PRIVATMEGLEREN
LILLESTRØM

KRUTTBUVEIEN 4

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

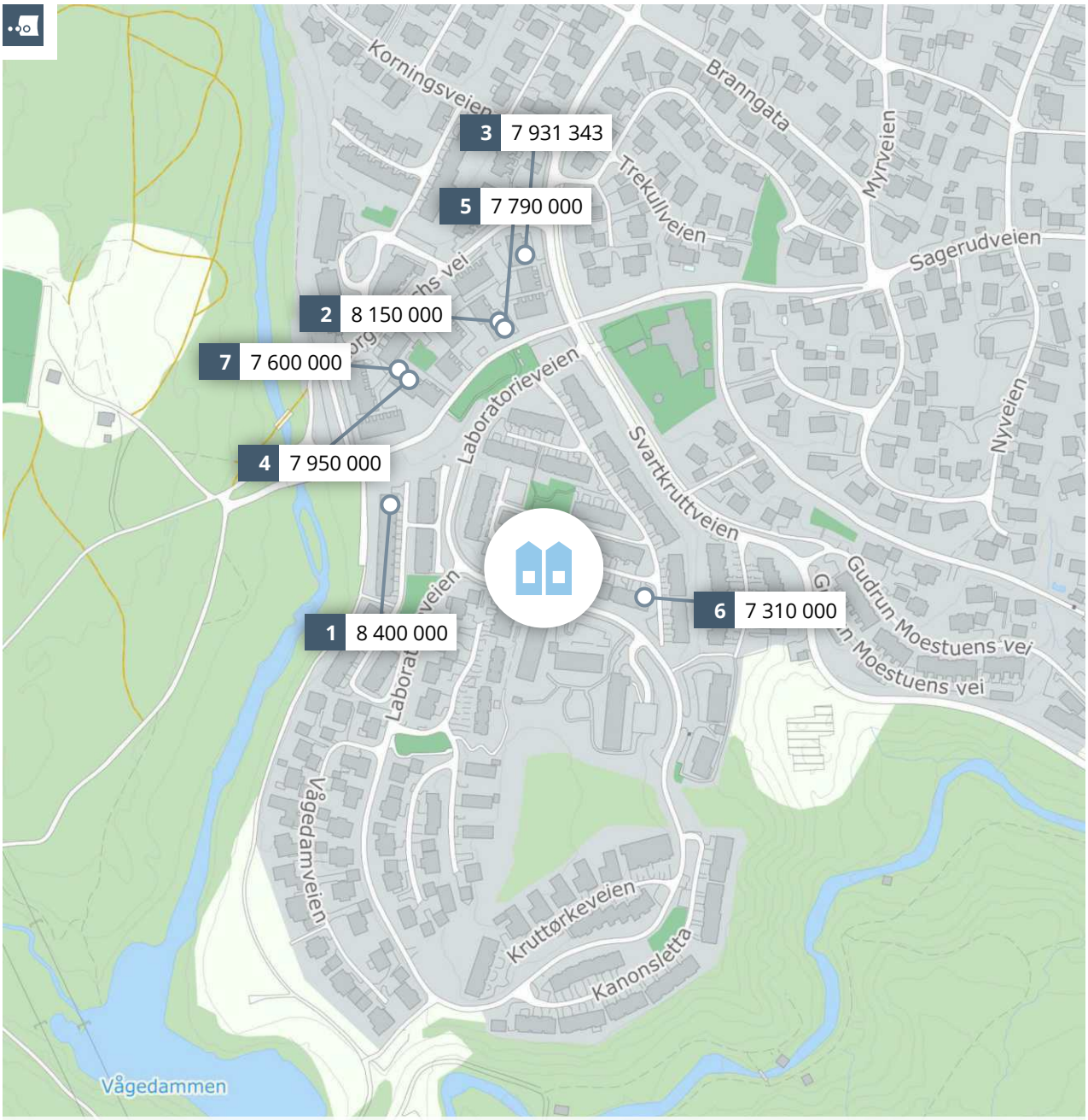
Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

KRUTTBUVEIEN 4

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 27.08.2026

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

Kruttbuveien 4, 1482 NITTEDAL

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 2017

GNR 13 BNR 277 FNR 0 SNR 17 KOMMUNE 3232 NITTEDAL GRUNNKRETS SAGERUD

Verdivurdert til

7 150 000

-	7 150 000	63 839
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	112 m²	25 m²	- m²	52 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						2017

Fellesutgifter	1 425
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2
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 26 136 m² 2013 11,9 daa 4 sov	07.04.2025	7 500 000	**8 150 000**	0	8 150 000	**59 926**
3 Georg Frølichs vei 6 134 m² 2013 11,9 daa 4 sov	24.08.2026	7 750 000	**7 850 000**	81 343	7 931 343	**59 189**
4 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**
5 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**
6 Kruttbuveien 9 112 m² 2017 263 m² 3 sov	28.10.2024	6 950 000	**7 310 000**	0	7 310 000	**65 268**
7 Georg Frølichs vei 78 138 m² 2014 11,9 daa 4 sov	20.05.2026	7 750 000	**7 600 000**	0	7 600 000	**55 072**

Kjedet enebolig fra 2017 med Sigdal kjøkken fra 2021. Flotte uteplasser, elbillader og garasje. Barnevennlig og nært marka

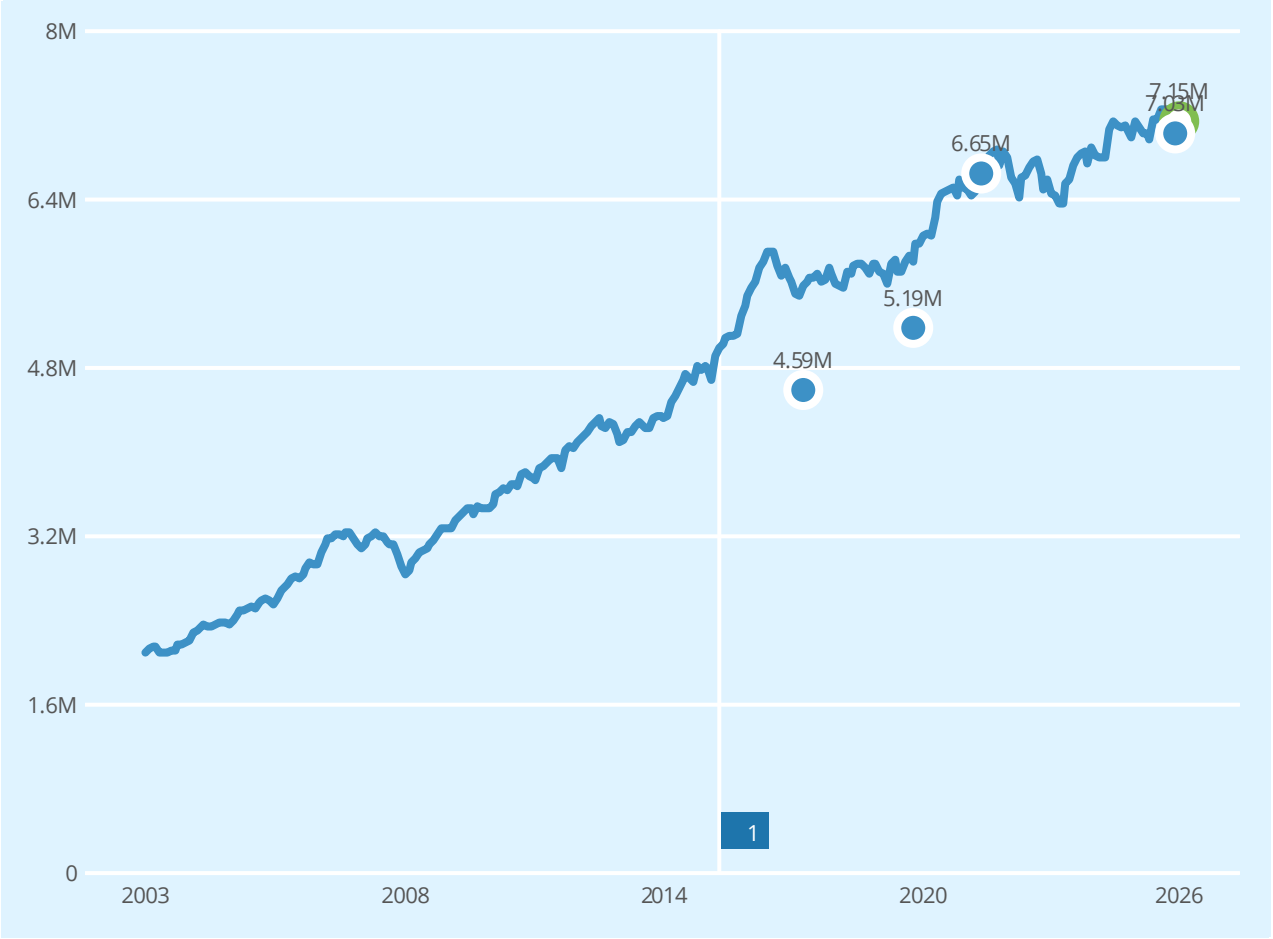
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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
06.06.2026	15.07.2026	05.08.2026	6 990 000	7 025 000	0	7 025 000
11.02.2022	16.02.2022	13.05.2022	6 250 000	6 650 000	0	6 650 000
10.07.2020	17.07.2020	01.10.2020	5 490 000	5 190 000	0	5 190 000
02.01.2018		02.01.2018	-	4 590 000	-	4 590 000

Rekkehus til salgs i SAGERUD grunnkrets nå

1
rekkehus til salgs

8.4M
8.2M
8.0M
7 779 000 Prisantydning i snitt
7.6M
7.4M
7.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
13
dager

Rekkehus solgt i SAGERUD grunnkrets siste 9 mnd

11
rekkehus solgt

8.1M
8 013 000 Salgspris i snitt
7 890 000 Prisantydning i snitt
7.7M
7.5M

Solgt i snitt i løpet av
42
dager

for 1.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

63 839 Kruttbuveien 4 Totalpris 7 150 000
59 159 SAGERUD grunnkrets i snitt siste 9 mnd
45 660 NITTEDAL kommune i snitt siste 9 mnd

Tyder

Tilstandsrapport

Kruttbuveien 4, 1482 Nittedal

Befaringsdato:	Tirsdag 1. september 2026
Utskriftsdato:	Onsdag 9. september 2026
Referanse:	14158

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder

post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Magnus Laurin Rokke

Magnus Rokke

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Fast inventar bad Våtrom (bad og vaskerom)	Det er registrert svelling på benkeskapet. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.	Side 18
Dokumentasjon våtrom Våtrom (bad og vaskerom)	Det foreligger ikke dokumentasjon på nevnte forhold. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.	Side 18
Fast inventar bad Våtrom (bad og vaskerom)	Det er registrert svelling på benkeskapet. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.	Side 19
Skadedyr	Skjeggkre er observert i boligen av tidligere eiere. I henhold til ns 3600 skal det gies TG 2 der det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.	Side 22

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, større vedlikehold, påbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i gjeldende byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Opplysningene er gitt av eier.

Årstall	Oppgradering
2026	Malt innvendige veggoverflater.
2026	Nye fuger i deler av ett baderom.

Konklusjon

Bolig over to etasjeplan med henholdsvis 1.- og 2. etasje.
Garasjerom som del av boligens 1.etasje, el-bil lader er montert i garasjerom.

Boligen er med normal standard fra byggeåret.

Referansenivå

Boligen er oppført i 2017, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Kjetil Klevjer å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er 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

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, vesentlig slitasje eller nedsatt funksjon. TG 2 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold/tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når bygningsdelen er eldre og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til a overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
1. etasje	56	26		25	
2. etasje	56			28	
Sum	**112**	**26**	**0**	**53**	**0**
Sum BRA	**138**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Bad, Entré/hall, Kjøkken, Stue	Bod/teknisk , Garasjerom	
2. etasje	Bod, Gang, Bad, Tre soverom		

Kommentar til arealer:
Innvendige areal er oppmålt på stedet.

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført 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 (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Kjetil Klevjer
Takstmenn:	Magnus Rokke
Tilstede:	Magnus Rokke Kjetil Klevjer

Eiendomsopplysninger

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

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3232 Gnr: 13 Bnr: 277 Snr: 17
Tomteareal:	226.8 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Kjetil Klevjer og Jasmine Borg Tahri
Eierform:	Eiet

Utvendige bygningsdeler

Grunnforhold

TG IU

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.

Beskrivelse:	Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Fundamenter

TG IU

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

Drenering

TG 1

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.

Beskrivelse:	Etter gjeldende forskrifter skal det være et fukttett sjikt/radonsperre og isolasjon mellom bygningen og grunnen. Det skal også være dreneringsrør i underkant av ringmuren. Det forutsettes at dreneringen er utført i henhold til gjeldende forskrifter.
Vurdering:	Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall bort fra bygningen dersom det ikke er utført andre tiltak for å lede overvann bort fra konstruksjonen. Fallet bort fra bygningen bør være minimum 1:50 over en avstand på minst 3 meter fra veggen. I dette tilfellet er det enkelte steder fall mot bygningen. Boligen er av nyere dato, og overvannet er håndtert gjennom drenering og utvendig fuktsikring. Forholdet vurderes derfor å medføre en lav økning av risiko. På bakgrunn av en helhetsvurdering er det derfor gitt TG 1.

Yttervegger

TG 1

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.
Byggeåret er referansenivået for vurdering av kledningen og utførelsen.

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

Yttervegger - *Utvendig kledning*

TG 1

Beskrivelse:	Yttervegger er kledd med stående malt trepanel. Det er observert museband og lufting bak panelet.
Vurdering:	Underkanten av kledningen er stedvis overbygget med terrassebord, og det er derfor ikke mulig å inspisere eventuell lufting bak kledningen. Utvendig panel skal i henhold til teknisk forskrift avsluttes minimum 30 cm over utvendig terreng. I enkelte tilfeller kan avstanden være mindre dersom utvendig fallforhold på grunnmuren leder vann bort fra bygningen. I dette tilfellet er det utvendige panelet avsluttet for nær terrenget. Dette kan medføre redusert levetid for den nedre delen av panelet, samt begrenset lufting dersom terreng, snø eller is ligger på et nivå som dekker den nedre delen av panelet. Spiker- eller skruehoder bør ligge i flukt med treoverflaten. Dype innslag kan skape uheldige vannfeller og bør derfor unngås. I dette tilfellet er enkelte spikere i forbindelse med panelet slått for langt inn i treverket. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

Er det synlig lufting oppunder kledningen
Ja

Er det synlig musesperre oppunder kledningen?
Ja

Takkonstruksjon

TG 1

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom bygningen 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.

Beskrivelse:	Pulttak i trekonstruksjon.
Vurdering:	Det er innvendige skråhimlinger, som ikke gir mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen. Fuktmålinger i konstruksjonen er derfor ikke utført.

Takkonstruksjon - *Taktekking*

TG 1

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med takpapp. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer. Deler av tekkingen lar seg ikke inspisere grunnet boligens høyde i terrenget.
Vurdering:	I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 20-30 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på ca. 25-30 år. Tekkingen har ikke oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til TG 1.

Er taktekkingen utvendig synlig fra bakkenivå?
Delvis

Takkonstruksjon - *Takrenner og beslag på yttertaket*

TG 1

Beskrivelse:	Takrenner og nedløpsrør i metall.
Vurdering:	Eventuelt utstyr på tak var ikke synlig fra bakken, og er derfor ikke besiktiget. TG: 1

Vinduer og ytterdører

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

Vinduer og ytterdører - *Vinduer*

TG 1

Beskrivelse:	Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2016.
Vurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

Er vinduene funksjonstestet under befaringen
Ja, det er utført stikkprøver med funksjonstesting av enkelte vinduer

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører*

TG 1

Beskrivelse:	1. etasje: - Isolert ytterdør med glassfelt. - Elektrisk garasjeport. - Glatt hvit dør til garasje. - Terrassedør med trelags isolerglass, produsert i 2016. 2. etasje: - Terrassedør med trelags isolerglass, produsert i 2016.
Vurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

Terrasser/balkonger

TG 1

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

Beskrivelse:	1.etasje: Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue , ca.24 m². Terrassebord på bjelkelag. Skillevegger/rekkverk i trekonstruksjon. 2.etasje. Takterrasse med adkomst fra gang i 2.etasje, ca 28 m². Terrassebord på tilfarergulv, og rekkverk i stålkonstruksjon med glassfelt. Rekkverkhøyden er målt til ca 103 cm .
Vurdering:	Det er sprekkdannelser i enkelte terrassebord. Takterrassen ligger over innredet boligrom(risikokonstruksjon) Tettesjiktet lar seg ikke inspisere, da konstruksjonen er overbygd med tilfarergulv og terrassebord, vurderingen av tettesjikt er derfor kun basert på alder. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 20-30 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på ca. 25-30 år. Tekkingen har ikke oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til TG 1.

Innvendige hovedkonstruksjoner

Tekniske anlegg

Elektriske 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.

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 automatsikringer. Samsvarserklæring 02.04.2024 - Feilsøking og testing av brannvarsling. Alt funnet ok. - Utskifting av defekt komfyrvakt. Samsvarserklæring 17.10.2017 - Innstallasjon av ny bolig. Skjult anlegg. Innfelt belysning, led. Ustyr og materiell er montert etter leverandørens anvisinger. Dokumentasjoner og bruksanvisninger for utstyr er overført til boligmappa. Det er montert utvendig skap med kortslutningsvern, måler og overspenningsvern. Samsvarserklæring 27.10.2020 - Trekke til og sette opp ladestasjon med tilsvarende sikring.
Vurdering:	Det anbefales at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann.

Varme, ventilasjons, 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.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vann- og avløpsrør*

TG 1

Beskrivelse:
Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Leilighetens stoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskapet.
Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.
Automatisk vannstopper er montert i tilknytning til kjøkkeninnredningen.

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet
Ja, det er testet og funnet i orden

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjons, sanitær - *Ventilasjon*

TG 1

Her beskrives hva slags type ventilasjon boligen har, og om det er avvik i henhold til sjekkpunkter i NS 3600. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår, forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Beskrivelse:
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad, kjøkken og bod, samt lufttilførsel i oppholdsrom.
Luftespalte under dører.
Avtrekk er undersøkt med papir i bad, og vurdert tilfredstillende.

Hva slags ventilasjon er det i boligen
Balansert ventilasjonsanlegg i hele boligen

Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler
Ja, det er undersøkt og funnet tilfredsstillende

Foreligger det FDV dokumentasjon på anlegget:
Eier er ikke kjent med dette

Er det luftespalte under dører
Ja

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vannbåren varme*

TG 1

Det anbefales at vannbårne varmeanlegg har jevnlig service fra fagperson, selv om dette ikke er påkrevet i boliger.

Beskrivelse:
Vannbåren gulvvarme i samtlige rom i 1.etasje og bad i 2.etasje.
Anlegget forsynser også boligen med varmtvann.
Fordelerstokk i bod/teknisk rom.

Vurdering:
Anlegget er vurdert ut ifra alder, og enkle observasjoner i forbindelse med fordelingsskap og reguleringsventiler. Reguleringsventiler er ikke testet.

Våtrom (bad og vaskerom)

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

Bad i 1. etasje

Bad - *Dokumentasjon våtrom* TG 1

Beskrivelse: Boligen innehar ferdigattest.
FDV-dokumentasjon er ikke fremvist til undertegnende.

Bad - *Gulv i våtrom* TG 1

Beskrivelse: Fliser. Sluk/avløpsrør er under badekar og har begrenset mulighet for inspeksjon.

Vurdering: Det er registrert hulromslyd under deler av enkelte fliser. Dette er vurdert innenfor toleransekravet og en helhetsvurdering, basert på faglig veileder fra Norsk Byggkeramikkforening.

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Ja

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
Nei, innenfor normal standard.

Bad - *Vegger i våtrom* TG 1

Beskrivelse: Flislagte veggoverflater.

Er det registrert bom/løse fliser
Nei, innenfor normal standard.

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 1

Beskrivelse: Dusj i badekar, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Bad - *Fast inventar bad* TG 2

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter og veggskap med speilfronter og belysning.
Vurdering:	Det er registrert svelling på benkeskapet. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.
Konsekvens:	Konsekvensen av avviket er at innredningen kan få ytterligere skader, slik at den ikke lenger har tiltenkt funksjon.

Bad - *Hulltaking bad* TG 0

Beskrivelse:	Det er utført fuktmålinger i eksisterende hull etter tidligere hulltaking fra entrè.
Vurdering:	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.

Bad i 2. etasje

Bad - *Dokumentasjon våtrom* TG 2

Beskrivelse:	Det fremkommer i tidligere salgsoppgaver at det ble gjort endringer på badet i 2.etasje. 2020 - Vegg flyttet. 2022- Tilbakeføring til originalt bad. For endringer/ombygging av våtrom utløser byggteknisk forskrift krav om FDV-dokumentasjon, inkludert dokumentasjon på selve utførelsen. Endringene i 2020 og 2022 er ikke dokumenterte.
Vurdering:	Det foreligger ikke dokumentasjon på nevnte forhold. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.
Årsak:	Dokumentasjonen er enten ikke levert av utførende for arbeidet, eller tidligere eier har ikke levert dokumentasjonen til dagens eier.
Konsekvens:	Konsekvensen kan være at løsninger tilknyttet de bygningsdeler med krav om dokumentasjon ikke har tilstrekkelig kvalitetsmessig utførelse eller produktgodkjenning.

Bad - *Gulv i våtrom* TG 1

Beskrivelse: Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.
Sluk i plast.

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Ja

Hva slags materiale er sluket laget av
Plast

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
Nei, innenfor normal standard.

Bad - *Vegger i våtrom* TG 1

Beskrivelse: Flislagte veggoverflater.

Er det registrert bom/løse fliser
Nei, innenfor normal standard.

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner
Nei

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 1

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne,

Bad - *Fast inventar bad* TG 2

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter og veggskap med speil og belysning.
Vurdering:	Det er registrert svelling på benkeskapet. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.
Konsekvens:	Konsekvensen av avviket er at innredningen kan få ytterligere skader, slik at den ikke lenger har tiltenkt funksjon.

Bad - *Hulltaking bad* TG 0

Beskrivelse: Fuktmålinger er utført via inspeksjonsluke fra gang bakomliggende dusjsonen. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
Nei, fuktmåling er foretatt på annet vis

Er det påvist fukt i forbindelse med hulltakingen
Nei, under 15 %

Bygningsdeler generelt

Overflater - Gulv TG 1

Beskrivelse: Flislagte overflater i entré,
For øvrig er innvendige gulvoverflater belagt med parkett.

Veggoverflater TG 1

Beskrivelse: Sparklet og malte plater

Himlingsoverflater TG 1

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Himlingshøyder:
- ca. 2,38 m målt i stue i 1.etasje.-
Himlingshøyden i 2.etasje varierer grunnets takets utforming, himlingshøyden varierer fra ca. 3,17 m til ca. 2, 12 m.

Kjøkkeninnredning

TG 1

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

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Ventilator. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert

Hvilken produsent er kjøkkenet
Sigdal

Er det automatisk vannstopper i benkeskap
Ja

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Er det komfyrvakt
Ja

Kjøkkeninnredning - *Hvitevarer kjøkken*

TG IU

Beskrivelse:	Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.
Vurdering:	Hvitevarer er elektriske komponenter, som erfaringsmessig har svært varierende levetid. Det er derfor ikke utført tilstandsvurdering. Beskrivelsen er derfor en opplysning av hva som er montert, uavhengig av tilstanden.

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører.

Skadedyr

TG 2

Beskrivelse:	Skjeggkre er observert i boligen av tidligere eiere. Det er fremvist skaderapport fra Pelias. Utført behandling "Det er lagt ut åte bak lister og i sprekker langs gulv i vegg. Nåværende opplyser at han ikke har observert skjeggkre.
Vurdering:	Skjeggkre er observert i boligen av tidligere eiere. I henhold til ns 3600 skal det gies TG 2 der det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.
Årsak:	Årsaken til forekomsten er ikke kjent.
Konsekvens:	Skadedyr kan spre seg i boligen, og ytterligere tiltak mot bekjempelse kan bli nødvendig.

Innvendige trapper

TG 1

Beskrivelse:	Vinkeltrapp og rekkverk i tre.

Etasjeskiller og gulv på grunn

TG 1

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

Beskrivelse:	Bygningen er oppført med støpt plate på mark. Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: 1. etasje: Entrè og stue/kjøkken. 2. etasje: Gang og to soverom
Vurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 20 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 30 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Lovlighet

Beskrivelse:	Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning. 24.05.2018 Ferdigattest - 1 3/277 - Kruttbuveien 2 - 4 - 6 Oppføring av ett kjedehus med 3 boenheterer

Dokumentasjon

Ordrett fra "tryggere bolighandel":
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.

Beskrivelse:

Det er fremvist faktura datert 11.09.2025 og tilsendt fra Hermes VVS, fakturaen omhandler demontering av dusjvegg og montering av badekar.
Det er fremvist faktura og sjekkliste tilsendt fra Nilan Norge, dokumentasjonen omhandler service av varmeanlegget.
Det er fremvist skaderapport datert 07.03.2025 og tilsendt fra Pelias, skaderapporten omhandler funn av skjeggkre.
Det er fremvist faktura datert 08.04.2024 og tilsendt fra Løvlie AS, fakturaen omhandler feilsøking og testing av brannvarsling og utskifting av defekt komfyrvakt.
Det er fremvist faktura datert 04.01.2024 og tilsendt fra Elkjøp Nittedal, fakturaen omhandler innkjøp og montering av ny oppvaskmaskin.
Det er fremvist rapport datert 05.04.2024, rapporten omhandler rens av ventilasjonsanlegget.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse:

Det er ukjent om det er utført radonmålinger.
Boligen ligger innenfor området "usikker" i henhold til NGU og DSA aktsomhetskart.
På generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmålinger for å fastlslå om det bør utføres tiltak mot radon.

Er det utført radonmåling i boligen?
Vet ikke, ikke i eiers botid

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

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

Er det synlige åpenbare avvik i brannskillet?
Nei

Lyd- og støyforhold

Det angis om boligen ligger innenfor eller utenfor støysonene som er definert på støykartet til geonorge.no.
Dersom boligen ligger innenfor en støysone, angis typen støy og sonen.
Selv om boligen ikke ligger innenfor en definert støysone, kan den likevel være utsatt for støy.
Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenheter eller mot utendørs støy.

Beskrivelse: Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår.
Etter 1997, tilfredstillende.

Eiendommen ligger innenfor grå støysone iht. kommuneplanens temakart. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger. Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen under befaring.

Støytabell i henhold til NS 3600
Etter 1997, tilfredsstillende

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Egenerklæring	01-09-2026	Eiers egenerklæring er tilsendt på e-post	
Godkjente plantegninger	07-09-2026	Godkjente plantegninger er tilsendt, "mottatt kommunale opplysninger fra selger. "	
Eier	01-09-2026	Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger	

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang:

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

NS 3600 er fulgt så langt det lar seg gjøre, men på enkelte punkter kan rapporten avvike fra standarden.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens og anbefalt tiltak for avvik med TG2 eller TG3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra det tidspunkt kjøperen binder seg til kjøpet, jf. forskrift til avhendingslova § 1-5. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

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 og kravene til kompetanse og uavhengighet i NS 3600:2025. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

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: 01.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Lillestrøm	Oppdragsnr.	24260321
Addresse	Kruttbuveien 4		
Postnr.	1482	Sted	NITTEDAL
Selgers navn	Kjetil Klevjer		
Selgers navn	Jasmine Borg Tahri		

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?

