlingshus, bolig, tjenesteyting/barnehage og forretning/kontor.

Bebyggelsen skal ha varierende etasjeantall mellom 3 og 5 etasjer. Forretning/kontor skal i hovedsak være begrenset til å ligge i første etasje mot Sørliveien.

I forbindelse med detaljregulering av feltet skal det sikres en tverrforbindelse/grøntkorridor mellom Myrveien og Lysgata. Tverrforbindelsen skal tilstrebes mest mulig sammenhengende med grøntkorridoren gjennom KBA2 og også fungere som grønn buffer mot bebyggelsen sør for feltet.

3.5.3 Grad av utnytting

Maks % BYA = 40%

Det skal settes av minimum 20 m^2 felles leke- og uteoppholdsareal pr. 100 m^2 BRA.

For barnehage er krav til uteareal for barnehager er 24 m^2 netto leke- og oppholdsarealer pr. barn bygningene dimensjoneres for. 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 uteareal skal være tilgjengelig for allmennheten utenom åpningstid, men kan ikke regnes med i boligers uteoppholdsareal.

For boliger skal det søkes å legges til rette for innomhus fellesfunksjoner, som f.eks. lekerom, forsamlingslokale, låneleiligheter, vaskeri, drivhus, treningsrom etc.

Felles uteoppholdsarealer på tak kan ikke regnes med i MUA.
Fellesfunksjoner som f.eks. kjøreareal, bil- og sykkelparkering, renovasjon etc. kan ikke regnes med i MUA.
Arealer brattere enn 1:3 kan ikke regnes med i MUA.

For felt som er kombinert bolig/barnehage skal fordeling av uteoppholdsarealer mellom bolig/barnehage og på tak/bakkeplan avklares i detaljregulering.

3.5.4 Estetikk og utforming

For bolig/tjenesteyting gjelder følgende i tillegg til kravene til estetikk og utforming i § 3.1.2:

- Bebyggelsen skal utformes slik at den samlet framstår med et enhetlig arkitektonisk uttrykk, samtidig som den skal ha variasjon i material- og fargebruk, volumer, takform og fasadeutforming
- Volumer skal brytes opp, slik at lange bygninger unngås, f.eks. med frittstående leilighetsbygg og/eller punkthus. Det skal være mulighet for gjennomgang mellom og/eller gjennom byggene.
- Bebyggelsen skal utformes slik at den skjermer mot ytre påvirkning som støy og luftforurensning.
- Høyder på bebyggelsen skal trappes ned mot omkringliggende småhusbebyggelse
- Bebyggelse skal ha varierte farger som harmonerer med naturen
- Balkonger mot eksisterende bebyggelse skal være inntrukket fra fasade
- Ved etablering av forretning/kontor i første etasje mot Sørliveien, skal fasade mot Sørliveien som hovedregel være publikumsrettet og inviterende, med aktivt fasadeliv, tilpasset det offentlige rommet
- Det skal legges til rette for felles sosiale møteplasser i form av grøntområder, torg, lekeplasser mv.

- Uteoppholdsarealer skal plasseres og utformes slik at god kvalitet oppnås, herunder sol-, skygge- og lysforhold, støy- og annen miljøbelastning
- Lekeplasser skal gis hensiktsmessig plassering til boenhetene de skal betjene. Størrelse på lekearealer fastsettes i forbindelse med detaljregulering
- Bebyggelse og felles uteoppholdsarealer skal gis høy kvalitet ved utforming og valg av løsninger

I tillegg skal minst 3 av disse arkitektoniske prinsippene brukes på blokkbebyggelse

- Trekledning på fasadeflater
- Etasjebånd i etasjeskiller
- Takoppløft og arker
- Vinduer med større høyde enn bredde

3.5.5 Parkering

Det skal settes av 1,5 parkeringsplass pr. boenhet. Parkering skal være under bakken
I detaljregulering skal løsninger for bildeling vurderes.

For forretninger, servicetilbud og kontor skal det avsettes maks 1,5 parkeringsplass pr.100m^2 BRA.

For barnehage skal det settes av minimum 1 parkeringsplass pr. ansatt + 0,2 parkeringsplass pr. barn det er kapasitet til og 1 sykkelparkeringsplass pr. ansatt. Sykkelparkering skal være under tak.

Det skal settes av minimum 2 sykkelparkeringsplasser under tak pr. boenhet.

3.6 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BB)

Feltet anses som ferdig utbygd. Dette skal ikke være til hinder for ikke-søknadspliktige tiltak på inntil 15m^2.

3.7 Offentlig eller privat tjenesteyting (o_T1, T2 og o_T3-4)

3.7.1 o_T1 Myrveien – tilrettelagte boliger

Innenfor feltet tillates offentlig/privat tjenesteyting, tilrettelagte boliger, med arbeidsbase/tjenestebase etter behov.

Bygg kan etableres i 1 eller 2 etasjer. Maks gesimshøyde er 7,5 meter og maks mønehøyde er 9 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter. Høyde måles fra gjennomsnittlig eksisterende terreng rundt bygningen. Høyder på tekniske installasjoner på tak kommer i tillegg.

Maks % BYA = 50%.

3.7.2 T2 Skolebakken 5

Innenfor feltet tillates offentlig/privat tjenesteyting med maks mønehøyde 9 meter.
Maks % BYA = 60%.

3.7.3 o_T3 Rotneslia

Innenfor feltet tillates offentlig/privat tjenesteyting, fortrinnsvis barnehage/skole.
Feltet skal detaljreguleres før det kan bebygges, jf. § 1.3. I forbindelse med detaljregulering skal det avklares at tilstrekkelig barnehagekapasitet på Rotnes er sikret, før feltet kan reguleres til andre formål enn barnehage. Kjøreadkomst fra nord forutsettes, og skal inngå i detaljreguleringen.

3.7.4 o_T4 Rotnes skole

Innenfor feltet tillates bygg og funksjoner for Rotnes skole med grøntanlegg. Uteoppholdsarealer skal ivaretas med grønt preg og som sosial møteplass, tilrettelagt for varierte aktiviteter for barn og unge, både i og utenfor skoletiden.

Eventuell fortetting/utvidelse i feltet vurderes gjennom et konkret prosjekt i hvert enkelt tilfelle. Større tiltak krever ny detaljregulering.

3.8 Barnehage (BH1-3)

Innenfor feltene tillates barnehage.
Felt BH1 inneholder Steinrøysa andelsbarnehage SA.
Felt BH2 inneholder Stubben barnehage.
Felt BH3 inneholder Nygård barnehage.

Feltene anses som ferdig utbygd. Dette skal ikke være til hinder for ikke-søknadspliktige tiltak på inntil 15m^2.

3.9 Undervisning (o_UN)

Innenfor feltet tillates skolebygg med tilhørende anlegg. Feltet inneholder Sørli skole med utearealer. Feltet anses som ferdig utbygd. Dette skal ikke være til hinder for ikke-søknadspliktige tiltak på inntil 15m^2.

Utearealene skal ivaretas som sosial møteplass, tilrettelagt for varierte aktiviteter for barn og unge, både i og utenfor skoletiden.

3.10 Annen offentlig eller privat tjenesteyting (AT)

3.10.1 Arealbruk og høyder

Innenfor feltet tillates offentlig eller privat tjenesteyting (forsamlingshus, velhus og/eller barnehage).

Maks gesimshøyde er 7,5m og maks mønehøyde er 9m. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5m. Høyde måles fra gjennomsnittlig eksisterende terreng rundt bygningen.

3.10.2 Grad av utnytting

Maks % BYA = 40%

3.10.3 Parkering

For barnehage skal det settes av minimum 0,7 parkeringsplass pr. ansatt + 0,2 parkeringsplass pr. barn det er kapasitet til og 1 sykkelparkeringsplass pr. ansatt. Sykkelparkering skal være under tak.

3.11 Vann- og avløpsanlegg (VA)

Innenfor feltet tillates vann- og avløpsanlegg

3.12 Lekeplass (LEK1-2)

LEK1 er felles lekeplass for eiendommer med adresse Veslefrikksvei og Tyrihansveien.

LEK2 er felles lekeplass for Peer Gynts vei nr. 23-41.

3.13 Bolig/forretning/kontor (B/F/K)

Innenfor feltet B/F/K tillates bolig/forretning/kontor. Feltet anses som ferdig utbygd. Dette skal ikke være til hinder for ikke-søknadspliktige tiltak på inntil 15m^2.

3.14 Bolig/tjenesteyting (B/T 1,2, og 4)

Feltene anses som ferdig utbygd. Dette skal ikke være til hinder for ikke-søknadspliktige tiltak på inntil 15m^2.
For felt B/T 1 gjelder for øvrig samme bestemmelser som for BF-feltene.

3.15 Bolig/tjenesteyting (B/T3)

Ved regulering av B/T3 skal det redegjøres for miljøtekniske grunnforhold og nødvendige avbøtende tiltak.

3.16 Kombinert bebyggelse og anlegg – bolig/forretning/kontor/servering/industri (KBA3)

Innenfor feltet tillates nærings- og boligbebyggelse. Som næringsbebyggelse tillates forretninger, bevertning, lett industri og lager, samt annen næring som ikke vil være til vesentlig ulempe for beboere i og inntil feltet i form av støy eller annen forurensende aktivitet ved produksjon. Tungindustri, forurensende eller brann- og eksplosjonsfarlig industri tillates ikke.

I tillegg til kravene til estetikk i § 3.1.2 gjelder:

- Materialkvalitet og takvinkel som er mest utbredt i feltet skal videreføres ved nye tiltak.
- Bebyggelse og felles uteoppholdsarealer skal gis høy kvalitet ved utforming og valg av løsninger.

Maks gesimshøyde er 6 meter og maks mønehøyde er 8 meter. For både gesimshøyde og mønehøyde gjelder: høyder måles fra gjennomsnittlig eksisterende terreng rundt bygningen.

Maks tillatt høyde fasadeliv er 9 meter, målt på ethvert punkt ved fasaden, målt fra ferdig planert terreng. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse enn den naturlige topografi legger til rette for, tillates ikke.

Maks % BYA = 25 %.

Krav til MUA er 40 m^2 pr. 100 m^2 BRA. Av dette skal det avsettes minimum 20 m^2 felles leke- og uteoppholdsareal. Felles uteoppholdsarealer skal være sammenhengende, på bakkenivå og gis sentral, lett tilgjengelig plassering.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

4.1 Veg (V)

Innenfor feltet tillates private og felles adkomstveger. Formålet inkluderer kjørebane, grøfteareal, støttemurer og øvrige tiltak som naturlig tilhører formålet.

4.2 Kjøreveg (o_KV og KV)

Innenfor feltet skal kjøreveier være opparbeidet som vist på plankartet.

o_KV er offentlige veier, f_KV er felles adkomstveier, og KV er private veier.

o_KV39 er snuplass og avsettingsplass for av- og påstigning til Sørli skole. o_KV39 skal inneholde minimum 4 plasser for stopp/av- og påstigning.

o_KV40 er rondell for av- og påstigning til Sørli skole. o_KV40 skal inneholde 9 plasser for stopp/av- og påstigning.

o_KV41 er rondell for av- og påstigning til Rotnes skole.

4.3 Fortau (o_FO)

Innenfor feltet tillates offentlig fortau, opparbeidet i bredder som vist på plankartet.

4.4 Gang-/sykkelveg (o_GS)

Innenfor feltet skal gang- og sykkelveier opparbeides i bredder som vist på plankartet. Gang- og sykkelveier skal være offentlige.

4.5 Gangveg/gangarealer (o_GG)

Innenfor feltet skal gangveier være offentlige og åpne for allmennheten.

4.6 Annen veggrunn – teknisk anlegg (o_AVT)

Innenfor feltene kan det etableres fylling/skjæring, grøft som del av veiformålet og tekniske anlegg.

4.7 Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG)

Feltene er en del av veiformålet (fylling/skjæring, grøft).

4.8 Parkering (P)

Felt P1 skal ha funksjon som felles parkeringsplass for Ringveien 19A, 19B, 21 og 23.

Felt P2 skal ha funksjon som felles parkeringsplass for Vestliveien 10A, 10B, 12A og 12B.

Felt o_P3 skal ha funksjon som kombinert utfartsparkering og parkering for Sørli skole, minimum 50 parkeringsplasser.

5. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

5.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur

Innenfor arealformål grønnstruktur er verken søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak som forringer områdets naturverdier tillatt.

Innenfor arealformålet grønnstruktur er det for eksempel ikke tillatt å

- dumpe hageavfall
- forsøple
- sette ut nye arter
- etablere nye bålplasser
- gjødsle eller så
- ta ut løsmasser
- planere eller lagre masser
- bruke kjemiske bekjempningsmidler
- deponere snø
- drive flatehogst

5.2 Naturområde (GN 1, 2 og o_GN3)

Innenfor feltene er byggetiltak eller andre tiltak som påvirker områdets naturverdier eller landskapets karakter ikke tillatt. Unntatt er tiltak i regi av offentlige myndigheter for å bevare faunaen og naturmiljøet i feltene. Skånsom skjøtsel skal avklares med kommunen.

For å bevare naturverdiene

- kan det kun utføres skånsom plukkhogst
- skal hogst og andre tiltak, som f.eks. etablering av gjerder og hekker avklares med kommunen

Nødvendig drift og vedlikehold av Trollveien og annen eksisterende teknisk infrastruktur er tillatt.

For å bevare naturverdier i GN1 skal bruken begrenses. Forsiktig bruk som ikke påvirker naturverdiene, som f.eks. bading og skøytelek er tillatt.

5.3 Turdrag (o_TD og TD)

Innenfor feltet tillates opparbeidelse av turdrag. Turdrag skal holdes åpne for allmennheten; oppføring av stengsler er ikke tillatt. Tursti kan opparbeides og gangforbindelsen kan merkes.

5.4 Turveg (o_TV)

Offentlig t og turveg skal minimum være opparbeidet med grusdekke og kunne brøytes.

5.5 Friområde FRI1, o_FRI2, FRI3

Innenfor feltet tillates tilrettelegging for lek og opphold, uorganisert idrett og sosiale aktiviteter og møteplasser og tilrettelegging for ferdsel. Vegetasjon og vannforekomster skal bevares. Kommunen skal kontaktes før etablering av tiltak eller fjerning av vegetasjon kan tillates.

Innenfor felt FRI3 tillates oppført små bygg på inntil totalt 30m^2 forutsatt at byggene har funksjon for aktivitet på - eller drift av friarealet; for eksempel utstyrsbod, søppelbod, lekehus o.l.

5.6 Blågrønnstruktur (f_ BG og o_BG)

Blågrønnstruktur er felles eller offentlig grøntareal med funksjon for vegetasjon, håndtering av overvann/flom og ferdsel.

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

6.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BSV og o_BSV)

BSV omfatter private og kommunale arealer i Ørfiskebekken med Vågedam, med randsone og -vegetasjon.

6.2 Naturområde i sjø og vassdrag (NSV)

Innenfor feltene er byggetiltak eller andre tiltak som påvirker områdets naturverdier eller landskapets karakter ikke tillatt.

Innenfor feltene er det tillatt med moderat bruk i form av bading og gjennomføring av slått og rydding av lauvoppslag. All skjøtsel og øvrige tiltak på området skal avklares med kommunen.

7. Hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

7.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

7.1.1 Flomfare - overvann (H320_1)

Hensynssone H320_1 omfatter kartlagt eksisterende faresone for overvannsflom beregnet etter 200-årsregn med klimafaktor 1,4, jf. *Fagrapport 05: VA- og overvann*, 27.06.2024.
Innenfor hensynssonen tillates ikke

- oppføring av ny bebyggelse
- vesentlige terrenginngrep
- nyetablering av kjeller til varig opphold
- ikke-søknadspliktige tiltak som har betydning for overvann/flom

Unntatt er tiltak som åpenbart ikke er i konflikt med hensynet bak faresonen, og ikke påføres skade eller påfører skade på andre eiendommer ved flomhendelser.

Flomsikring skal tilpasses i den enkelte plan- eller byggesak. For nye tiltak skal det brukes materialer og konstruksjoner som tåler å stå under vann. Avløp og vannforsyning skal ha tilbakeslagssikring.

7.1.2 Flomfare – vassdrag (H320_2)

Hensynssone H320_2 viser eksisterende faresone for flom i Rotnesbekken og Trollbekken, jf. *Fagrapport 05: VA- og overvann*, 27.06.2024, Sweco og *Notat – Rotnesbekken*, 16.08.2024, Sweco.
Innenfor hensynssonen tillates ikke

- oppføring av ny bebyggelse
- vesentlige terrenginngrep
- nyetablering av kjeller til varig opphold
- ikke-søknadspliktige tiltak som har betydning for overvann/flom

Unntatt er tiltak som åpenbart ikke er i konflikt med hensynet bak faresonen, og ikke påføres skade eller påfører skade på andre eiendommer ved flomhendelser.

Flomsikring skal tilpasses i den enkelte plan- eller byggesak. For nye tiltak skal det brukes materialer og konstruksjoner som tåler å stå under vann. Avløp og vannforsyning skal ha tilbakeslagssikring.

7.1.3 Flomfare – vassdrag (H320_3 og H320_4)

Faresone H320_3 viser eksisterende faresone og hensynssone H320_4 viser eksisterende aktsomhetssone for flomfare i Ørfiskebekken, jf. *Notat – flomsone Ørfiskebekken, 26.06.2024.*
Innenfor hensynssonene tillates ikke

- oppføring av ny bebyggelse
- vesentlige terrenginngrep
- nyetablering av kjeller til varig opphold
- ikke-søknadspliktige tiltak som har betydning for overvann/flom

Unntatt er tiltak som åpenbart ikke er i konflikt med hensynet bak sonene, og ikke påføres skade eller påfører skade på andre eiendommer ved flomhendelser.

Flomsikring skal tilpasses i den enkelte plan- eller byggesak. For nye tiltak skal det brukes materialer og konstruksjoner som tåler å stå under vann. Avløp og vannforsyning skal ha tilbakeslagssikring.

7.1.4 Faresone høyspenningsanlegg (H740)

Hensynssone høyspenningsanlegg er på 45 meter; 22,5 meter målt horisontalt til hver side av senter av ledningen, som vist i plankart. Ny bebyggelse innenfor hensynssonen er ikke tillatt, og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

7.1.5 Annen fare – forurenset grunn (H390)

Sonene markerer områder med fare for forurenset grunn. Ved tiltak i forurenset grunn gjelder forurensningsforskriften kapittel 2.

7.2 Særlige krav til infrastrukturtiltak – hensynssone

7.2.1 Hensynssone krav til infrastrukturtiltak (H430)

Hensynssone H430 omfatter fylkesvei 1547 Stasjonsveien med sidearealer som omfatter tilliggende infrastruktur. For hensynssonen kreves detaljreguleringsplan som blant annet avklarer tiltak for trafikk og trafikksikkerhet, buss-stoppesteder og overvanns- og flomhåndtering, i sammenheng med områdene rundt. Kjøreadkomst for buss til Nittedal stasjon skal sikres i anleggsfase og permanent situasjon.

Plangrense for detaljreguleringsplanen skal avklares ved oppstart av planprosess. Detaljreguleringsplanen skal omfatte krysset mot Tumyrveien og krysset mot riksvei 4.

7.3 Særlige hensyn til naturmiljø og kulturmiljø (§ 11-8 c)

7.3.1 Bevaring naturmiljø – hensynssone amfibier (H560_1)

H560_1 omfatter

- Lille- og Store Vassøytjern med buffersone rundt, inklusive deler av Trollveien.
- Kulturlandskapsdammene med buffersone rundt på Rotnes Bruk

Amfibiers leveområder, vandringskorridorer og overvintringsområder skal søkes ivaretatt.

Fastsetting av strekning og periode for stenging av personbiltrafikk i Trollveien vurderes nærmere i samråd med kommunen.

7.3.2 Bevaring naturmiljø – hensynssone (H560_ 2)

Innenfor hensynssone H560_2 skal naturverdier knyttet til vegetasjon og biotoper søkes ivaretatt. Skjøtsel og tiltak skal avklares med kommunen.

7.3.3 Bevaring kulturmiljø - hensynssone (H570_1-4)

Nye tiltak innenfor H570_1-4 skal ta særlig hensyn til eksisterende kulturmiljø med verdifulle bygninger og anlegg, store gamle trær o.l. Nye tiltak skal utformes slik at de støtter opp under kulturmiljøets identitets- og kulturmiljøverdi, jf. § 9.6.1-3.