August 2026

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

Våtrom

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
K K
J B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

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

Forrige huseier skriver i sitt egenerklæringsskjema at badet i 2. etasje ble pusset opp i 2022.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Frysja Bygg

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

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 faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av 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

Initialer selger:
K K
J B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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:

Forrige eier opplyser om at det ble installert nytt Nilan hovedkort.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Ergotek

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

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

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

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:

Ferdigattest

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 01.09.2026

Signert av *Kjetil Klevjer*

Signert av *Jasmine Borg Tahri*

Initialer selger:
K K
J B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Kruttbuveien 4, 1482 NITTEDAL**	
Dato for energimerking **09.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-348031**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300549093**
Gårdsnummer **13**	Bruksnummer **277**
Seksjonsnummer **17**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2017**	Bygningstype **Kjedet enebolig**
Bruksareal **112,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **112,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **94,86**

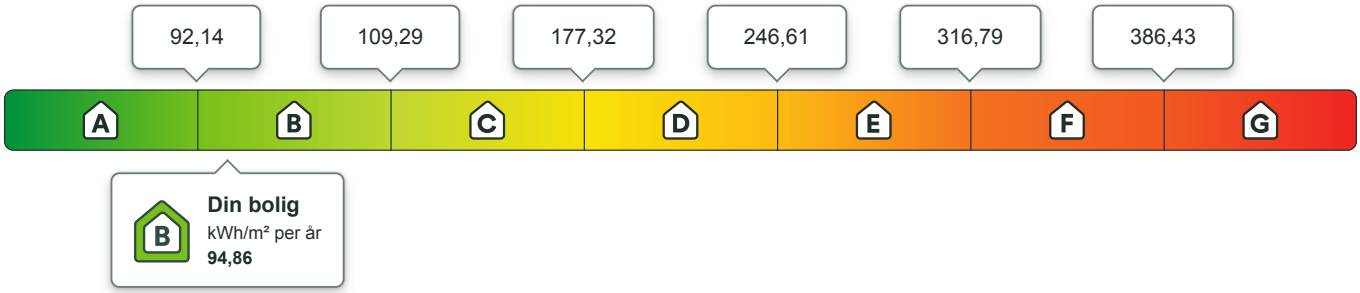
Kruttbuveien 4, 1482 NITTEDAL

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
12 005,81	**107,19**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Kruttbuveien 4, 1482 NITTEDAL

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Kruttbuveien 4, 1482 NITTEDAL

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 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: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 på varmeanlegg

Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

V E D T E K T E R

F O R

KRUTTVBUVEIEN BOLIGSAMEIE

fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 18.1.2017, redigert ved årsmøte 22.03.18 og sist endret 23.05.2022.

1. Navn og opprettelse

1.1 Sameiets navn er Kruttbuveien Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 18.1.2017

2. Eiendommen

2.1 Bebyggelsen og tomten gnr. 13 bnr. 277 i Nittedal kommune ligger i sameie mellom de 25 eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

2.2 Tomten og alle deler av bebyggelsen er oppdelt slik at hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til hver sin del av tomten og til hver sin bygning for seksjonene 1-25.

Den enkelte seksjonseier skal imidlertid gi atkomst på eller via sin seksjons tilleggsareal (tomteandel) til øvrige seksjonseiere, slik at utvendig vedlikehold av bygningen kan utføres uten fare for liv og helse. Dette gjelder i hovedsak utvendig vedlikehold.

3. Rettslig rådighet over seksjonen

3.1 Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

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

3.3 Det er tinglyst en erklæring som gir seksjonseierne bruksrett til arealer som Kruttmølleveien Driftssameie, disponerer. Seksjonseierne plikter å betale sin andel av drift og vedlikeholdskostnader i Kruttmølleveien Driftssameie.

Seksjonseierne er sameiere i Kruttverket Driftssameie, gnr 13 bnr 238 i Nittedal Kommune, sammen med Kruttmølleveien Boligsameie 1 (org.nr 917380139) Kruttmølleveien Boligsameie 2 (orgnr. 918 176950) og

Kruttbuveien Boligsameie (orgnr. 919644737). Kruttverket Driftssameie består av atkomstveier, internveier og fellesarealer for boligprosjektet B8, jfr vedlagte skisse (vedlegg A26 Sameier og Driftsameie Kruttverket B8) Det er utarbeidet egne vedtekter. Seksjonseierne plikter å betale sin andel av driftskostnadene til Driftsameiet.

4 Bruken av bruksenheter

4.1 Den enkelte seksjonseier har enerett til bruksenhet og rett til å benytte bruksenheten til det den er beregnet til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

4.2 Bruksenheten må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

5. Vedlikehold, påkostninger og forsikring

5.1 Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste utvendig og innvendig vedlikehold av bruksenheten (bygningen) og utearealer som seksjonseieren har enerett til å bruke.
Seksjonseierne har felles vedlikeholdsansvar for overvann- og drensledninger fra kommunal ledning frem til utvendig kum og stoppekran tilhørende bruksenheten.

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

Boligene skal behandles med fargekode:
Seksjon 1-10 JOTUN NATURLIG TRE 9064

Seksjon 11-25 JOTUN TJÆREBRUN 676

Vinduer og vindskier males med Y0502S

5.3 Kruttbueveien boligsameie har felles bygningsforsikring hvor kostnaden fordeles etter sameiebrøken. Hver enkelt seksjon sørger for egen innboforsikring (endret punkt fra 23.05.2022).

6. Fordeling av felleskostnader - ansvaret utad

6.1 Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet og som ikke faktureres den enkelte seksjonseier direkte.

6.2 Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene, med unntak beskrevet i 5.1 når hele sameiet er ferdig utbygget.

Felleskostnaden skal også dekke drift og vedlikeholdskostnader til Kruttverket Driftssameie, herunder kostnader til brøyting, strøm, lekeplasser og vedlikehold av atkomstveier, internveier og fellesarealer som Kruttverket Driftssameiet har ansvar for. Kostnadene fordeles etter brøk, jfr p 1 i vedtektene til Kruttverket Driftssameiet.

Felleskostnader skal også dekke evtuelle retter/plikter til drift av realsameie for Kruttverkets felle grøntområder benevnt FG 8 og FG 1 iht. reguleringsplan for Kruttverket og Sylling, jfr vedlagte tegning.

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

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

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

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

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

7-2 Styremøter

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

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

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

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

7-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte til felle.

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

7-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7- 6 Representasjon og fullmakt

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

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

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

8-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 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).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren

har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Næringsseksjonen har 3 stemmer.

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

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

8-9 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.

8-10 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.

8-11 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.

8-12 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.

9. Mislighold

9.1 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

9.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

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.

Boligopplysninger:

Kruttbuveien Boligsameie	**Vår ref.:**	1630/17	**Fødselsdato eier:**
Kruttbuveien 4	**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**
1482 NITTEDAL	**Eiere:**	Mari Elgvin Thoresen, Johannes Thoresen Elgvin	
Organisasjonsnr: 919 644 737	**Seksjonsnr:**	17	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **1 425**

Felleskostnader:	Felleskostnader	1 106
Tilleggsytelser:	Norsk Kabel-TV, Kollektiv 500	319

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.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Lars Petter Sveen
Adresse:	Kruttbuveien 15
Postnr/-sted:	1482 NITTEDAL
Telefon:	Mob.: 47486080
E-post:	lpesveen@online.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	212
Annen formue:	5 500	Utgifter:	0		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	17	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2016
Gårds/bruksnr:	13/277 - seksjon:17
Bygningstype:	Rekkehus
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Fremtind Forsikring AS	Polisenr:	24826982

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Egen garasje ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Boligseksjon

Fasiliteter:

Usbl er ny forretningsfører fra 1.juli 2019 og sitter ikke på tredjepartsopplysninger for 2018. Dette må innhentes fra seksjonseier eller tidligere forretningsfører Bori.

Det er inngått felles bygningsforsikring fra 01.07.2022 i Sparebank 1. Hver seksjon må ha egen innboforsikring. Ta kontakt med styret om spørsmål.

Ikke felles byggforsikring i sameie. Hver enhet må ha egen bygningsforsikring. Ta kontakt med styret for nærmere info.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt er ikke inkludert i felleskostnadene.

Avtale med Norsk Kabel-Tv for tv og bredbånd. Ta kontakt med styret for mer info.

Boligopplysninger:

Kruttbuveien Boligsameie	**Vår ref.:**	1630/17	**Fødselsdato eier:**
Kruttbuveien 4	**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**
1482 NITTEDAL	**Eiere:**	Mari Elgvin Thoresen, Johannes Thoresen Elgvin	

Organisasjonsnr: 919 644 737

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.



INNKALLING 2025

Kruttbuveien Boligsameie

Torsdag 22.05.2025 kl. 18:00
Start digitalt møte

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 Kruttbuveien Boligsameie

Tid og sted: Torsdag 22.05.2025 kl. 18:00 - Start digitalt møte

(Fjernes ved fysisk årsmøte)

Høringsperiode: 20.05.2025 kl. 18:00 - 21.05.2025 kl. 18:00

Stemmeperiode: 22.05.2025 kl. 18:00 - 25.05.2025 kl. 18:00

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 Valg

- 5.1 Valg av leder
- 5.2 Valg av medlemmer til styret
- 5.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 5.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

(fjernes ved fysisk årsmøte)

Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 5 dager før torsdag 22.05.2025 kl. 18:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

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.

Det er budsjettert med kr 24 000,- i styrehonorar.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 24 000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Lars Petter Sveen
Styremedlem, Anders Nygaard
Styremedlem, Bjørn Aspaas Sollid
Varamedlem, Rebecca Karlsen
Varamedlem, Kine Halvorsen Hjelkerud

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 1 - 3 varamedlemmer.

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er 2 år. Varamedlemmer velges for 1 år.

5.1 Valg av leder

Lars Petter Sveen ble i 2024 valgt for 1 år, er på valg. Takker ja til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Lars Petter Sveen gjenvelges for 1 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Det er ingen styremedlemmer på valg, de ble valgt for 2 år i 2024.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Kine Halvorsen Hjelkerud ble i 2024 valgt for 1 år, er på valg. Takker ja til gjenvalg for 1 år.

Rebecca Karlsen ble i 2024 valgt for 1 år, er på valg. Takker ja til gjenvalg for 1 år.

Forslag til vedtak: Kine Halvorsen gjenvelges for 1 år.

Rebecca Karlsen gjenvelges for 1 år.

5.4 Valg av valgkomite

Styret påtok seg oppgaven som valgkomité da ingen i sameiet meldte seg.

Forslag til vedtak: Styret påtar seg oppgaven.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**182 583**	**195 512**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-70 859	-22 287
Endringer i andre langsiktige poster	24 502	9 358
B. Endring arbeidskapital	**-46 357**	**-12 929**
C. Arbeidskapital	**136 226**	**182 583**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	172 299	214 507
Kortsiktiggjeld	-36 073	-31 924
C Arbeidskapital	**136 226**	**182 583**

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

Resultatregnskap 2024 Kruttbuveien Boligsameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	331 560	331 560	420 464	421 164
Sum leieinntekt		**331 560**	**331 560**	**420 464**	**421 164**
Sum inntekt		**331 560**	**331 560**	**420 464**	**421 164**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	2 538	2 538	2 538	2 538
Styrehonorar	3	18 000	18 000	18 000	18 000
Driftskostnad					
Kostnad eiendom/lokaler	4	1 196	0	0	1 300
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	159	0	0	200
Reparasjon og vedlikehold		0	0	50 000	10 000
Revisjonshonorar		20 242	10 688	11 436	7 800
Forretningsførerhonorar		65 243	61 901	65 243	67 788
Andre honorar	6	2 900	1 375	1 500	1 500
TV/bredbånd		89 700	89 700	89 000	89 700
Kontingenter og gaver		1 250	1 250	0	0
Forsikringer		104 471	89 559	93 693	107 685
Andre kostnader	7	3 047	1 227	11 900	8 500
Andel av driftskostnad i sameie	2	101 661	84 628	75 000	75 000
Sum kostnad		**410 408**	**360 865**	**418 310**	**390 011**
Driftsresultat		**-78 848**	**-29 305**	**2 154**	**31 153**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		5 829	5 038	0	0
Andel av renteinntekt i sameie	2	2 160	1 980	0	0
Netto finansposter		**-7 989**	**-7 018**	**0**	**0**
Årsresultat		**-70 859**	**-22 287**	**2 154**	**31 153**
Overført sameiekapital		-70 859	-22 287	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-70 859**	**-22 287**	**0**	**0**

Balanse 2024 Kruttbuveien Boligsameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andeler anleggsmiddel i sameie	2	33 370	57 872
Sum anleggsmidler		**33 370**	**57 872**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		1 972	7
Forskuddsbetalte kostnader		35 087	31 924
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		135 240	182 576
Sum omløpsmidler		**172 299**	**214 507**
SUM EIENDELER		**205 669**	**272 379**

Balanse 2024 Kruttbuveien Boligsameie

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		169 596	240 455
Sum opptjent egenkapital		**169 596**	**240 455**
Sum egenkapital	**8**	**169 596**	**240 455**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		986	0
Leverandørgjeld		35 087	31 924
Sum kortsiktig gjeld		**36 073**	**31 924**
Sum gjeld		**36 073**	**31 924**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**205 669**	**272 379**

Sted:_____ Dato:_____

Lars Petter Sveen Styreleder	Bjørn Aspaas Sollid Styremedlem	Anders Nygaard 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.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

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 25 seksjoner. Eiendommer er oppført på gnr. 13 bnr. 277 i Nittedal kommune. Eiertomt på 583,8 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom Sparebank 1 sin polise nr. 24826982

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	331 560	331 560
Sum	**331 560**	**331 560**

Note 2 - Andeler i driftssameie

41,67 % andel i Kruttverket Driftssameie organisasjonsnummer 920 621 333.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	2 538	2 538
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	18 000	18 000
Sum	**20 538**	**20 538**

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	1 196	0
Sum	**1 196**	**0**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6552 Driftsmateriell	159	0
Sum	**159**	**0**

Note 6 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	2 900	1 375
Sum	**2 900**	**1 375**

Note 7 - Andre kostnader

	2024	2023
7770 Betalingskostnader	922	925
7773 Omkostninger innkreving	2 125	302
Sum	**3 047**	**1 227**

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	240 455	-70 859	169 596
Sum opptjent egenkapital	**240 455**	**-70 859**	**169 596**
Sum egenkapital	**240 455**	**-70 859**	**169 596**

Resultat og balanse med noter for Kruttbuveien Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kruttbuveien Boligsameie

Styreleder	Lars Petter Sveen (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Bjørn Aspaas Sollid (sign.)	28.03.2025
Styremedlem	Anders Nygaard (sign.)	28.03.2025

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 Kruttbuveien Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kruttbuveien Boligsameie 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 Dokumentnøkkel: LL5XI-ZS9GM-W8TXM-D7A6U-J5UFB-G3T33

© 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 Dokumentnøkkel: LL5XI-ZS9GM-W8TXM-D7A6U-J5UFB-G3T33

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
2025-04-03 11:29:34 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: LL5XI-ZS9GM-W8TXM-D7A6U-J5UFB-G3T33

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.

Årsmelding 2024 - Kruttbuveien Boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Lars Petter Sveen
Styremedlem, Anders Nygaard
Styremedlem, Bjørn Aspaas Sollid
Varamedlem, Rebecca Karlsen
Varamedlem, Kine Halvorsen Hjelkerud

Styret i Kruttbuveien Boligsameie består av ingen kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Kruttbuveien Boligsameie 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. Kruttbuveien Boligsameie ligger i Nittedal kommune, og har organisasjonsnummer 919644737

Kruttbuveien Boligsameie består av 25 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Kruttbuveien Boligsameie er fullverdiforsikret i Fremtind Forsikring AS, avtalenr 3696267. 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.

Kruttbuveien Boligsameie har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har ikke utført nye HMS-tiltak i løpet av 2024.

Styrets arbeid

Styret gjennomførte 5 styremøter i perioden. Vi har ikke støtt på spesielle problemer i året som har gått så det har ikke vært noen uforutsette utgifter eller tiltak. Styret så seg nødt til å øke fellesutgiftene for alle da internett-kostnad betales via fellesutgiftene.

Det ble gjennomført dugnad i mai slik at det ble pent til 17 mai. Det var god deltakelse. Sveen har også representert sameiet i både Kruttverket Driftssameie og som vararepresentant i Kruttverket Vel.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

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 22.05.2025.

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).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



INNKALLING 2026

Kruttbuveien Boligsameie

Torsdag 28.05.2026 kl. 09:00

Min side, Bonbao

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 Kruttbuveien Boligsameie

Møtet finner sted torsdag 28.05.2026 kl. 09:00 - Min side, Bonbao

Møtet avholdes som et digitalt møte på Usbl.no / Bonabo - Min side.

Møtet innledes med en høringsperiode. I høringsperioden kan eiere stille spørsmål til styret om de sakene som legges frem, kommentere saker, samt foreslå andre kandidater til verv. Når høringsperioden er over, vil det etter et lite opphold åpnes for avstemning.

Periode for kommentarer/spørsmål:

28.05.2026 kl 09:00 til 29.05.2026 kl 09:00

Periode for avstemning:

29.05.2026 kl 12:00 til 31.05.2026 kl 12:00

Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 5 dager før torsdag 28.05.2026 kl. 09:00 og må være undertegnet av minst 10 % av eierne.

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 Kruttbuveien Boligsameie 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 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

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. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 24.000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Lars Petter Sveen, Valgt fra 25.05.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Anders Nygaard, Valgt fra 21.06.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Bjørn Aspaas Sollid, Valgt fra 21.06.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Rebecca Karlsen, Valgt fra 22.05.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Kine Halvorsen Hjelkerud, Valgt fra 22.05.2025, Valgt for 1 år

5.1 Valg av styreleder

Lars Petter Sveen trer ut som styreleder men fortsetter som styremedlem. Ny styreleder blir Bjørn Aspaas Sollid.

Forslag til vedtak: Bjørn Aspaas Sollid overtar som styrets leder for 2 år og Lars Petter Sveen fortsetter som styremedlem.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Lars Petter Sveen og Anders Nygaard

Forslag til vedtak: Sveen og Nygaard velges til styret for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Rebecca Karlsen og Kine Halvorsen Hjelkerud velges for 1 år.

Forslag til vedtak: Karlsen og Hjelkerud velges som varamedlemmer av styret.

5.4 Valg av valgkomite

Styret påtok seg oppgaven som valgkomité da ingen i sameiet meldte seg.

Forslag til vedtak: Styret

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**136 226**	**182 583**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	43 899	-70 859
Endringer i andre langsiktige poster	-25 969	24 502
B. Endring arbeidskapital	**17 930**	**-46 357**
C. Arbeidskapital	**154 156**	**136 226**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	215 351	172 299
Kortsiktiggjeld	-61 195	-36 073
C Arbeidskapital	**154 156**	**136 226**

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

Resultatregnskap 2025 Kruttbuveien Boligsameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	427 260	331 560	421 164	467 602
Sum leieinntekt		**427 260**	**331 560**	**421 164**	**467 602**
Sum inntekt		**427 260**	**331 560**	**421 164**	**467 602**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	3 384	2 538	2 538	3 384
Styrehonorar	3	24 000	18 000	18 000	24 000
Driftskostnad					
Kostnad eiendom/lokaler	4	2 488	1 196	1 300	5 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	4 760	159	200	5 200
Reparasjon og vedlikehold		3 233	0	10 000	5 000
Revisjonshonorar		6 168	20 242	7 800	7 800
Forretningsførerhonorar		67 788	65 243	67 788	71 057
Andre honorar	6	750	2 900	1 500	2 000
TV/bredbånd		95 700	89 700	89 700	99 171
Kontingenter og gaver		1 250	1 250	0	1 250
Forsikringer		126 436	104 471	107 685	135 228
Andre kostnader	7	3 233	3 047	8 500	8 500
Andel av driftskostnad i sameie	2	50 133	101 661	75 000	93 750
Sum kostnad		**389 322**	**410 408**	**390 011**	**461 340**
Driftsresultat		**37 938**	**-78 848**	**31 153**	**6 262**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		4 859	5 829	0	0
Andel av renteinntekt i sameie	2	1 103	2 160	0	0
Netto finansposter		**-5 962**	**-7 989**	**0**	**0**
Årsresultat		**43 899**	**-70 859**	**31 153**	**6 262**
Overført sameiekapital		43 899	-70 859	0	0
SUM OVERFØRINGER		**43 899**	**-70 859**	**0**	**0**

Balanse 2025 Kruttbuveien Boligsameie

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andeler anleggsmiddel i sameie	2	59 339	33 370
Sum anleggsmidler		**59 339**	**33 370**
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		1 305	0
Andre kortsiktige fordringer		2 610	1 972
Forskuddsbetalte kostnader		59 592	35 087
Innestående konsernkonto og bank		151 844	135 240
Sum omløpsmidler		**215 351**	**172 299**
SUM EIENDELER		**274 690**	**205 669**

Balanse 2025 Kruttbuveien Boligsameie

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		213 495	169 596
Sum opptjent egenkapital		**213 495**	**169 596**
Sum egenkapital	**8**	**213 495**	**169 596**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		1 603	986
Leverandørgjeld		59 592	35 087
Sum kortsiktig gjeld		**61 195**	**36 073**
Sum gjeld		**61 195**	**36 073**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**274 690**	**205 669**

Sted:_____ Dato:_____

Lars Petter Sveen Styreleder	Bjørn Aspaas Sollid Styremedlem	Anders Nygaard 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.
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.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig 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 25 seksjoner. Eiendommer er oppført på gnr. 13 bnr. 277 i Nittedal kommune. Eiertomt på 583,8 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom Sparebank 1 sin polise nr. 24826982.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	331 560	331 560
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	95 700	0
Sum	**427 260**	**331 560**

Note 2 - Andeler i driftssameie

41,67 % andel i Kruttverket Driftssameie organisasjonsnummer 920 621 333.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	3 384	2 538
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	24 000	18 000
Sum	**27 384**	**20 538**

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6360 Annet renhold	62	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	2 426	1 196
Sum	**2 488**	**1 196**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	4 760	0
6552 Driftsmateriell	0	159
Sum	**4 760**	**159**

Note 6 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	750	2 900
Sum	**750**	**2 900**

Note 7 - Andre kostnader

	2025	2024
7770 Betalingskostnader	1 106	922
7773 Omkostninger innkreving	2 129	2 125
7795 Husleietap	-2	0
Sum	**3 233**	**3 047**

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	169 596	43 899	213 495
Sum opptjent egenkapital	**169 596**	**43 899**	**213 495**
Sum egenkapital	**169 596**	**43 899**	**213 495**

Resultat og balanse med noter for Kruttbuveien Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kruttbuveien Boligsameie

Styreleder	Lars Petter Sveen (sign.)	12.04.2026
Styremedlem	Bjørn Aspaas Sollid (sign.)	12.04.2026
Styremedlem	Anders Nygaard (sign.)	12.04.2026

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 Kruttbuveien Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kruttbuveien Boligsameie 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

Penneo Dokumentnøkkel: QNNK8-CMULG-GCRHM-ZBLII-4EEO5-J4CAJ

© 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

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: QNNK8-CMULG-GCRHM-ZBLII-4EEO5-J4CAJ

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
2026-04-13 13:24:25 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: QNNK8-CMULG-GCRHM-ZBLII-4EEO5-J4CAJ

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.

Årsmelding 2025 - Kruttbuveien Boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Lars Petter Sveen
Styremedlem, Anders Nygaard
Styremedlem, Bjørn Aspaas Sollid
Varamedlem, Rebecca Karlsen
Varamedlem, Kine Halvorsen Hjelkerud

Styret i Kruttbuveien Boligsameie består av ingen kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Kruttbuveien Boligsameie 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. Kruttbuveien Boligsameie ligger i Nittedal kommune, og har organisasjonsnummer 919644737

Kruttbuveien Boligsameie består av 25 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Kruttbuveien Boligsameie er fullverdiforsikret i Fremtind Forsikring AS, avtalenr 3696267. 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 bolig 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.

(veiledende tekst: Velg mellom alternativene 1-3)

Alt 1 Kruttbuveien Boligsameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Alt 2 Kruttbuveien Boligsameie har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Alt 3 Kruttbuveien Boligsameie har ikke et system som tilfredsstiller myndighetens krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Tiltak ...
- Tiltak ...
- Tiltak ...

(veiledende tekst: eksempler på tiltak; brannøvelse, kontroll av lekeplass, kontroll av el-anlegg osv.)

Styrets arbeid i 2025

Styret har avholdt 4 ordinære styremøter. Styret har sammen med driftssameiet satt opp nye benker på fellesområdene, samt kjøpt inn og montert redskapsbod ved lekeplassen. Der har driftssameiet kjøpt inn gressklipper som vi i styrene har betjent på dugnad. Vi har også kjøpt inn en løvblåser for å fjerne trøsand fra plenene etter vinteren.

Vi har også hatt diverse samtaler med Roaf om plassering av to nye søppeldunker. Det skal komme egen dunk for glass/metall og for matavfall. Dette er pålagt av Roaf.

Det ble gjennomført noen samlinger for å diskutere problemene med de runde vinduene. Her viser det seg at de som har problemer med disse må dekke kostnaden med bytte selv da garantitiden på 5 år er ute.

Det ble ikke avholdt felles dugnad i 2025.

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.01.2026

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 28.05.2026.

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Kruttbuveien Boligsameie. Avholdt digitalt.

Stemmeperiode: Torsdag 22.05.2025 kl. 18:00 - søndag 25.05.2025 kl. 18:00

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 10
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 10

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Gunn-Tone Hammervold

1.2 Valg av sekretær

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 10
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 10

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Gunn-Tone Hammervold

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 10
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 10

Vedtak:

Valgt ble: Lars Petter Sveen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Antall fremmøtte med stemmerett: 10

Vedtak:

Tas til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 10
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 10

Vedtak:

Innkallingen godkjennes

1.6 Godkjenning av saksliste

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 10
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 10

Vedtak:

Sakslisten godkjennes

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 10
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 10

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret følger vedlagt.

Resultat etter avstemning av orienteringssak

Totalt antall stemmer tatt til orientering: 10

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.

Det er budsjettert med kr 24 000,- i styrehonorar.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 10
- Antall blankt: 1
- Antall mot: 0
- Antall for: 9

Vedtak:

Styrehonorar på kr 24 000,- godkjennes

5. Valg

5.1 Valg av leder

Lars Petter Sveen ble i 2024 valgt for 1 år, er på valg. Takker ja til gjenvalg.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 10
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 10

Vedtak:

Lars Petter Sveen gjenvelges for 1 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Det er ingen styremedlemmer på valg, de ble valgt for 2 år i 2024.

Resultat etter avstemning av orienteringssak

- Total antall stemmer: 10
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 10

Vedtak:

Tas til orientering.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Kine Halvorsen Hjelkerud ble i 2024 valgt for 1 år, er på valg. Takker ja til gjenvalg for 1 år.

Rebecca Karlsen ble i 2024 valgt for 1 år, er på valg. Takker ja til gjenvalg for 1 år.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 10
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 10

Vedtak:

Kine Halvorsen gjenvelges for 1 år.

Rebecca Karlsen gjenvelges for 1 år.

5.4 Valg av valgkomite

Styret påtok seg oppgaven som valgkomité da ingen i sameiet meldte seg.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 10
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 10

Vedtak:

Styret påtar seg oppgaven.

Protokoll for Kruttbuveien Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Gunn-Tone Hammervold (sign.)	26.05.2025
Sekretær	Gunn-Tone Hammervold (sign.)	26.05.2025
Protokollvitne	Lars Petter Sveen (sign.)	26.05.2025

PlanID: 248

Nittedal kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FELT B8, KRUTTVERKET

Planbestemmelser datert 05.11.2013
Plankart er datert 05.11.2013
Vedtatt av Nittedal kommunestyre den 16.12.2013, sak 128/13

1. § 1. GENERELT:

Reguleringsbestemmelser gjelder innenfor området vist med reguleringsgrense. Når særlige grunner foreligger, kan kommunen gjøre mindre nødvendige planendringer i reguleringsplanen, men i den forstanden at disse endringene ligger innenfor rammer av plan- og bygningsloven 2008 og byggeforskriftene. Reguleringsplanen viser følgende reguleringsformål:

2. § 2. AREALFORMÅL I REGULERINGSPLAN

Bebyggelse og anlegg (etter PBL 2008 § 12-5)

- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BK 1 - BK 5)
- Lekeplass (f_Lekeplass)
- Energinett/energianlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (etter PBL 2008 § 12-5)

- Veg (V1)
- Kjøreveg (KV1)
- Gang- og sykkelveg (o_Gang/sykkelveg og f_Gang/sykkelveg)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg
- Parkeringsplasser (P)

Grønnstruktur (etter PBL 2008 § 12-5)

- Grønnstruktur (f_G1- G3)
- Turveg (f_Turveg)
- Friområde

Hensynsone (etter PBL 2008 § 12-6)

- Sikringssone - frisikt (H140_1 – 12)
- Faresone - høyspentanlegg (H370_1)

3. § 3. FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet.

3.1 Krav om dokumentasjon

Før igangsettingstillatelse kan gis, skal det utarbeides utomhusplan/situasjonsplan i målestokk 1:100 eller 1:200. Planen skal i nødvendig utstrekning vise:

- Plassering av bygninger, anlegg og installasjoner, og høyde og volum på alle nye bygninger som omfattes av tiltaket, herunder boliger, garasjer, carporter, uthus og annen bebyggelse med en grunnflate på mer enn 15 kvm.
- Leke og uteoppholdsarealer
- Parkeringsarealer
- Interne stier, veier og beplantning
- Koter og terrengbearbeiding
- Evt. sikring ved lekeplasser
- Snitt, oppriss og/eller plan som viser terrenginngrep
- Ved deling av eiendom skal det følge en plan som foruten tomtedeling skal vise felles avkjørsel og internt veisystem
- Dokumentasjon som viser håndtering av takvann og vann fra harde flater
- Det skal utarbeides VA-plan for feltet som skal behandles av Nittedal kommune
- Areal for snøopplag må vises/ ivaretas.

Kommunens planmyndighet kan i vurderingen av tiltakets omfang og kompleksitet utvide eller redusere tiltakshavers krav til dokumentasjon.

3.2 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/ eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og kulturminneavdelingen i Akershus fylkeskommune varsles, jf Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 § 8.

3.3 Deling

Lekeområdene og fellesområder skal etableres som felleseiendom for eiendommene innenfor det respektive delområdet, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området samtidig med delingen. Ved deling av eiendom skal det følge en plan som foruten tomtedeling skal vise felles avkjørsel og internt veisystem. Ved framtidig seksjonering eller deling av eiendom, må det tinglyses erklæringer vedr. privat felles VA-nett som ivaretar kravene i gjeldende VA-norm for Nittedal kommune.

3.4 Anleggsperioden

Det skal i anleggsperioden iverksettes tiltak (f.eks. informasjon om anleggsaktiviteter, etablering av felles rutiner) for å unngå ulykker og forurensing, samt begrense anleggsstøy i størst mulig grad. Det bør utarbeides en egen anleggsplan som vedlegges rammesøknad/ byggesøknad. Det bør etableres rekkefølgekrav for anleggsarbeidene.

3.5 Taktekking

Taktekking skal utføres av ikke-reflekterende materialer. Tekking skal utføres i rød, teglfarget eller grå farge. Svart farge på tekkingsmaterialet tillates ikke.

3.6 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer skal søkes utformet som en del av boligens arkitektur. Eventuelle frittstående forstøtningsmurer skal tilpasses omgivelse og arkitektur i best mulig grad.

3.7 Radon

Dokumentasjon på radonmåleresultater for den enkelte tomt og forslag til evt. teknisk avbøtende tiltak i bygning skal være godkjent av Nittedal kommune før det gis brukstillatelse til nye boenheter.

3.8 Universell utforming

All ny bebyggelse skal tilrettelegges etter prinsippene om universell utforming i henhold til TEK 10 og standardiserte krav. Kantsteinhøyde, utforming av hovedinnganger, materialvalg og stigningsforhold skal sikre ferdsel og tilkomst til bygg for alle, uavhengig av funksjonshemming.

3.9 Bebygd areal

Bebygd areal er definert i Teknisk forskrift. Begrepene bebygd areal (BYA) og bruksareal (BRA) er definert og samordnet med byggeteknisk forskrift og veiledningen T-1459 «Grad av utnytting» og NS 3940 «Areal- og volumberegning». MUA (minste uteoppholdsplass) for nye boenheter skal være min 150 m2, inkludert fellesområder.

3.10 Høydebestemmelser

Nye bygninger kan oppføres med mønehøyde eller gesimshøyde i maksimum 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng rundt en boenhet. Ingen fasader skal være høyere enn 9 meter. For garasjer, boder og uthus skal mønehøyde/ gesimshøyde ikke overstige 4 meter. Høydebestemmelsen gjelder hele planområdet.

3.11 Estetikk

Bygningene bør plasseres på en god måte med tanke på terrengtilpassing. Om nødvendig kan tomtene planeres ut på en skånsom måte. Fyllinger og skjæringer bør unngås for ikke å skjemme landskapet. Fylling/ skjæring skal ikke overstige 2 meter i forhold til eksisterende terreng. Bygningenes form og fasader, inndeling av vinduene og synlige materiale bør oppfylle rimelige skjønnhetshensyn i forhold til omgivelse og moderne byggestil. Bygningene skal ha god estetisk form. Bygningene skal ha gunstig orientering i forhold til lys og sol.

3.12 Strømforsyning

All strømforsyning innen det regulerte området skal etableres med jordkabel.
Trafostasjoner og fordelingsskap skal ha materialbruk og farge som er tilpasser omgivelsen.

4. § 4 REGULERINGSFØRESEGNER ETTER PBL 2008 § 12-5 OG § 12-6

4.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Fellesbestemmelsene gjelder for BK 1 - BK 5.
I området er det tillatt å oppføre småhus, kjedehus, rekkehus med tilhørende uteboder og parkeringsanlegg. Bygningene skal være frittliggende. På plankartet er vist retningsgivende plassering av bygninger med byggegrense. Byggegrensene mot kommunale veier gjenspeiler byggegrenser i reguleringsplan for Kruttverket med Sylling.

Innkjøring på området skal markeres på utomhusplan/ situasjonsplan og godkjennes av kommunen under byggemelding.

Parkering og biloppstilling skal skje på området. I forbindelse med byggemelding skal plassering av garasje eller overbygget p-plass og gjesteparkering vises. Garasjer kan oppføres i en etasje, uten bod eller øvrige rom over første etasje. Til hver boligenhet skal det være minimum 1,5 oppstillingsplass og/ eller parkeringsplass for bil i garasje eller carport.

Tilkomst, interne veger, gangveger og all intern kommunikasjon skal vises i utomhusplan/ situasjonsplan ved byggemelding.

Ny bebyggelse må oppfylle kravene til maksimalt tillatt innendørs støy som det fremgår av TEK10 med tilhørende standard NS8175.

Minste uteoppholdsareal (MUA) er satt til:

- 100 m 2 for leiligheter lik eller større enn 100 m 2 BRA
- 50 m 2 for leiligheter mindre enn 100 m 2 BRA.
- Tillegg for eventuelt sekundærleilighet: 25 kvm.

4.1.1 Boligbebyggelse – konsentrat småhusbebyggelse

BK 1
Utbygging av nye tomter reguleres av prosent bebygd areal (%-BYA). Tillatt utnyttingsgrad er satt til: **BYA= 40 %.**

BK 2

Utbygging av nye tomter reguleres av prosent bebygd areal (%-BYA). Tillatt utnyttingsgrad er satt til: **BYA= 35 %**.

BK 3

Utbygging av nye tomter reguleres av prosent bebygd areal (%-BYA). Tillatt utnyttingsgrad er satt til: **BYA= 35 %.**

BK 4

Utbygging av nye tomter reguleres av prosent bebygd areal (%-BYA). Tillatt utnyttingsgrad er satt til: **BYA= 40 %.**

BK 5

Utbygging av nye tomter reguleres av prosent bebygd areal (%-BYA). Tillatt utnyttingsgrad er satt til: **BYA= 35 %.**

4.1.2 Energinett/energianlegg

Område for eksiterende trafoanlegg. På dette område kan det plasseres kommunaltekniske anlegg. Det skal ikke plasseres innredning og apparater eller utstyr innenfor området som kan være til skade eller fare for eksiterende trafo-anlegg. Det skal ikke iverksettes tiltak som medfører redusert adkomst til trafoanlegget.

4.1.3 Lekeplass (f_Lekeplass)

I området er det satt krav om opparbeidelse av lekeareal. I området kan det oppføres mindre bygg og anlegg eller konstruksjoner som har med lek, uteopphold og idrett å gjøre. Anlegg for lek skalferdigstilles samtidig med at 1/3 av boenheter eller mer enn 20 boenheter på feltet er innflyttingsklare. Felles lekeplass skal utstyres med minst sandkasse, sklie, huskestativ, vippelek, benker og minst ett bord. Det skal ikke etableres anlegg som hindrer felles bruk av arealet. Lekearealet skal utformes med trinnfri adkomst og med belegning i jevnt og sklisikkert material. Lekearealer tillates ikke brukt til snøopplag.

4.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.2.1 Veg (V1)

Offentlig kjøreveg er vist på planen med reguleringsbredde. Kjøreveg og annet kjøreareal skal utformes i samsvar med gjeldende normer og retningslinjer. Planen viser vegkanter. Avkjørsler skal opparbeidas forskriftsmessig før videre utbygging skjer.

4.2.2 Kjøreveg (KV1)

Ny kjøreveg er vist på planen.

Kjøreveg og annet kjøreareal skal utformes i samsvar med gjeldende normer og retningslinjer, jfr. enhver tid gjeldende veinormaler. Planen viser vegkanter. Avkjørsler skal opparbeidas forskriftsmessig før videre utbygging skjer. Ny adkomstveg KV_1 skal etableres med et tverrprofil på 4 meter, asfaltert kjørevei, 0,25 meter tosidig skulder. Det kan anlegges fartsreduserende tiltak.

4.2.3 Gang- og sykkelveg (o_Gang/sykkelveg og f_Gang/sykkelveg)

Gang- og sykkelveger er vist på planen med reguleringsbredde. Gang/ sykkelveger skal asfalteres og belyses. Kjøring til eiendommene på viste gangveier er ikke tillatt. Kjøretrafikk og parkering er ikke tillatt på gang- og sykkelvegene, bortsett fra nødtrafikk, vedlikehold og nødvendig tilbringertjeneste. F_Gang og sykkelveg er felles for hele hovedfelt B8.

4.2.4 Annen veigrunn

Formålet omfatter areal som naturlig hører til vegen, som grøft, skjæring og fylling. Slike areal skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med veg og/ eller parkeringsplasser. Tekniske anlegg kan også plasseres her. Anlegg og beplantning skal ikke være til hinder for drenering av vann, frisikt eller medføre utglidninger som endrer tilliggende veiers fundament.

4.2.5 Parkeringsplasser (P)

Planen viser reguleringsgrenser for parkeringsplasser/parkeringsanlegg. Det er ikke tillatt å parkere i frisiktsoner. Fysisk avgrensning mellom parkeringsareal og gangareal skal gjennomføres. Avgrensning skal være universelt utformet og ikke til hinder for funksjonshemma. Det skal gjennomføres fysisk avgrensing/ skille mellom parkeringsareal og leikeareal. Skiltplan kan kreves, parkering løses ikke i disse planbestemmelsene.

4.3 GRØNNSTRUKTUR

4.3.1 Grønnstruktur (f_ G1 og f_G3)

På dette området skal det plasseres nedgravde avfallsbrønner. Det er ikke tillatt å plassere innredning, apparater eller utstyr innenfor området som kan være til hinder/ skade for avfallhåndtering/ tømming. Området er felles for hele hovedfelt B8.

4.3.2 Grønnstruktur (f_G2)

Området for grønnstruktur. Området kan beplantes. Området er felles for hele hovedfelt B8.

4.3.3 Turveg (f_Turveg)

Området for turveg. Området er felles for hele hovedfelt B8.

4.3.4 Friområde: (o_ friområde)

Friområdene skal være åpne for allmennheten. Innenfor området tillates ikke oppføring av bebyggelse eller anlegg eller mindre byggkonstruksjoner. Det er tillatt å etablere anlegg for kabler og ledninger med tilhørende pumpehus og trafoer. Nødvendig bearbeiding av sidearealene i forbindelse med opparbeidelse av veger tillates. På dette området kan det opparbeides (planeres) turveier / traseer for skiløype. Det er tillatt å oppføre konstruksjoner som har med friluftsliv å gjøre.

4.4 HENSYNSONE

4.4.1 Frisikt, H140 1-6

Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og vegformål være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers planum.

4.4.2 Faresone H370_1

Faresone rundt høyspenningsanlegg (trafo) er vist på plankartet med skravur (PBL § 11-8, a). Boligbygninger skal ikke plasseres i fareområdet.

5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL § 12 - 7 NR. 10)

5.1 Teknisk infrastruktur

Planen er åpnet for trinnvis utbygging av området. All nødvendig infrastruktur i et trinn skal være på plass før det gis tillatelse til bygging av nye boenheter.

NITTEDAL KOMMUNE

Postboks 63
1483 Hagan
Sentralbord: 67 05 90 00
Telefaks: 67 05 91 79
www.nittedal.kommune.no
postmottak@nittedal.kommune.no
ELMA-nr: 9908:971643870
Org. nr.: 971 643 870

BYGGESAK NORGE AS
Postboks 233
2381 BRUMUNDDAL

Deres ref:	Vår ref:	Dato:
24.05.2018	16/00517-30 Oppgis ved alle henvendelser	29.06.2018

Ferdigattest - 13/277 - Kruttbuveien 2 - 4 - 6 - Oppføring av ett kjedehus med 3 boenheter

Tiltakets type og art:	Kjede/rekkehus / Ny bolig - boligformål over 70 m2
Tiltakets adresse:	Kruttbuveien 2 Kruttbuveien 4 Kruttbuveien 6
Gnr./bnr./fnr./snr.:	13/277/0/16
Gnr./bnr./fnr./snr.:	13/277/0/17
Gnr./bnr./fnr./snr.:	13/277/0/18
Søker:	Byggesak Norge AS, Postboks 233, 2381 BRUMUNDDAL
Tiltakshaver:	Romeriksåsen AS, Finstadhagen Næringspark, 1930 AURSKOG

Nittedal kommune har den 24.05.2018 mottatt din søknad om ferdigattest datert 24.05.2018.

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 oppføring av ett kjedehus med 3 boenheter, slik som beskrevet i tillatelsen.

Tillatelse til tiltak oppføring av kjedehus med 3 boenheter ble gitt den 16.02.2016.
Midlertidig brukstillatelse del 1 (Kruttbuveien 2) ble gitt den 24.10.2017.
Midlertidig brukstillatelse del 2 (Kruttbuveien 4) ble gitt den 30.10.2017.
Midlertidig brukstillatelse del 3 (Kruttbuveien 6) ble gitt den 29.11.2017.

Det er bekreftet at lekeplassen i nærheten av boenhetene er ferdigstilt med plen og lekeapparater via en telefonsamtale datert 22.06.2018 med Nicholai Røhmer.

Sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn er mottatt 24.05.2018.

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.

Kommunen vil orientere om at dersom det er installert ildsted så må dette innrapporteres til Nedre Romerike brann og redningsvesen IKS.

Tilsyn
Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan føre tilsyn og gi pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. pbl. av 2008 § 25-2, 2. ledd.

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.

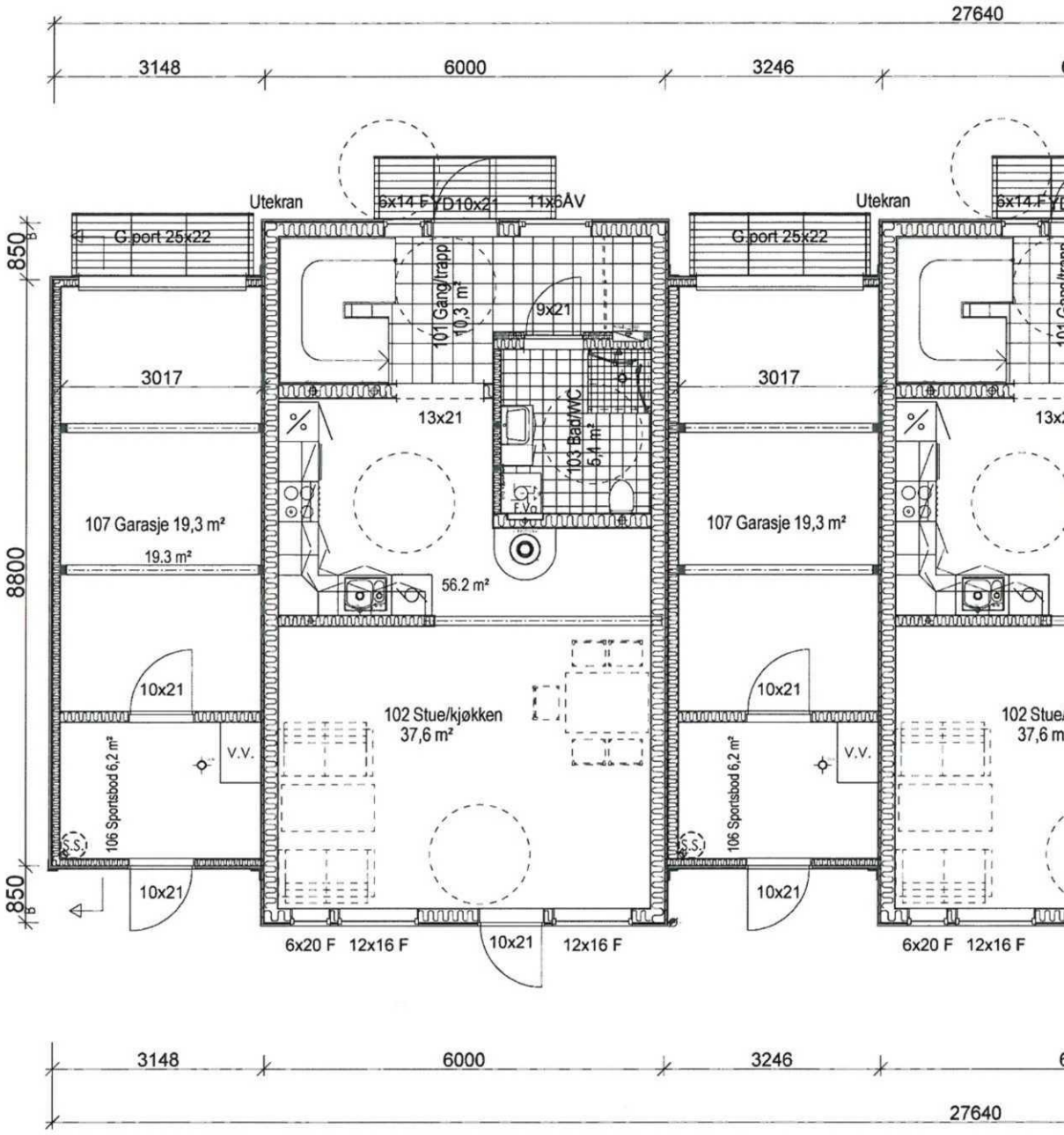
Med vennlig hilsen

Kirsti Rusten Antonsen
leder byggesaksavdelingen
Byggesak

Ingvild Schjelderup Stokke
Byggesak

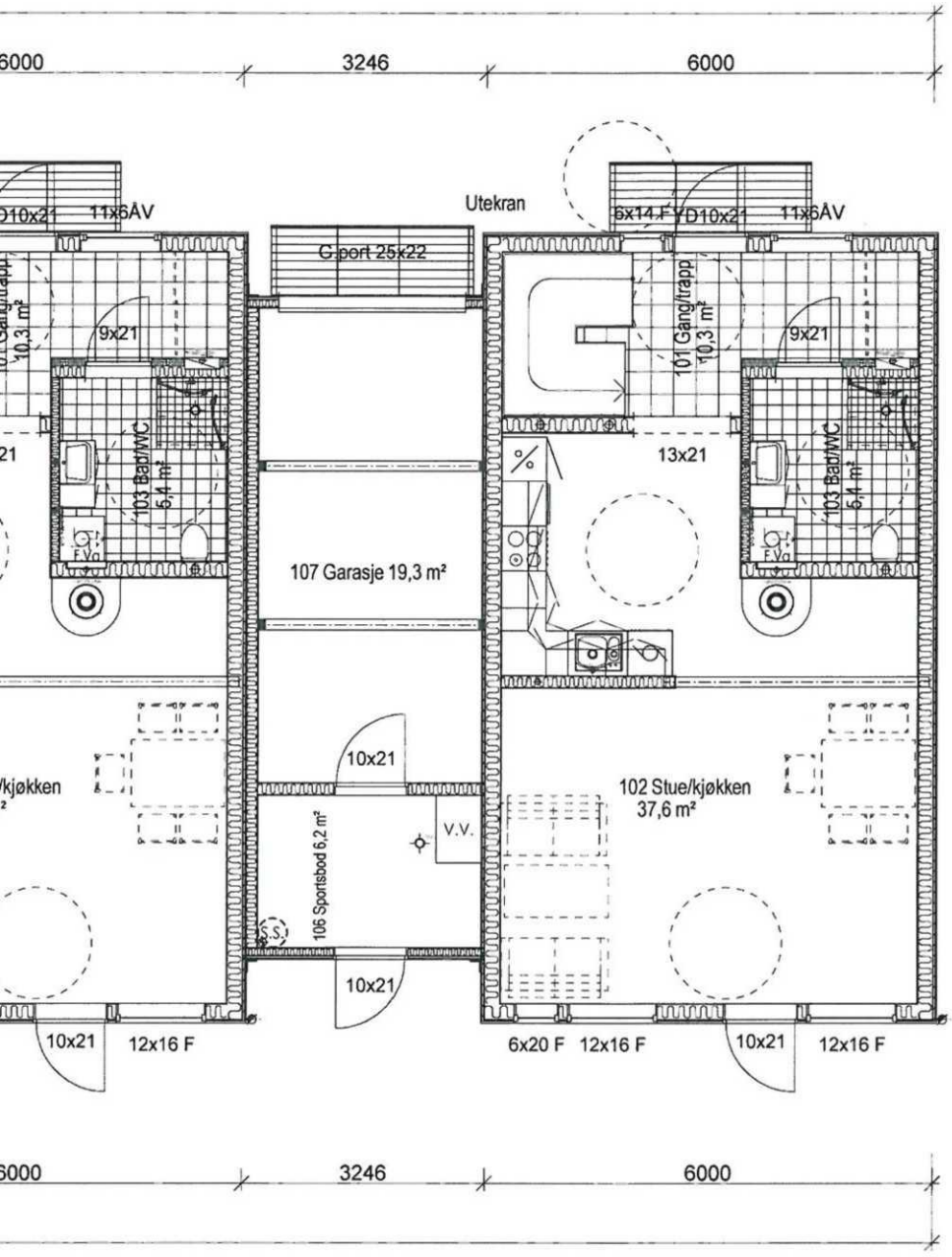
Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevet signatur.