H570_2 utgjør del av kulturmiljøet Rotnes Bruk, som har svært høy kulturmiljøverdi. Ved byggetiltak i hensynssonen skal det legges særlig vekt på å ivareta kulturmiljøets verdier og kvaliteter.

H570_3 utgjør del av kulturmiljøet Nitedals Krudtværk, som har svært høy kulturmiljøverdi:
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 istandsetting eller kopiering av bygninger og installasjoner med høy eller svært høy verdi, bør det brukes samme materialer og opprettholde detaljeringen. Originale bygningsdeler og detaljer bør bevares der det er mulig.

- 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 fagperson med relevant kulturminnefaglig kompetanse

- Ved tiltak langs elvebredden øst for Waage dam skal risiko for eventuell forurensning i grunnen tas høyde for, jf. §§ 7.1.5 og 9.5.

H570_4 er kraftledning 300kV Nedre Vinstra – Oslo. Anlegget har svært høy kulturmiljøverdi. I dette kulturmiljøet må hensynet til ivaretagelse av trær vike for sikkerhetshensyn mtp. høyspenning.

8. Rekkefølgebestemmelser

8.1 Ved oppstart av detaljreguleringsplan

Ved oppstartmøte skal det foreligge en kommunal vurdering av at det er tilstrekkelig barnehage- og barneskolekapasitet på Rotnes.

8.2 Ved søknad om rammetillatelse

Ved søknad om rammetillatelse skal valg av løsninger for håndtering av overvann og flom, vann og avløp begrunnes.

For BK15 gjelder: Før søknad om rammetillatelse for feltet skal fortau langs o_KV14 i Kruttverkveien være sikret opparbeidet.

8.3 Før igangsettingstillatelse (faresone flom H320_1 og 2)

Innenfor faresoner flom H 320_1 og H320_2 tillates ikke

- oppføring av ny bebyggelse
- vesentlige terrenginngrep
- nyetablering av kjeller til varig opphold
- ikke-søknadspliktige tiltak som har betydning for overvann/flom

før ny flomsone er etablert, jf. §10, vedlegg *«Eksisterende og teoretisk ny hensynssone for overvannsflom»,* datert 21.06.2024.

Unntatt er tiltak som åpenbart ikke er i konflikt med hensynet bak faresonen, og ikke påføres skade eller påfører skade på andre eiendommer ved flomhendelser.

8.4 Før igangsettingstillatelse (felt KBA1-2, BTF, BK6, BK15, o_T3-4)

Tilstrekkelig barnehage- og barneskolekapasitet på Rotnes skal være på plass før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor felt KBA1-2, BTF, BK15 og BK6.

Før igangsettingstillatelse kan gis for felt o_T3 og o_T4 skal det foreligge en detaljreguleringsplan for fylkesvei 1547 Stasjonsveien, jf. §7.2.1

8.5 Før bebyggelse tas i bruk (felt KBA 1-2, BTF, BK 6, BK 15, o_T3 og B/T3)

Ved detaljregulering på felt KBA 1-2, BTF, BK6, BK15, o_T3 og o_T4, skal tilstrekkelig VA-kapasitet (herunder vann- avløps- og brannvannkapasitet) være sikret før ny bebyggelse på feltene kan tas i bruk.

For felt KBA1-2 gjelder: Før ny bebyggelse kan tas i bruk, skal fortau langs o_KV14 Kruttverkveien være opparbeidet som regulert.

9. Dokumentasjonskrav

9.1 Estetikk og landskap

Ved søknad om tiltak og ved detaljregulering skal det redegjøres for hvordan kravene til terrengtilpasning og estetisk utforming i disse reguleringsbestemmelsene er ivaretatt. Eksisterende landskapselementer, som f.eks. vannforekomster, større trær, fjell i dagen, ferdselsårer og stier, type markdekke mv. skal måles inn og dokumenteres. Redegjørelsen skal svare ut hvordan viktige landskaps- og terrengelementer er søkt ivaretatt og hvordan ny bebyggelse er tilpasset nabobebyggelsen. Nye tiltak skal illustreres godt og tilstrekkelig detaljert med både fjern- og nærvirkning.

Ved detaljregulering skal redegjørelse minimum inneholde snitt, oppriss, fasader og vise horisontlinjer. Illustrasjonene skal være i hensiktsmessig målestokk og tilstrekkelig detaljerte til å kunne sammenligne eksisterende og foreslått ny bebyggelse (volumer, takvinkler, fargebruk og detaljer som f.eks. dører, vinduer, takutstikk mv.)

9.2 Sosiale møteplasser

Ved detaljregulering skal det redegjøres for hvordan prosjektet legger til rette for gode fellesløsninger og sosiale møteplasser.

9.3 Sol og skygge

Ved tiltak og detaljregulering kan det kreves at det utarbeides sol- og skyggeanalyser der det er hensiktsmessig. Hensynet til naboers solforhold skal ivaretas. 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. Ved fastsettelse av byggehøyder og byggelinjer skal det tas spesielt hensyn til lys-, skygge-, vind- og solforhold.

9.4 Utomhusplan

Ved tiltak og detaljregulering skal det sendes inn utomhusplan som viser utforming av tiltaket, i utgangspunktet være i målestokk 1:500.

Utomhusplanen skal minimum vise:

- eksisterende og nytt terreng
- eksisterende og ny vegetasjon
- lokal overvanns- og snøhåndtering
- hvilke flomveier tomta skal knytte seg til og hvordan avrenning fra tomta skal ledes til disse
- garasjeplassering, biloppstillingsplasser og svingradier
- avkjørsel
- siktlinjer fra adkomstveg
- plassering av eventuelle støttemurer og gjerder
- tilstrekkelig tilgjengelighet og adkomst ved rednings- og slukkeinnsats

Utomhusplan skal godkjennes senest samtidig med tillatelse til tiltak.

9.5 Grunnforurensning

Før førstegangsbehandling av detaljreguleringsplan skal det foreligge en vurdering av om det kan finnes forurensing i grunnen. Dersom forurensning er sannsynlig, skal det utføres miljøtekniske grunnundersøkelser.

9.6 Kulturminner og kulturmiljøer

9.6.1 Ved nye tiltak og regulering

Ved søknad om tiltak og ved detaljregulering skal det redegjøres for hvordan hensyn til kulturminner og kulturmiljøer er ivertatt. Vurderinger av kulturminne- og kulturmiljøverdi skal utføres av person/foretak med dokumentert bygningsvernkompetanse.

Ved detaljregulering kan kommunen kreve ytterligere kartlegging og verdivurdering av kulturminner. Vurderinger av kulturminne- og kulturmiljøverdi skal utføres av person/foretak med dokumentert bygningsvernkompetanse.

9.6.2 Bebyggelse og anlegg med kartlagt høy og svært høy verneverdi

Ved tiltak som vil kunne påvirke et kulturminne/kulturmiljø med høy/svært høy verneverdi, skal dette forelegges kommunen og fylkeskommunens kulturminneansvarlig.

9.6.3 Bygninger og anlegg fra før 1970 eller SEFRAK-registrert, men ikke avklart verneverdi

Ved søknad om riving eller ombygging av bygninger og anlegg som er fra før 1970 eller SEFRAK-registrert, med uavklart verneverdi, skal kommunen kontaktes. Kommunen kan stille krav om verdivurdering av bygningen/anleggets verneverdi. Slike vurderinger skal utføres av person/foretak med dokumentert bygningsvernkompetanse.

9.7 Overvannshåndtering og flom

Det skal dokumenteres hvordan lokal, naturbasert overvannshåndtering er lagt til grunn, med infiltrasjon og fordrøyning på egen eiendom. Det skal dokumenteres hvordan den kommunale VA-normen er lagt til grunn, og med ferdigutfylte sjekklister for relevante krav.

Av hensyn til framkommelighet for dyrelivet skal grøft vurderes framfor kantstein ved tiltak for å lede overvann.

Ved detaljregulering skal redegjørelse for løsninger for håndtering av overvann, vann og avløp foreligge.

Ved nye bygg over 50m2 på terreng skal det dokumenteres at tiltak ikke hindrer eller negativt påvirker eksisterende eller nye, planlagte flomveier, jf.§§2.1, 7.1.1-3, 8.2 og 10. Kommunen kan kreve dokumentasjon ved behov, også for mindre tiltak.

9.8 Miljø- og klimahensyn

9.8.1 Vannkvalitet

I planarbeid og søknad om tiltak skal det redegjøres for hvordan nye tiltak og inngrep vil påvirke miljøtilstanden til 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.

9.8.2 Miljø- og klimahensyn

Det skal dokumenteres hvordan minimering av klimagassutslipp i anleggsperioden skal oppnås. Sirkulære løsninger, løsninger for redusert energibehov og klimasmarte bygg skal dokumenteres.

Ved detaljregulering skal

- dokumenteres hvordan opparbeiding av tiltak som gjør det mer attraktivt å gå, sykle og benytte kollektiv transport er sikret
- dokumenteres hvordan opparbeiding av infrastruktur for elbil, herunder ladepunkter ved boligbebyggelse og tilrettelegging for hurtiglading, ved næringsformåls- og leilighetsbygg er sikret
- dokumenteres hvordan planen legger til rette for ombruk, gjenbruk av bygg, klimavennlig materialbruk og løsninger for fornybar energi
- utreding for hvordan forventede klimaendringer vil påvirke planområdet foreligge
- klimagassberegning foreligge

For planer som omfatter mer enn 10 boenheter eller mer enn 1000 m^2 BRA skal retningsgivende kvalitetsprogram for miljø- og energi foreligge.

9.8.3 Miljøprogram, miljørisikovurdering og miljøoppfølgingsplan ved detaljregulering

Ved detaljregulering skal det tidlig i planprosessen foreligge et miljøprogram som redegjør for prosjektets miljøprofil. Miljøprogrammet skal beskrive hvordan miljøkvalitetene og andre miljøhensyn som er relevante for planforslaget skal følges opp i senere faser. Ved påfølgende søknad om tiltak skal det leveres en miljøoppfølgingsplan (MOP) som dokumenterer hvordan miljøhensyn vil bli ivaretatt i bygge- og anleggsperioden. Miljøoppfølgningsplanen skal ta utgangspunkt i plansakens miljøprogram og inneholde tiltaksplan for håndtering og hindring av spredning av fremmede arter.
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 miljøoppfølgingsplan som dokumenterer hvordan miljøhensyn vil bli ivaretatt i bygge- og anleggsperioden.

9.9 Avfallshåndtering

Ved søknad om tiltak og ved detaljregulering skal valg av renovasjonsløsning begrunnes og dokumenteres.

9.10 Masseforvaltning

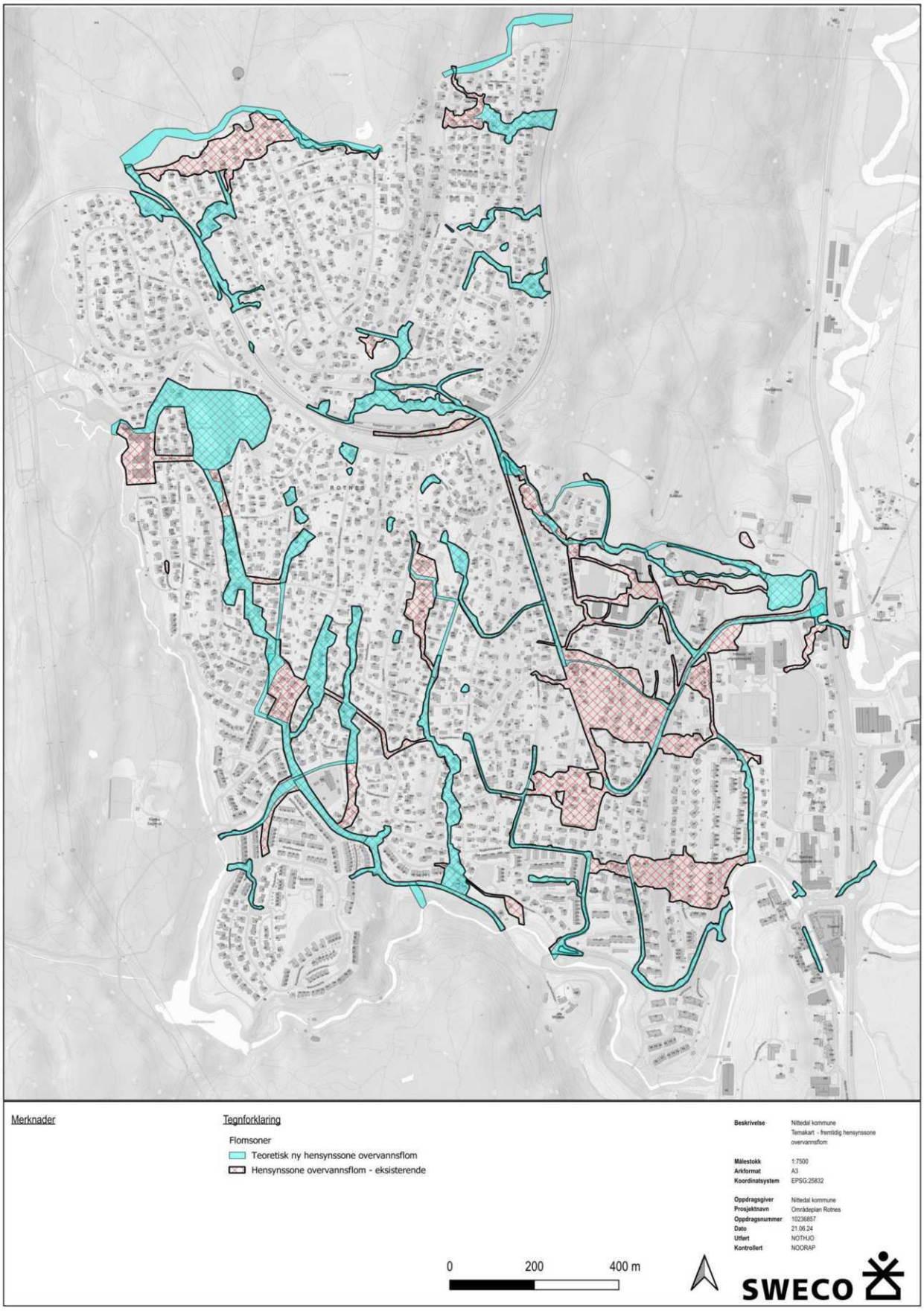
Ved tiltak som medfører massetransport skal det foreligge masseforvaltningsplan som minimum inkluderer

- hvordan det er lagt til rette for lokal gjenbruk av masser.

- 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.

10. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

10.1 Temakart – eksisterende og teoretisk ny hensynssone for overvannsflom, datert 21.06.2024



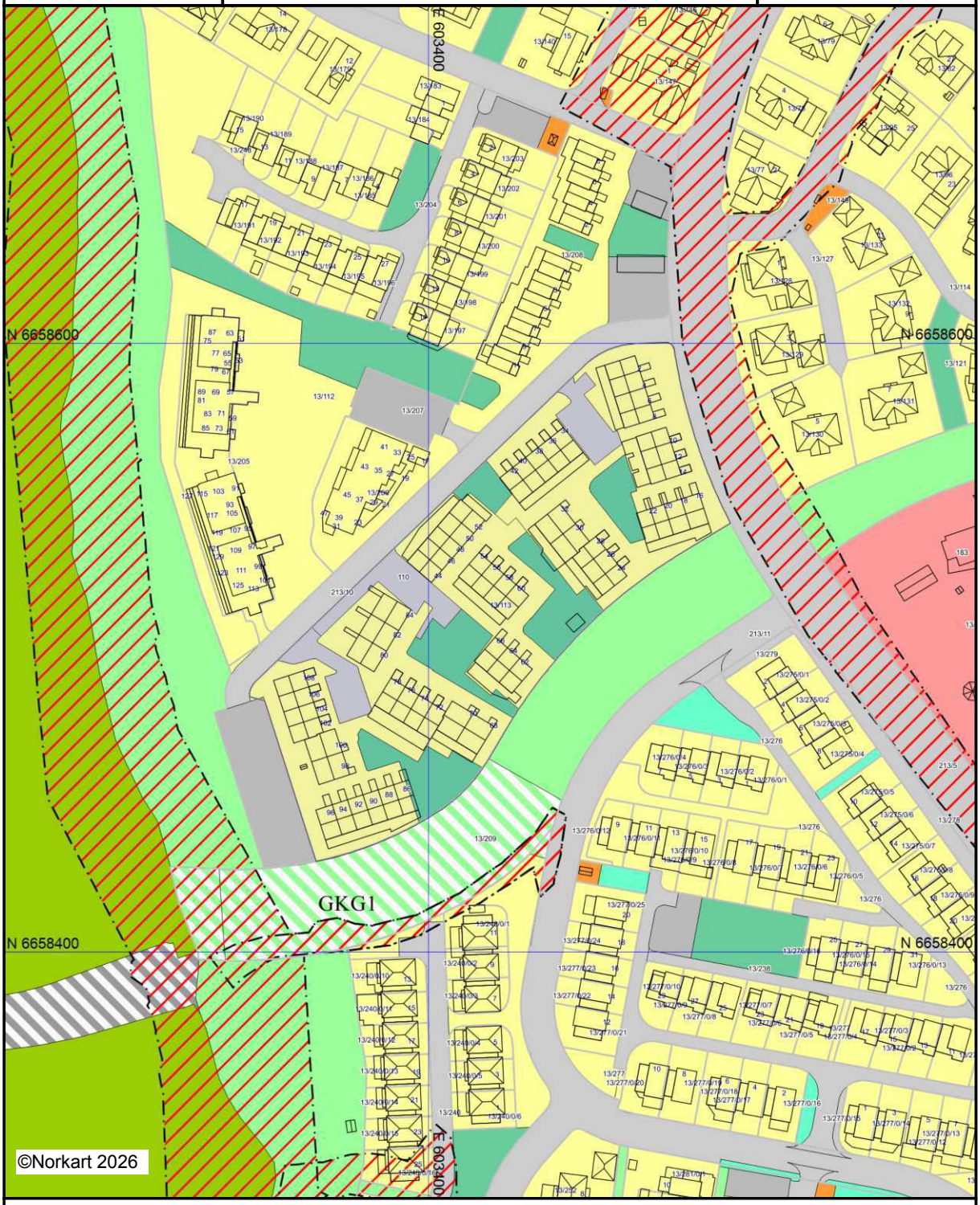
Nittedal kommune

Kommuneplan

Eiendom: 13/113/0/51
Adresse: Georg Frølichs vei 90
Dato: 09.06.2026
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 Gløммi:
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	

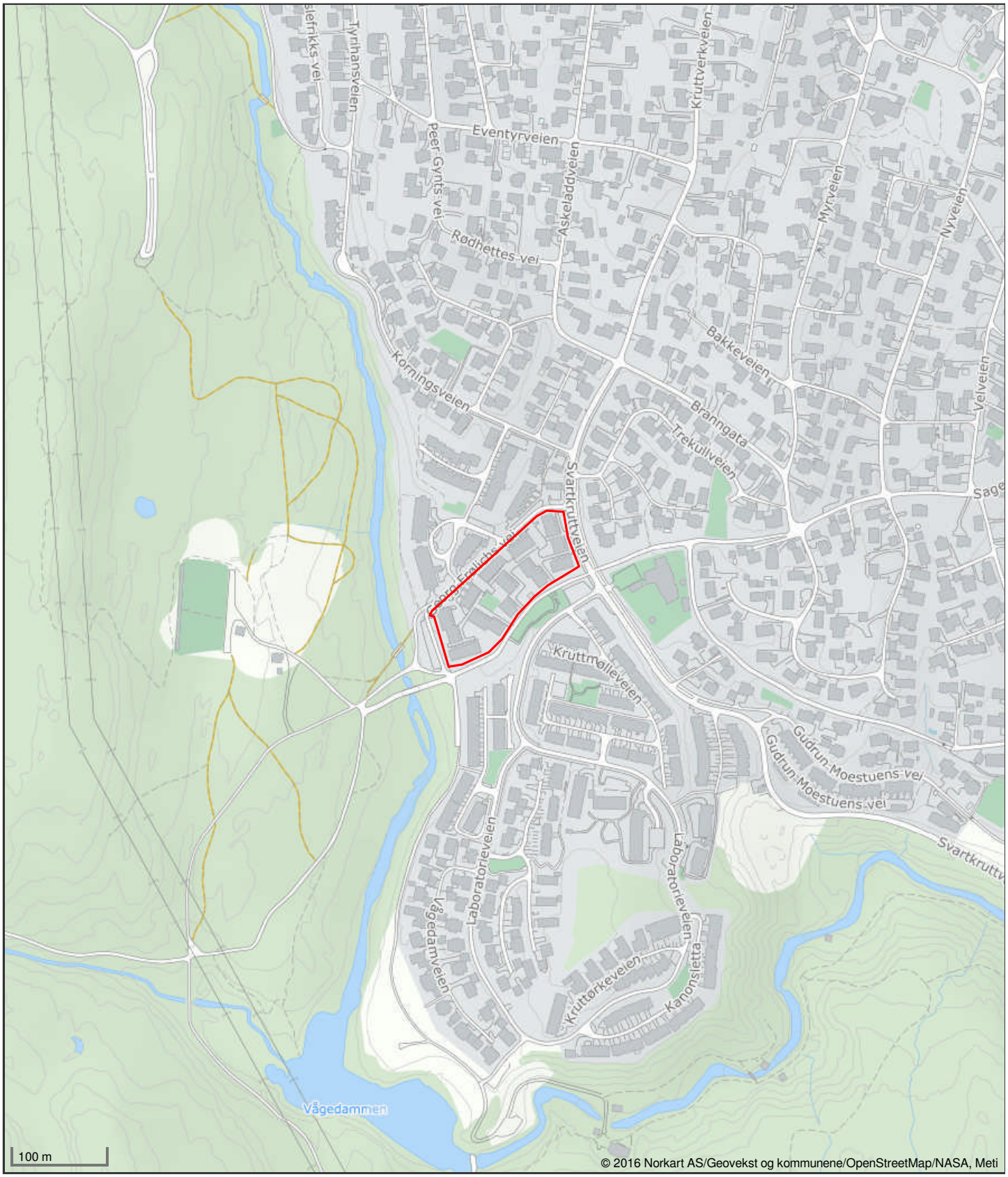
NITTEDALKOMMUNE
der storby møter marka

Sentralbord: 67 05 90 00
Epost: postmottak@nittedal.kommune.no
Besøksadresse: Rådhusveien 1, 1482 Nittedal

www.nittedal.kommune.no

Utskriftsdato: 09.06.2026

Oversiktskart for eiendom 3232 - 13/113//



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: 13/113/0/51
Adresse: Georg Frølichs vei 90
Dato: 09.06.2026
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.

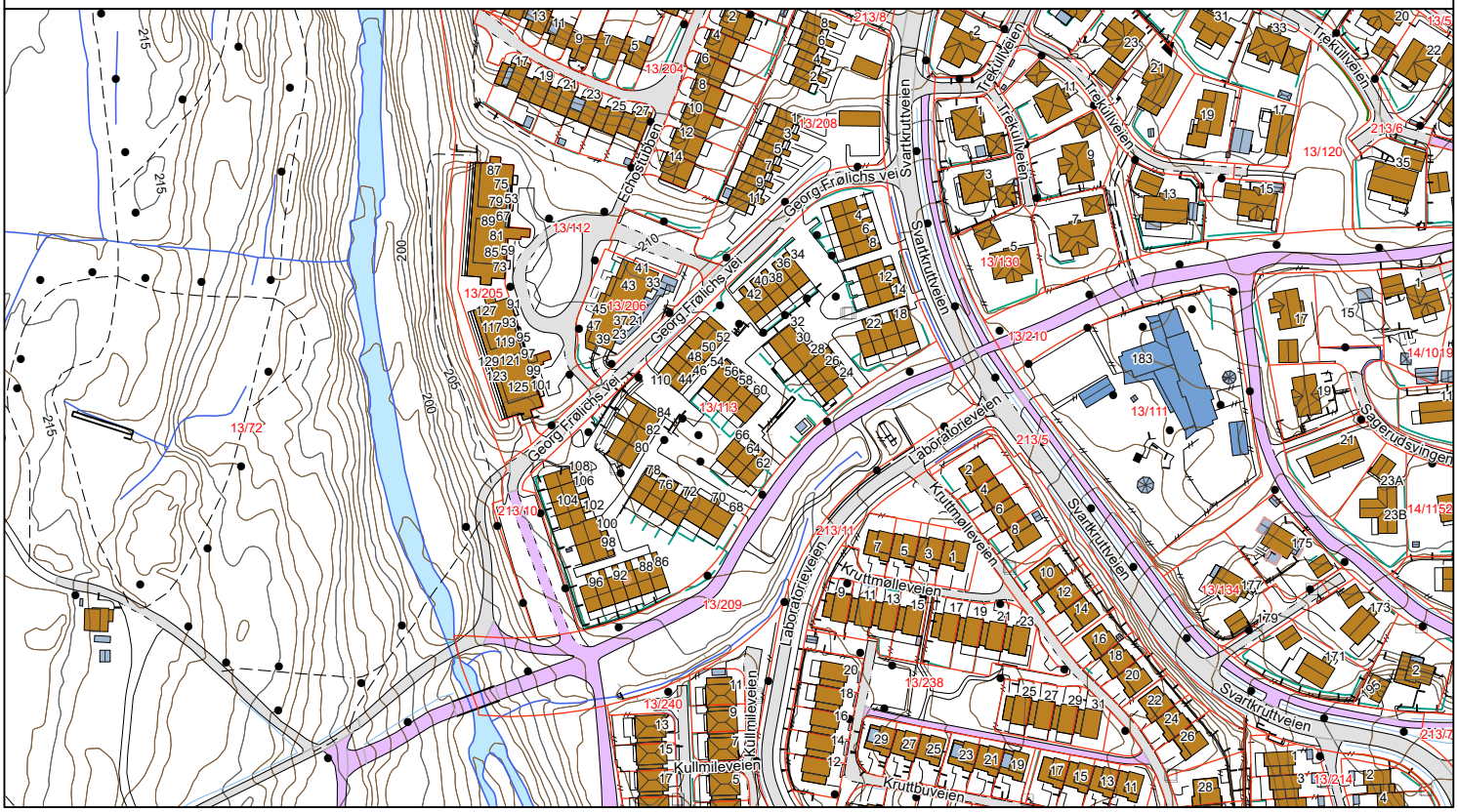


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Oversiktskart

Adresse: **Georg Frølichs vei 110, 1482 Nittedal**
Gnr/Bnr: **3232/13/113/0/51**

Målestokk: 1:2000
Beregnet areal: 11859 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 09.06.2026



Matrikkelkart

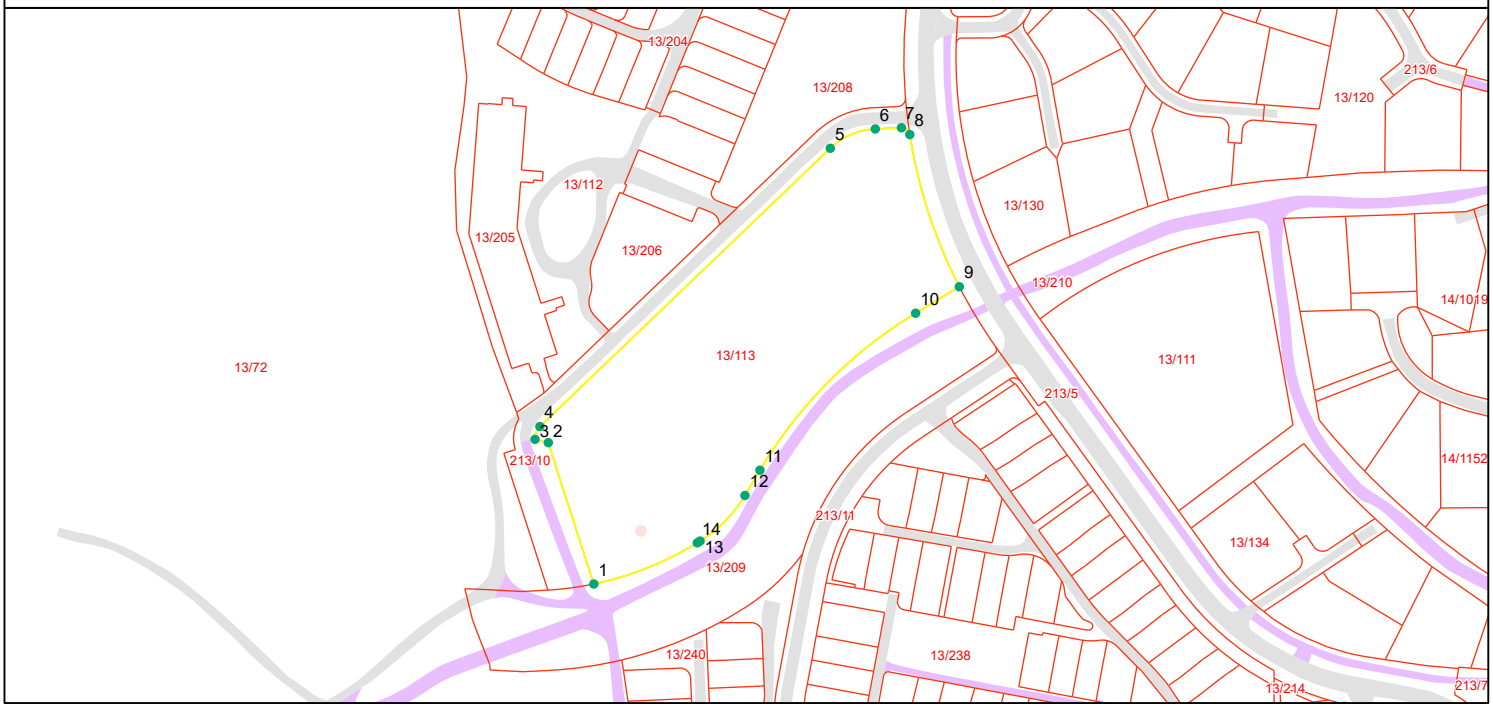
Adresse: **Georg Frølichs vei 110, 1482 Nittedal**
Gnr/Bnr: **3232/13/113/0/51**

Målestokk: 1:2000
Beregnet areal: 11859 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 09.06.2026

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.

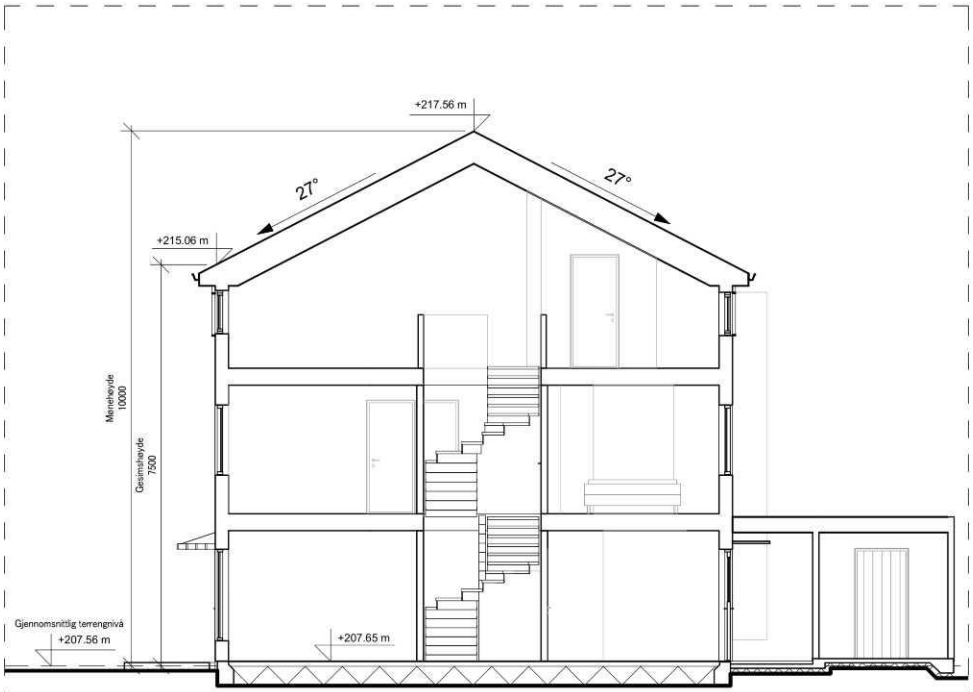
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.

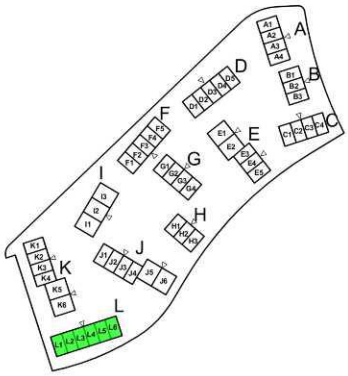


Grensepunktrapport

Beregnet areal: 11859 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6658429.81	603363.03	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	55.57	0
2	6658482.69	603346.03	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	5.12	0
3	6658483.91	603341.06	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	5.31	6.003
4	6658488.71	603342.89	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	150.36	0
5	6658592.78	603451.31	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	18.69	26.021
6	6658600	603468.1	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	9.81	0
7	6658600.45	603477.89	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	4.38	3.002
8	6658597.92	603480.99	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	60.15	188.344
9	6658540.99	603499.49	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	19.1	0
10	6658531.09	603483.17	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	83.5	170.062
11	6658472.37	603425.05	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	10.99	0
12	6658462.92	603419.45	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	24.14	50.012
13	6658445.87	603402.71	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	1.25	0
14	6658445.21	603401.65	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	41.81	120.07





REV.NR:	REV.BESKRIVELSE:	DATO:	SIGN:	KONTR:

Prosjektnavn:
Kruttverket Hageby

Prosjektnr:
411KRU

Tiltakshaver:
Nittedal Boligutvikling AS

Tegn.nr:
A21214

Revisjon:

Prosjektfase
Rammesøknad

Tegningsnavn:
Snitt hus L

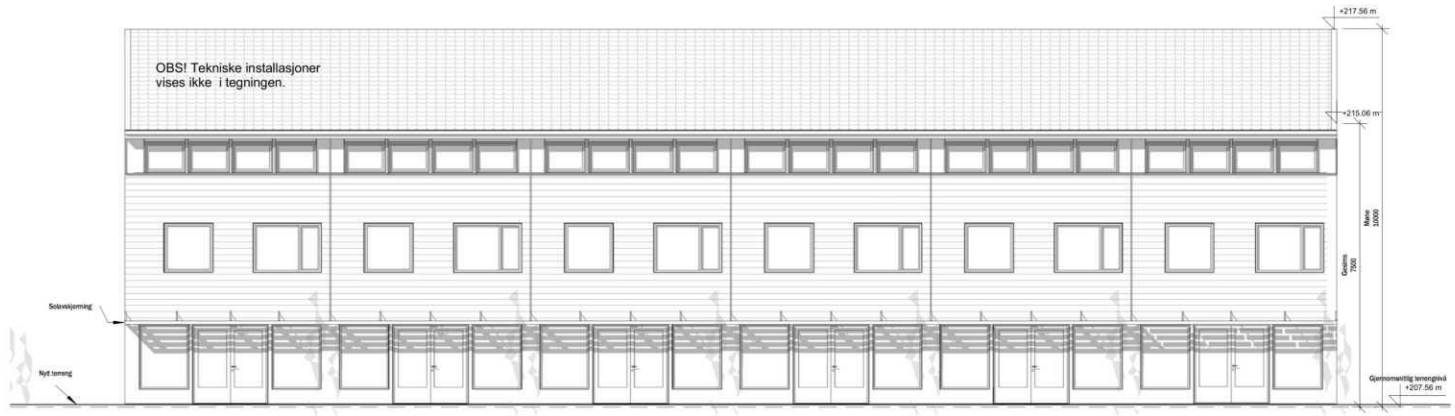
Dato:	Mål:	Tegnet av:	Kontroll:	Ansvarlig:	Dokumentnavn:
04.03.2013	1:100 (A4)	AHT	RHB	RHB	

Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16, 0158 Oslo
T: 22057680, F: 22057681, E: code@code.no

Fasade nordnordvest 1:100



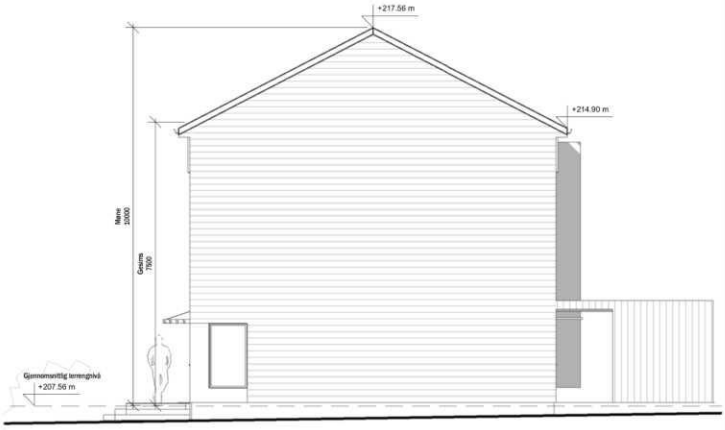
Fasade sydsydøst 1:100



Fasade sydsydvest 1:100



Fasade nordnordøst 1:100



REV.NR.	REV.BESKRIVELSE	DATO:	SIGN:	KONTR.

Prosjektnavn: Kruttverket Hageby

Prosjektnr: 411KRU

Tiltakshaver: Nittedal Boligutvikling AS

Tegn.nr: A31212

Revisjon:

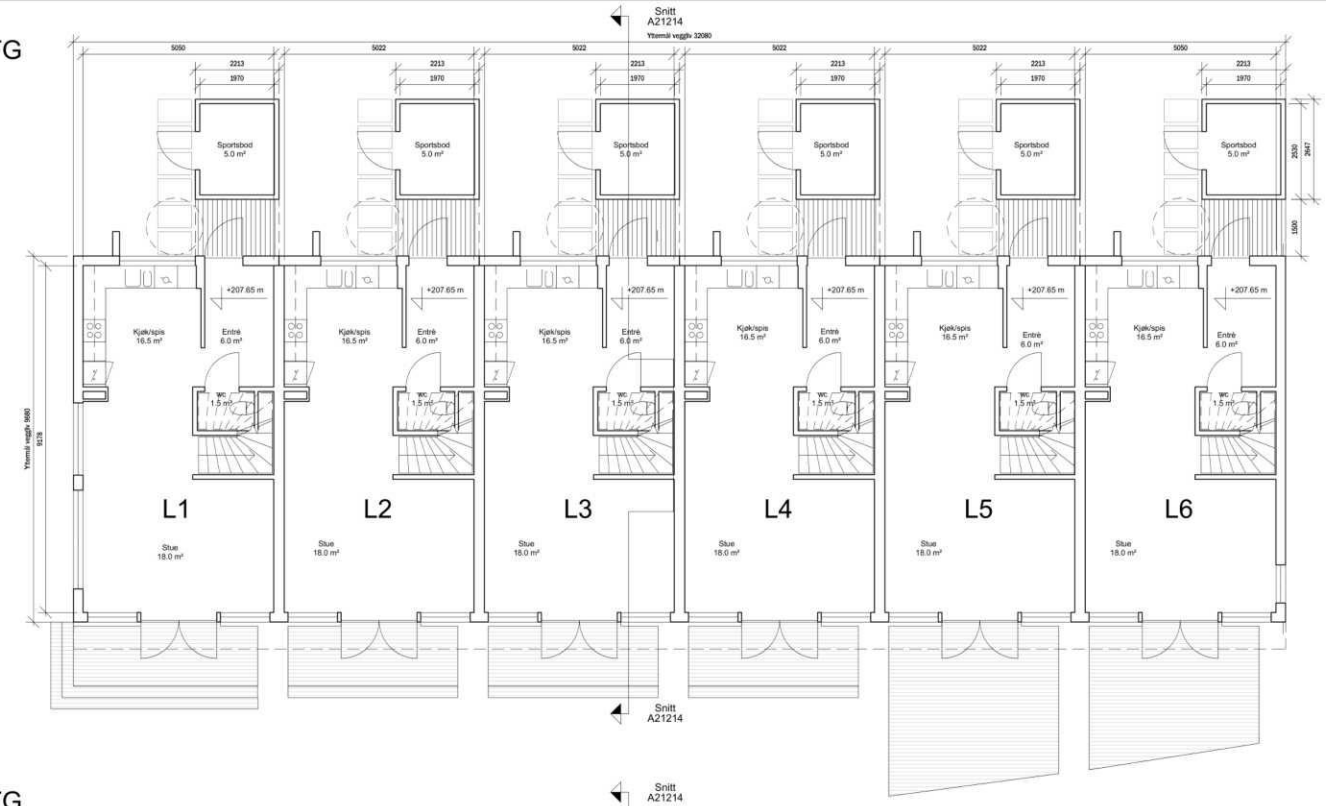
Prosjektfase: Rammesøknad

Tegningsnavn: Oppriss hus L

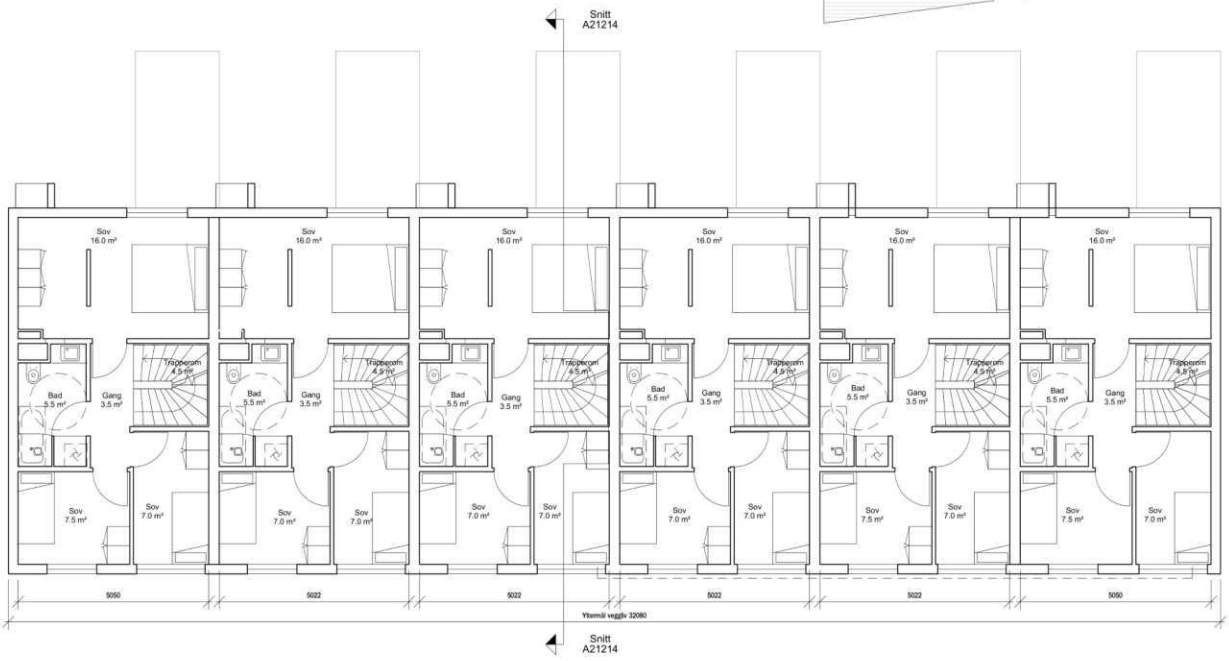
Dato:	Mål:	Tegnet av:	Kontroll:	Ansvarlig:	Dokumentnavn:
04.03.2013	1:100 (A2)	AHT	RHB	RHB	

Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no

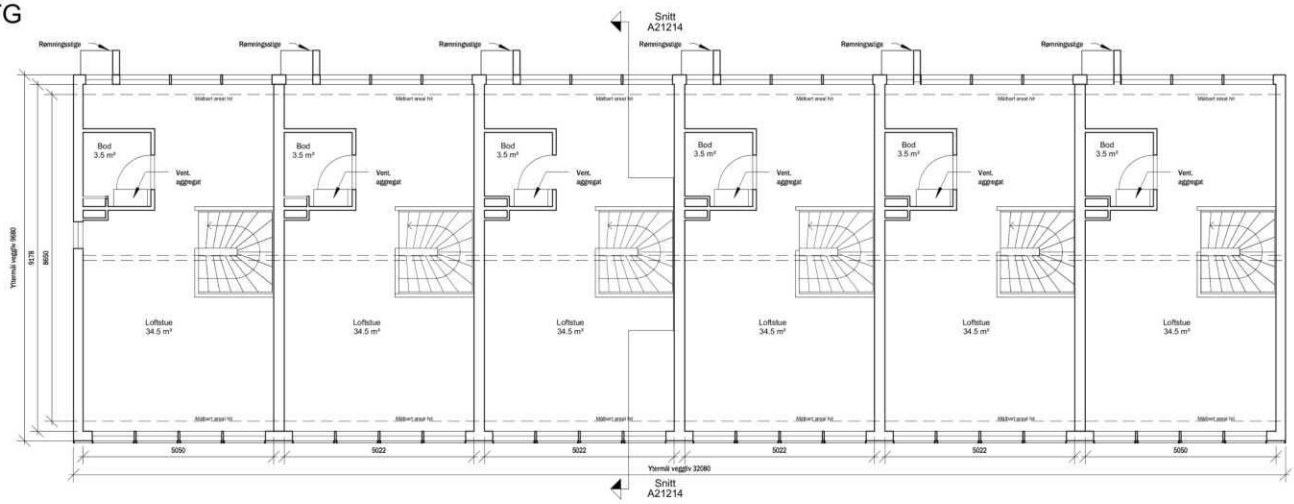
1.ETG



2.ETG



3.ETG



18.000°

Prosjektnavn: Kruttverket Hageby	Prosjektnr: 411KRU	Tegn.nr: A11214	Revisjon:	Prosjektfase: Rammesøknad	
Tiltakshaver: Nittedal Boligutvikling AS		Tegningsnavn: Planer hus L			
		Dato: 04.03.2013	Mål: 1:100 (A2)	Tegnet av: AHT	Kontroll: RHB / Ansvarlig: RHB / Dokumentnavn:

REV.NR. | REV.BESKRIVELSE | DATO | SIGN. | KONTR.

Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no

NITTEDAL KOMMUNE
- der storby og Marka møtes

Byggesak

Code Arkitektur as v/ Rannveig Hägg Berge
Akersgt 16
0158 OSLO

Att:

Bnr. 300363099
300363097
300363096
300363095
300363094
300363093

Vår ref:	Deres ref:	Dato:
13/00796-23		19.08.2014

FERDIGATTEST - GEORG FRØLICHS VEI 86, 88, 90, 92, 94 OG 96 - HUS L MED 6 BOENHETER - 13/113

Tiltakshaver: Nittedal Boligutvikling AS **Adresse:** Sørkedalsveien 10 A/0369 OSLO

Søker: Code Arkitektur as v/ Rannveig Hägg Berge **Adresse:** Akersgt 16/0158 OSLO

Tiltakstype - tiltaksart: Rekkehus - Ny bolig - boligformål over 70 m2

Nittedal kommune har den 08.07.14 mottatt din søknad om ferdigattest datert 08.07.14.

Ferdigattest er gitt i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften SAK 10 §§ 8-1 og 8-2
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Rammetillatelse er gitt den 13.03.13.
Igangsettingstillatelse ble gitt den 17.06.13.
Midlertidig brukstillatelse ble gitt den 18.06.14.

Sluttrapport for avfallshåndtering er mottatt den 08.07.14.
Det er bekreftet at det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon over byggverkets og byggeproduktenes egenskaper som grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold av bygget (FDV).

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. pbl. § 20-1.

Byggesak
Postadresse:
Postboks 63, 1483 Hagan
E-post:
postmottak@nittedal.kommune.no
Besøksadresse:
Moveien 1, 1482 Nittedal

Tlf : 67 05 90 00
Fax: 67 07 22 70
Bankkonto:
7101 05 04001
Organisasjonsnr:
971 643 870

Tilsyn
Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan føre tilsyn og gi pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. pbl. § 25-2, 2. ledd. Gebyr for tilsyn beregnes etter kommunens gebyrregulativ, jf. pbl. § 33-1.

Produkter i byggverk og vesentlig mangler eller feil
Produkter som benyttes i byggverk skal tilfredsstille kravene i Teknisk forskrift vedrørende produkter til byggverk, jf, TEK 10 kapittel 3. Produkter skal inneha nødvendig produktgodkjenning. Produktsertifikatene skal samsvare med de produktene som faktisk benyttes. Dersom kommunen oppdager vesentlige feil eller mangler som er knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, kan kommunen vurdere å oppheve tidligere tillatelser.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages i medhold av pbl. § 1-9 og forvaltningsloven § 28.
Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

Med vennlig hilsen

Na Stephansen
leder for byggesaksavdelingen

Kourosh Mastoury
saksbehandler

Ekspedert uten underskrift

Kopi til: Nittedal Boligutvikling AS, Sørkedalsveien 10 A, 0369 OSLO

Utskriftsdato: 09.06.2026

Nittedal kommune

Adresse: Postboks 63, 1483 Hagan

Telefon: 67 05 90 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nittedal kommune

Kommunenr.	3232	**Gårdsnr.**	13	**Bruksnr.**	113	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	51
Adresse	Georg Frølichs vei 90, 1482 NITTEDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
15755293	87892	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	12143

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
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.

Utskriftsdato: 09.06.2026

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.**	13	**Bruksnr.**	113	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	51
Adresse	Georg Frølichs vei 90, 1482 NITTEDAL								

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.

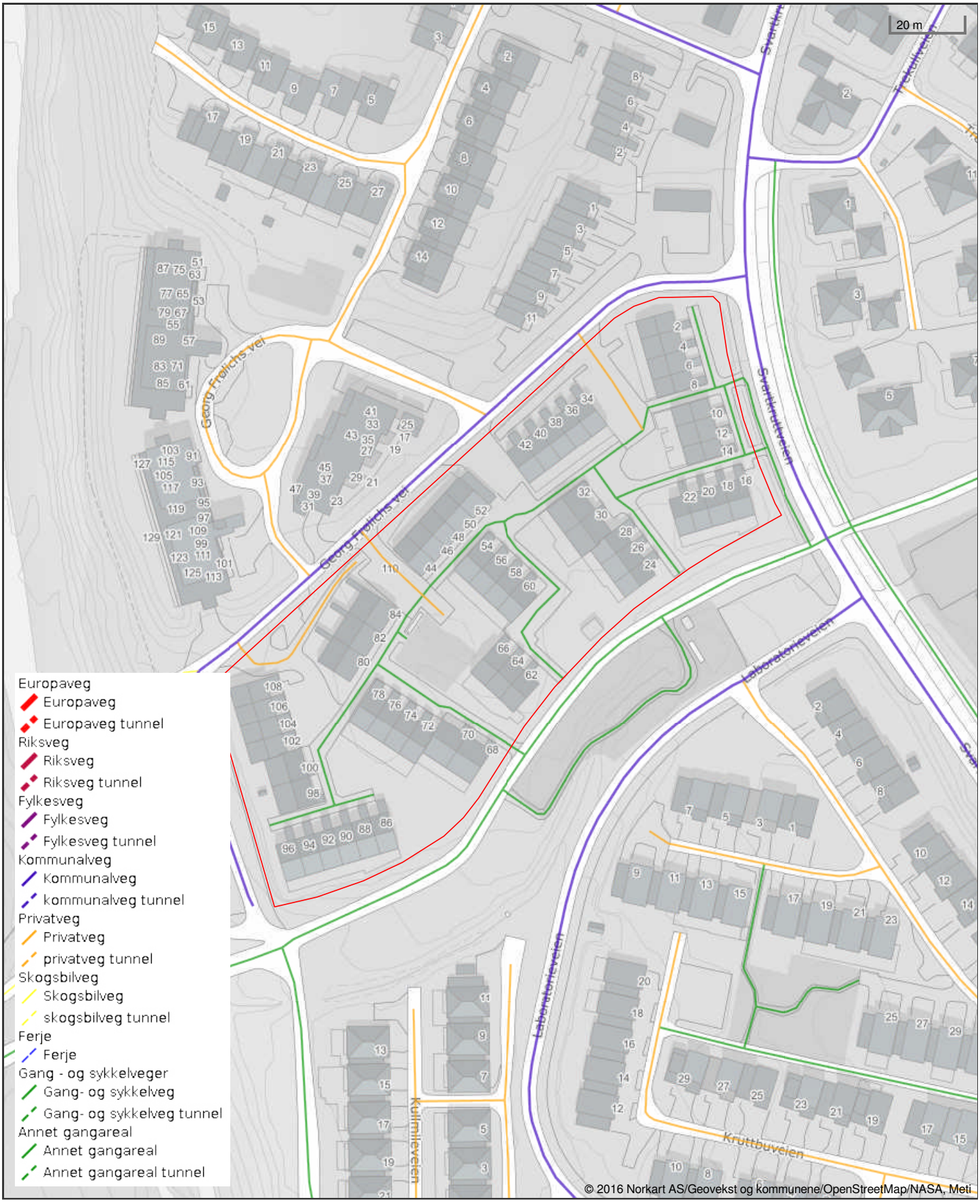
Takst	5 240 000,00 kr
Skatt	4 336,00 kr
Bunnfradrag	1 500 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	09.01.2026
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	2 ‰
Fritak	Ingen

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.

Utskriftsdato: 09.06.2026

Vegstatuskart for eiendom 3232 - 13/113//



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: 13/113/0/51
Adresse: Georg Frølichs vei 90
Dato: 09.06.2026
Målestokk: 1:1500

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.

10.06.2026

MEGLEROPPLYSNINGE

Matrikkel: 3232-13/113/0/51

Adresse: Georg Frølichs vei 90, 1482 Nittedal

Dato siste feiing:

Dato siste tilsyn:

Vi har ikke registrert noe aktivt røykløp eller ildsted på denne adressen.

Vi opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke har blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR. Det kan eksistere avvik som ikke fremkommer av sammenstillingen.

Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler. Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted. Det er viktig at kavene til røykvarsler og slokkeutstyr også er ivaretatt. Kravene i en boenhet er:

- Det skal være minst èn detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
- Det skal være minst ett slokkeutstyr (pulver, skum, vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5.år.

- Feiing og tilsyn er behovsprøvd og det er kommunene som fastlegger feiegebyr. Les om feiing og brannsikkerhet på vår hjemmeside www.nrbr.no.

Henvendelser vedrørende saken kan gjøres til Marit Pettersen, som kan treffes på telefon: 95 07 99 40, eller epost marit.pettersen@nrbr.no.

Med hilsen
Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

Anita Holtet
Seksjonsleder

Marit Pettersen
konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndstrevet signatur.

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 09.06.2026 13:47

Eiendom 3232-13/113/0/51

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Georg Frølichs vei 90	1482 Nittedal

Eierforhold (4)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
3232-13/150/0/0		Hjemmelshaver	1/600		
3232-13/139/0/0		Hjemmelshaver	1/600		
Bergem Gunnar Gauslaa Georg Frølichs Vei 90 1482 Nittedal	200380	Hjemmelshaver	60/100		Bosatt
Markussen Anne-Grete Georg Frølichs Vei 90 1482 Nittedal	100981	Hjemmelshaver	40/100		Bosatt

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 09.06.2026 13:47

Eiendom 3232-13/113/0/51

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	04.09.2013	Andel	
Kommunenr	3232	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	13	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	113	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	51	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Georg Frølichs vei 90	1482 Nittedal	Sagerud	Nordre Nittedal	Nittedal

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
02.09.2013	Seksjonering	3232-13/113	Etablert/Endret	0
01.01.2020	Omnummerering	3232-13/113	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3232-13/113	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Rekkehus

Bygningsnr	300363096			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	17.06.2013	Areal, bolig (bruk/brutto)	141/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	141/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	1/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	141	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	51/0	0/0	51/0
H02	Hovedetasje	0	46/0	0/0	46/0
H03	Hovedetasje	0	44/0	0/0	44/0

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601490881
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971643870	NITTEDAL KOMMUNE	Postboks 63, 1483 HAGAN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
997498402	NITTEDAL BOLIGUTVIKLING AS		Postboks 1847 Vika, 0123 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0233	13	113

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0233	13	113	0	1	136 / 7318	Boligseksjon	Ja	Nei
0233	13	113	0	2	135 / 7318	Boligseksjon	Ja	Nei
0233	13	113	0	3	135 / 7318	Boligseksjon	Ja	Nei
0233	13	113	0	4	136 / 7318	Boligseksjon	Ja	Nei
0233	13	113	0	5	136 / 7318	Boligseksjon	Ja	Nei
0233	13	113	0	6	135 / 7318	Boligseksjon	Ja	Nei
0233	13	113	0	7	136 / 7318	Boligseksjon	Ja	Nei
0233	13	113	0	8	129 / 7318	Boligseksjon	Ja	Nei
0233	13	113	0	9	128 / 7318	Boligseksjon	Ja	Nei
0233	13	113	0	10	128 / 7318	Boligseksjon	Ja	Nei
0233	13	113	0	11	129 / 7318	Boligseksjon	Ja	Nei
0233	13	113	0	12	136 / 7318	Boligseksjon	Ja	Nei
0233	13	113	0	13	135 / 7318	Boligseksjon	Ja	Nei
0233	13	113	0	14	135 / 7318	Boligseksjon	Ja	Nei
0233	13	113	0	15	141 / 7318	Boligseksjon	Ja	Nei
0233	13	113	0	16	142 / 7318	Boligseksjon	Ja	Nei
0233	13	113	0	17	136 / 7318	Boligseksjon	Ja	Nei
0233	13	113	0	18	135 / 7318	Boligseksjon	Ja	Nei
0233	13	113	0	19	135 / 7318	Boligseksjon	Ja	Nei

Dokn: 740431 Tinglyst: 04.09.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2013/740431/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-09 13:48

Side 1 av 29

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0233	13	113	0	20	135 / 7318	Boligseksjon	Ja	Nei
0233	13	113	0	21	136 / 7318	Boligseksjon	Ja	Nei
0233	13	113	0	22	136 / 7318	Boligseksjon	Ja	Nei
0233	13	113	0	23	135 / 7318	Boligseksjon	Ja	Nei
0233	13	113	0	24	135 / 7318	Boligseksjon	Ja	Nei
0233	13	113	0	25	135 / 7318	Boligseksjon	Ja	Nei
0233	13	113	0	26	136 / 7318	Boligseksjon	Ja	Nei
0233	13	113	0	27	136 / 7318	Boligseksjon	Ja	Nei
0233	13	113	0	28	135 / 7318	Boligseksjon	Ja	Nei
0233	13	113	0	29	135 / 7318	Boligseksjon	Ja	Nei
0233	13	113	0	30	136 / 7318	Boligseksjon	Ja	Nei
0233	13	113	0	31	129 / 7318	Boligseksjon	Ja	Nei
0233	13	113	0	32	128 / 7318	Boligseksjon	Ja	Nei
0233	13	113	0	33	128 / 7318	Boligseksjon	Ja	Nei
0233	13	113	0	34	142 / 7318	Boligseksjon	Ja	Nei
0233	13	113	0	35	141 / 7318	Boligseksjon	Ja	Nei
0233	13	113	0	36	135 / 7318	Boligseksjon	Ja	Nei
0233	13	113	0	37	135 / 7318	Boligseksjon	Ja	Nei
0233	13	113	0	38	135 / 7318	Boligseksjon	Ja	Nei
0233	13	113	0	39	136 / 7318	Boligseksjon	Ja	Nei
0233	13	113	0	40	142 / 7318	Boligseksjon	Ja	Nei
0233	13	113	0	41	141 / 7318	Boligseksjon	Ja	Nei
0233	13	113	0	42	142 / 7318	Boligseksjon	Ja	Nei
0233	13	113	0	43	136 / 7318	Boligseksjon	Ja	Nei
0233	13	113	0	44	135 / 7318	Boligseksjon	Ja	Nei
0233	13	113	0	45	135 / 7318	Boligseksjon	Ja	Nei
0233	13	113	0	46	135 / 7318	Boligseksjon	Ja	Nei
0233	13	113	0	47	141 / 7318	Boligseksjon	Ja	Nei
0233	13	113	0	48	142 / 7318	Boligseksjon	Ja	Nei
0233	13	113	0	49	136 / 7318	Boligseksjon	Ja	Nei
0233	13	113	0	50	135 / 7318	Boligseksjon	Ja	Nei
0233	13	113	0	51	135 / 7318	Boligseksjon	Ja	Nei
0233	13	113	0	52	135 / 7318	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2013/740431/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-09 13:48

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0233	13	113	0	53	135 / 7318	Boligseksjon	Ja	Nei
0233	13	113	0	54	136 / 7318	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2013/740431/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-09 13:48

Returneres til

Nittedal Kommune

Begjæring[1] om:

☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0233	Nittedal	13	113		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
997 498 402	Nittedal Boligutvikling AS	