Kopi til: BAKKE AS, Lars Oscar Haug, Finstadhagan Næringspark, 1930 AURSKOG

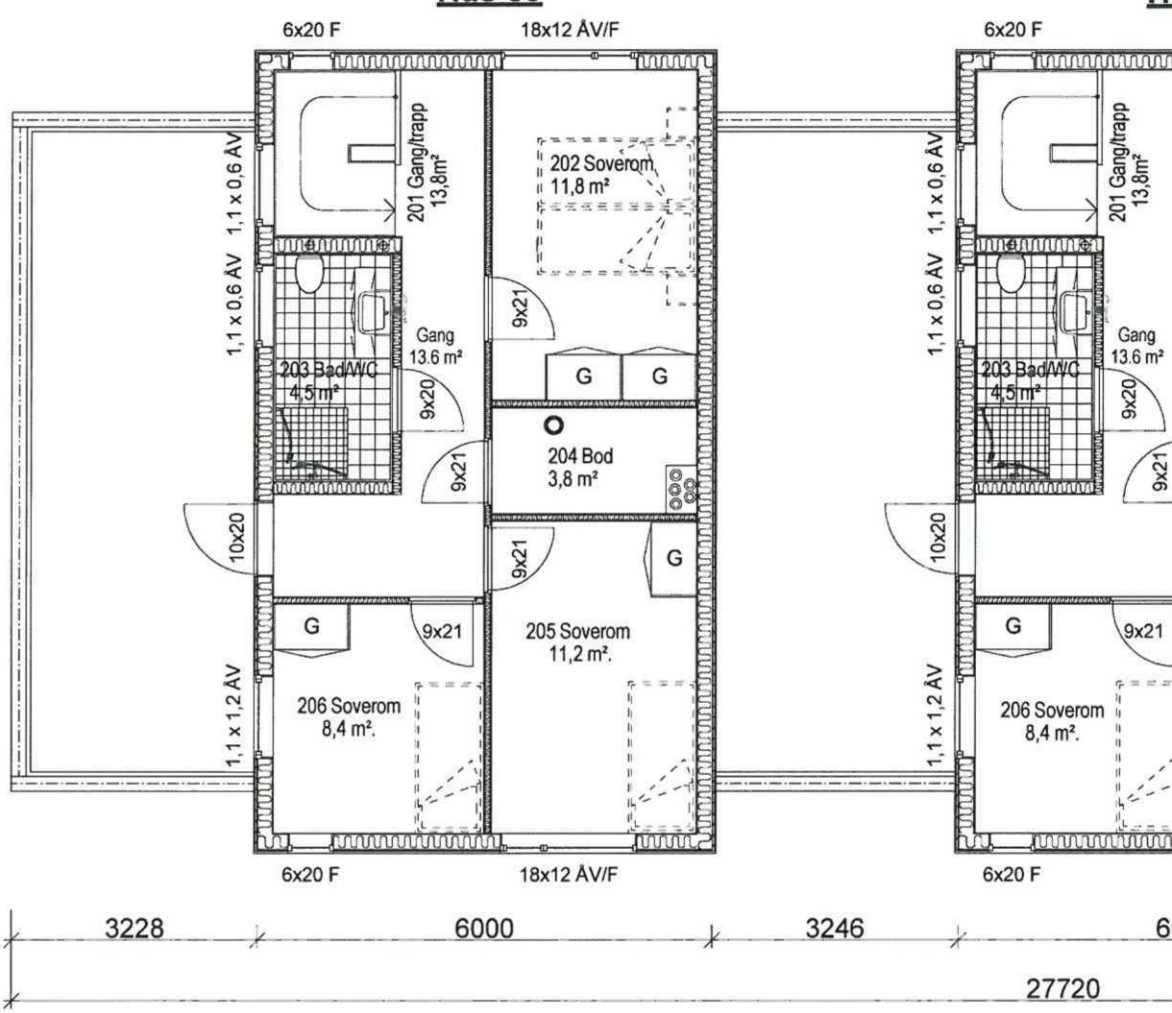


AREALBEREGNING

BRA	Hus 51	Hus 52	Hus 53	
1.etg	56.2 m²	56.2 m²	56.2 m²	
2.etg	56.2 m²	56.2 m²	56.2 m²	
Garasje/bod	25.9 m²	25.9 m²	25.9 m²	
Sum BRA	138,3m²	138,3m²	138,3m²	
BRA hele bygget			414,9m²	
BYA hele bygget			278.1 m²	

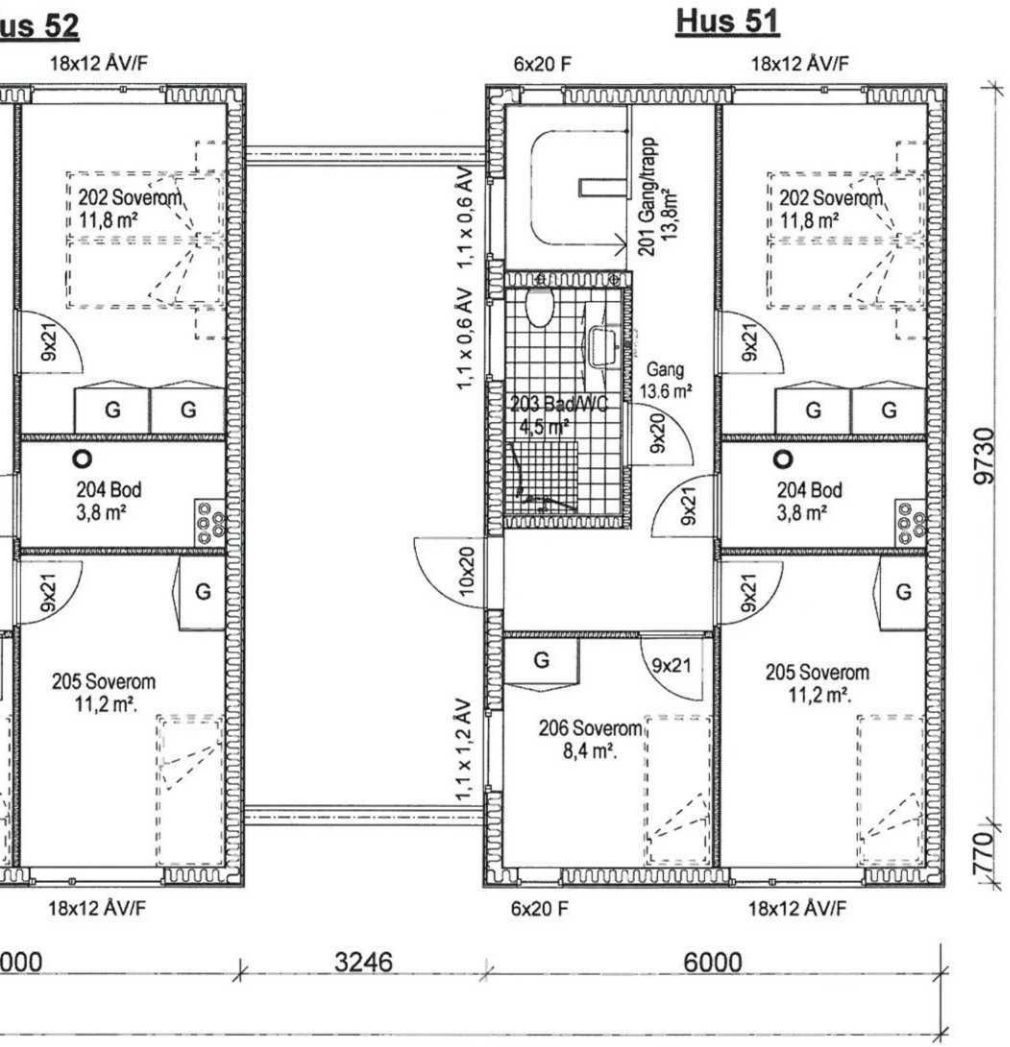


Prosjekt navn: Kruttverket B8, Trinn 3	Prosjekt nr.: 10165	Målestokk 1:100	Format: A3
Kommune: Nittedal	G.nr./B.nr.: 13 / 277	Dato: 30.11.2015	
Plan 1.etg Hus 51 - 53		Tegner: HG	Godkjent:
Byggherre: Bakke AS Finstadhagen næringspark 1930 Aurskog Tlf: 63 85 39 90 Fax: 63 85 39 99		Fase: Byggesøknadstegning	
		Tegningsnr.: 10165-504	Rev.

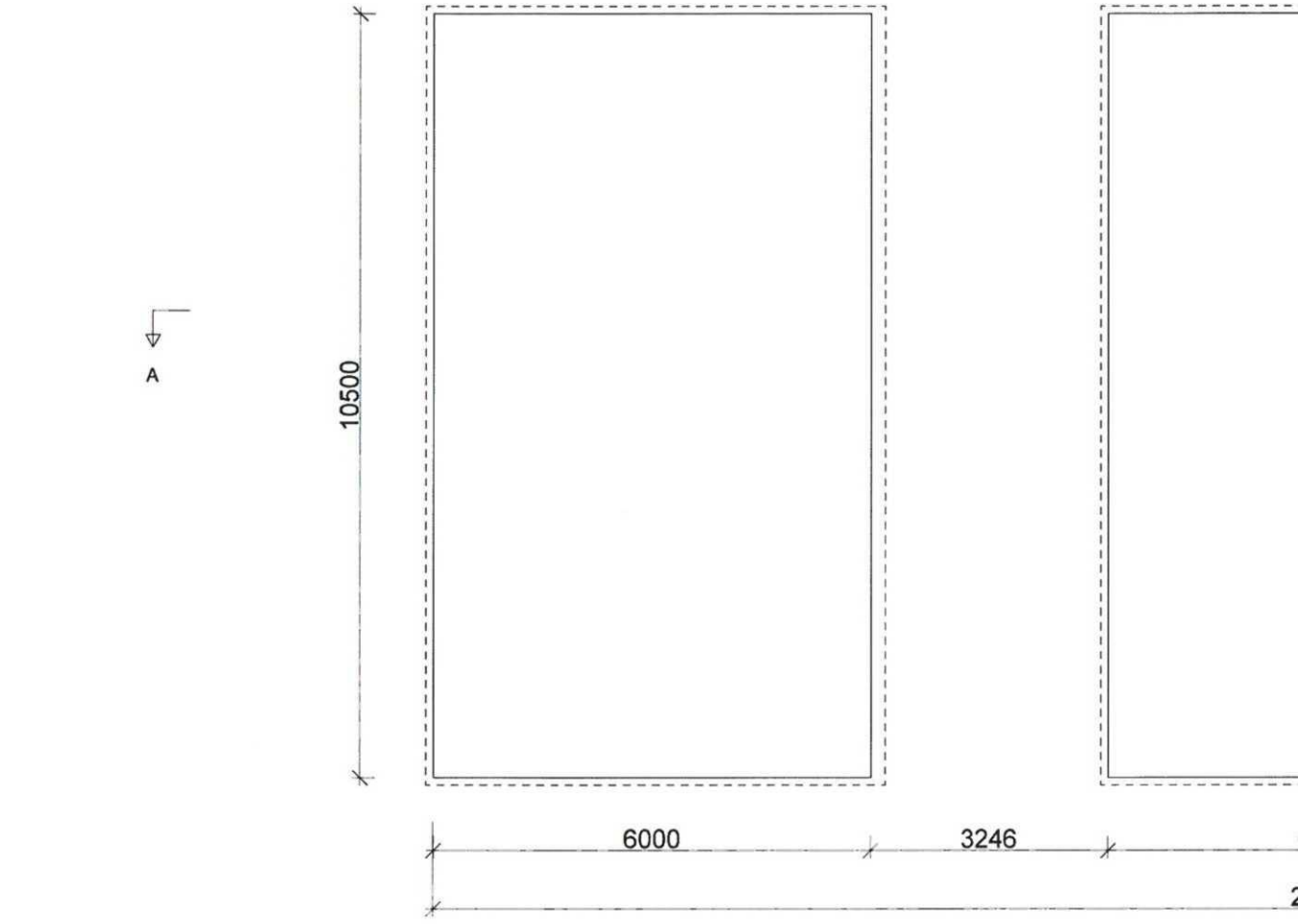


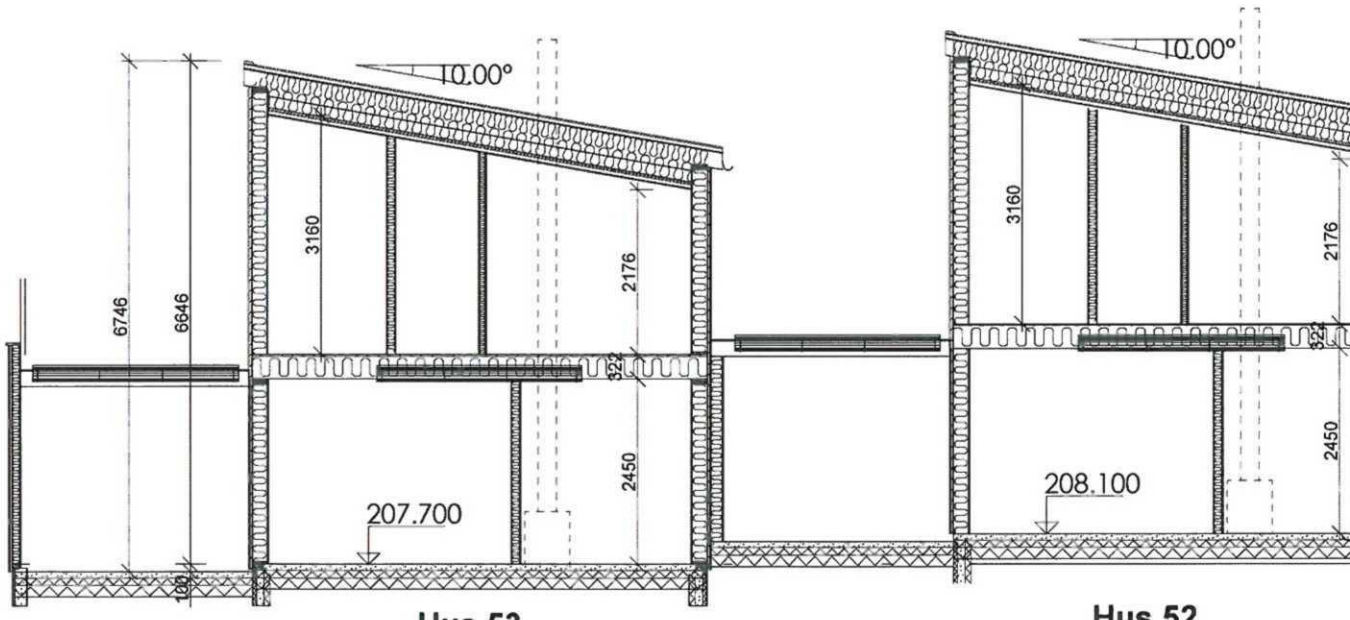
AREALBEREGNING

BRA	Hus 51	Hus 52	Hus 53	
1.etg	56.2 m²	56.2 m²	56.2 m²	
2.etg	56.2 m²	56.2 m²	56.2 m²	
Garasje/bod	25.9 m²	25.9 m²	25.9 m²	
Sum BRA	138,3m²	138,3m²	138,3m²	
BRA hele bygget			414,9m²	
BYA hele bygget			278.1 m²	

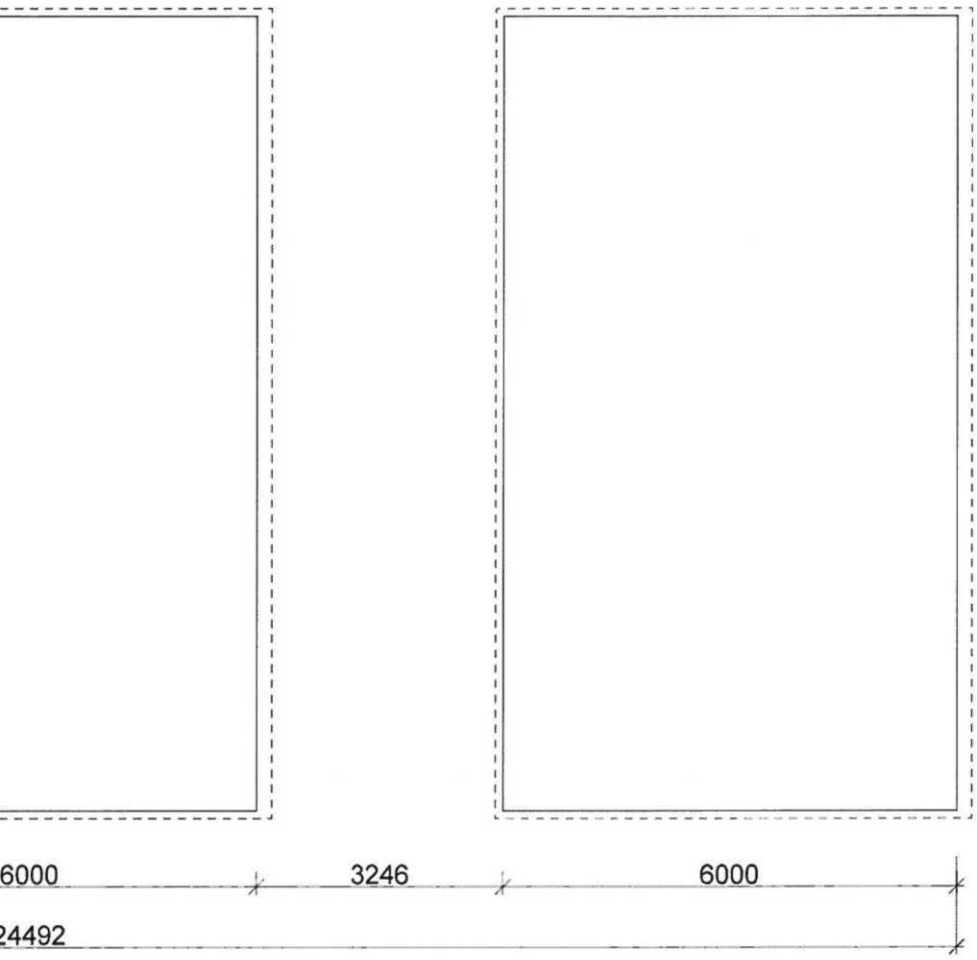


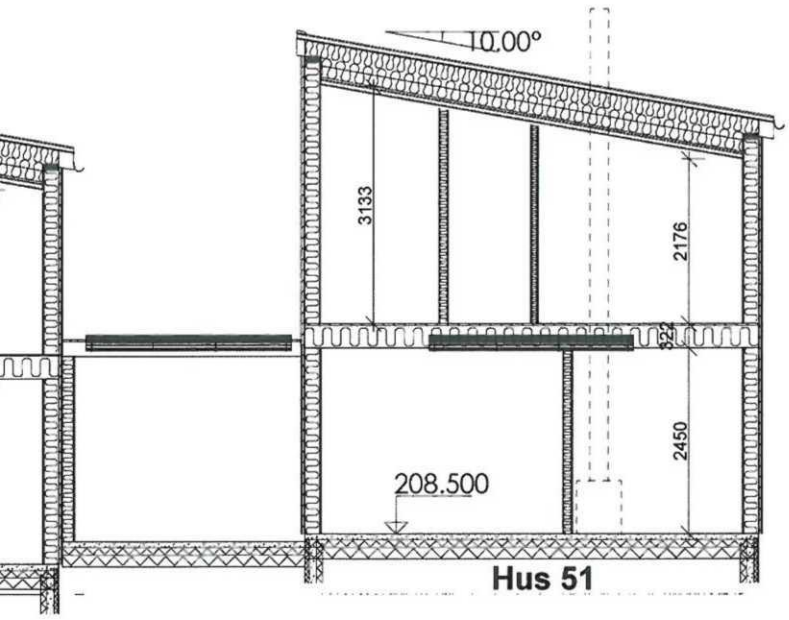
Prosjekt navn: Kruttverket B8, Trinn 3	Prosjekt nr.: 10165	Målestokk: 1:100	Format: A3
Kommune: Nittedal	G.nr./B.nr.: 13 / 277	Dato: 30.11.2015	
Plan 2.etg Hus 51 - 53		Tegner: HG	Godkjent:
Byggherre: Bakke AS Finstadhagen næringspark 1930 Aurskog Tlf: 63 85 39 90 Fax: 63 85 39 99		Fase: Byggesøknadstegning	
		Tegningsnr.: 10165-505	Rev.


A
10500
6000
3246


10.00°
10.00°
6746
6646
3160
2176
322
2450
207.700
208.100
Hus 53
Hus 52

Snitt A-A

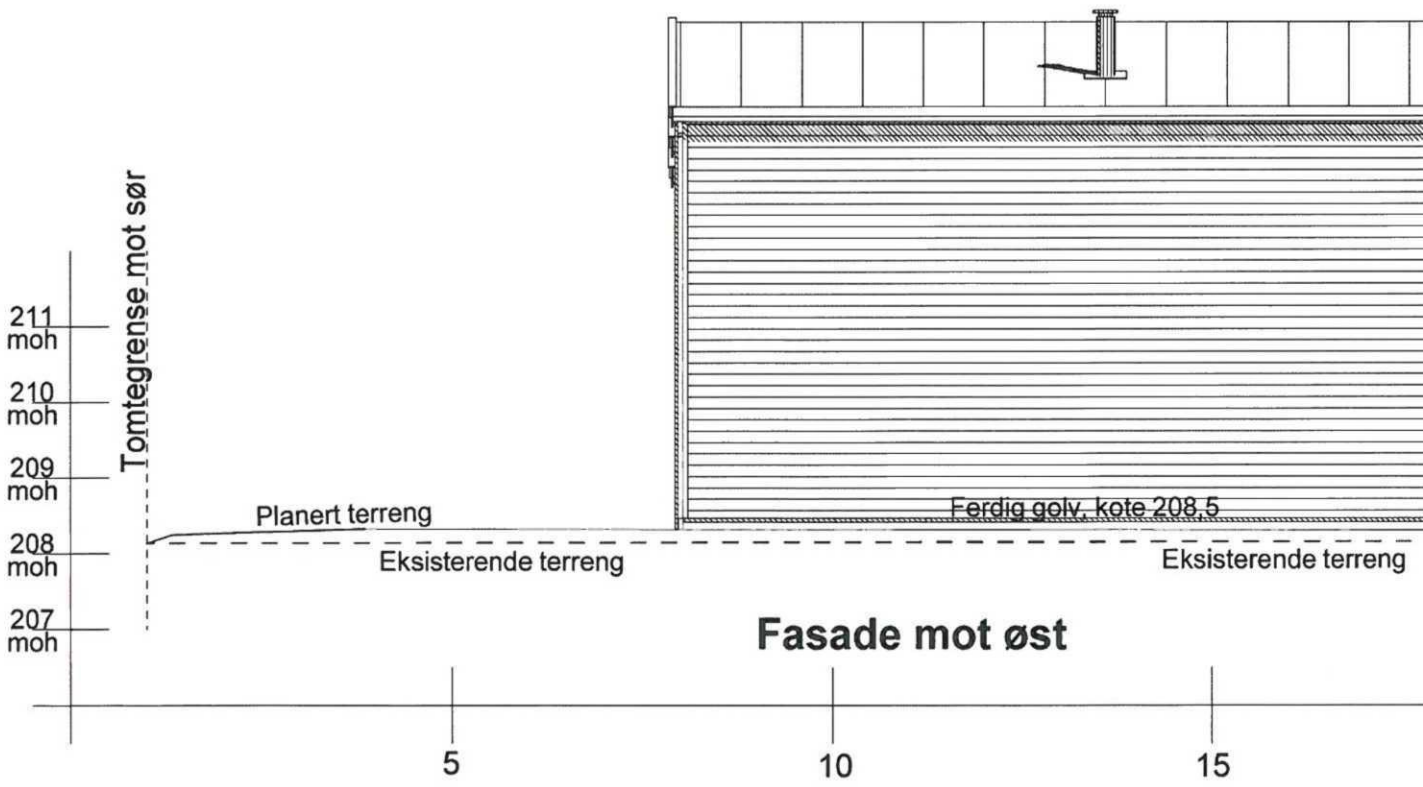




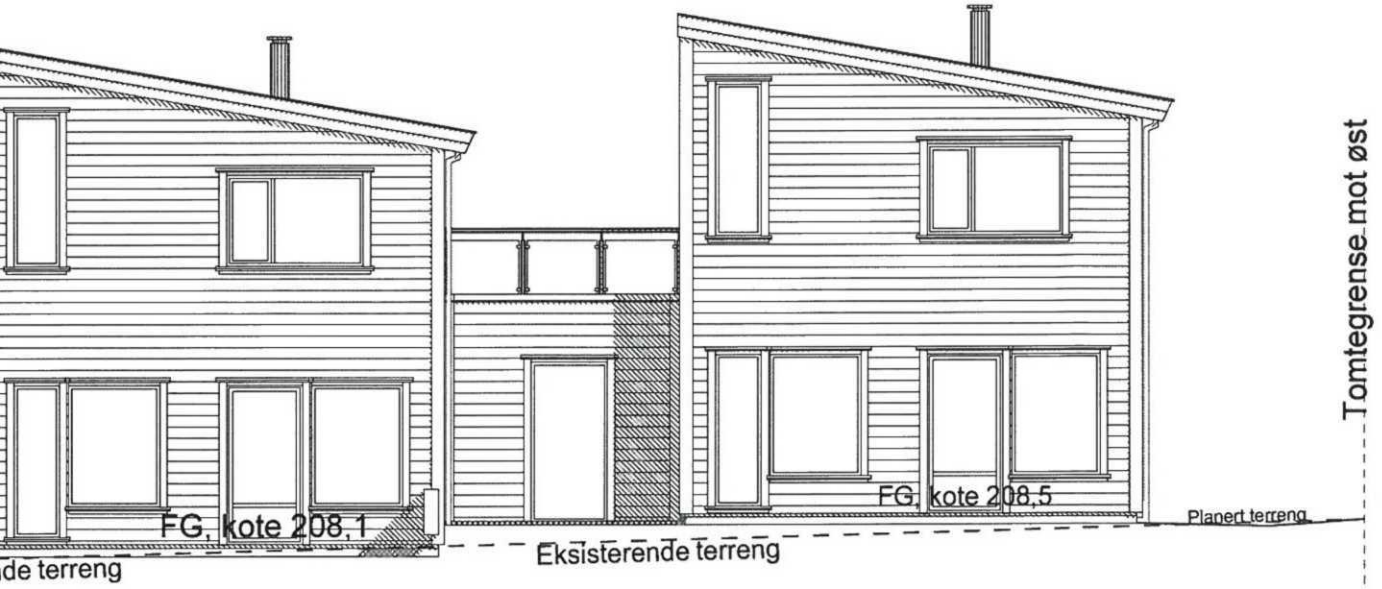
Prosjekt navn: Kruttverket B8, Trinn 3	Prosjekt nr.: 10165	Målestokk: 100	Format: A3
Kommune: Nittedal	G.nr./B.nr.: 13 / 277	Dato: 30.11.2015	
Takplan og snitt Hus 51 - 53		Tegner: HG	Godkjent:
Byggherre: Bakke AS Finstadhagen næringspark 1930 Aurskog Tlf: 63 85 39 90 Fax: 63 85 39 99		Fase: Byggesøknadstegning	
		Tegningsnr.: 10165-506	Rev.