3. Begjæring

S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	B	136	B	13	B	135	B	25	B	135	B	37	B	135	B	49	B	136	B
2	B	135	B	14	B	135	B	26	B	136	B	38	B	135	B	50	B	135	B
3	B	135	B	15	B	141	B	27	B	136	B	39	B	136	B	51	B	135	B
4	B	136	B	16	B	142	B	28	B	135	B	40	B	142	B	52	B	135	B
5	B	136	B	17	B	136	B	29	B	135	B	41	B	141	B	53	B	135	B
6	B	135	B	18	B	135	B	30	B	136	B	42	B	142	B	54	B	136	B
7	B	136	B	19	B	135	B	31	B	129	B	43	B	136	B	55			
8	B	129	B	20	B	135	B	32	B	128	B	44	B	135	B	56			
9	B	128	B	21	B	136	B	33	B	128	B	45	B	135	B	57			
10	B	128	B	22	B	136	B	34	B	142	B	46	B	135	B	58			
11	B	129	B	23	B	135	B	35	B	141	B	47	B	141	B	59			
12	B	136	B	24	B	135	B	36	B	135	B	48	B	142	B	60			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 7318 = nevner: 7318

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Partenes underskrift
5/7 13	Simen Thorsen IHT. FIRMA ATTEST:

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo den 5/7 13	Simen Thorsen	For Nittedal Boligutvikling AS Orgnr. 997498402

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☒ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
13	113		1-54	Nittedal **kommune**

Sted og dato	Stempel og underskrift
Nittedal 3.9.2013	Dag Wågen

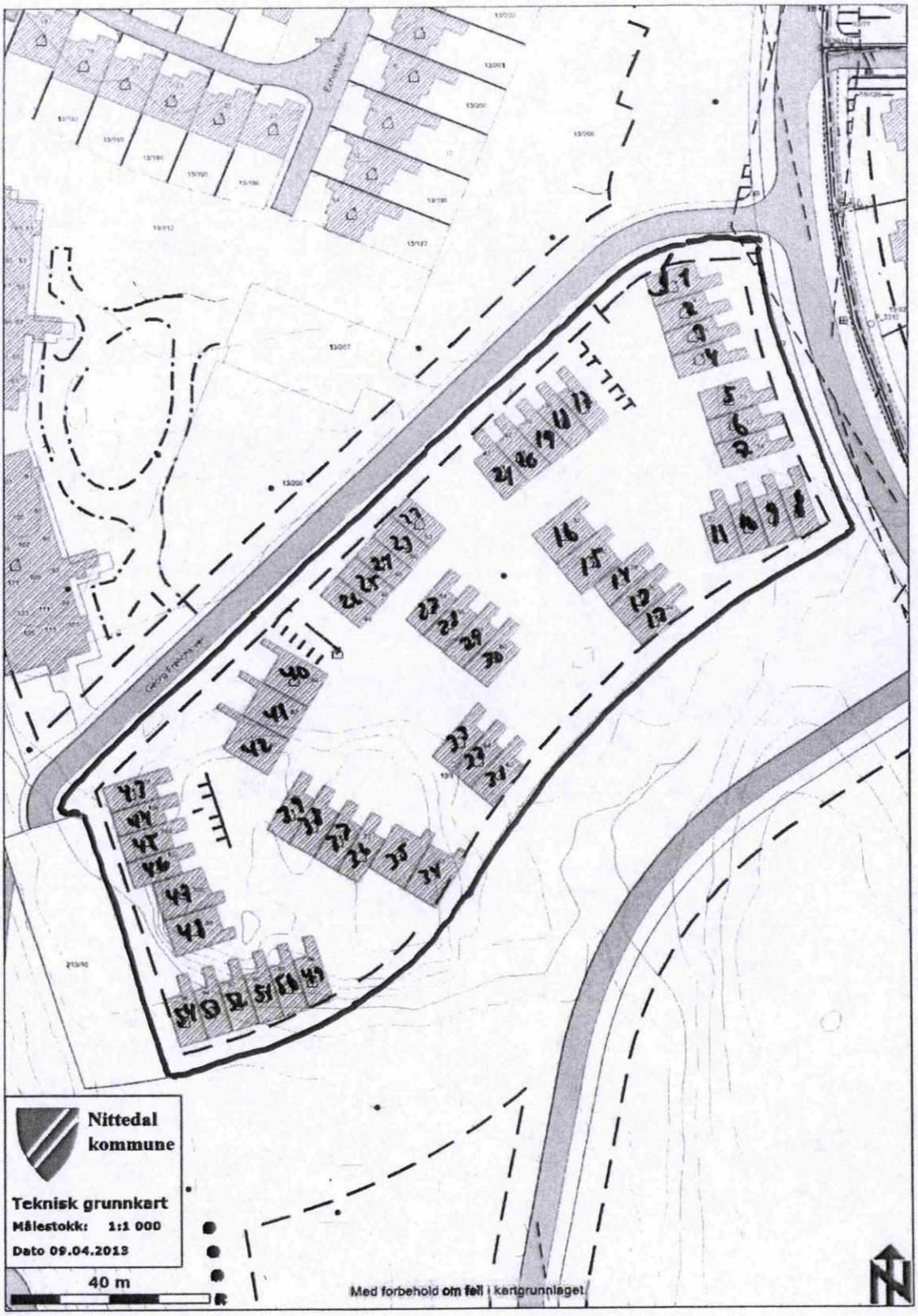
Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift
5/7/13	Simen Thorsen

GIS/LINE WebInnsyn - Kartutskrift

Vedlegg 1 av 15

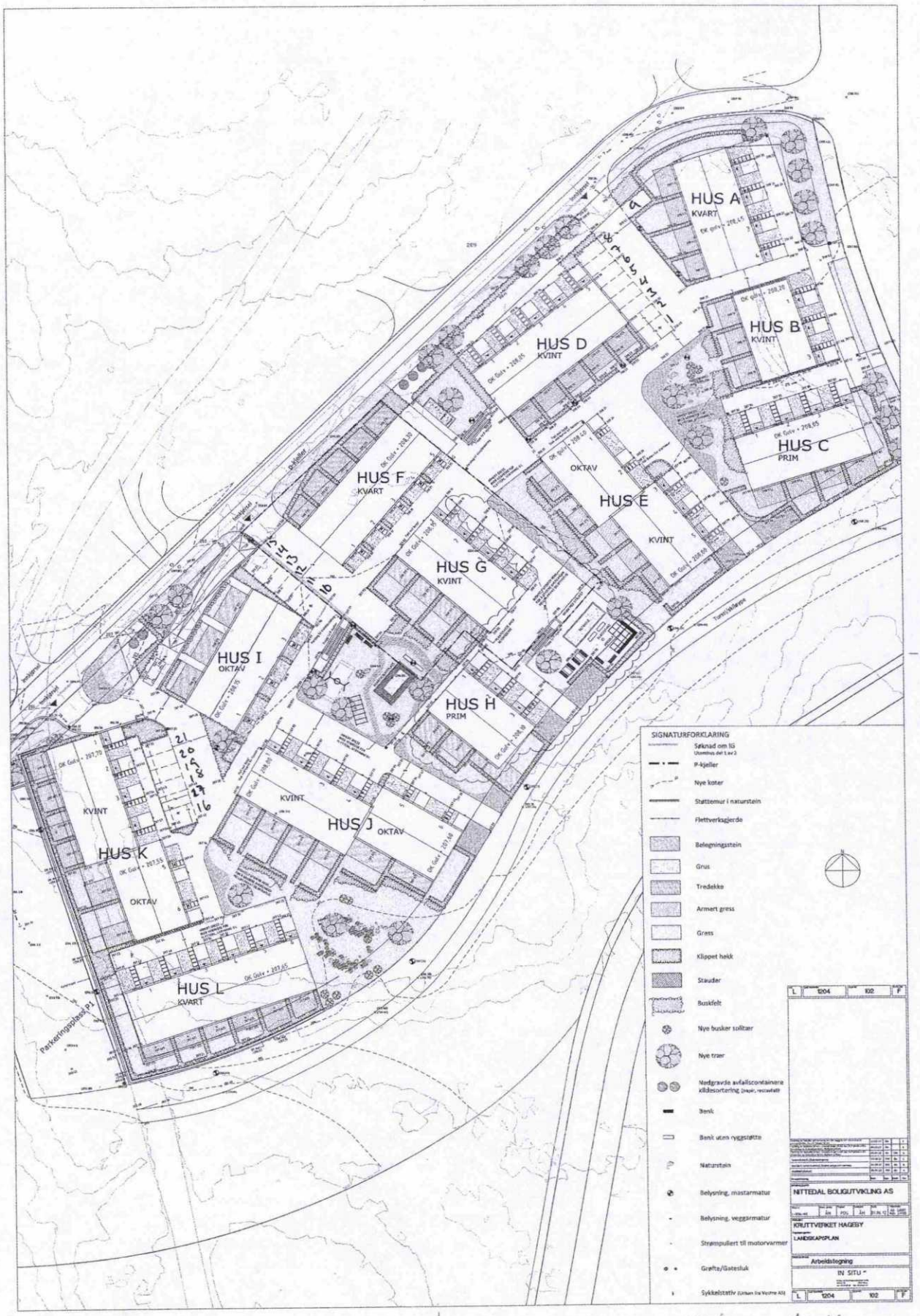


1 av 1

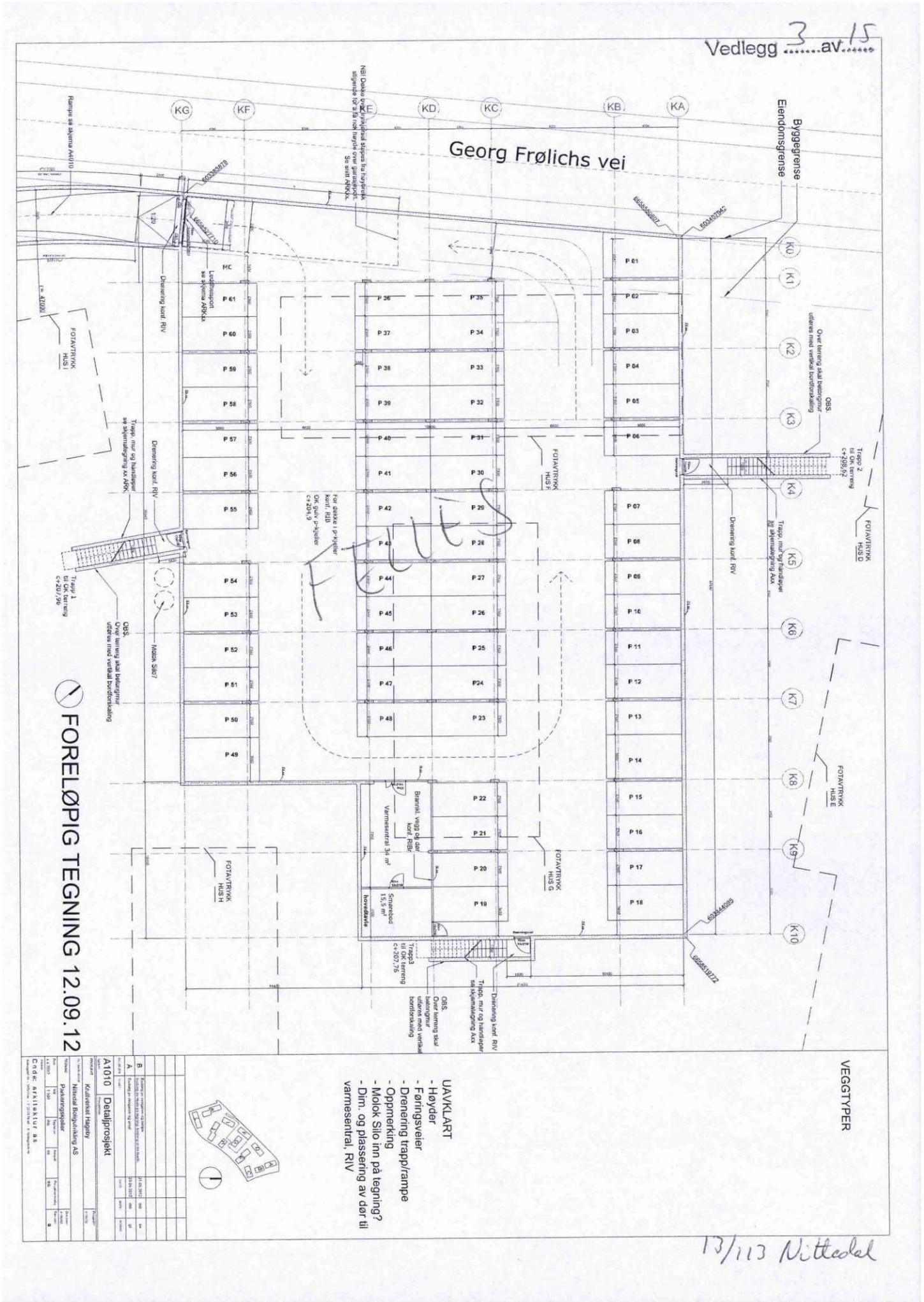
09.04.2013 12:07

13/113
Nittedal

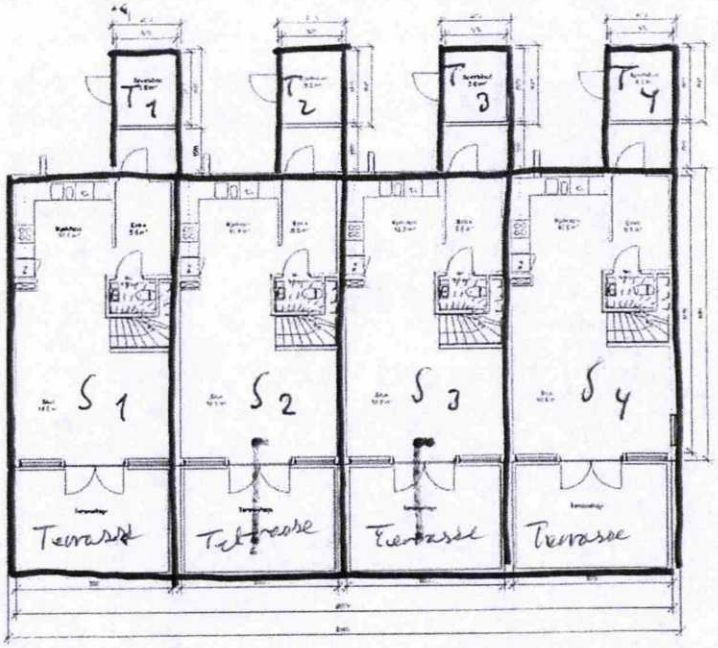
Vedlegg 2 av 15



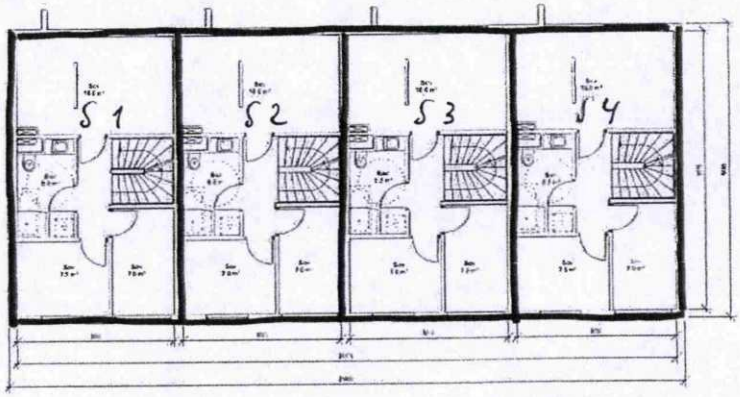
13/113 Nittedal


Vedlegg 3 av 15
Georg Frølichs vei
Byggegrense
Eiendomsgrense
FORELØPIG TEGNING 12.09.12
VEGGTYPER
UAVKLART
- Høyder
- Føringsveier
- Drenering trapp/rampe
- Oppmerking
- Molok Silo inn på tegning?
- Dim. og plassering av dør til varmesentral, RIV
A1010 Detaljprosjekt
Kvålsvollen Hagaby
Nittedal Boligutvikling AS
Parkeringskjeller
13/113 Nittedal

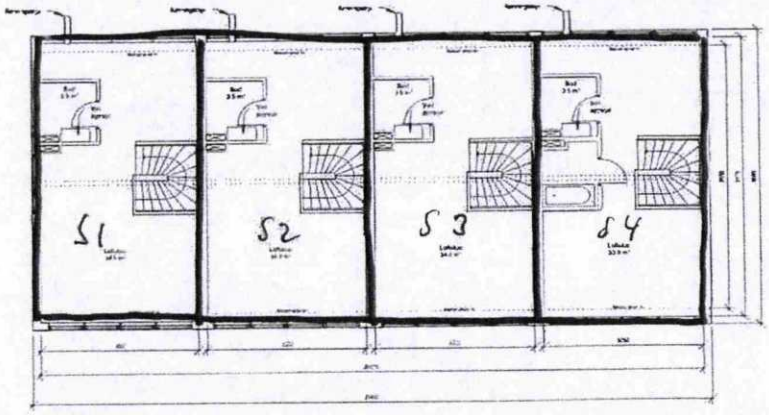
Vedlegg 4 av 15



1. ETG



2. etg



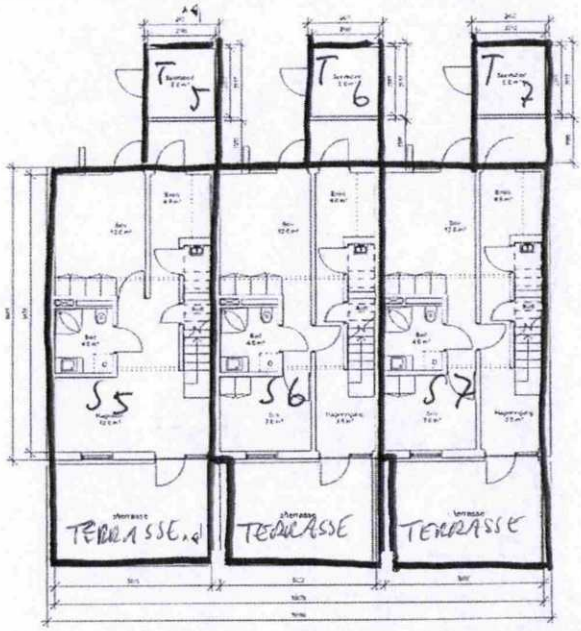
3. etg

Prosjektnavn: Kruttverket Hageby		411KRU	A1114	1
Rammesøknad				
Tegningsnavn: Planer Hus A				
Tegningsansvarlig: Nittedal Boligutvikling AS				
Dato: 21.06.2012	Målestokk: 1:100	Tegnet av: TS	Kontrollert av: RHB	Godkjent av: RHB
Endringer: code: arkitektur				
Arvesgt. 16 - 0158 Oslo - T 22 05 75 80 - F 22 05 76 61 - E code@code.no				

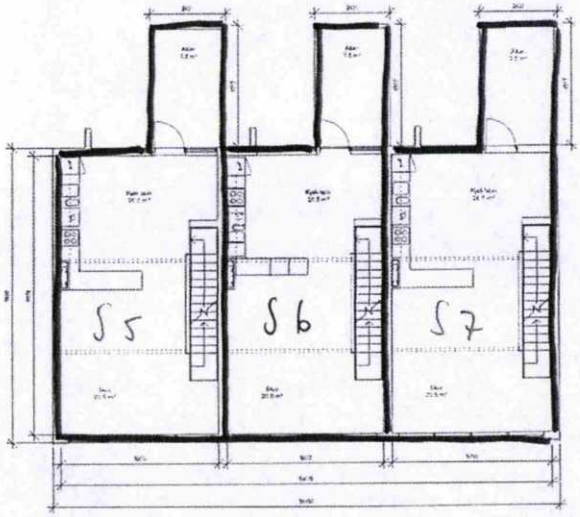
REV.NR	REV.BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KONTR
1	Reviderte planer ihht detaljprosjektering. Nytt tegningsnr. erstatter tegning A1411	21.01.13	TS	RHB