Fasade n

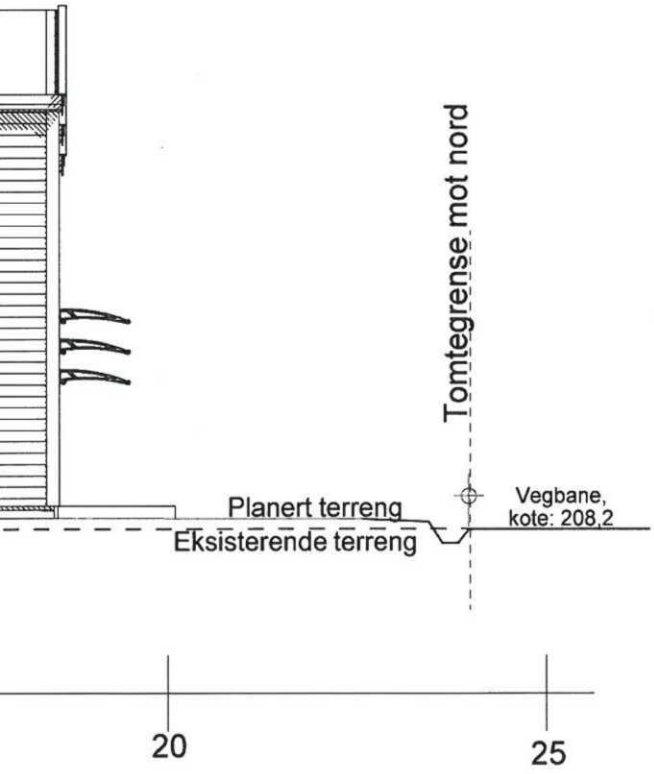


Fasade mot øst



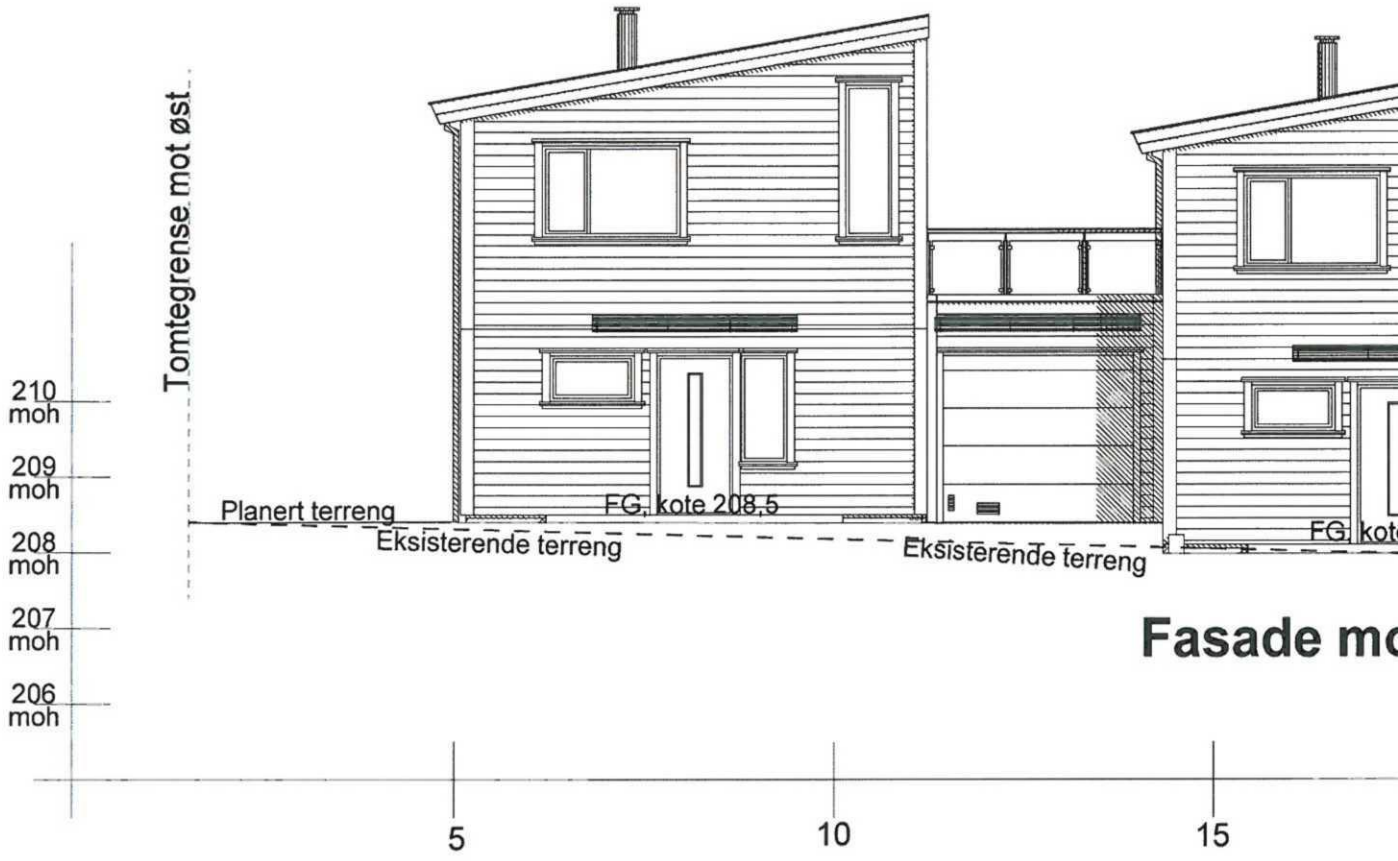
mot sør

20 25 30 35

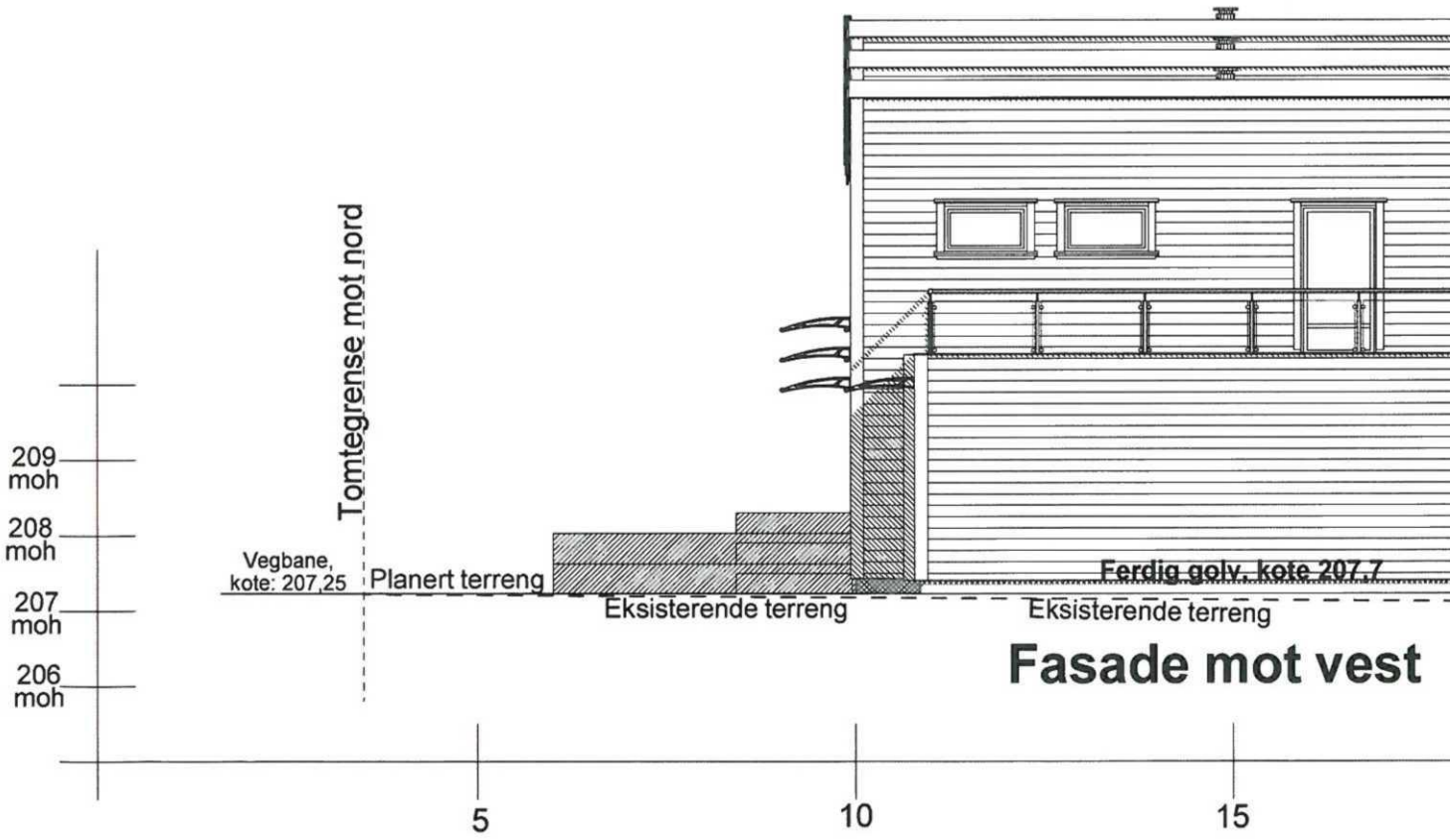


20 25

A Endring av vindu		HG	29.09.2015
Prosjekt navn: Kruttverket B8, Trinn 3	Prosjekt nr.: 10165	Målestokk: 1:100	Format: A3
Kommune: Nittedal	G.nr./B.nr.: 13 / 277	Dato: 30.11.2015	
Fasade 1 og 2 Hus 51 - 53		Tegner: HG	Godkjent:
Byggherre: Bakke AS Finstadhagen næringspark 1930 Aurskog Tlf: 63 85 39 90 Fax: 63 85 39 99		Fase: Byggesøknadstegning	
		Tegningsnr.: 10165-502	Rev.: A



Fasade mo

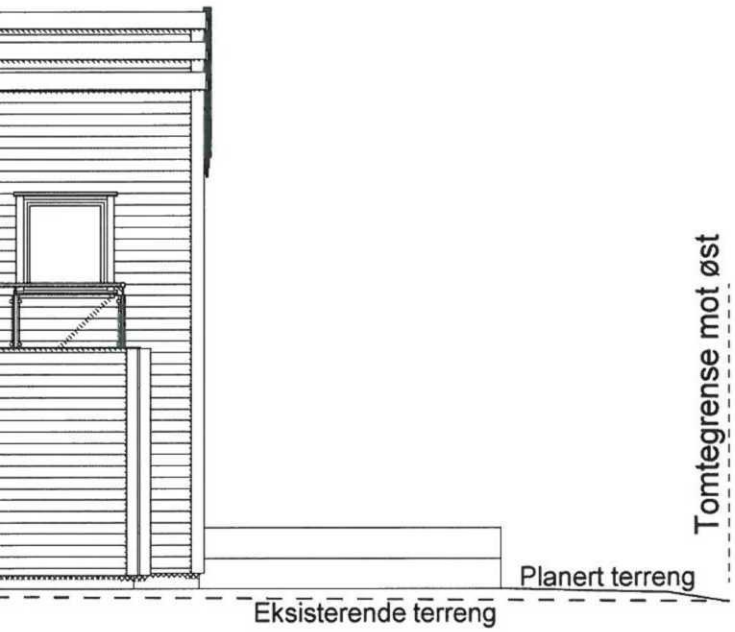


Fasade mot vest



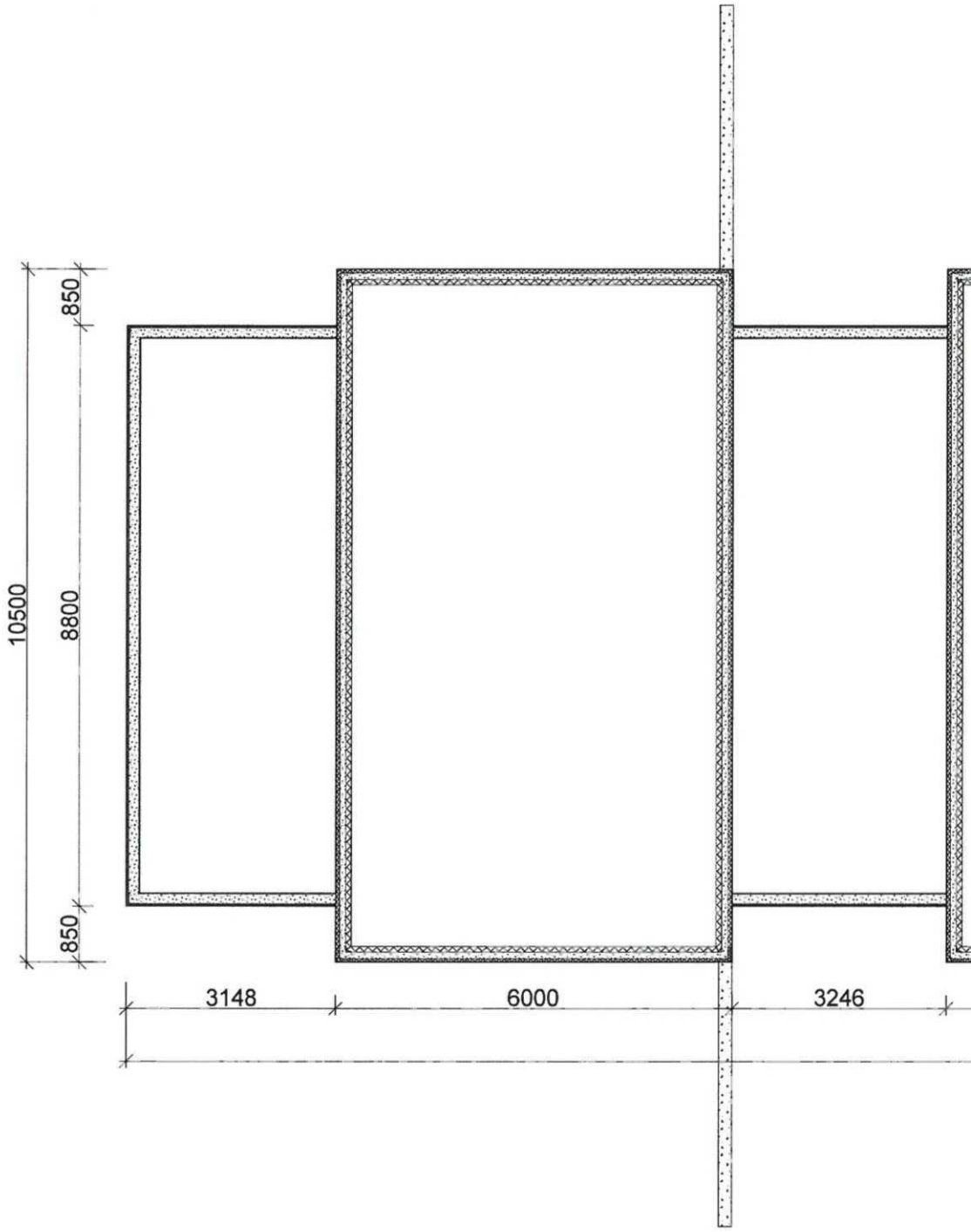
ot nord

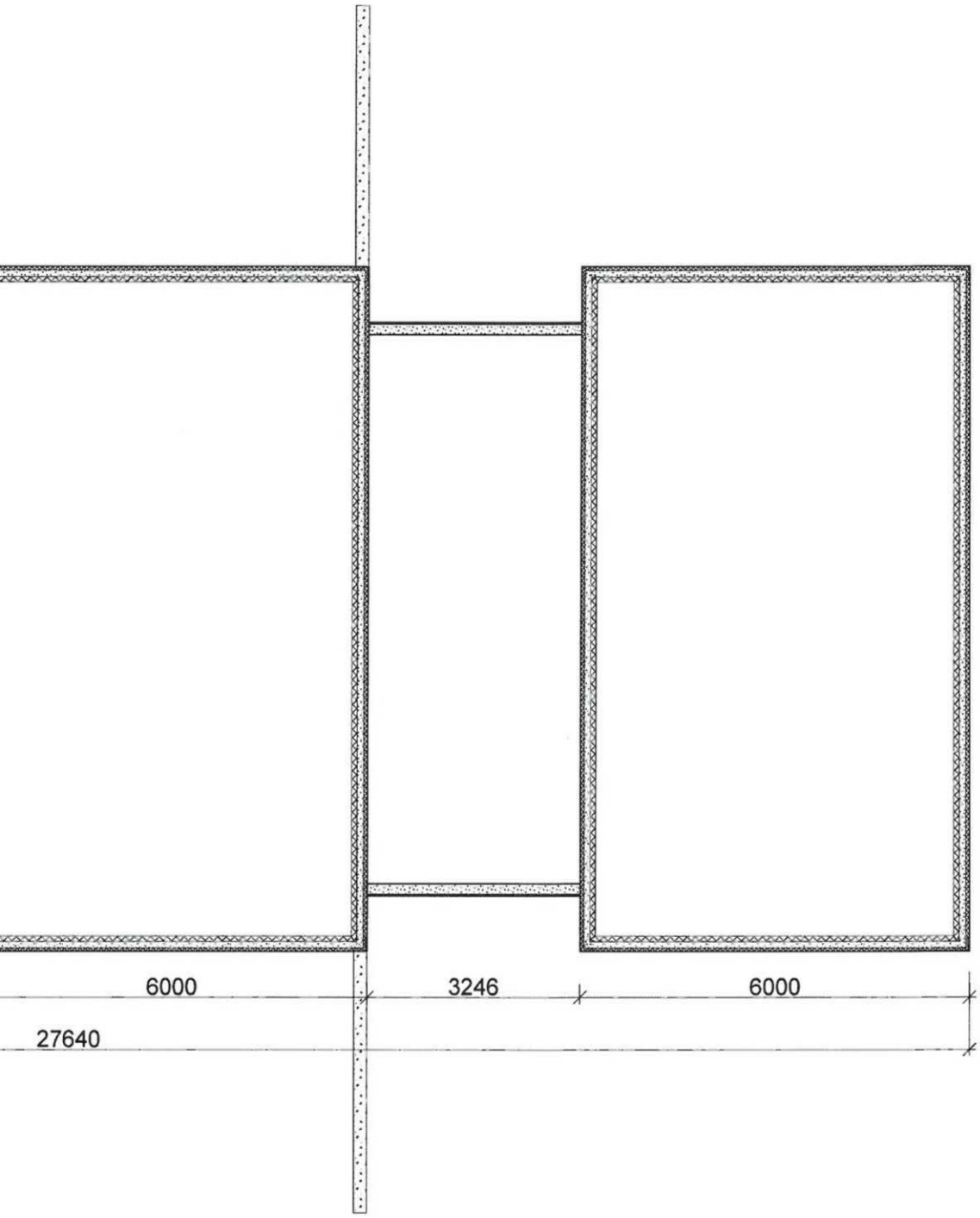
20 25 30 35



20 25

Prosjekt navn: Kruttverket B8, Trinn 3	Prosjekt nr.: 10165	Målestokk: 1:100	Format: A3
Kommune: Nittedal	G.nr./B.nr.: 13 / 277	Dato: 30.11.2015	
Fasade 3 og 4 Hus 51 - 53		Tegner: HG	Godkjent:
Byggherre: Bakke AS Finstadhagen næringspark 1930 Aurskog Tlf: 63 85 39 90 Fax: 63 85 39 99		Fase: Byggesøknadstegning	
		Tegningsnr.: 10165-503	Rev.


850
10500
8800
850
3148
6000
3246



Prosjekt navn: Kruttverket B8, Trinn 3	Prosjekt nr.: 10165	Målestokk: 1:100	Format: A3
Kommune: Nittedal	G.nr./B.nr.: 13 / 277	Dato: 01.12.2015	
Fundament Hus 51 - 53		Tegner: HG	Godkjent:

Byggherre:

Bakke AS

Finstadhagen næringspark
1930 Aurskog
Tlf: 63 85 39 90 Fax: 63 85 39 99

Fase: Byggesøknadstegning

Tegningsnr.: 10165-501

Rev.

501

NITTEDALKOMMUNE
der storby møter marka

Kommuneplanens arealdel 2024-2035

Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av Nittedal kommunestyre 13.05.2024, sak 36/24. Resterende del med Brannfjell er vedtatt av Nittedal kommunestyret 16.12.2024, sak 116/24. Planen er ikke stadfestet etter markaloven.

Kommuneplanens arealdel med plankart og bestemmelser gjelder for alle nye tiltak.

Innhold

1. Generelle bestemmelser 4
   1.1. Innledning 4
   1.2. Kommuneplan og gjeldende reguleringsplaner 4
   1.3. Krav om utarbeidelse av reguleringsplan 4
   1.4. Unntak fra krav om utarbeidelse av reguleringsplan 4
   1.5. Bestemmelser til boligformål ved unntak fra plankrav 5
   1.6. Kommunedelplaner-kommunedelplan for rv. 4 Kjul – Åneby sør 6
   1.7. Utbyggingsavtaler og områdemodell 6
   1.8. Holdningsklasser for avkjørsler 6
   1.9. Byggegrenser 6
   1.10. Krav til teknisk infrastruktur 10
   1.11. Miljøkrav 10
   1.12. Forurensning 11
   1.13. Masseforvaltning 14
   1.14. Naturverdier 14
   1.15. Stråling 16
   1.16. Tilgjengelighet 17
   1.17. Estetikk og landskap 17
   1.18. Jord- og skogbruk 18
   1.19. Kulturminner og kulturverdier 18
   1.20. Samfunnssikkerhet 19
   1.21. Hensynssoner 22
   1.22. Rekkefølgebestemmelser 27
2. Arealer for bebyggelse og anlegg 29
   2.1. Fellesbestemmelser bebyggelse og anlegg 29
   2.2. Boligbebyggelse 32
   2.3. Kombinert formål bebyggelse og anlegg 34
   2.4. Sentrumsformål 35
   2.5. Områder for offentlig eller privat tjenesteyting 37
   2.6. Idrettsformål 38
   2.7. Områder avsatt til næringsvirksomhet 39

3. Samferdsel 40
3.1. Fellesbestemmelser 40
3.2. Hovednett for sykkel og interne veger i Nittedal sentrum 40
3.3. Fremtidig V1 ved omlegging av rv. 4 i sentrum 40
4. Grønnstruktur 41
4.1. Generelt 41
4.2. Områder med grønnstruktur 41
5. Bruk og vern av sjø og vassdrag 43
5.1. Områder BV i Nittedal sentrum 43
5.2. Sjø- og vassdrag- krisevannkilde Bergstjern 43
6. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) 44
6.1. Tiltak i LNF-områder 44
6.2. LNF-områder for spredt boligbebyggelse 44
6.3. LNF-områder med spredt næringsbebyggelse 47
7. Retningslinjer til hensynssoner for særlig bevaring av kulturmiljø og kulturlandskap H570_1-12 48
Arealkategorier 52

1. Generelle bestemmelser

1.1. Innledning

pbl § 11-7, 1, 2, 3, 4, 6, etter pbl § 11-9 nr.1
Kommuneplan er utarbeidet med hjemmel i plan- og bygningslovens (pbl) § 11. Den består av en planbeskrivelse og et juridisk bindende plankart med tilhørende planbestemmelser, og angir hvordan arealene i kommunen planlegges brukt og utbygget. Kommuneplanen gjelder for alle områder i kommunen. Planen vil ikke ha konsekvenser for eksisterende lovlig arealbruk.

1.2. Kommuneplan og gjeldende reguleringsplaner

Der kommuneplan ikke samsvarer med reguleringsplan eller bebyggelsesplan, gjelder vedtatt reguleringsplan eller bebyggelsesplan foran, med mindre noe annet framgår av dette dokumentet.

Kommuneplanens bestemmelser §1.6-1.22 supplerer der reguleringsplan er tyst.
Der gjeldende reguleringsplaner er berørt av hensynssone for fare H310 og H320 og gjeldende reguleringsplan ikke avklarer fare i henhold til nyere krav gitt i bestemmelsene §1.21, gjelder hensynssonen med bestemmelser gitt i §1.21.

For områder med reguleringsplan som er vedtatt før 2019, og som ikke innehar bestemmelser om følgende forhold (se nedenstående liste), gjelder bestemmelse §1.5 fullt ut for frittliggende småhusbebyggelse (eneboliger og tomannsboliger). Ved motstrid vil regulerings- og bebyggelsesplanen gå foran.

- Minimum tomteareal ved fradeling
- Maksimal tillatt utnytting og høyder
- Parkering
- Uteoppholdsareal MUA.

1.3. Krav om utarbeidelse av reguleringsplan

pbl § 11-7, 1, 2, 3, 4, 6, etter pbl § 11-9 nr.1
For alle områder angitt som utbyggingsformål etter pbl 11-7 nr. 1, 2, 3, 4 og 6, kreves det at området inngår i reguleringsplan før det kan tillates fradeling til slike formål, bruk eller tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl § 20-1). Plankravet gjelder for hvert enkelt felt innenfor formålet med nødvendig tilgrensende offentlig infrastruktur. Kommunen kan kreve at tilgrensende arealer og offentlig infrastruktur skal inngå i reguleringsplan der dette er nødvendig eller hensiktsmessig av hensyn til helhet og løsninger.

Der kommuneplanen viser et annet arealformål enn tidligere vedtatte bebyggelsesplaner eller reguleringsplaner, må det utarbeides ny reguleringsplan før det kan gis tillatelse til nye tiltak tråd med nyere kommuneplanformål. Med tiltak menes tiltak etter pbl § 20-1 bokstav a, b, d, k, l og m.

1.4. Unntak fra krav om utarbeidelse av reguleringsplan

pbl § 11-10, nr.1

For områder uten reguleringsplan avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg med underformål bolig, gis det unntak fra krav om utarbeidelse av reguleringsplan for følgende tiltak:

- Påbygg, tilbygg, garasje og uthus på inntil 50 m² BRA eller bruksendring av rom i godkjent boligbebyggelse, samt bruksendring av bebyggelse til boligformål. Det tillates ikke oppføring av eller omdisponering av påbygg/tilbygg til nye boenheter.
- Fasadeendringer
- Installasjoner og bygg som er en del av kommunaltekniske anlegg til den enkelte eiendom
- Riving av bygg, konstruksjon eller anlegg
- Kommunen kan gi unntak for mindre tiltak.
- Fradeling skal skje i tråd med bestemmelsen i punkt 1.5.
- Det kan kun oppføres ett frittliggende småhus (kun enebolig) uten sekundærleilighet pr. tomt.

For alle unntak fra plankrav, gjelder rammene i bestemmelsene i pkt.1.5 fullt ut, inntil reguleringsplan foreligger. Kommuneplanens øvrige generelle bestemmelser kap. 1, gjelder.
Unntak fra plankrav gjelder ikke innenfor hensynssoner for fare, hensynssone ras- og skredfare H310 og flomfare H320, se bestemmelsene til hensynssone kap. 1.21.

1.5. Bestemmelser til boligformål ved unntak fra plankrav

Bestemmelser i dette kapitelet gjelder for unntak fra plankrav pkt. 1.3 og for pkt. 1.4.

Minimum tomteareal ved fradeling og oppføring av ny boligbebyggelse:
Tomteareal for enebolig skal minimum være 700 kvm netto tomt.

Maksimal tillatt utnytting:
Maksimal tillatt utnytting er BYA= 20% av netto tomt.

Maksimal tillatte høyder:
Maksimal tillatte høyder er inntil 6,5 meter for gesims og inntil 8 meter for møne.
Aller høyder måles fra gjennomsnittlig eksisterende terreng.

Parkering:
Det skal avsettes parkeringsplass for 2 biler pr. boenhet i garasje/carport eller på terreng. For eventuell sekundærleilighet til enebolig skal det avsettes 1 parkeringsplass. En parkeringsplass beregnes til 18 kvm, eksklusivt manøvreringsareal. Det skal være mulig å snu bilen på egen tomt med min 6 m svingradius. Biloppstillingsplasser skal kunne benyttes uavhengig av hverandre. Det tillates ikke rom for varig opphold i garasje.

Uteoppholdsareal MUA:

- Krav til minste uteoppholdsareal er 200 kvm pr boenhet for eneboliger
- For eksisterende tomannsboliger er krav til minste uteoppholdsareal 150 kvm pr. boenhet for tomannsboliger.
- For eksisterende sekundærleilighet i enebolig skal det legges til 25 kvm MUA.
- Minste uteoppholdsareal skal ivaretas i egen hage og ha direkte tilknytning til bolighuset med en naturlig tilkomst.
- Uteareal som kan medregnes skal ha maksimum stigning på 1:3.

- Kjøreareal og areal til parkering, sykkelparkering, avfallshåndtering og snøopplag kan ikke medregnes i uteoppholdsareal. Areal innenfor gul støysone kan ikke regnes med i uteoppholdsareal.
- Reguleringsplaner kan fastsette at deler av uteoppholdsareal kan dekkes på balkonger/veranda/takterrasse, men ikke mer enn 20% av det samlede uteoppholdsarealet.

Kommuneplanens øvrige bestemmelser i kap.1.6-1.22 supplerer eldre reguleringsplanbestemmelser der disse er tyst.

1.6. Kommunedelplaner-kommunedelplan for rv. 4 Kjul – Åneby sør

Kommunedelplan for rv.4 Kjul-Åneby sør med bestemmelser, som ble stadfestet av Kommunal- og moderniseringsdepartement 30.01.2015, gjelder foran kommuneplanen ved motstrid. Kommunedelplanens avgrensning er vist som bestemmelseslinje #1 på kommuneplankart for Nittedal kommune.

1.7. Utbyggingsavtaler og områdemodell

Utgangspunkt er at utbygger skal opparbeide og bekoste nødvendig teknisk, blå og grønn infrastruktur som reguleringsplan utløser, hjemlet i plan- og bygningsloven eller i reguleringsplan. Det kan inngås utbyggingsavtale om kvalitet, utforming, gjennomføring, finansiering, løsning for universell utforming, energi- og miljøvennlige løsninger for teknisk og grønn infrastruktur. Det kan inngås utbyggingsavtale om forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak og om overdragelse av grunn og kommunal overtakelse av offentlige anlegg for blå og grønn infrastruktur. Det kan inngås utbyggingsavtale for tilpasning til brukergrupper, boligtyper/størrelser, kvalitet, fremdrift, organisatoriske forhold, eierskap og drift og vedlikehold for boliger. Oppgradering og utbygging av nødvendig infrastruktur for etablering kan løses med bruk av områdemodell eller tilsvarende.

1.8. Holdningsklasser for avkjørsler

pbl § 11-10 nr.4 og pbl § 11-11 nr.1 og nr.2
Holdningsklasser for avkjørsler inngår som kriterier for lokalisering av utbygging og arealbruk innen områder for bebyggelse og anlegg og spredt utbygging i LNF-områder.

Holdningsklasser er vist på temakart til kommuneplan.
Tekniske krav til utforming av avkjørsel må kunne oppfylles for at tillatelse kan gis, uavhengig av klasse.
Det tillates kun 1 avkjørsel pr tomt.

1.9. Byggegrenser

pbl § 11-9, nr.5, vegloven § 29 og Jernbaneloven §10,

1.9.1. Byggegrenser mot veg

Der ikke annet er vedtatt gjennom reguleringsplan, kommunedelplan eller kommuneplanens plankart, gjelder veilovens byggegrensebestemmelser jf. Vegloven § 29.

1.9.2. Byggegrenser til fv. og rv. i Nittedal sentrum

Fremtidig byggegrense mot ny rv. 4 vist som V1 på plankartet (sløyfa i sentrum). Byggegrensen er avklart i kommunedelplan for Nittedal sentrum vedtatt i 2013: Byggegrense mot V1 er 30 m mot vest, og 50 m mot øst.

1.9.3. Nettstasjoner

Byggegrenser mot nettstasjoner er 5 m.

1.9.4. Jernbane

Der er forbudt uten tillatelse fra kjøreveiens eier å oppføre bygning, anlegg eller annen installasjon, foreta utgravning eller oppfylling m.m. innenfor 30 m regnet fra nærmeste spors midtlinje. Dette gjelder også der det foreligger reguleringsplan med annen byggegrense eller det med grunnlag i annen lov er gitt rett til etablere anlegg eller installasjon innenfor 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje. I tilfeller nevnt i annet punktum, skal tillatelse alltid gis hvis det ikke foreligger særlige grunner for avslag. Tillatelse er ikke nødvendig når sporanlegget er en del av offentlig eller privat vei. Ved bruk av høyderedskap nær kjøreledning/høyspent, gjelder brannvesenets avstandskrav på min 35 meter sikkerhetssone fra oppstillingsplass til kjøreledning/høyspent.

1.9.5. Offentlig vann- og avløps- og overvann-ledning

pbl 11-9, nr. 5
Der ikke annet er vedtatt gjennom reguleringsplan, tillates ikke bygge- og anleggstiltak inklusive støttemurer, nærmere offentlige vann-, avløps- og overvannsledninger enn 4 m, målt horisontalt og vertikalt fra ytterkant rør.

1.9.6. Byggegrenser mot vassdrag og raviner

pbl 11-9, nr. 5

Byggegrensene er vist på arealplankart med kode 1113. Avstander mot vassdrag måles horisontalt fra begge sider av vassdragets strandlinje ved normal vannføring

a. **Vassdrag i vannforvaltningsklasse 1- byggegrense mot Nitelva på Rotnes og Ørfiskebekken**
Gjelder vassdragsbelte langs Nitelva ved Rotnes og Ørfiskebekken på Rotnes. Byggegrensen er vist på plankartet. Denne gjelder der annen byggegrense ikke er angitt i reguleringsplan vedtatt etter 2015. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2 og 20-3, inkludert terrengtiltak, snødeponering, inngrep, lukking av og utfylling i vassdrag, er ikke tillatt.

Unntak er:

- enkle tilretteleggingstiltak for friluftsliv som etablering av tursti
- påbygg/tilbygg på eksisterende bebyggelse, men ikke nærmere enn 20 m fra vannkanten
- mindre tiltak i LNF-områder i tilknytning til stedbunden næring, men ikke nærmere enn 20 m fra vannkanten

Unntak som er listet opp gjelder ikke for tiltak innenfor arealer som er omfattet av hensynssoner H310 eller H320, der fare ikke er avklart i reguleringsplan.

Retningslinje:
Hovedtrekkene i landskapet må søkes opprettholdt. Inngrep som endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannstrengen og i de områder som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, bør unngås. Inngrep som enkelt vis eller i sum medfører endringer av en viss betydning i selve vannstrengen, bør unngås. Leveområder for truede plante- og dyrearter og mindre områder med store verneverdier bør gis særlig beskyttelse.
Inngrep som er til skade for pedagogiske verdier, friluftslivsverdier, herunder fiske og framkommelighet i og langs vannstrengen, eller opplevelsesverdier, skal unngås.

b. **Vassdrag i vannforvaltningsklasse 1- byggegrense mot Nitelva langs Li og Løvstad og langs del av Ørfiskebekken**

Byggegrense er vist på plankartet. Denne gjelder der annen byggegrense ikke er angitt i reguleringsplan vedtatt etter 2015.
Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2 og 20-3, inkludert terrengtiltak, snødeponering, inngrep, lukking av og utfylling i vassdrag, er ikke tillatt.
Unntak er:

- enkle tilretteleggingstiltak for friluftsliv som etablering av tursti
- etablering og reparasjon av hydrotekniske anlegg og etablering av fangdammer, men ikke nærmere enn 20 m fra vannkanten,
- påbygg/tilbygg på eksisterende bebyggelse, men ikke nærmere enn 20 m fra vannkanten.

Unntak som er listet opp gjelder ikke for tiltak innenfor arealer som er omfattet av hensynssoner H310 eller H320, der fare ikke er avklart i reguleringsplan.
Inngrep som er til skade for pedagogiske verdier, friluftslivsverdier, herunder fiske og framkommelighet i og langs vannstrengen, eller opplevelsesverdier, skal unngås.

Retningslinje:
Hovedtrekkene i landskapet må søkes opprettholdt. Inngrep som endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannstrengen og i de områder som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, bør unngås. Inngrep som enkeltvis eller i sum medfører endringer av en viss betydning i selve vannstrengen, bør unngås. Leveområder for truede plante- og dyrearter og mindre områder med store verneverdier bør gis særlig beskyttelse.

c. **Vassdrag i vannforvaltningsklasse 2 - byggegrenser til del av Nitelva og mindre sidevassdrag**

Dette er vassdragsbelte med moderate inngrep i selve vannstrengen, og hvor nærområdene består av utmark, skogbruksområder og jordbruksområder med spredt bebyggelse. Hovedtrekkene i landskapet må søkes opprettholdt.

Byggegrensen er vist på plankartet. Denne gjelder der annen byggegrense ikke er angitt i reguleringsplan vedtatt etter 2015.
Tiltak nevnt i plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2 og 20-3 inkludert terrengtiltak, snødeponering, inngrep, lukking av og utfylling i vassdrag, er ikke tillatt.

Unntak gis for

- enkle tilretteleggingstiltak for friluftsliv som etablering av turstier,
- etablering av og reparasjon av hydrotekniske anlegg og etablering av fangdammer men ikke nærmere enn 20 m fra vannkanten,
- påbygg/tilbygg på eksisterende bebyggelse, men ikke nærmere enn 20 m fra vannkanten.

Unntak som er listet opp gjelder ikke for tiltak innenfor arealer som er omfattet av hensynssoner H310 eller H320, der fare ikke er avklart i reguleringsplan.

Retningslinje:
Inngrep som endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannstrengen og i de områder som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, bør unngås. Inngrep i selve vannstrengen, bør unngås. Leveområder for truede plante- og dyrearter og mindre områder med store verneverdier bør gis særlig beskyttelse.

d. **Vassdrag i vannforvaltningsklasse 2 - byggegrenser til mindre sidevassdrag**

Gjelder sidevassdrag til Nitelva med byggegrense vist på arealplankartet. Denne gjelder der annen byggegrense ikke er angitt i reguleringsplan vedtatt etter 2015.
Dette er vassdragsbelter med moderate inngrep i selve vannstrengen, og hvor nærområdene består av utmark, skogbruksområder og jordbruksområder med spredt bebyggelse. Hovedtrekkene i landskapet må søkes opprettholdt. Inngrep som endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannstrengen og i de områder som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, bør unngås. Inngrep som enkeltvis eller i sum medfører endringer av en viss betydning i selve vannstrengen, bør unngås. Leveområder for truede plante- og dyrearter og mindre områder med store verneverdier bør gis særlig beskyttelse.

Tiltak nevnt i plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2 og 20-3 inkludert terrengtiltak, snødeponering, inngrep, lukking av og utfylling i vassdrag, er ikke tillatt.
Unntak gis for:

- enkle tilretteleggingstiltak for friluftsliv som etablering av turstier,
- etablering av og reparasjon av hydrotekniske anlegg og etablering av fangdammer men ikke nærmere enn 20 m fra vannkanten,
- tiltak på eksisterende bebyggelse, men ikke nærmere enn 20 m fra vannkanten.

Unntak som er listet opp gjelder ikke for tiltak innenfor arealer som er omfattet av hensynssoner H310 eller H320, der fare ikke er avklart i reguleringsplan.

e. **Byggegrense mot øvrige vassdrag som ikke er vist med byggegrense på kommuneplankart**
Lukking av og utfylling i vassdrag, tiltak nevnt i plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2 og 20-3 inkludert terrengtiltak, snødeponering, inngrep, tiltak er ikke tillatt inntil 50 meter målt horisontalt ved gjennomsnittlig vannstand. Unntak er der annet er regulert i reguleringsplan vedtatt etter 2015.

Retningslinje:
Hovedtrekkene i landskapet må søkes opprettholdt. Tiltak som endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannstrengen og i de områder som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, bør unngås. Tiltak som enkeltvis eller i sum medfører endringer av en viss betydning i selve vannstrengen, bør unngås. Leveområder for truede plante- og dyrearter og mindre områder med store verneverdier bør gis særlig beskyttelse.

Naturmangfoldloven og vannressursloven med forskrifter gjelder.
Det kan gis unntak for sikringstiltak mot flom og erosjon. Det forutsettes en helhetlig plan for flompåvirkning på øvrige deler av vassdraget og berørte natur- og friluftsverdier. Ved slike tiltak skal revegetering sikres.

Det gjøres oppmerksom på plankrav i områder berørt av hensynssoner for fare.

f. **Byggegrense mot raviner**
Dersom ikke annet er vist i reguleringsplan vedtatt før 2015, gjelder det en byggegrense mot samtlige raviner på en avstand tilsvarende dybden på ravinen, dog ikke mindre enn 20 meter fra knekkpunkt ravine/flatt terreng.

1.9.6.1.Nettstasjoner

1.10. Krav til teknisk infrastruktur

pbl § 11-9, nr. 3
Vei, vann, avløp, slokkevann og overvann:
Kommunal veinorm og VA-norm med vedlegg skal legges til grunn for reguleringsplaner og søknad om tiltak etter pbl. Det skal utarbeides rammeplan for vann, avløp og overvann (VAO-rammeplan) i forbindelse med reguleringsplaner og søknad om tiltak etter pbl. Normene gjelder også som grunnlag for kommunal overtakelse av anlegg.

Områder avsatt til bebyggelse og anlegg tillates ikke bygget ut før nødvendige tekniske anlegg for infrastruktur og anlegg for vei, gang- og sykkelveg/fortau, vann inkl. slokkevann og avløp er etablert eller sikret i henhold til gjeldende veinorm, VA-norm med vedlegg. Avløpsløsninger skal være i tråd med forurensningsregelverket.
Ved etablering av boliger og annen bebyggelse inntil jernbanen skal sikkerhetsgjerde mot jernbanen etableres.

Sikkerhetsgjerde mot jernbane skal være iht. Bane NORs tekniske regelverk.

1.11. Miljøkrav

pbl 11-9, nr. 6, pbl 11-9, nr.8

1.11.1.hensyn

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det

- legges vekt på løsninger som legger til rette for redusert energibehov og klimasmarte bygg
- sikres opparbeiding av infrastruktur som tilrettelegger for kollektiv, sykkel og gange
- sikres opparbeiding av infrastruktur som legger til rette for bruk av fornybar energi, herunder tilrettelegging for hurtiglading, bl.a. i sentrumsområder, i leilighetsbygg og ved bensinstasjoner
- planlegges for energiløsninger basert på fornybare energikilder
- utarbeides et retningsgivende kvalitetsprogram for miljø- og energi dersom planen omfatter mer enn 10 boenheter eller 1000kvm BRA
- utredes hvordan forventede klimaendringer på lang sikt vil påvirke planområdet
- utarbeides klimagassregnskap for reguleringsplaner:
    - som omfatter mer enn 10 daa
    - som medfører omdisponering av dyrka mark, skog og myr
    - for større bygg- og anleggsprosjekter
    - bygging av vei, bruer og etablering av ledningsnett for vann- og avløp som innebærer inngrep i terreng,
    - som omfatter transformasjonsområder, for å gi grunnlag for sammenligning av riving/nybygg og rehabilitering.

I byggesaker:

- Netto klimagasseffekt av omdisponering eller nedbygging av myr og skog skal beregnes. Disse skal ta utgangspunkt i Miljødirektoratets verktøy for å regne ut klimagassutslipp fra arealbruksendringer. Myr og skog defineres i denne sammenheng som i NIBIOs klassifiseringssystem for AR5. Der klimagassberegninger kreves i byggesaksbehandlingen skal disse utarbeides iht. prinsippene i NS 3720 Metode for klimagassberegninger for bygninger.

Retningslinje:
Maskinene og kjøretøyene på bygge- og anleggsplassen bør være elektriske eller bruke hydrogen eller biogass der slike løsninger er kommersielt tilgjengelige. Som maskiner på bygge- og anleggsplassen regnes også aggregater og kompressorer. Dette gjelder også aggregater og kompressorer.

Kvalitetsprogrammet bør redegjøre for prosjektets miljøprofil med hensyn til transport, energibruk, energikilde, utslipp, materialvalg, ombruk, materialgjenvinning, avfallshåndtering, klimaregnskap, overvannshåndtering og massehåndtering m.m., samt oppfølging gjennom alle ledd frem til gjennomføring.

1.12. Forurensning

1.12.1.Luftforurensning

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, skal legges til grunn ved arealplanlegging og behandling av enkeltsaker ved bygge- og anleggstiltak. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner i områder utsatt for luftforurensning skal konsekvenser og eventuelle tiltak utredes.

1.12.2. Grunnforurensning

Før førstegangsbehandling av detaljreguleringsplan må det foreligge en vurdering av om det kan finnes forurensing i grunnen. Dersom forurensning er sannsynlig, må det utføres miljøtekniske grunnundersøkelser før førstegangsbehandling.

1.12.3. Kunstgress

Ved etablering av nye og rehabilitering av eksisterende kunstgressanlegg skal miljøvennlig alternativ til fyllmasse vurderes. Det skal sikres nødvendig areal for snøopplag og det skal etableres løsning for å samle opp og hindre spredning av fyllmateriale.

1.12.4. Støy

pbl § 11-9, nr.8
Retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2021 tabell 2., eller til enhver tid gjeldende norm, skal legges til grunn ved arealplanlegging og behandling av enkeltsaker ved bygge– og anleggstiltak. Kommunens støysonekart for vei og jernbane er grunnlag for vurdering av ny bebyggelse og behov for støyfaglig utredning. Støyfaglig utredning skal dokumentere at støymessige forhold er ivaretatt.

Reguleringsplaner skal sikre avbøtende tiltak iht. T-1442. Beregningene og foreslåtte avbøtende tiltak skal ligge til grunn ved utforming av områder. Utbyggingsområder skal utformes på en slik måte at støy minimeres i bygg, uteområder og naboområder.

1.12.5. Støy i regulerte områder

Ny støyutredning må foreligge når

- bruk av område/bygg kan medføre støy for omgivelsene
- det etableres en bruk som forulempes av støy fra omgivelsene

Disse punktene gjelder hvis støy ikke er utredet og ivaretatt tilstrekkelig i gjeldende reguleringsplan.

1.12.6. Støy i bygge- og anleggsfasen

Ved behov skal det utarbeides en plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen. Planen skal sendes inn samtidig med søknad om tillatelse til igangsetting.

1.12.7. Avvikssone sentrum

Følgende områder defineres som sentrumsområde iht. Retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/21:
Nittedal sentrum:

- S1-S5 i Nittedal sentrum
- Feltene BKB_1, P1 og OP5

Hagan:

- S6 Hagan sentrum

1. Dersom støynivået ved skjerming innenfor disse sonene reduseres til et nivå tilsvarende grenseverdiene for gul støysone, kan nye bygninger med støyfølsomme bruksformål etableres med følgende vilkår:
2. Krav til innendørs støynivå tilfredsstilles.
3. Støyfølsomme bruksformål tillates ikke i fasade mot rv. 4 og Nittedalsveien.
4. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomme bruksformål i hver boenhet har vindu mot stille side. Herunder skal minimum et soverom ligge mot stille side/eller alle boliger skal ha mulighet for et støysvakt soverom og oppholdsrom. Stille side defineres ihht. til T-1442-2021 som en side av bebyggelsen som har støynivå som ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2 uten at det er gjort tiltak på eller ved fasade.
5. Støykrav til utendørs oppholdsareal og minste utendørs oppholdsareal skal være tilfredsstilt. Konkretisering av krav til utendørs oppholdsareal gjøres i områdeplan.

1.12.8. Lysforurensning

pbl § 11-9, nr.6

Ved lyssetting skal mengden lysforurensning begrenses av hensyn til naturmangfold og folkehelse. Belysning skal være funksjonell og begrenses med hensyn til antall lyskilder, lysstyrke og utforming.

- Varm fargetemperatur skal benyttes på utebelysning.
    - Begrunnelse: Varme lysfarger spres mindre i atmosfæren enn kaldt lys, og i mange tilfeller påvirker det dyr/insekter i mindre grad.
- Lys skal ikke ha blendene effekt på omgivelsene.
- Veglys og lys på offentlige bygg skal ha lysstyringssystem som tilrettelegger for å kunne dimmes om natten eller slukkes.
- Veglys, belysning på næringslokaler, offentlige bygg og i områder med kjent elvemusling skal ikke lyse ned i vassdrag.
- Utebelysning skal ikke ha lys som lyser opp mot himmelen.

1.12.9. Renovasjon

pbl § 11-9, nr.6

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal det legges til rette for løsninger i reguleringsplaner i tråd med følgende tabell:

Antall boenheter	Innsamlingsløsning
0-10	Avfallsbeholdere på hjul (inntil 360 liter). Maks avstand fra kjørbar vei til avfallsbeholdere er 5 m.
	Bunntømte overflatecontainere
	Avfallsbrønner semi-undergrunn
	Avfallsbrønner undergrunn
10 eller flere boenheter	Avfallsbrønner semi-undergrunn
	Avfallsbrønner undergrunn
	Bunntømte overflatecontainere
By- og sentrumsutvikling	Avfallsbrønner semi-undergrunn
	Avfallsbrønner undergrunn
	Stasjonært avfallssug

Det skal i størst mulig grad legges til rette for fellesløsninger. Dimensjonering og utforming skal utføres i tråd med forskrift om renovasjon Renovasjonsteknisk veileder Roaf 2022 .

1.13. Masseforvaltning

pbl § 11-9, nr. 6

1.13.1. Masseforvaltningsplan i plansaker og større byggesaker

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og i byggesaker skal det utarbeides masseforvaltningsplan som inkluderer

- oversikt over planlagt håndtering av masser og eventuelt bortkjøring
- dokumentasjon på innhold i oppfyllingsmasser, jf. forurensningsloven
- plan for overvannshåndtering, inkludert bygge- og anleggsfasen med avbøtende tiltak for å hindre erosjon og avrenning under og etter anleggsfasen.
- tiltaksplan for håndtering av infiserte og forurensede masser i tråd med forskrift om fremmede organismer og planteskadegjørere
- matjordplan ved utbygging på dyrka eller dyrkbar mark

Massebalanse skal søkes oppnådd. Det skal i størst mulig grad legges til rette for gjenbruk av masser lokalt. Masseforvaltning skal bygge på prinsippene i ressurspyramiden (Avfallshierarkiet) i Regional plan for masseforvaltning.
Ved oppfylling med tilførte masser tillates kun bruk av ikke-forurensede jord- og steinmasser.
Deponering av inerte og forurensede masser og snødeponi tillates kun der deponi er avklart gjennom reguleringsplan og det er gitt tillatelse etter forurensningsloven. Masser behandles som «infisert» inntil annet er avklart og håndtering skal skje i henhold til tiltaksplan.
Ved oppfylling og tilførsel av eksterne masser på arealer over 1 daa, kreves reguleringsplan uavhengig av etterbruk av arealer. Unntak er tilførsel av ren matjord for jordforbedring.

Retningslinje: Forøvrig gjelder nydyrkingsforskriften og bakkeplaneringsforskriften for nydyrking og planering av stedegne masser.

1.13.2. Snø-deponi

Lagring av snø skal så vidt mulig løses lokalt. For å belyse om deponeringen av snø utgjør en fare for forurensning skal det foreligge en miljørisikovurdering. Bortkjøring av snø kan kun skje til godkjente anlegg. Etablering av snø-deponi krever reguleringsplan. Miljørisikovurdering skal foreligge ved søknad om deponering. Det tillates ikke deponering av snø i vassdrag eller raviner.
Løsning for håndtering av snø må framgå av alle reguleringsplaner.

1.14. Naturverdier

pbl 11-9, nr. 6

1.14.1. Vannkvalitet

Alle vassdrag i kommunen skal på sikt ha vannkvalitet med god økologisk og kjemisk tilstand, og tilfredsstille fastsatte miljømål. Brukerinteresser knyttet til bading og rekreasjon, jordvanning, fritidsfiske og naturmangfold skal ivaretas.

I planarbeid og søknad om tiltak skal det redegjøres for hvordan nye tiltak og inngrep vil påvirke miljøtilstanden til en vannforekomst. Dette veies opp mot fastsatte miljømål til vannforekomsten. Ved søknad om tiltak langs vassdrag kan kommunen kreve dokumentasjon av vannkvalitet og vannmiljøet før og etter gjennomføring av tiltak.

1.14.2. Generell grøntstruktur

Retningslinje:
Forbindelseslinjer for naturmangfold og vilt skal ivaretas som grønne korridorer i landskapet. Ved beplantning av uteareal og grønnstruktur skal det i størst mulig grad tilrettelegges for pollinerende insekter, med høy grad av vekster for et bredt spekter av pollinatorer.

Det skal tas hensyn til vassdrag i alle arealtiltak som berører vassdraget. Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes, og miljøtilstanden for vannforekomsten skal ikke påvirkes negativt.

Det tillates ikke å lukke bekker/vassdrag. Ved alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal gjenåpning vurderes. Dersom dette ikke lar seg gjøre, skal det begrunnes. Der åpning ikke er mulig skal det etableres en korridor for viltet.

Ved tiltak nært vassdrag skal det i en tidlig planfase avklares om det kreves avbøtende tiltak eller plangrep for å hindre forurensning i anleggsperioden eller senere. Det skal legges vekt på å unngå avrenning av partikler.

1.14.3. Vern av naturkvaliteter

Ved regulering og søknad om tiltak skal det gjøres en kartlegging av naturmangfoldet inkludert naturtypekartlegging i områder hvor kunnskapsgrunnlaget er mangelfullt og det er sannsynlig at det finnes naturverdier i planområdet/tiltaksområdet. Det skal redegjøres for hvordan prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12 er vurdert, og hvordan biologisk mangfold inkludert naturtyper, er ivaretatt.

Retningslinje:
Naturkartlegging skal utføres av fagkyndig. Nye kartlegginger skal legges inn i Miljødirektoratets karttjeneste Naturbase og Artsdatabankens karttjeneste Artsobservasjoner /Artskart.

1.14.4. Fremmede arter

Fremmede arter skal bekjempes. For å hindre spredning av uønskede fremmede arter, skal fremmede arter kartlegges og håndtering skal foregå i tråd med forskrift om fremmede organismer. Tiltaksplan for håndtering av fremmede arter skal utarbeides.

1.14.5. Myr og våtmarksområder

Nedbygging og inngrep i myr og våtmarksområder tillates ikke. Ved regulering skal det sikres en buffersone/byggegrense mot myr og våtmarksområder.

1.14.6. Miljøprogram, miljørisikovurdering og miljøoppfølgingsplan

pbl § 11-9 nr. 8
Ved førstegangsbehandling av detaljreguleringsplan skal det foreligge et Miljøprogram som redegjør for prosjektets miljøprofil. Miljøprogrammet skal beskrive hvordan miljøkvalitetene og andre miljøhensyn som er relevante for planforslaget, er fulgt opp og ivaretatt.

Til førstegangsbehandling av forslag til detaljreguleringsplan for bebyggelse og anlegg skal det også utarbeides en innledende miljøoppfølgingsplan (MOP) for planleggings- og anleggsperioden med utgangspunkt i plansakens miljøprogram. Retningsgivende miljøprogram og miljøoppfølgingsplan skal utformes etter prinsippene i NS 3466 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg- og anleggs- og eiendomsnæring.

Ved byggesøknad skal det leveres en oppdatert miljøoppfølgingsplan som dokumenterer hvordan miljøhensyn vil bli ivaretatt i bygge- og anleggsperioden.

1.14.7. Hogst

Skogbruksloven § 11
Retningslinje:
I områder avsatt til utbyggingsformål er hogst meldepliktig inntil reguleringsplan foreligger. I slike områder tillates ikke hogst innenfor hekkeperioder, fra 1. mars til 31. juli.

1.14.8. Kantvegetasjon mot vassdrag

pbl § 11-9, nr. 6, vannressursloven § 11
På hver side av vassdrag med årssikker vannføring skal eksisterende kantvegetasjon bevares i en avstand på 10 meter. Langs hovedvassdraget Nitelva gjelder 20 m. Unntak er der annet er vist i reguleringsplaner vedtatt etter 2015, der kantsonen mellom eksisterende dyrka mark og vassdraget allerede er smalere og der det ikke er praktisk mulig av hensyn til eksisterende bebyggelse og anlegg. Ved nye reguleringsplaner skal det sikres kantsoner på hver side av vassdraget på 20 meter langs hovedvassdraget og minimum 10 meter langs øvrige vassdrag.

Skånsom skjøtsel av kantvegetasjon er tillatt. Forutsetning er at skjøtsel og fjerning av enkelttrær ikke endrer kantsonens økologiske funksjon. Kommunen kan kreve en bredere sone der dette er nødvendig for at kantsonen skal opprettholde sin økologiske funksjon.

Der det er gitt tillatelser fra vassdragsmyndighet etter vannressurslovens § 11, gjelder vannressurslovsvedtaket i stedet for kommuneplanens bestemmelse om kantvegetasjon.

Retningslinje:
Vannressursloven § 11 gjelder. Tiltak som hogst av enkelttrær/plukkhogst er ikke i seg selv et søknadspliktig tiltak. Dersom det er nødvendig å fjerne kantvegetasjon langs vassdrag med års sikker vannføring, er hovedregelen at dette krever dispensasjon fra vannressursloven § 11. Søknad om dispensasjon sendes Statsforvalteren.