13/113 Nittedal

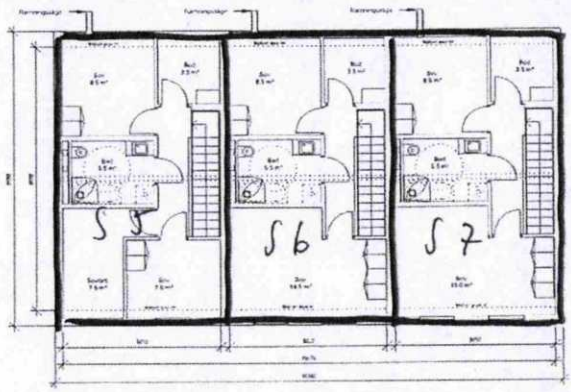
Vedlegg 5 av 15



1. ETG



2. ETG



3. ETG

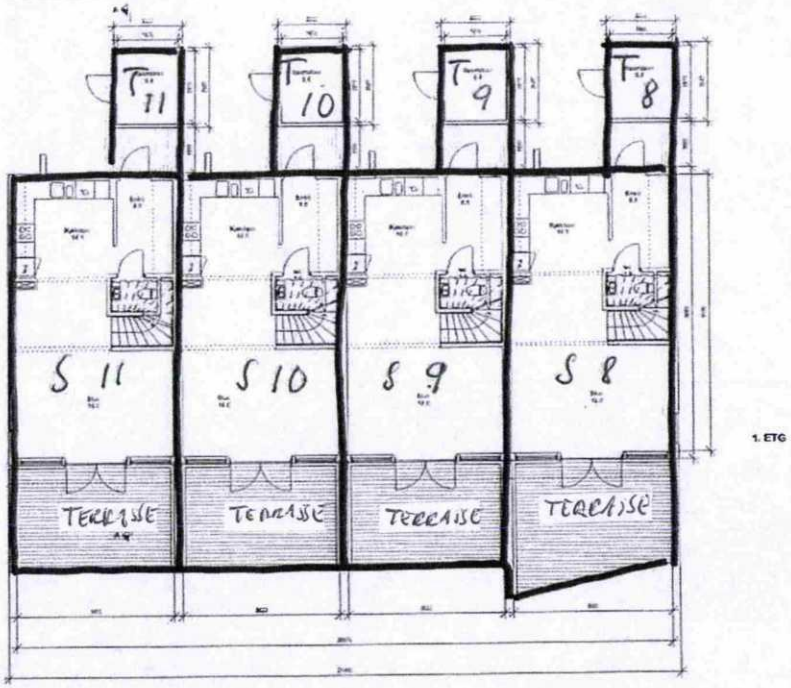
1	Reviderte planer ihht. detaljprosjektering. Nytt tegningsnr. erstatter tegning A1412	21.01.13	TS	RHB
REV NR	REV BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KONTR

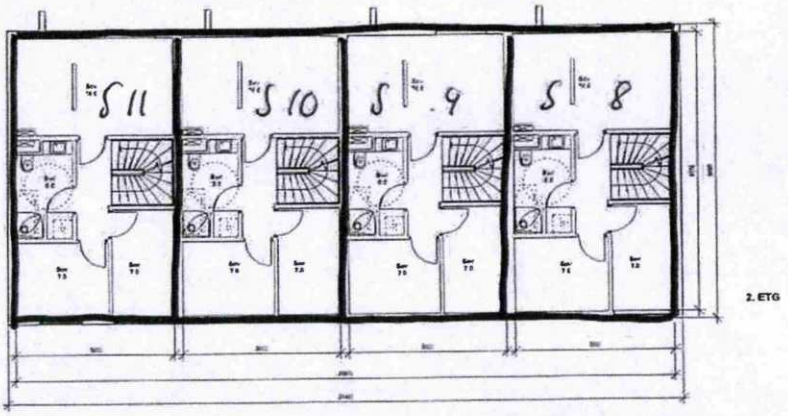
Kruttverket Hageby	411KRU	A1214	1	Rammesøknad
Nittedal Boligutvikling AS		Planer Hus B		
		21.06.2012	1:100	TS / RHB / RHB

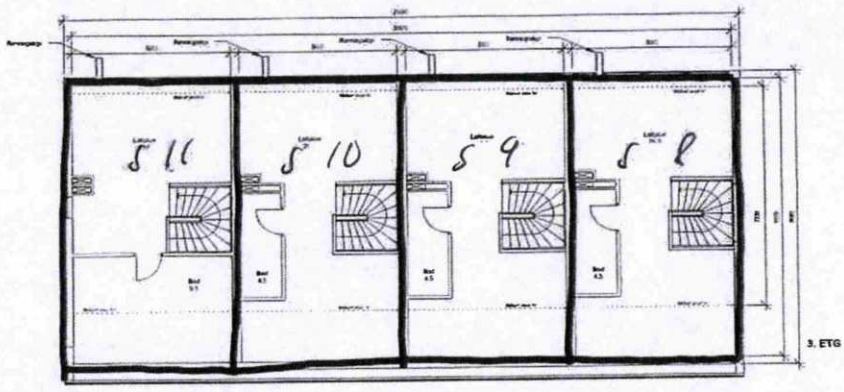
code: arkitektur

13/113 Nittedal

Vedlegg 6 av 15





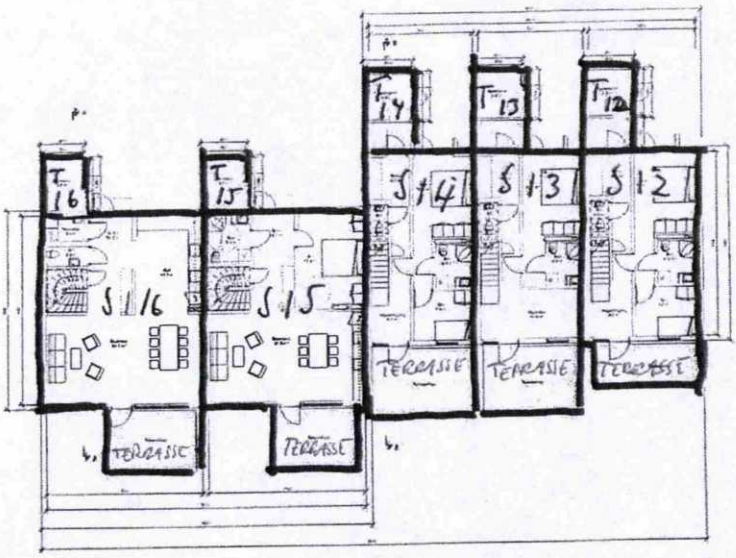


REV.NR.	REV.BESKRIVELSE:	DATO:	SIGN:	KONTR.
1	Reviderte planer inkl. detaljprosjektering. Nytt tegningsnr. erstatter tegning A1413	21.01.13	TS	RHB

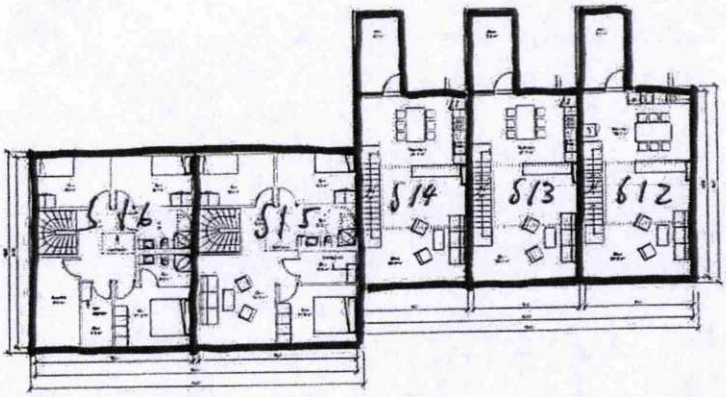
Prosjektnavn: Kruttverket Hageby
Prosjektnr.: 411KRU
Tegn.nr.: A1314
Rev.nr.: 1
Prosjektfase: Rammesøknad
Tegningsnavn: Planer Hus C
Dato: 21.06.2012
Målestokk: 1:100
Tegnet av: TS
Kontrollert av: RHB
Godkjent av: RHB
Byggherre: Nittedal Boligutvikling AS
Arkitekt: code: arkitektur
Arkitektens adresse, telefon og e-post

13/113 Nittedal

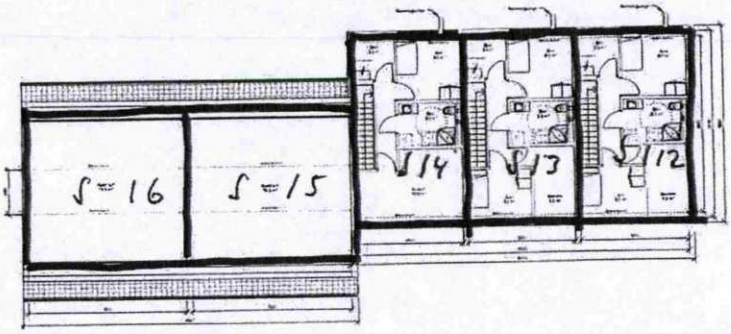
Vedlegg 7 av 15



1. ETG



2. ETG

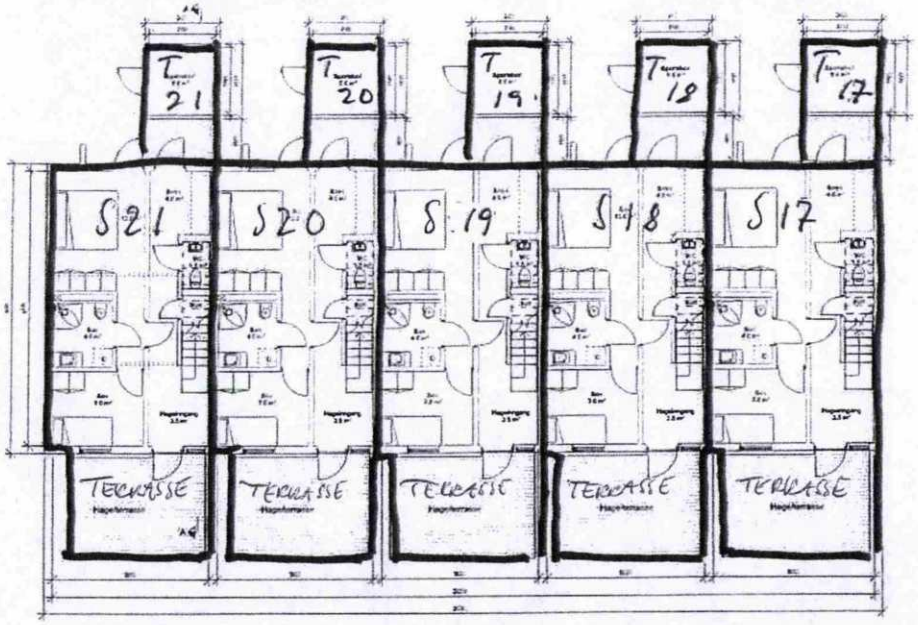


3. ETG

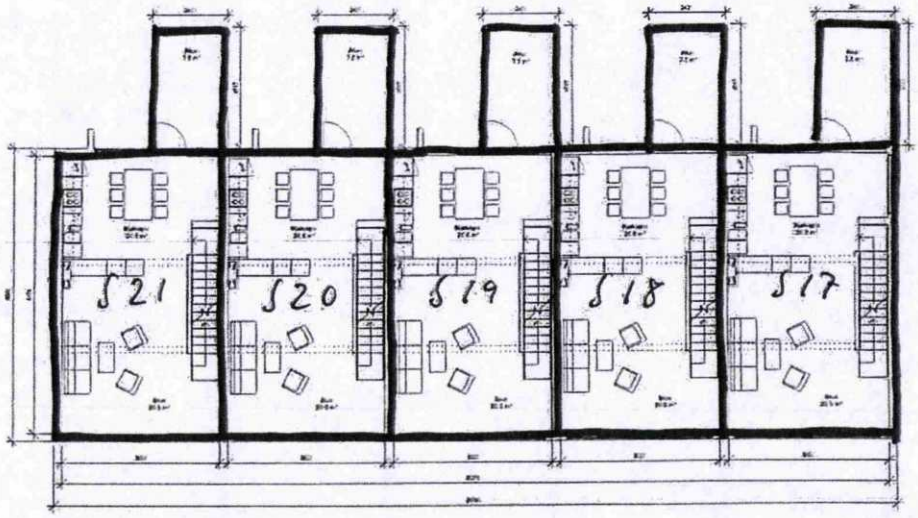
Kruttverket Hageby 411KRU
Nittedal Boligutvikling AS
A1514 1 Rammesøknad
Planer hus E
code: arkitektur

13/113 Nittedal

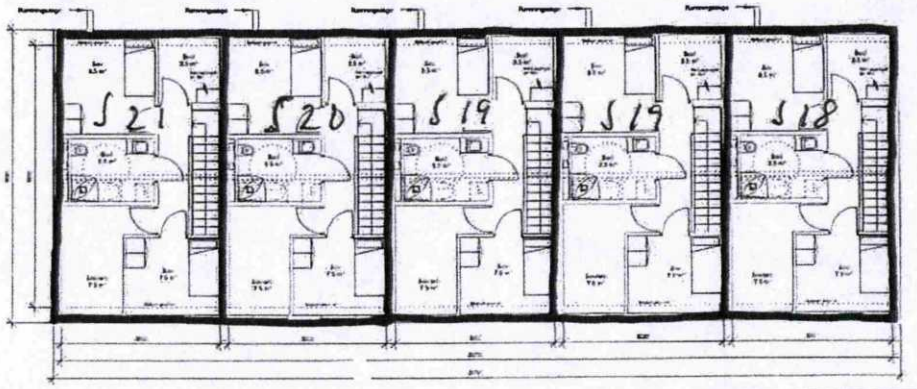
Vedlegg 8 av 15



1. ETG



2. ETG

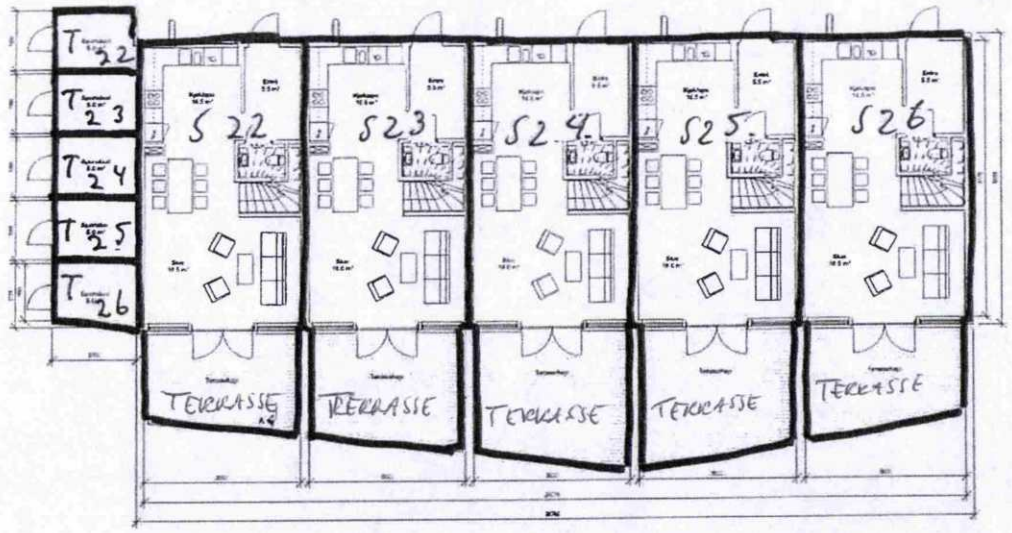


3. ETG

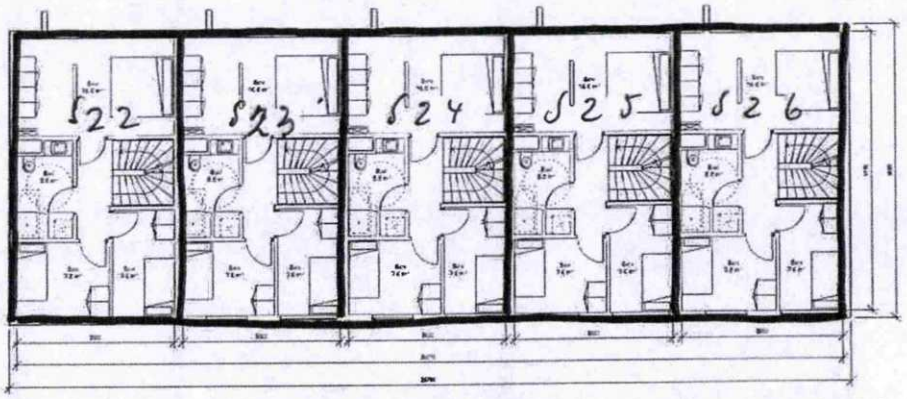
					Kruttverket Hageby	411KRU	A1414	1	Rammesøknad
					Nittedal Boligutvikling AS		Planer Hus D		
							21.06.2012	1:100	TS / RHB / RHB
1	Reviderte planer ihht detaljorsjektering	30.01.13	TS	RHB			code: arkitektur		
REV.NR.	REVBESKRIVELSE	DATO:	SIGN:	KONTR.					

13/113 Nittedal

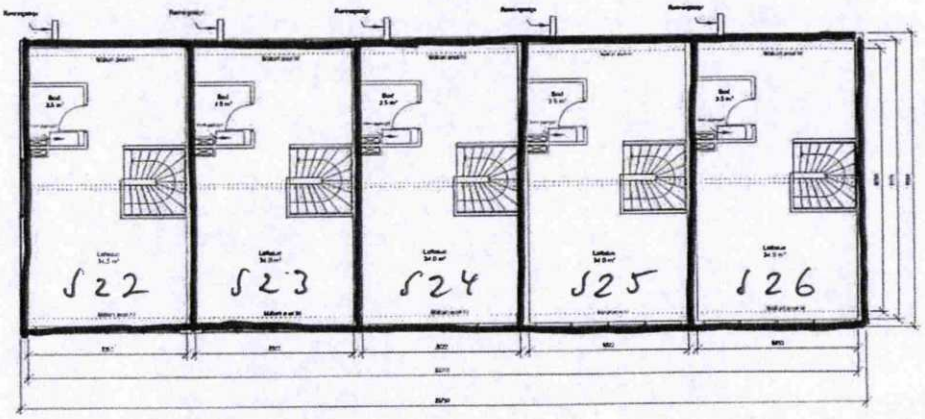
Vedlegg 9 av 15



1. etg



2. etg

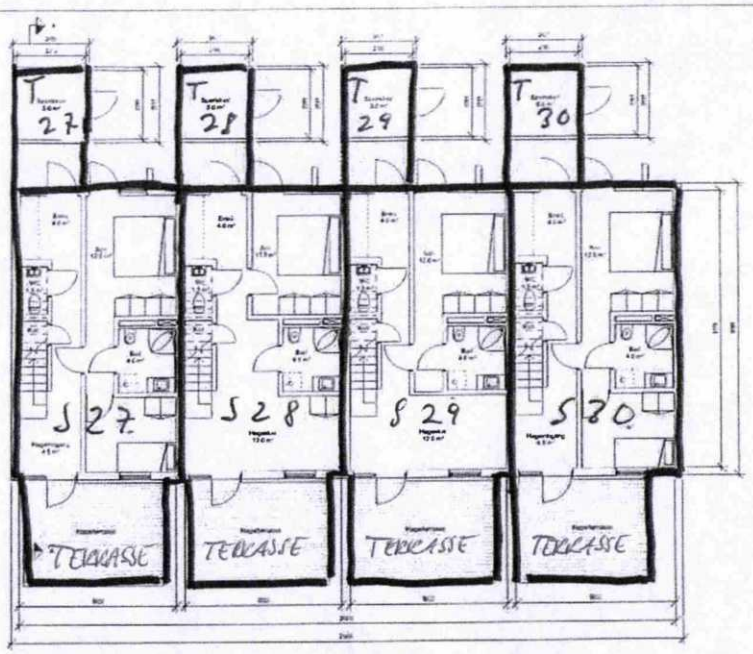


3. ETG

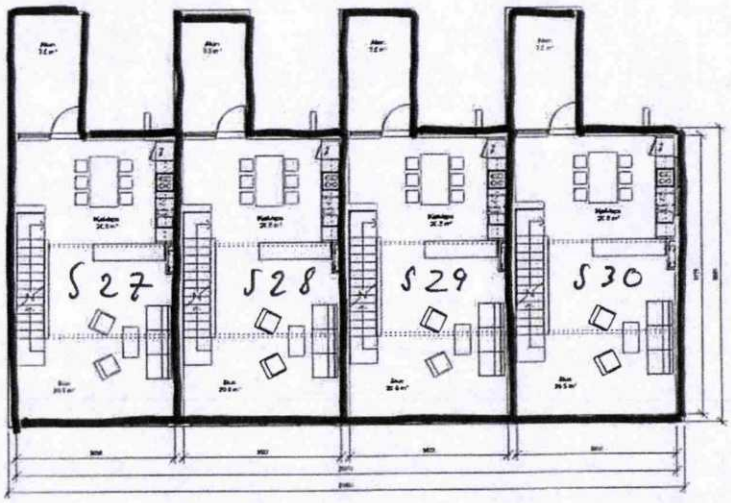
Prosjektnavn: Kruttverket Hageby	Prosjekt nr: 411KRU	Tegn nr: A1614	Revisjon:	Prosjektfase: Rammesøknad
Tegningsnavn: Planer Hus F				
Tiltakshaver: Nittedal Boligutvikling AS	Dato: 22.01.2013	Målestokk: 1:100	Tegnet av: TS	Kontrollert av: RHB / Godkjent av: RHB
	Arkitekt: code: arkitektur Arvegt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 83 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no			

13/113 Nittedal

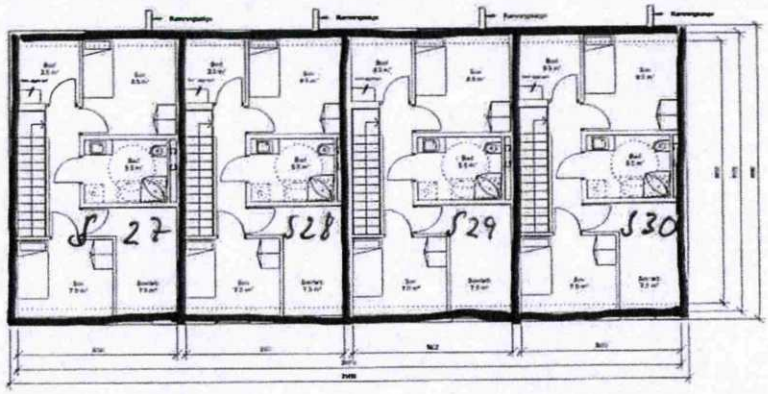
Vedlegg 10 av 15



1. ETG



2. ETG

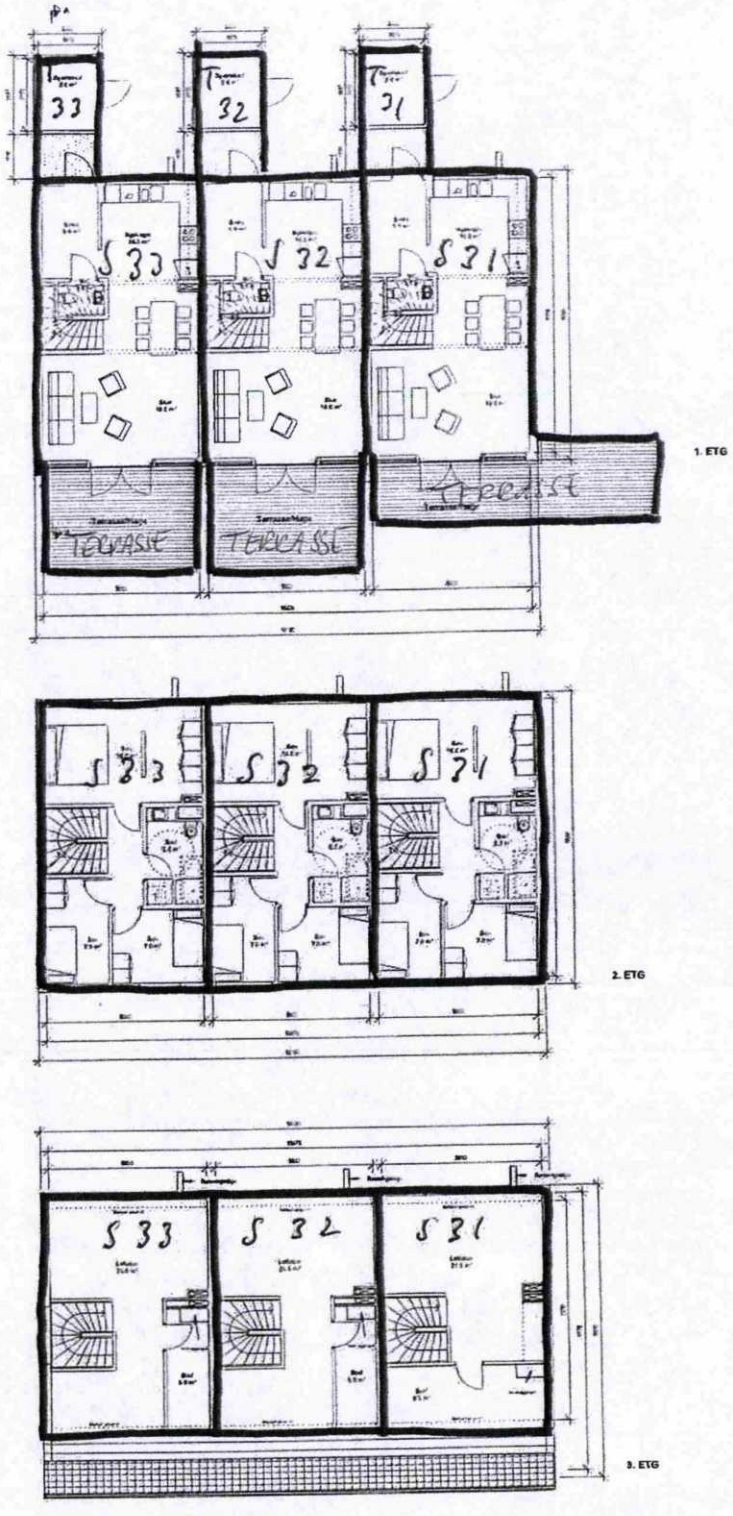


3. ETG

Prosjektnavn: Kruttverket Hageby	Prosjektnr: 411KRU	Tegn nr: A1714	Revisjon:	Prosjektfase: Rammesøknad
Tiltakshaver: Nittedal Boligutvikling AS		Tegningsinnhold: Planer Hus G		
		Dato: 22.01.2013	Mål: 1:100	Tegnet av: TS / Kontrollert av: RHB / Godkjent av: RHB
		Arkitekt: code: arkitektur Aversgt. 15 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no		

13/113 Nittedal

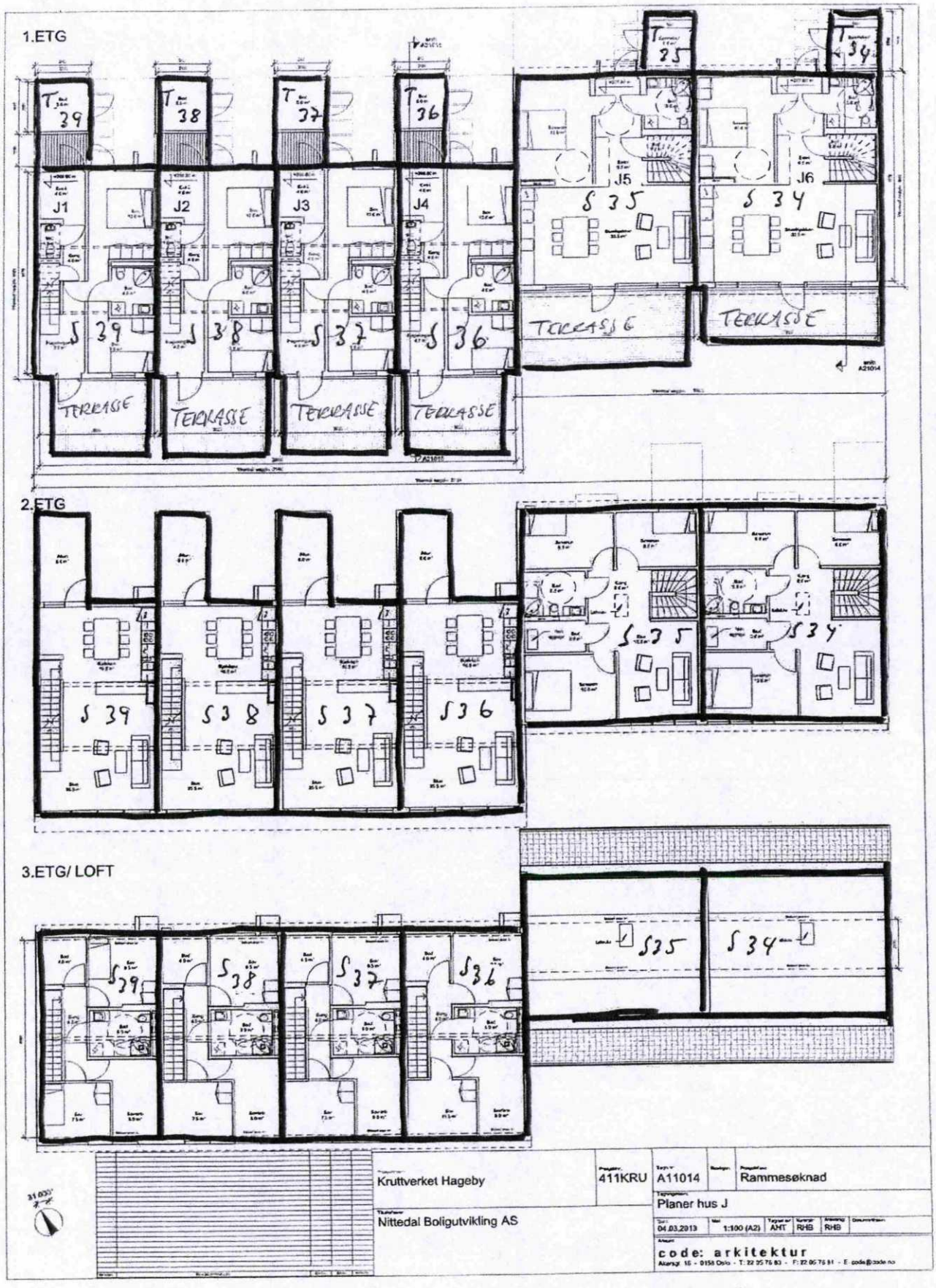
Vedlegg 11 av 15



Kruttverket Hageby	411KRU	A1814		Rammesøknad
Nittedal Boligutvikling AS		Planer Hus H		
		22.01.2013	1:100	TS / RHB / RHB
		code: arkitektur		

13/113 Nittedal

Vedlegg 12 av 15

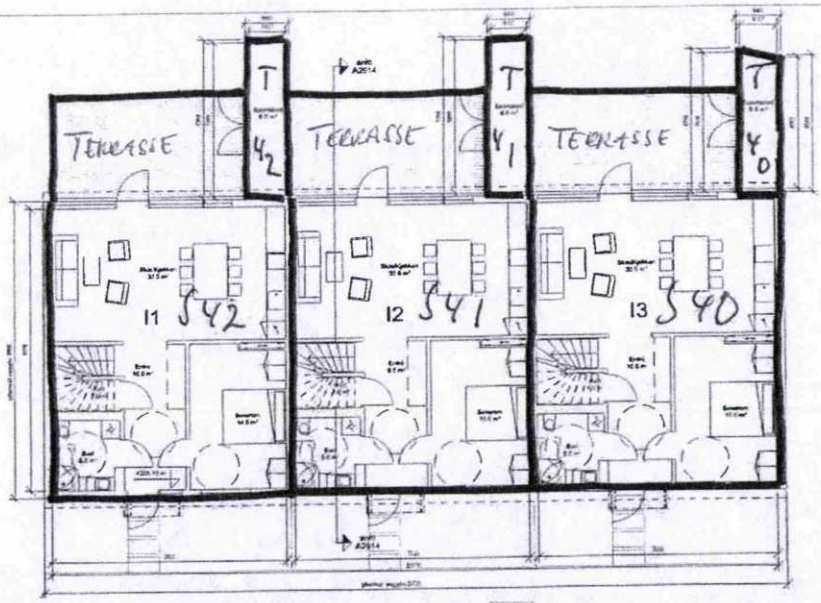


Kruttverket Hageby	411KRU	A11014		Rammesøknad
Nittedal Boligutvikling AS		Planer hus J		
		04.03.2013	1:100 (A2)	AHT / RHB / RHB
		code: arkitektur		

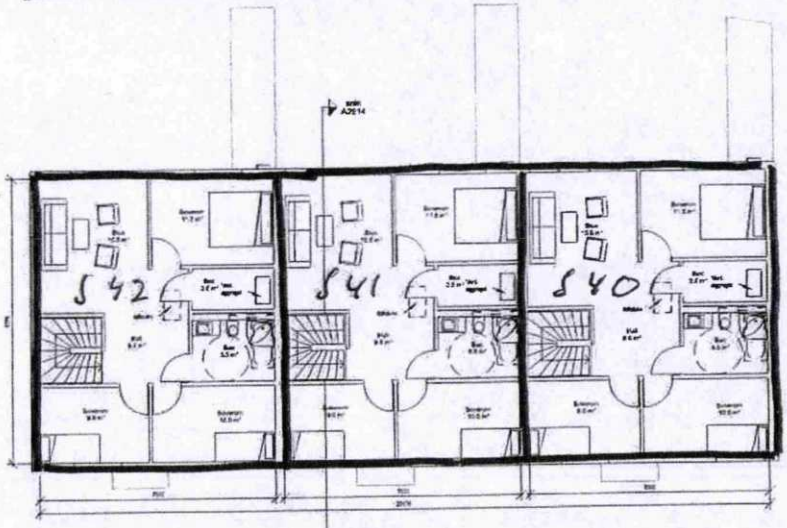
13/113 Nittedal

Vedlegg 13 av 15

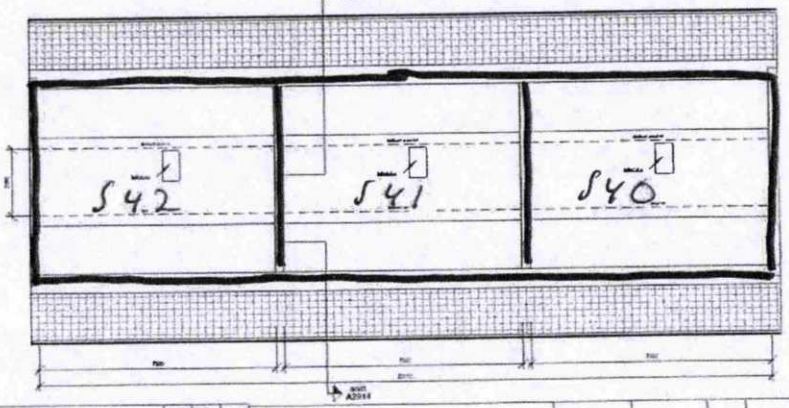
1.ETG



2.ETG



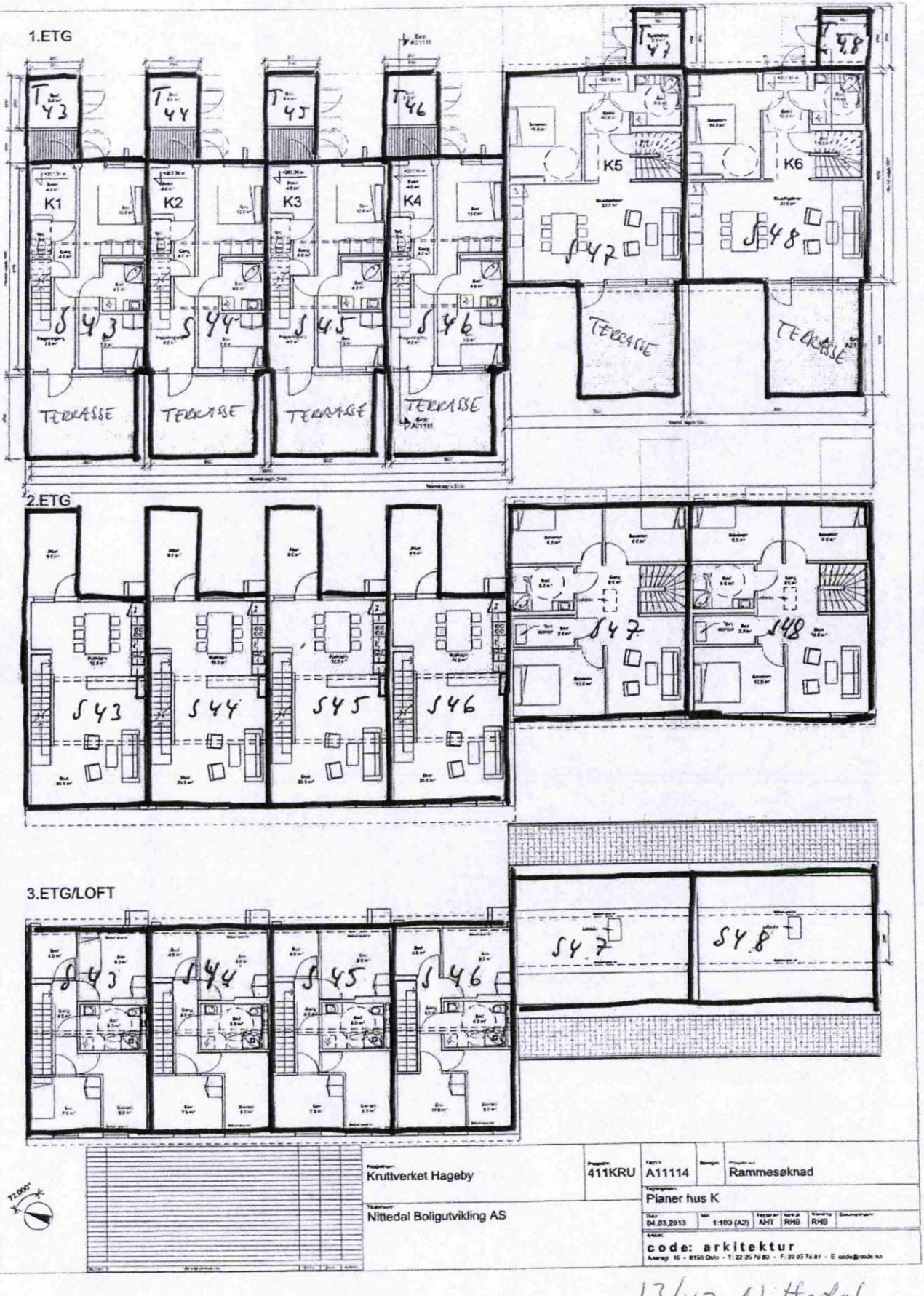
LOFT



Kruttverket Hageby	411KRU	A1914	Rammesøknad
Nittedal Boligutvikling AS		Planer hus I	
		04.03.2013 / 1:100 (A2) / AHT / RHB / RHB	
		code: arkitektur	