1.15. Stråling

pbl § 11-9, nr.6

1.15.1. Radon

I radonutsatte områder skal nødvendige sikringstiltak mot radonstråling gjennomføres før utbygging kan skje.

1.15.2. Elektromagnetiske felt

Dersom ny bebyggelse og anlegg som er beregnet for personopphold foreslås plassert nær høyspenningsanlegg som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 mikrotesla, skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, samt forebyggende tiltak for å redusere magnetfelt, jf. Statens strålevern.

1.16. Tilgjengelighet

pbl § 11-9 nr.5
I all arealplanlegging og forvaltning etter plan- og bygningsloven skal prinsippene om universell utforming legges til grunn ved utforming.
Parker, turveier og uterom utformes i tråd med NS –11005:2011 «Universell utforming av uteområder». Det skal legges vekt på utforming av trygge, effektive og logiske forbindelseslinjer for folks dagligliv, for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede og orienteringshemmede. Parker, turveier og uterom skal i størst mulig grad sikres at de er allment tilgjengelige.

1.17. Estetikk og landskap

pbl § 11-9 nr.6
Generelle bestemmelser
Formingsveileder for Nittedal sentrum» skal legges til grunn.

1. FNs 17 bærekraftsmål utgjør det overordnede rammeverket for utviklingen av Nittedalsamfunnet. Det skal ved søknad om tiltak medfølge en redegjørelse knyttet til bærekraft i prosjektet. Det skal etterstrebes å transformere bygningsmasse, heller enn å rive og etablere ny. Det skal videre etterstrebes å demontere for ombruk, samt bruke gjenbrukte materialer der det er mulig.
2. Arkitektonisk utforming skal ha høy visuell kvalitet, være tilpasset bygningens funksjon og betydning for allmennheten, og være i samspill med omgivelsenes karakter og terrengprofil. Bebyggelsen skal ta vare på og utvikle eksisterende vegetasjon og landskapsbilde.
3. Innenfor områder med småhusbebyggelse skal ny bebyggelse og nye tomter følge områdenes bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde stedskarakteren. Der det ikke er klare strukturer, skal nye tomter og bygninger forbedre denne
4. I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for vurdering av tiltakets estetiske sider- både i forhold til seg selv, til omgivelsene og til fjernvirkning. Illustrasjoner skal være realistiske.
5. For større byggetiltak (>20 boliger / >500 kvm BRA) skal det ved søknad om rammetillatelse legges ved fysiske materialprøver for fasadekledning. Kommunen kan også anmode om bilder av materialprøver eller fysiske materialprøver ved andre tiltak enn nevnt over.
6. Plasthaller kan kun tillates for en tidsbegrenset periode. Kommunen fastsetter tidsperioden, den skal maksimalt være på 1 år.

7. Støyskjermer (på flere enn to sider) som omkranser bygg tillates ikke. Primært skal plassering av bebyggelsen benyttes som støyskjerming.
8. Støttemurer, lekeplasser, idrettsanlegg samt andre mindre/tilsvarende tiltak skal inneha gode visuelle kvaliteter og god materialbruk som er tilpasset funksjon, eksisterende bygningsmiljø og terreng.
9. Ved behov kan kommunen kreve supplert dokumentasjon i form av illustrasjoner, materialprøver, 3D-modell mv.
10. Terrasser, balkonger, skilt, støyskjermer, støttemurer og andre mindre/tilsvarende tiltak skal ha tilpassede farger og materialbruk i forhold til eksisterende bygg/anlegg/område.
11. For småhusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse regnes takterrasse som etasje i full høyde.

Retningslinjer til områder med småhusbebyggelse:
Flertallet av følgende formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk. Takform eller materialbruk skal alltid være ett av elementene. I nærområder med ensartet bebyggelse hentes alle ovennevnte formingsfaktorer fra eksisterende bebyggelse.

1.18. Jord- og skogbruk

pbl 11-9, nr. 6
Ved utarbeidelse av reguleringsplaner som berører driftsveger for jord- og skogbruksområder skal det tas hensyn til nødvendig bredde og svingradius for jord og skogbruksmaskiner.

Ved utbygging på arealer klassifisert som dyrka eller dyrkbar mark skal det sikres i reguleringsplan at jordressursene tas vare på i tråd med veileder for jordflytting i plan- og bygningslovsaker 2019

1.19. Kulturminner og kulturverdier

pbl § 11-9 nr.7

1.19.1. Ved nye tiltak og regulering

Ved nye tiltak og ved regulering skal det tas særlig hensyn til kulturminner og kulturmiljøer. Nye bygninger skal være tilpasset områdets bebyggelsesstruktur, karakter og identitetsverdi og nye tiltak skal ikke redusere områdets miljø- og verneverdi. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner må kartlegging og verdivurdering av kulturminner påregnes.

1.19.2. Bebyggelse og anlegg med kartlagt svært høy og høy verneverdi

For bebyggelse med svært høy og høy verneverdi vist på temakartlag Kulturminnevurdering av bebyggelse og anlegg.

- Riving av bebyggelse, herunder konstruksjoner og anlegg, er ikke tillatt.
- Søknad om riving av kulturminner med høy verneverdi, eller tiltak som vil kunne påvirke et kulturmiljø med høy verneverdi, skal forelegges fylkeskommunens kulturminnemyndighet før eventuell tillatelse.
- Bygninger kan settes i stand under forutsetning av at takform, fasadeutforming, materialbruk og detaljering er lik eksisterende, eller tilbakeføres til tidligere utseende.

- Mindre tilbygg og påbygg kan tillates, dersom endringene underordnes bygningens hovedform og -volum, material- og fargebruk utformes på en slik måte at bygningen beholder sin verneverdi.

1.19.3. Bebyggelse og anlegg med kartlagt middels og lav verneverdi

Ved søknad om riving av et kulturminne (verdivurdering M og L) eller ved søknad om tiltak som vil kunne påvirke kulturmiljø skal det foreligge en kulturminnefaglig vurdering. Vurderingen skal som et minimum vurdere verneverdien av kulturminnet i seg selv, kulturminnets rolle i det fysiske miljøet det befinner seg i og konsekvenser for kulturmiljøet.

Dersom en verdivurdering endrer verdisettingen til høy verneverdi gjelder bestemmelsene om høy verneverdi:

- Søknad om riving av kulturminner med høy verneverdi, eller tiltak som vil kunne påvirke et kulturmiljø med høy verneverdi, skal forelegges fylkeskommunens kulturminnemyndighet før eventuell tillatelse.

1.19.4. Bygninger og anlegg fra før 1950 eller SEFRAK-registrert, men ikke avklart verneverdi

Ved søknad om riving eller ombygging av bygninger og anlegg som er fra før 1950 eller SEFRAK-registrert, med ikke avklart verneverdi, kan kommunen stille krav om verdivurdering av bygningen/anleggets verneverdi.

1.20. Samfunnssikkerhet

1.20.1. Flom og skred i plan- og byggesaker

pbl § 11-9, nr.8, pbl § 28-1 jfr. pbl § 3-1 bokstav h

Før det kan igangsettes tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1, skal det foreligge dokumentasjon for tilstrekkelig sikkerhet i henhold til Plan- og bygningslovens § 28-1.

Ved planlegging og gjennomføring av tiltak skal sikkerhet for skred og flom ivaretas.
NVEs veiledere legges til grunn:

- NVE Veileder 3/2022: Sikkerhet mot flom. Utredning av flomfare i reguleringsplan og byggesak med NVE Veileder 1/2022: Veileder for flomberegninger
- NVE Retningslinjer 2/2011: Flaum- og skredfare i arealplanar (rev. 22. mai 2014)
- NVE Veileder 3/2015: Flaumfare langs bekker : råd og tips om kartlegging
- Veileder - Sikkerhet mot skred i bratt terreng - Kartlegging av skredfare i reguleringsplan og byggesak (nve.no)

Det skal gjennomføres flomberegninger med flomlinjeberegninger for berørte bekker og kulverter, både for dagens situasjon og fremtidig situasjon med klimapåslag, inklusiv erosjonsfare. Flom må

dokumenteres for områder/byggetomter som er berørt av flomsoner, aktsomhetssoner eller ligger nærmere enn 20 m fra bekker/kulverter.

Det tillates ikke tiltak, inkludert flomsikringstiltak i eller langs vassdrag, som kan forverre flomsituasjon for omgivelsene. Lukking av elver og bekker samt utfylling i elver og bekker er ikke tillatt. Åpning og restaurering av lukkede bekker skal vurderes.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal bekker og faresoner reguleres med hensynssoner på plankart. Faresoner både før og etter planlagte sikringstiltak, skal vises.

1.20.2. Stabilitet i grunn i plan- og byggesaker

pbl § 11-9 nr. 3, pbl § 11-9, nr. 8

For alle bygge- og anleggstiltak i områder beliggende under marin grense, skal det utøves varsomhet og geoteknisk stabilitet må ivaretas.

NVEs veileder 1/2019 revidert desember 2020– Sikkerhet mot kvikkleireskred skal legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplaner og gjennomføring av byggetiltak. Tilfredsstillende områdestabilitet og sikkerhet mot skred for gjennomføring av planlagte formål både i byggefasen og permanent må dokumenteres i forbindelse med plan.

1.20.3. Klimatilpasning og overvann i plan- og byggesaker

pbl § 11-9 nr. 3, pbl § 11-9, nr. 8

1. Det skal sikres areal til håndtering av overvann tilpasset klimaendringer, både i byggesaker og reguleringsplaner. Konsekvenser av klimautfordringer skal vurderes ved planer og byggetiltak. ihht. kommunens normer og retningslinjer legges grunn.
2. Vann skal brukes som en ressurs, et positivt landskapselement, til rekreasjon og styrking av biologisk mangfold. Vannets naturlige funksjon i kretsløpet skal ivaretas. Overvann skal håndteres på helhetlig måte og i størst mulig grad være åpen, naturbasert, lokal og legge til rette for flerfunksjonelle løsninger. Naturbaserte løsninger og naturens selvrensningsevne skal legges til grunn. Forurenset overvann må renses før påslipp til vassdrag og dette må sikres gjennom reguleringsplan.
3. Prinsipper om lokal håndtering av overvann legges til grunn. Overvann skal håndteres på en slik måte at det ikke medfører skader på miljø, vassdrag, bygninger og anlegg og tilstøtende områder oppstrøms og nedstrøms. Belastning til kommunalnett og vassdrag skal ikke økes som følge av utbygging.
4. Flomveier, overvannsystem eller andre tiltak skal dimensjoneres i forhold til utfordringene og med robuste systemer som kan tåle klimaendringer og økt utbygging.
5. Grønne tak, forsenkninger, permeable flater o.l. som inngår i godkjent overvannshåndtering, skal ikke endres uten at dette kompenseres med andre dokumenterte løsninger.
6. Det skal avsettes tilstrekkelig areal til snøopplag, dette skal integreres i overvannsplan. Taknedløp tillates ikke ført til offentlig nett.
7. For reguleringsområder/-planer skal det utarbeides en Vann- avløp- og overvannsrammeplan (VAO-rammeplan) som skal godkjennes av VA-ansvarlig før plan kan førstegangsbehandles. Plan skal vise sammenheng med overordnet nivå og flomveier. Arealer for håndtering av overvann i alle trinn av overvannshåndteringen, skal sikres i plan med hensynssoner, nødvendige formål/soner, bestemmelser og nødvendige rekkefølgebestemmelser. Håndtering av overvann i bygge- og anleggsfase skal inngå i plan. Ved regulering og senest ved søknad om tiltak skal det

utføres ROS-analyse som dokumenterer at avrenningen og avrenningshastigheten ikke øker som følge av tiltaket.

8. Håndtering skal bygge på tilstrekkelig kunnskap.
9. VA-norm med vedlegg og NVE 2/2023 veileder kartlegging av overvann i arealplaner og NVE 4/2022: Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar, skal legges til grunn for håndtering av overvann og vurdering av erosjon.
10. Det skal sikres drift- og vedlikeholdsplan for alle overvannsanlegg. Eierforhold skal avklares. For anlegg med planter kan det kreves vekstsesong før anlegg tas i bruk.

Retningslinje:
Anbefalte maksimale akseptable grenseverdier for vanndybde (D), hastighet(V) og produktet av disse to (DV). Inntil annet foreligger i reguleringsplan eller en overvannsplan for kommunen, anbefales at akseptnivå nedenfor fra NVEs veileder for håndtering av overvann 4/2022, minimum legges til grunn for å sikre fremkommelighet på veger, unngå skader på bygninger og opprettholde sikkerhet for menneskers opphold. Anbefalingene er basert på 100 års nedbør.

		maks vanndybde (D), m	*maks vannhastighet (V), m/s*	*Produkt av vanndybde og vannhastighet m2/s*
Personer opphold	*Sykehjem etc.*	*0,0*	*0,0*	*0,0*
	Ute oppholdsareal, som ikke er flomveger	*0,5*	*3,0*	*0,4*
Bygninger	*Ubebygde områder*	*0,06*	*3,0*	*0,2*
	Eksisterende bebygde områder	*0,2*	*3,0*	*0,4*
Arealformål veger, for å sikre fremkommelighet	*Veger som er kritiske for fremkommelighet*	*0,1*	*3,0*	*0,3*
	Andre veger	*0,3*	*3,0*	*0,3*

1.20.4. Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper og høydeberedskap for brann

pbl § 11-9 nr 3, 8
Tilrettelegging for rednings - og slokkemannskaper skal være iht. Nedre Romerike brann- og redningsvesen (NRBR) sine retningslinjer for tilrettelegging for mannskaper:
Bedrift/byggsak | Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS (nrbr.no)

NRBR klarer ikke innsatstiden med høyderedskap (stigebil/lift) i hele Nittedal. Skal den preaksepterte løsningen med ett trappeløp og bruk av høyderedskap benyttes, er det en forutsetning at det innhentes dokumentasjon på at innsatstiden er i henhold til gjeldende regelverk for aktuell adresse/bygg.

Ved regulering av områder skal behov for reserveadkomst/beredskapsvei for utrykningskjøretøy til nye boligområder og næringsområder utredes i plan. Dersom det ikke er mulig å etablere reserveadkomst skal alternative tiltak utredes som en del av risiko- og sårbarhetsvurdering.
Ved regulering skal det foreligge en VAO rammeplan inkludert slokkevann ihht. gjeldende VA norm med vedlegg og Vei norm. Utomhusplan skal viser tilrettelegging for brannvesenet. Ved etappevis utbygging kreves midlertidig utomhusplan.

1.20.5. ROS-analyse samfunnskritiske funksjoner og infrastruktur

Ved regulering av tiltak i nærhet til samfunnskritisk infrastruktur eller samfunnskritiske funksjoner, skal eventuell påvirkning på stabilitet og funksjoner vurderes i reguleringsplan ROS-analyse.

1.20.6. Boenhet og hybler

pbl. § 11-9 nr. 2, 7,5,12
Oppdeling av en boenhet til hybler og bruksendring til hybler har samme kvalitetskrav til boenhet som andre boenheter. Både leiligheter og hybler skal ha tilstrekkelig god bokvalitet. Vurderingen er underlagt kommunens skjønn for hva som anses å være forsvarlig utnytting av bygningsmassen. Tomannsbolig er en frittliggende bygning med to hovedboenheter som er tilnærmet like store og likeverdige boenheter.

Sekundærleilighet/ leilighet: En sekundærleilighet/leilighet innehar alle hovedfunksjoner som soverom, bad, og kjøkken/stue. Leiligheten skal ha 1 egen p-plass og 25 kvm. MUA. En sekundærleilighet ligger i samme bygning som hovedboenheten, har maksimalt 50 m2 BRA og overstiger ikke 50 % av hovedboenhetens BRA.

Hybel: En hybel, sekundærleilighet eller leilighet innehar alle hovedfunksjoner som soverom, bad, og kjøkken/stue. En hybel krever 1 egen p-plass og 25 kvm. MUA.

Retningslinje: utover dette gjelder definisjonene i TEK 17.

1.21. Hensynssoner

1.21.1. Hensynssoner natur

a. Hensynsone eksisterende naturverdier H 720_1 Amfibiedam Holumskog
pbl § 11-8 bokstav c
Retningslinje: Innenfor sonen tillates ikke tiltak eller bruk av arealene som kan skade naturverdiene.

b. Hensynssone eksisterende naturreservater
Hensynsone H720¬_2 Slattumsrøa, H720_3 Lillomarka, H720_4 Glitrelia, H720_5 Karlshaug, H720_6 Prekestolen og Ryggevannene, H720_7 Ravndalen, H720¬_8 Rundkollen, H720_9 Slåttmyra, H720_10 Orrhanemyra, H720_11 Pipra og Storrsjøhøgda. Områdene er båndlagt iht. vedtak etter lov om naturvern. Innenfor sonene tillates ikke tiltak eller bruk av arealene som kan skade natur- og friluftsverdiene.

c. Hensynssone H735_1 Markaområder
Innenfor sonen gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» (Markaloven).

1.21.2. Hensynssoner for skredfare

pbl § 11-8, bokstav a

a. Hensynssone ras- og skredfare H310_1 kvikkleire

Innenfor sonene avmerket som fare for kvikkleire, skal NVE sin Veileder Sikkerhet mot kvikkleire NVEs veileder 1/2019 revidert desember 2020– Sikkerhet mot kvikkleireskred må følges. Det må gjennomføres grunnundersøkelser og dokumenteres tilfredsstillende sikkerhet før tiltak kan gjennomføres. Fagkyndig ekspertise må innhentes før det gjennomføres grunnundersøkelser.

En del av sonen er omfattet av PlanId. 179, her gjelder reguleringsplanens bestemmelser foran.

b. Hensynsone ras- og skredfare H310: aktsomhetssoner fare for snøskred H310_2, steinsprang H310_3 og jord- og flomskred H310_4

Innenfor hensynssoner som viser aktsomhet skredfare H310 er det krav om reguleringsplan med utredning av skred i bratt terreng i tråd med NVEs veileder - Sikkerhet mot skred i bratt terreng - Kartlegging av skredfare i reguleringsplan og byggesak (nve.no), før det kan igangsettes tiltak. Ved tiltak innenfor eldre reguleringsplaner som ikke avklarer skredfare i tråd med ny veileder, må kartlegging gjennomføres og reguleringsplan endres før tiltak kan gjennomføres.

Retningslinje:

NVE utarbeidet i desember 2023 nye aktsomhetskart for snøskred både uten og med hensyn til effekt av skog NVE Aktsomhetskart snøskred. Hensynssonen aktsomhet for snøskred i kommuneplankartet ble utarbeidet før NVEs nye kart. Avgrensningen må kontrolleres opp mot nytt aktsomhetskart uten hensyn til skogeffekt.

1.21.3. Hensynssone flomfare

a. Hensynssone flomfare Nitelva H320_1

Sonen omfatter flomsone for 200-års retur for Nitelva basert på flomkartlegging foretatt av NVE i 2017 (med klimafaktor 1,2). Innenfor flomsonene kan ikke tiltak (iht. PBL § 20-1) settes i gang før tilstrekkelig stabilitet og sikkerhet kan dokumenteres iht. NVE veiledere:

- NVE Veileder 3/2023: Sikkerhet mot flom. Utredning av flomfare i reguleringsplan og byggesak
- NVE Retningslinjer 2/2011: Flaum- og skredfare i arealplanar (rev. 22. mai 2014)
- NVE Veileder 3/2015: Flaumfare langs bekker : råd og tips om kartlegging

Det må utarbeides reguleringsplan for tiltak innenfor sonen.

b. Hensynssone aktsomhet flomfare mindre bekker H 320_2

Sonen omfatter kartlagt aktsomhetssone langs flere mindre bekker. Før det kan tillates tiltak innenfor sonen skal det foreligge reguleringsplan med kartlegging av flomfare og kunne dokumenteres sikkerhet for flom ihht.:

- NVEs Veileder 3/2023: Sikkerhet mot flom. Utredning av flomfare i reguleringsplan og byggesak med NVE Veileder 1/2022: Veileder for flomberegninger
- NVEs Retningslinjer 2/2011: Flaum- og skredfare i arealplanar (rev. 22. mai 2014)
- NVEs Veileder 3/2015: Flaumfare langs bekker: råd og tips om kartlegging

Ved tiltak innenfor eldre reguleringsplaner som ikke avklarer flomfare, må kartlegging gjennomføres og reguleringsplan endres før tiltak kan gjennomføres. Flomkartlegging og utredning må se hele

bekkedraget i en helhet. Flomsituasjonen områdene oppstrøms, rundt og nedstrøms skal ikke forverres av tiltak.

Opplysning: For Glanerudbekken er flom kartlagt i rapport Flomsonekartlegging Glanerudbekken datert 2022-08-23 raportnr. 52109251, se egen sone H320_3.

c. Hensynssone flomfare Glanerudbekken H 320_3

Sonen omfatter kartlagt faresone for flom langs bekken for gjentaksintervall 200 års flom inkl. klimafaktor, i henhold til rapport Flomsonekartlegging Glanerudbekken datert 2022-08-23 raportnr. 52109251.
Ved tiltak i sonen er det krav om utarbeidelse av reguleringsplan og utredning av flom- og sikringstiltak i tråd med NVE sine veiledere før det kan igangsettes tiltak. Ved tiltak i flomsonen innenfor eldre reguleringsplaner, som ikke avklarer flomfare i tråd med veiledere, må flom utredes og reguleringsplan endres.

- NVE Veileder 3/2023: Sikkerhet mot flom. Utredning av flomfare i reguleringsplan og byggesak med NVE Veileder 1/2022: Veileder for flomberegninger
- NVE Retningslinjer 2/2011: Flaum- og skredfare i arealplanar (rev. 22. mai 2014)
- NVE Veileder 3/2015: Flaumfare langs bekker: råd og tips om kartlegging

Konsekvens av tiltak og sikringstiltak utredes for hele bekkedraget i en helhet. Endring av flomsituasjonen for områdene oppstrøms, rundt og nedstrøms skal ikke forverres av tiltak

d. Hensynssone aktsomhet overvann Rotnes H 320_5

Sonen omfatter kartlagt aktsomhetssone for områder som kan bli utsatt for overvannsflom og flomveier på Rotnes.

Alle tiltak innenfor sonen er søknadspliktige. Det må dokumenteres at tiltaket:

- ikke påvirkes negativt av overvannsflom
- at tiltaket ikke påvirker flomveien negativt

Dokumentasjonen må vise terrengforhold med kart og høydekoter, vise planlagt tiltak og planlagt terreng, og vise flomveier før og etter utbygging. Dokumentasjonen må utarbeides av fagkyndig.

1.21.4. Strålingsfare

a. Hensynssone faresone stråling høyspennings luftanlegg, H370_1 og H370_2

Hensynssoner for nettanlegg (H370_1 og 2). Hensynssonene viser sentral- og regionalnettets luftledninger. Hensikten er å ivareta sikkerheten for personer og materielle verdier. Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Hensynssonen gjelder til bebyggelsens nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg, sålekant, m.m.). Jordkabler er ikke omfattet av hensynssonen og må hensyntas ved tiltak. Ved tiltak og regulering nær hensynssonen skal opplysninger om spenningsnivå, byggeforbudssone og ryddebelte innhentes. Det må ikke foretas endringer av terrenget i høyspenningssonen uten at dette er skriftlig godkjent av netteier. Det er generelt 5 m byggegrense rundt nettstasjoner. Høyspenningsanlegget skaper elektromagnetiske felt utover hensynssonen.

Retningslinjer til sonen H370_2: Ved regulering av tiltak nær hensynssone skal linjene vurderes som kritisk infrastruktur ift. samfunnssikkerhet i ROS.

1.21.5. Hensynssone H350 Brann og eksplosjonsfare

Ved søknad om nye tiltak innenfor sonen, må hensyn til brann- og eksplosjonsfare ivaretas og dokumenteres.

Retningslinje: Ved endring av reguleringsplan skal fare for brann- og eksplosjon inngå i ROS-analyse.

1.21.6. Hensynssoner H110 sikringssoner

pbl 11-7, 11-8, 11-11, nr. 5 o, 6 og 7, drikkevannsforskriftens § 4 og 26, Folkehelseloven kap. 2

a. Hensynssoner H110 sikringssoner nedslagsfelt drikkevannskilder

Innenfor sonen skal det ikke utøves aktiviteter eller gjøres tiltak som kan medføre fare for forurensning av drikkevannet. Innenfor hensynssonen gjelder følgende for vann og avløp:

- Det tillates innlagt vann når det er gitt utslippstillatelse for sanitært avløpsvann og det er etablert et fullverdig renseanlegg i henhold til Forskrift om utslipp av avløpsvann fra mindre avløpsanlegg, Nittedal kommune
- Tett tank til svartvann skal etableres innenfor hovedbygningens grunnmur. Tanken skal være tilgjengelig for kontroll. Volum i tanken skal være sikret ved eventuell lekkasje.
- Innlagt vann i garasje eller uthus er ikke tillatt.
- Det er ikke tillatt å slippe ut avløpsvann fra bobiler eller lignende.

Plan-, bygge- og konsesjonssaker som kan føre til risiko for forurensning av drikkevann skal forelegges NRVA m.m. til uttalelse. NRVA skal varsles ved akutt forurensing innenfor hensynssonen, eller ved mistanke om potensiell akutt forurensning.

Retningslinje:

For hensynssonen H110_1 sikringssone nedslagsfelt som omfatter Ørfiske gjelder:

For de eiendommen som er omfattet av Ørfiskeskjønnet gjelder privatrettslige servitutter.

For hensynssonen H110_1 sikringssone nedslagsfelt drikkevanskilder som omfatter Bergstjern gjelder: For berørte eiendommer gjelder tidligere private tinglyste avtaler for vannuttak.

b. Sikringssone drikkevannskilde H110_2 – krisevannkilde Bergstjern

I hensynssonen restriksjonssonen reservedrikkevannskilden Bergstjern gjelder følgende restriksjoner for allmenhetens aktiviteter og for enhver som ferdes eller oppholder seg innenfor hensynssonen Bergstjern når kilden tas i bruk som vannkilde:

- Det er ikke tillatt å slå seg ned (raste), sette opp telt, hengekøye, bobil, campingvogn eller på annen måte slå leir.
- Det er ikke tillatt å bade eller på annen måte oppholde seg i vann. Dette gjelder også husdyr.
- Det er ikke tillatt å fiske, pilke, krepse, vade, benytte båt eller andre fremkomstmidler i vann, vaske gjenstander, eller utføre lignende aktiviteter i innsjøer, elver og bekker.

- Det er ikke tillatt å slippe ut helseskadelige væsker og stoffer fra biler, campingvogner eller lignende. Forbudet omfatter for eksempel vask, reparasjoner og oljeskift av maskiner og kjøretøy.
- Husdyr skal ikke gå løse. Hunder som deltar i lovlig jakt og tjeneste er unntatt. Avføring etter hund skal tas med ut av bestemmelsesområdene.
- Plan-, bygge- og konsesjonssaker som kan føre til risiko for forurensning av drikkevann skal forelegges NRVA m.m. til uttalelse.
- NRVA skal varsles ved akutt forurensing innenfor hensynssonen, eller ved mistanke om potensiell akutt forurensning.