13/113 Nittedal

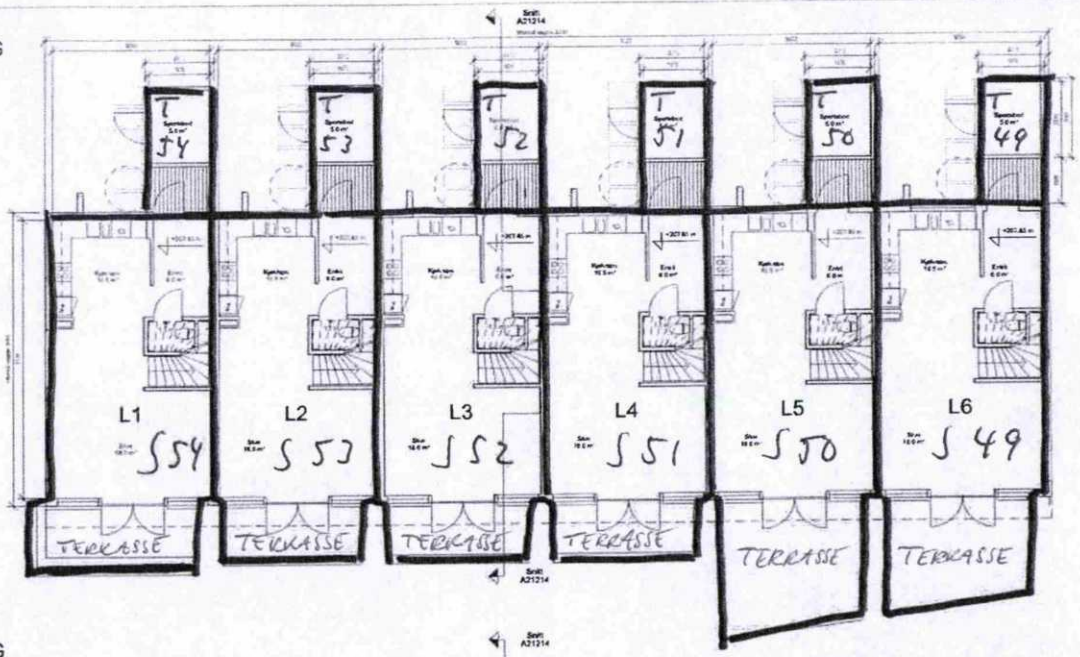
Vedlegg 14 av 15



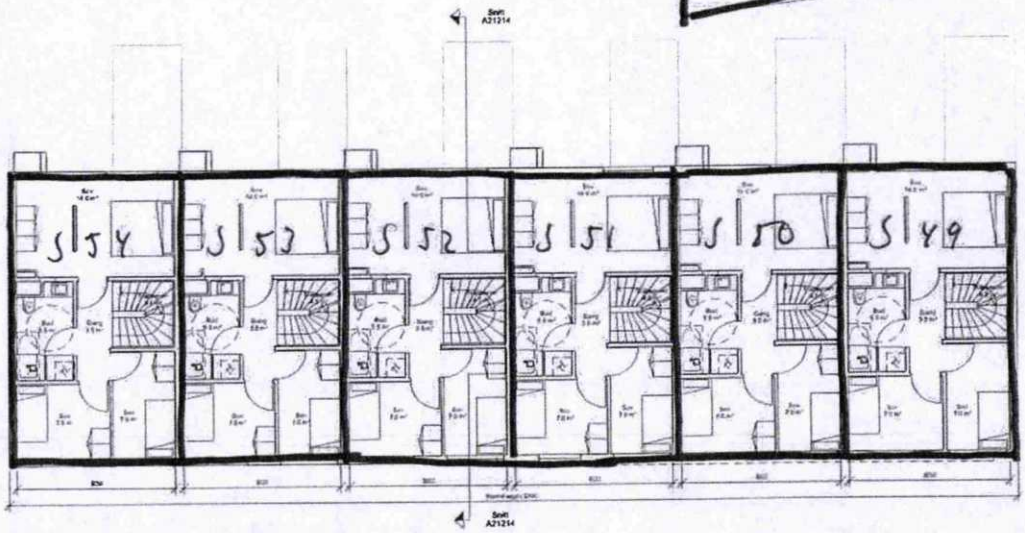
13/113 Nittedal

Vedlegg 15 av 15

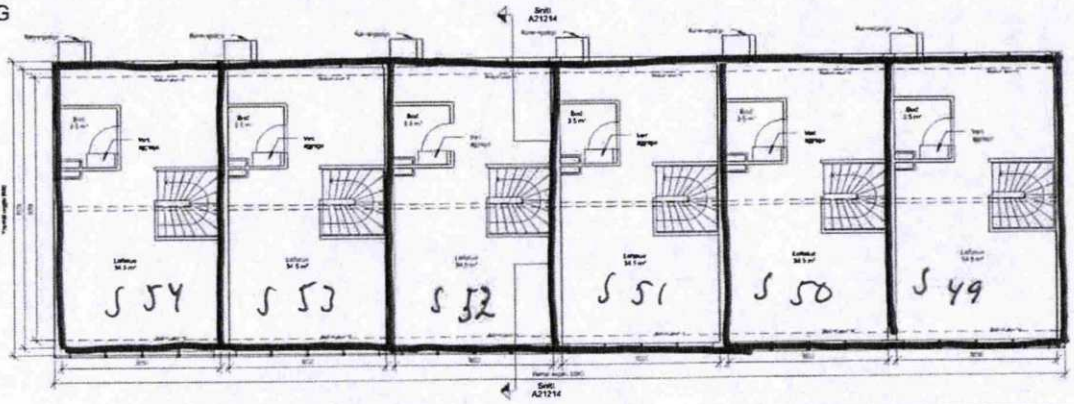
1.ETG



2.ETG



3.ETG



Kruttverket Hageby	411KRU	A11214	Rammesøknad
Nittedal Boligutvikling AS		Planer hus L	
		04.03.2013 · 1:100 (A2) · AHT · RHB · RHB	
		code: arkitektur	

13/113 Nittedal

Georg Frølichs vei 90

SKOLER

Sørli skole (1-7 kl.) 401 elever, 15 klasser	13 min 1.1 km
Rotnes skole (1-7 kl.) 476 elever, 23 klasser	15 min 1.3 km
Nittedal ungdomsskole (8-10 kl.) 416 elever, 21 klasser	17 min 1.5 km
Bjertnes videregående skole 500 elever, 26 klasser	21 min 1.8 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	24 min 17.2 km

SPORT

Rotnes skole	14 min
Nittedal sentralidrettsanlegg	18 min
Nittedal Helsestudio	13 min
SvingInn Nittedal	20 min

VARER/TJENESTER

Mosenteret Nittedal Senter	23 min
Hagansenteret	10 min
Rotnes legesenter	12 min
Apotek 1 Nittedal	23 min
Nittedal Vinmonopol	23 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kruttverket Linje 386	3 min 0.2 km
Nittedal stasjon Linje RE30, R31	14 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	32 min 24 km
Oslo Gardermoen	36 min

BARNEHAGER

Kruttverket Fus barnehage (1-5 år) 102 barn	4 min 0.3 km
Stubben barnehage SA Avd Velveien ... 43 barn	10 min 0.8 km
Stubben barnehage Nyveien (1-5 år) 33 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

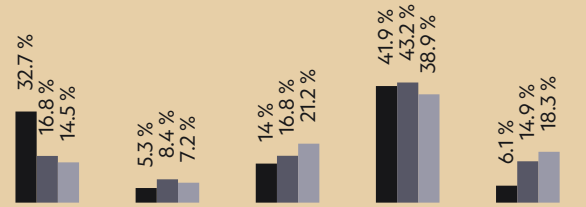
Bunnpris Nittedal	16 min
Rema 1000 Nittedal	4 min

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

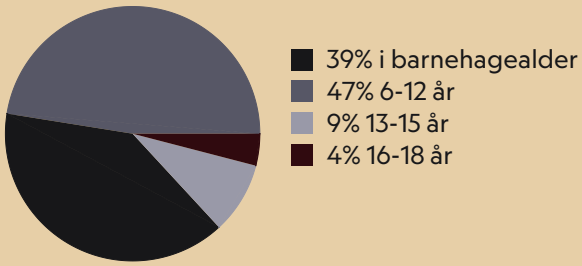
Bunnpris Nittedal	16 min
Rema 1000 Nittedal	4 min

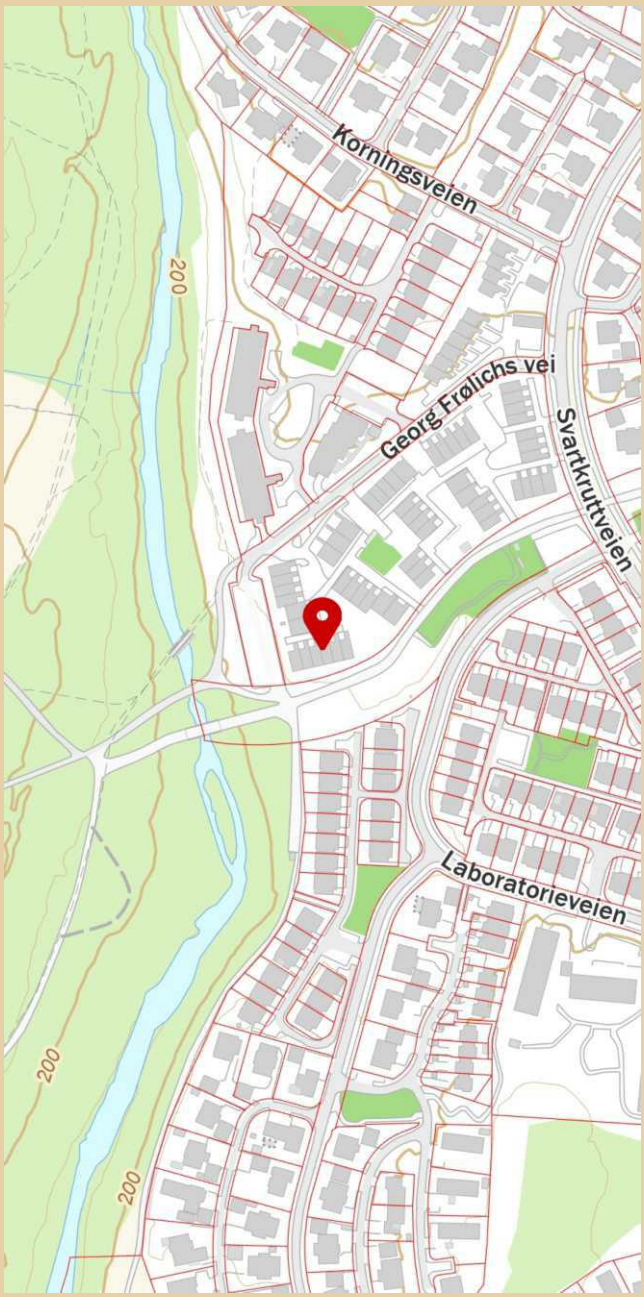
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Sagerud	1 672	581
Kommune: Nittedal	24 947	9 973
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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

Georg Frølichs vei 90

SKOLER

Sørli skole (1-7 kl.) 401 elever, 15 klasser	13 min 1.1 km
Rotnes skole (1-7 kl.) 476 elever, 23 klasser	15 min 1.3 km
Nittedal ungdomsskole (8-10 kl.) 416 elever, 21 klasser	17 min 1.5 km
Bjertnes videregående skole 500 elever, 26 klasser	21 min 1.8 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	24 min 17.2 km

SPORT

Rotnes skole	14 min
Nittedal sentralidrettsanlegg	18 min
Nittedal Helsestudio	13 min
SvingInn Nittedal	20 min

VARER/TJENESTER

Mosenteret Nittedal Senter	23 min
Hagansenteret	10 min
Rotnes legesenter	12 min
Apotek 1 Nittedal	23 min
Nittedal Vinmonopol	23 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kruttverket Linje 386	3 min 0.2 km
Nittedal stasjon Linje RE30, R31	14 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	32 min 24 km
Oslo Gardermoen	36 min

BARNEHAGER

Kruttverket Fus barnehage (1-5 år) 102 barn	4 min 0.3 km
Stubben barnehage SA Avd Velveien .. 43 barn	10 min 0.8 km
Stubben barnehage Nyveien (1-5 år) 33 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

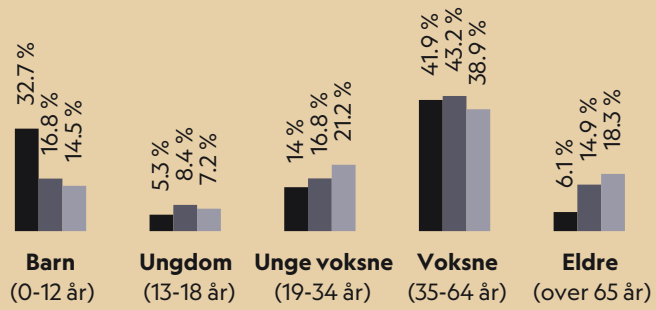
Bunnpris Nittedal	16 min
Rema 1000 Nittedal	4 min

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

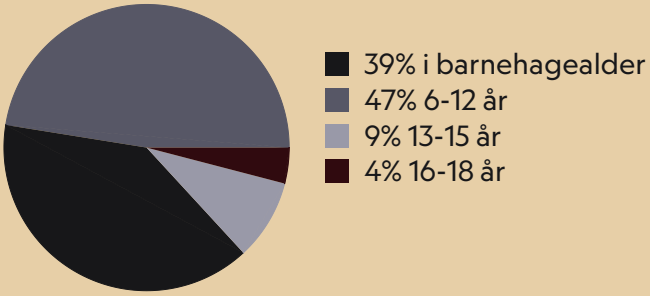
Bunnpris Nittedal	16 min
Rema 1000 Nittedal	4 min

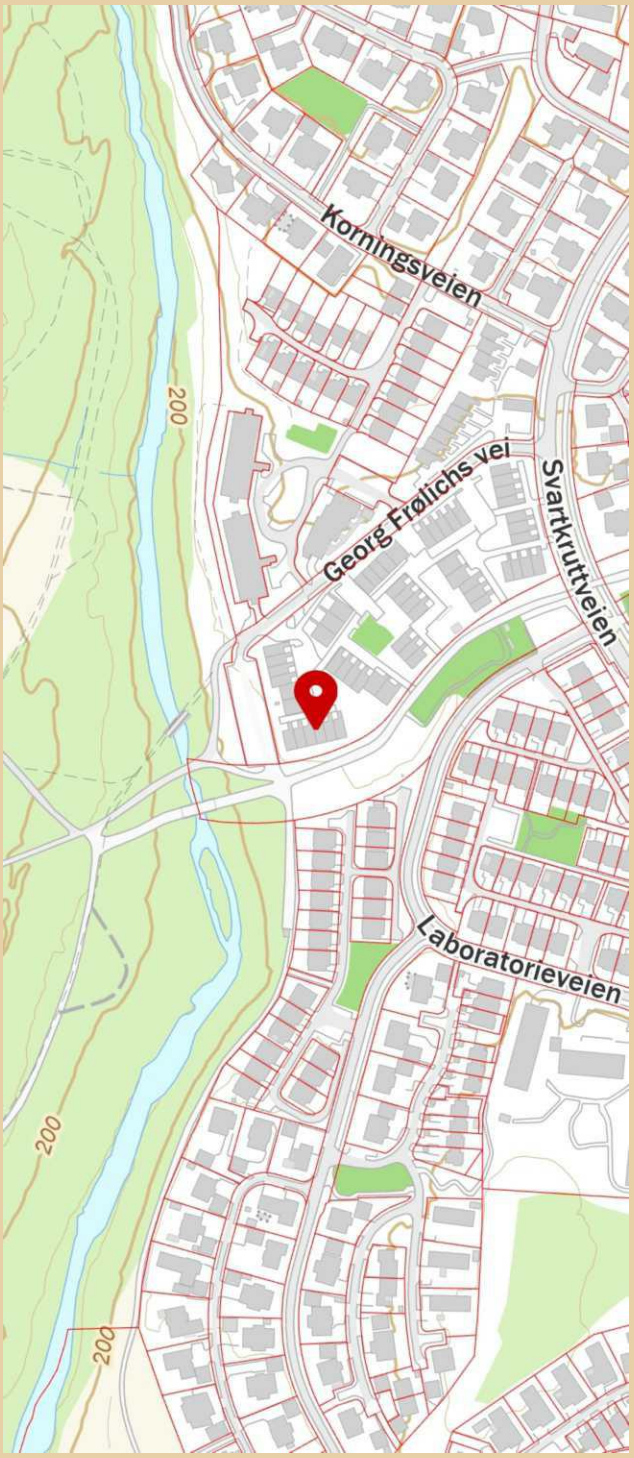
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Sagerud	1 672	581
Kommune: Nittedal	24 947	9 973
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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

Georg Frølichs vei 90

SKOLER

Sørli skole (1-7 kl.) 401 elever, 15 klasser	13 min 1.1 km
Rotnes skole (1-7 kl.) 476 elever, 23 klasser	15 min 1.3 km
Nittedal ungdomsskole (8-10 kl.) 416 elever, 21 klasser	17 min 1.5 km
Bjertnes videregående skole 500 elever, 26 klasser	21 min 1.8 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	24 min 17.2 km

SPORT

Rotnes skole	14 min
Nittedal sentralidrettsanlegg	18 min
Nittedal Helsestudio	13 min
SvingInn Nittedal	20 min

VARER/TJENESTER

Mosenteret Nittedal Senter	23 min
Hagansenteret	10 min
Rotnes legesenter	12 min
Apotek 1 Nittedal	23 min
Nittedal Vinmonopol	23 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kruttverket Linje 386	3 min 0.2 km
Nittedal stasjon Linje RE30, R31	14 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	32 min 24 km
Oslo Gardermoen	36 min

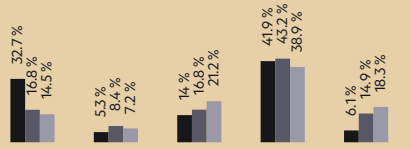
BARNEHAGER

Kruttverket Fus barnehage (1-5 år) 102 barn	4 min 0.3 km
Stubben barnehage SA Avd Velveien (... 43 barn	10 min 0.8 km
Stubben barnehage Nyveien (1-5 år) 33 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

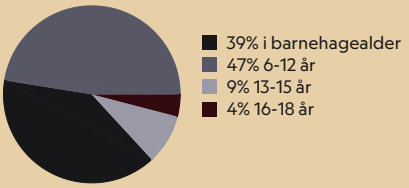
Bunnpris Nittedal	16 min
Rema 1000 Nittedal	4 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Sagerud	1 672	581
Kommune: Nittedal	24 947	9 973
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



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

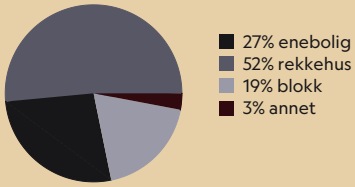
LADEPUNKT FOR EL-BIL

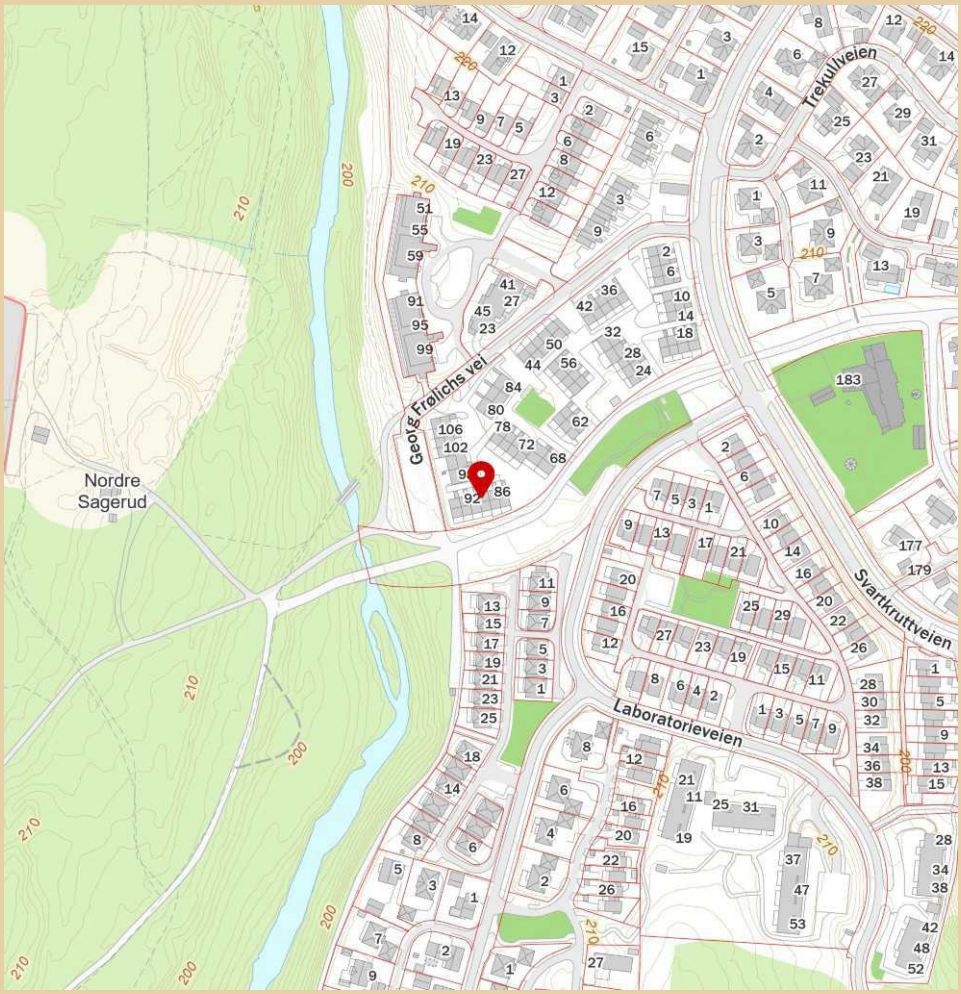
Bunnpris Nittedal	16 min
Rema 1000 Nittedal	4 min

SIVILSTAND

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

BOLIGMASSE





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:
Georg Frølichs vei 90, 1482 Nittedal
Gnr. 13, Bnr. 113, Snr. 51, Nittedal kommune.

Oppdragsnummer:
24260232

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.