Retningslinje: For eiendommer med private tinglyste avtaler for vannuttak gjelder disse avtalene.

1.21.7. Sikringssoner infrastruktur

a. Hensynssone H 190_2 sikringssone vannforsyningsanlegg

Innenfor hensynssone for VA-anlegg tillates ikke plassering av bygg, sprengningsarbeider, spunting, pæling, boring for energibrønner og andre brønner, uten at det foreligger uttalelse fra eier av infrastruktur.
Plan-, bygge- og konsesjonssaker innenfor hensynssonen skal forelegges anleggseier til uttalelse.

Retningslinjer til sonen H190_2: Ved regulering av tiltak nær hensynssone skal linjene vurderes som samfunnskritisk infrastruktur i ROS.

b. Hensynssone H190_3 sikringssone vannforsyningsanlegg -kommunale ledninger og H190_4 kommunale høydebasseng

Innenfor hensynssone for VA-anlegg tillates ikke plassering av bygg, sprengningsarbeider, spunting, pæling, boring for energibrønner og andre brønner, uten at det foreligger uttalelse fra eier av infrastruktur.

Retningslinje: Ved regulering av tiltak nær hensynssone skal linjene og anleggene vurderes som kritisk infrastruktur ift. samfunnssikkerhet i ROS.

1.21.8.Hensynssone båndlagt etter kulturminneloven H_730

a. Sonene gjelder Markerud gård H_730_1 ihht. gjeldende reguleringsplan PlanId 141 og Hakadal kirke H_730_2 ihht. gjeldende reguleringsplan PlanId 341.

Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

b. Hensynssone d) båndlagt etter kulturminneloven Hakadal kirke H_730_2

H730_2 Hakadal kirke båndlagt etter kulturminneloven. Hakadal kirke er ved erklæring fredet. Alle tiltak som går ut over vanlig vedlikehold er søknadspliktige i henhold til kulturminneloven. Riksantikvaren er rette myndighet til å gi dispensasjon. Alle forslag til endringer skal legges fram for Riksantikvaren så tidlig som mulig.

1.21.9.Traseer båndlagt etter energiloven

a. Høyspenningsanlegg - H740

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Ved regulering av tiltak nær hensynssone skal linjene vurderes som kritisk infrastruktur ift. samfunnssikkerhet i ROS.

Retningslinjer til sonen H740:
Ved regulering og tiltak nærmere enn 30m fra hensynssonene foreligger det varslingsplikt.

1.21.10.Videreføring av gjeldende reguleringsplaner

pbl § 11-8, bokstav f

a. Hensynssone H910

Innenfor denne sonen gjelder fortsatt vedtatte reguleringsplaner, der ikke annet er angitt i kap. 1.4 og kap. 1.5. Sonen er vist på vedlagte juridisk bindende Temakart – Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde.

1.22. Rekkefølgebestemmelser

pbl § 11-9. nr. 4
Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke bygges ut før nødvendige samferdselsanlegg som teknisk infrastruktur med vei, vann og avløp, trafikksikker adkomst for kjørende/syklende/gående og el-forsyning er etablert i henhold til kommunal veinorm, VA-norm med vedlegg
og gjeldende planer.

Tilhørende turveier, grøntstruktur, fellesområder, lekeområder, andre uteområder og parkeringsområder skal være etablert før bebyggelsen kan tas i bruk.

Skoler, barnehager, kommunikasjonstilbud og helse- og sosialtjenester skal etableres, sikres eller dokumenteres med tilstrekkelig kapasitet.

1.22.1.Nittedal sentrum – Områdeplan

pbl § 11-8, bokstav e
Før det kan vedtas detaljreguleringsplaner og tillates ny bebyggelse med hjemmel i kommuneplanformålene, skal det utarbeides områdereguleringsplan. Planen skal omfatte områdene som i kommuneplanen er avsatt til eksisterende og fremtidige områder for sentrumsformål, kombinert bebyggelse og anlegg, offentlig og privat tjenesteyting, tilhørende turstier, parkering, samferdsel og grøntstruktur. Unntak er fremtidig sentrumskjerne øst for dagens rv4. Nittedal kommune fastsetter endelig avgrensning av områdeplan.

1.22.2.Arealer sør for Svartkruttveien og rekkefølge ift. sentrum

Utbygging av boliger på arealer sør for Svartkruttveien BKB_1 kan ikke igangsettes før boligpotensialet innenfor S5 er realisert.

1.22.3. Sentrumskjernen øst for dagens Rv 4

Utbygging innenfor sentrumskjernen felt S1 kan ikke igangsettes før S5 er realisert og ikke før Rv 4 er omlagt iht. kommunedelplan for Rv 4, vedtatt 2015.

Eksisterende rundkjøring Svartkruttveien Rv 4 ved rådhuset kan ikke fjernes før omlegging av Rv 4 er realisert.

2. Arealer for bebyggelse og anlegg

2.1. Fellesbestemmelser bebyggelse og anlegg

pbl § 11-10 nr 5

2.1.1. Parkering

Parkering skal fortrinnsvis etableres innendørs, i kjeller eller i parkeringshus. Ved regulering skal sambruk og felles bruk av parkeringsplasser vurderes i størst mulig grad.

Ved etablering av parkering i fellesanlegg skal minimum 10 % av p-plasser være utformet for bevegelseshemmede. Disse skal plasseres sentralt på området til boligene eller andre funksjoner de betjener.

Det skal avsettes 1 plass pr. 10 boenheter til gjesteparkering. Gjesteparkering kan etableres utendørs. Det skal avsettes plass til bildeling og antall tilpasses ved regulering. Biloppstillingsplass innendørs og utendørs skal minimum beregnes til 18 m² pr. bil eksklusiv manøvreringsareal pr. biloppstillingsplass. Garasje for 1 bil beregnes til minimum 18 m². Det skal etableres mulighet for snuplass med minimum ytre svingradius 6 m på egen eiendom eller tilsvarende. Biloppstillingsplasser skal kunne benyttes uavhengig av hverandre.

Parkeringsdekning til de enkelte formålene er angitt under de enkelte formålene.
Ytterligere parkeringsbestemmelser enn det som er angitt til det enkelte formål kan fastsettes av kommunen ved regulering.
Der parkeringsdekning ikke er angitt på de enkelte formålene, gjelder:

- For forretninger, servicetilbud og kontor utenfor arealer avsatt til sentrumsformål: Maks 1,5 parkeringsplass pr. 100 kvm BRA.
- For arbeidsplassekstensive virksomheter: Maks. 0,5 p-plasser pr. 100 m².

Ved regulering skal alle parkeringsplasser være klargjort for etablering av ladepunkt for ladbare motorkjøretøyer. Nærmere krav til etablering spesifiseres for hvert formål. Lading av ladbare motorvogner skal være Mode 3, type 2.

Oppstillingsplass for utrykningskjøretøy skal tydelig merkes. Egne parkeringsplasser for ambulerende tjenester skal reserveres til dette formålet og tydelig merkes. Nødvendig antall p-plasser til formålet tilpasses bygninger som betjenes.

2.1.2. Krav til fellesarealer og fellesfunksjoner

Ved regulering av områder som inneholder boliger skal det etableres gode uteoppholdsareal, lekeplasser og parkarealer for å legge til rette for integrering, fellesskap og deltakelse. Arealene skal gi en merverdi for området og utformingskrav skal bidra til at nye prosjekter gir områder et løft både estetisk og funksjonelt. Terreng og vegetasjon som gir området identitet, tilfører gode kvaliteter og variasjon til området skal bevares så langt det er mulig. Utearealer skal behandles på en helhetlig og sammenhengende måte i forhold til omkringliggende bebyggelse både material- og høydemessig, og utformes slik at det etableres naturlige, sømløse og gode forbindelser til tilstøtende områder. Arealene skal legge til rette for etablering av sosiale møteplasser for alle aldersgrupper og brukergrupper uavhengig av og aktiviteter og funksjonsnivå.

Arealene og funksjoner skal være skjermet for farer, trafikk, forurensning og støy og utformes og lokaliseres slik at sikring og skjerming ikke går utover lys- og solforhold på området. Det skal legges vekt på å etablere tilstrekkelig store, lys- og solfylte og sammenhengende leke- og fellesarealer.

Uteoppholdsareal fordeles på arealer med eksklusiv bruk med direkte tilgang fra boligene og fellesarealer med lett og naturlig adkomst fra den enkelte bolig. En andel av fellesarealer skal være sammenhengende og ligge på terreng eller lokk. Detaljer fastsettes ved reguleringsplan. Formingsveilederen for nye Nittedal sentrum skal legges til grunn.

Privat eksklusivt parkeringsareal og adkomstareal/kjøreareal, renovasjon, snølagringsarealer og areal brattere enn 1:3 skal ikke inngå i beregning av uteoppholdsarealer. Arealer skal være egnet til formålet og ferdigstilles samtidig med boligene. Reguleringsplaner kan fastsette at deler av uteoppholdsareal kan dekkes på balkonger/veranda/takterrasse, men ikke mer enn 20% av det samlede uteoppholdsarealet. Uteoppholdsarealer som ligger innenfor gul støysone kan ikke medregnes i uteoppholdsareal.

Det skal etableres nærlekeplass for mindre barn med maks avstand 50 m fra den enkelte bolig. Strøkslekeplass eller områdelekeplass for litt større barn/ungdom skal etableres eller være tilgjengelig innen 100 m fra boligene. Større lekeplasser bør etableres eller være tilgjengelig innen en radius på 500 m fra boligene. Måles horisontalt.

Utstyr:
Leke- og fellesområder på lekeplasser og felles uteoppholdsarealer skal minimum opparbeides med benker og lekeapparater tilpasset ulike aldersgrupper, ulik bruk og ulike funksjonsnivå.
I større leilighetskomplekser skal det tilstrebes etablering av lokaler som kan benyttes til ulike felles aktiviteter som et supplement til boenhetene.

2.1.3. Sol og skygge

pbl § 11-10 nr. 2
For alle felt som er omfattet av pbl. § 11-7 nr. 1 skal det i detaljregulering gjennomføres analyse av sol, skygge og lokalklima. Ved fastsettelse av byggehøyder og byggelinjer skal det tas spesielt hensyn til lys-, skygge-, vind- og solforhold.

Minimum 50 % av utearealene skal ha sollys i 5 timer per 1. mai, hvorav minst 3 av soltimene skal være mellom kl. 15.00 og 20.00. Føringene gjelder både for oppføring av ny bebyggelse og for tilpasning i eksisterende byggesone.

2.1.4. Boligtyper og boligsammensetninger

Det skal legges vekt på å få varierte boligområder med et variert tilbud av boligtyper og boligstørrelser både på det enkelte boområde, lokalmiljøet og i kommunen totalt sett.

Det skal sikres arealer til tjenestebaser i boligprosjekter i henhold til Boligtypeprogram for Nittedal kommune, for å muliggjøre bygging av boliger med tjenestebehov. Det skal ved boligprosjekter legges vekt på en differensiert sammensetning av boligtyper (universell) på det enkelte boområde med ulik størrelse på boenhetene og varierte boligtyper.

I reguleringsplaner som legger til rette for boligbebyggelse kan kommunen kreve at det i plan avklares et bestemt antall boenheter og fordeling av type bebyggelse. Leilighetsbygg skal fortrinnsvis bygges nær opp til offentlig kommunikasjon og handels- og servicetilbud.

Ved regulering av boligbebyggelse skal krav til andel av kommunalt disponerte boliger og boliger med tjenestefunksjon utformes i tråd med boligtypeprogram for Nittedal kommune. Boligene skal integreres i den ordinære boligbebyggelsen.

2.1.5. Grønnstruktur og tilgang til friluftsområder

Ved regulering, områdeplaner og detaljreguleringsplaner, skal eksisterende og behov for ny sammenhengende blå- og grønnstruktur og stier sikres med formål. Grønnstruktur skal etableres som nettverk av tydelige og attraktive aktivitetsakser mellom sentrum, boområder og marka. Bredde må tilpasses sted og funksjon. Boligområder skal sikres tilgang til større grøntområder/rekreasjonsområder.

2.1.6. Buffersoner eller skjermingstiltak

Ved regulering av formål for utbygging skal det sikres nødvendige buffersoner eller andre grep som minimerer eventuelle konflikter med annen arealbruk. Sonen eller grepene må være tilstrekkelige for å kunne fungere som skjerming eller tydeliggjøre ulik bruk, av hensyn til bl.a. støy eller ulik bruk.

Ved regulering av områder som grenser mot dyrka jord og produktiv skog skal det innenfor regulert område avsettes en buffersone på minimum 15 meter. I buffersonen skal det plantes/såes til med naturlige stedegne busker og trær.

2.1.7. Midlertidige rigg- og anleggsområder

Midlertidige rigg- og anleggsområder skal sikres i reguleringsplan. Arealet skal tilbakeføres eller istandsettes i henhold til den enhver tid gjeldende regulering, til opprinnelig bruk eller planlagt bruk.

2.1.8. Tettstedsutvikling

Tettsteder skal utvikles som gode nærmiljøer med trafikksikre løsninger og god sosial infrastruktur. Utvikling av tjenester, fritids- og handelstilbud skal tilpasses tettstedsnivå. Utbygging skal kunne gi en dokumentert merverdi for stedet.

Områdeplaner skal ivareta:

- krav til etablering og oppgradering av nødvendig teknisk infrastruktur for bl.a. vann, avløp og vei iht. gjeldende normer
- arealer for tilrettelegging for gang- og sykkelveger, stier og kollektivnett med plass for busstopp og snuplasser
- nødvendige arealer for tjenester og service
- rammer for ny bebyggelse, hvor det kan fortettes og type bebyggelse
- hvordan og hvor overvann og flom skal håndteres
- arealer for sammenhengende grønnstruktur
- ivaretakelse av kulturmiljøer og andre kulturminner i byggesonen

Ved regulering skal arealer for langsiktig bruk og utvikling legges til grunn. Det innebærer å sikre arealer til ulik overordnet struktur som tillater fremtidig videreutvikling og utvidelser av

byggeområde. Overordnet blå/grønn og grå struktur skal sees i sammenheng med bruk av arealer og overflater og løses på en god måte. Sambruk av arealer vektlegges. Kapasitet og løsning skal utredes ved regulering.

2.1.9. Veg adkomst

Adkomstveger/adkomster som er felles for flere eiendommer eller flere boenheter skal reguleres som samferdsel.

2.2. Boligbebyggelse

pbl § 11-9, nr. 5
Parkering boliger:
Det skal settes av minimum 2 sykkelparkeringsplasser under tak pr. boenhet.
Det skal avsettes tilstrekkelig areal til boder.

For frittliggende småhusbebyggelse:
Det skal avsettes min. 2 parkeringsplasser pr. boenhet, og det skal avsettes plass for garasje for minimum 1 bil pr. boenhet. Garasje tillates oppført i 1 etasje, inntil 50 m² BYA uten rom for varig opphold. Det skal i tillegg avsettes 1 parkeringsplass for sekundærleilighet (1 og 2 rom).
Minimum 50 % av alle parkeringsplasser skal etableres med lading for ladbare kjøretøyer.

For konsentrert småhusbebyggelse:
Det skal avsettes min. 1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet, og det skal avsettes plass for garasje for minimum 1 bil pr. boenhet. Garasje tillates oppført i en etasje uten rom for varig opphold. Minimum 50 % av alle parkeringsplasser skal etableres med lading for ladbare kjøretøyer.

For blokkbebyggelse og bygg med leiligheter:
Det skal avsettes minimum 1,0 biloppstillingsplass, maksimum 1,5 plass pr. leilighet/boenhet, og det skal avsettes plass for **garasje** for minimum 1 bil. Det kan avklares nærmere differensiering av parkeringsplassene i reguleringsplan. Minimum 50 % av alle parkeringsplasser skal etableres med lading for ladbare kjøretøyer.

Tillatt bebygd areal (%-BYA):

Boligtype	Tillatt bebygd areal (%-BYA)
Frittliggende småhusbebyggelse (eneboliger inkl. en sekundærleilighet og tomannsboliger)	inntil 25 %
Konsentrert småhusbebyggelse	inntil 40 %.
Konsentrert boligbebyggelse	inntil 40 %.

Endelig BYA fastsettes gjennom reguleringsplan. For enkelte områder kan lavere %- BYA være aktuelt. %-BYA beregnes iht. beregningsreglene i Veileder Grad av utnytting H-2300.

Minsteuteoppholdsareal - MUA:
(Størrelseskrav for minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet generelt i kommunen)

Boligtype	MUA
Eneboliger	200 m²

Tillegg for eventuell sekundærleilighet (1 og 2-rom)	25 m²
Tomannsboliger	150 m²
Konsentrert småhusbebyggelse	150 m²
Leiligheter/blokkbebyggelse - Boliger med 3 rom eller mer	150 m²
Leiligheter/blokkbebyggelse - Boliger med mindre enn 3 rom	100 m²
Boenheter/Leiligheter innenfor sentrumsformål	Avklares i reguleringsplan der ikke annet er fastsatt til formålet/felt

Det vises til kap, 1.20.6 for definisjon av boenhet. I reguleringsplaner skal det angis fordeling mellom privat MUA i direkte tilknytning til boliger og MUA på felles areal.

Uteareal som kan medregnes skal ha maksimum stigning på 1:3. Kjøreareal og areal til parkering, sykkelparkering, avfallshåndtering og snøopplag kan ikke medregnes i uteoppholdsareal. Areal innenfor gul støysone kan ikke regnes med i uteoppholdsareal.

Høyder:
Eksakte høyder og etasjer for boligbebyggelse fastsettes i regulering og tilpasses omgivelser, landskap og omgivelser. Alle høyder måles fra eksisterende terreng. Maks høyde på fasader skal angis fra eksisterende terreng.

Minimum tomtestørrelse for frittliggende boligbebyggelse:
Minimum tomteareal for en enebolig er 500 kvm netto tomt og for tomannsboliger 400 kvm netto tomt pr. boenhet. Dette gjelder for beregning av areal i tilknytning til boligen og for fradeling og ved seksjonering.

2.2.1. Nye fremtidige boligområder

Kjul
I områdene B18, B19, B19 utvidelse (Kjul sør) B21, B22 og B23 tillates småhusbebyggelse med maks 5 nye boenheter pr. felt. I uregulerte områder avsatt som eksisterende småhusbebyggelse på Kjul tillates ikke nye boliger. Nødvendig oppgradering av vei, vann og avløp skal følge kommunal veinorm og kommunal VA-norm med vedlegg for Nittedal kommune. Detaljer omkring infrastruktur avklares i reguleringsplan.

B19 utvidelse (Kjul sør i kommunestyrets vedtak sak 115/22):
Arealet må inngå i utarbeidelse av reguleringsplan for øvrige del av B19 før det kan gis tillatelse til tiltak etter formålet. Nødvendig oppgradering av vei, vann og avløp skal følge kommunal veinorm og kommunal VA-norm med vedlegg for Nittedal kommune. Detaljer omkring infrastruktur avklares i reguleringsplan. Det må reguleres egnet adkomst.
Rekkefølgekrav: B19 Kjul utvidet del tillates ikke bygget før BKB_5 Kjul handel er realisert i tråd med kommuneplan.

Markerud B15
Ved regulering av boligområdet skal det tas spesielt hensyn til fjernvirkning mot Markerud og opplevelsen av jordveien rundt Markerud. Av byggesonen reguleres en buffersone på minimum 10 m eller tilsvarende mot Markerud gård (jmfr. fredningsvedtaket).

Solli
På eiendommen 15/240 tillates småhusbebyggelse. Detaljer avklares ved regulering.

B 24 Rudstein
Det tillates maks 9 boenheter med tilhørende garasjer uten varig opphold. Det må utarbeides reguleringsplan for området før det kan gis tillatelse til tiltak i tråd med formålet.

2.3. Kombinert formål bebyggelse og anlegg

pbl § 11-9

BKB_1 Svartkruttveien sør

For området BKB_1 legges det opp til 2-6 etg. tilpasset terreng, formål, type bebyggelse, boliger. Konkrete bestemmelser fastsettes i områdeplan i tråd med kvalitetsprogram.

BKB_2 Glitre

Det tillates bygninger og anlegg for offentlig- og privat tjenesteyting og næringsvirksomhet avgrenset til hotell og bevertning knyttet til helsetjenester.

BKB_5 Kjul handel

Det tillates forretning, næringsvirksomhet og boliger begrenset til 4 boenheter. Det settes krav om opparbeiding av fortau langs eiendommen frem til avkjøring. Flom må utredes, det tillates ikke tiltak som forverrer flomsituasjonen for omgivelsene.

BKB_4 Svartkruttveien Kruttverket

Arealet tillates brukt til bolig med offentlig- og private tjenesteyting.

BKB_5 Brådalstubben

Arealet tillates brukt til næringsvirksomhet og forretning med plasskrevende varer.
Løsning for parkering og parkeringsdekning må løses i reguleringsplan. Regulering må tilpasses reguleringsplan for gang- og sykkelvei for Brådalsstubben, planID 185.

BKB6 Varingskollen- Område for kombinasjonsformål bebyggelse – og anlegg bolig/idrett/næringsbebyggelse/fritids- og turistformål/grøntstruktur.
Før det kan vedtas detaljreguleringsplaner og tillates ny bebyggelse med hjemmel i kommuneplanformålene, skal det utarbeides områdereguleringsplan. Planen skal omfatte områdene som i kommuneplanen er avsatt til eksisterende og fremtidige områder for idrett og kombinert bebyggelse og anlegg.

Av BKB6 skal maks 70% av totalt areal brukes til formål bebyggelse og anlegg for bolig og næring med tilhørende infrastruktur og av dette arealet skal minimum 10 % avsettes til bebyggelse med næringsarealer i 1. og/eller 2. etasje. Innenfor BKB6 skal minimum 30 % av totalt areal for BKB6 avsettes til offentlige park, større lekeplasser, turstier, skiløyper og/eller naturlige vegetasjonsbelter. Næringsbebyggelse begrenses til forretning, hotell, overnatting og bevertning. Det skal avsettes tilstrekkelige buffersoner mellom ulike arealformål. Det skal utarbeides kvalitetsprogram som en del av reguleringsplaner.

BKB7 Skysetveien 9

Eiendommen tillates brukt til kombinasjon bebyggelse- og anleggsformål bolig og offentlig og privat tjenesteyting. Boligbebyggelse begrenses til konsentrert småhusbebyggelse. Reguleringsplan må: regulere adkomstveg frem til Skysetveien, avklare flomfare, overvannsflom-vei, flomarealer og flomsikringstiltak langs Glanerudbekken og fastsette nødvendige detaljer i arealbruken. Maks antall enheter som tillates er 10-15 boenheter innenfor kommuneplanens øvrige bestemmelser med bl. krav til parkering og MUA. Ved regulering av området må det utarbeides en helhetlig VAO rammeplan og en helhetlig plan for håndtering av flom i Glanerudbekken.

BKB8 Tyriveien

Området avsettes til fremtidig kombinert bebyggelse- og anleggsformål- bolig og næringsbebyggelse. Ombygging og omdisponering til boligbebyggelse er begrenset til bruk av eksisterende bebyggelse. Det må utarbeides detaljreguleringsplan før det kan tillates nye tiltak etter plan- og bygningsloven i tråd med kommuneplanformålet som skal avklare detaljer mht. nye tiltak. Kommuneplanens øvrige generelle bestemmelser i kap. 1 og krav til MUA m.m. i kap. 2 må følges. Regulert veg må opparbeides ihht. reguleringsplan PlanId 179 før tiltak kan tillates.

2.4. Sentrumsformål

pbl §§ 11-9 nr. 3, 5,6 og 11-10 nr. 2

2.4.1. Felles bestemmelser

I feltene tillates kontorer, forretninger, konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse, offentlig og privat tjenesteyting, næringsformål, veganlegg, parkering, grønnstruktur, blå/grønnstruktur, byrom, parkområder og nødvendige uteoppholdsarealer. Det skal etableres en variasjon av boligtyper og boligstørrelser, tilpasset ulike grupper. Det skal sikres tverrforbindelse gjennom området.

Parkering i sentrum:
Parkeringsdekningen generelt vurderes konkret i områdeplan. Gateparkering tillates kun for bevegelseshemmede og korttidsparkering der dette er skiltet.
Det skal settes av minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. leilighet, hvorav 1 under tak.

Parkering for forretninger, servicetilbud og kontor:
For forretninger, servicetilbud og kontor skal det settes av maksimum 1,5 parkeringsplass pr. 100 kvm BRA. Minimum 20 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for lading av ladbare motorkjøretøyer, også plasser for bevegelseshemmede. Det skal settes av 2,5 sykkelparkeringsplass pr. 100 kvm BRA, hvorav 50% under tak. Sykkelparkering skal plasseres lett tilgjengelig i nærheten av innganger og trappeoppganger. Til arealformål som tilrettelegger for arbeidsplasser skal det avsettes plass til sykkelreperasjonsrom og garderobe.

Renovasjon sentrum:
Alle veger, fellesplass for avfallsdunker, andre løsninger for renovasjon og snuplasser skal dimensjoneres for stor lastebil og i tråd med forskrift om renovasjon. Se fellesbestemmelser om renovasjon.

Estetikk sentrum:

1. Bebyggelsen skal ha en helhetlig volumoppbygging som på en god måte samspiller med og understreker gate- og byrommene. Det skal være fokus på den menneskelige skalaen.
2. Bebyggelsen skal plasseres slik at det dannes gode, klare og attraktive offentlige rom og fellesarealer. Uterom og fellesarealer skal være godt egnet som sosial møteplass for alle brukergrupper og utformes slik at det kan brukes til alle årstider.
3. Byrom skal ha god sammenheng med eksisterende og planlagt bebyggelse, kollektivholdeplasser og eksisterende terreng. Bystruktur skal utformes slik at den gir kortest mulig avstander for gående og syklende.
4. Der byggets innhold tilsier det, skal det tilstrebes åpne fasader i 1. etasje i bebyggelse som grenser mot offentlige gate- og byrom. Med åpne fasader menes at det oppleves inviterende, for eksempel transparent glass som gir innsyn til aktiviteten innenfor.
5. Materialvalg skal legges frem i fysiske prøver og skal godkjennes av kommunen.
6. Formingsveilederen for Nittedal kommune skal i sin helhet legges til grunn ved utvikling av sentrum, samt sentrumsnære områder. Kommunen kan videre bestemme at veilederen også skal følges i andre områder i kommunen.
7. Som en del av reguleringsarbeidet for sentrum skal det utarbeides et kvalitetsprogram for utforming, estetikk og miljø- og energikrav. Konkrete bestemmelser fastsettes i områdeplan i tråd med kvalitetsprogram.

2.4.2. Mokollen/Rådhuskvartalet/dagens sentrum S4 og S5

Sentrum skal romme sentrumsfunksjoner som handels- og næringsarealer, arealer til offentlige og private tjenester, helsehus, boliger, skole, barnehage, blågrønn struktur, offentlige møteplasser og trygge og attraktive gangforbindelser. Kommunale bygg og anlegg skal bygges med fleksible løsninger som gir muligheter for flerbruk.

For området S5 legges det opp til 2-6 etg. tilpasset terreng, formål, type bebyggelse og boligtyper. Det skal utarbeides kvalitetsprogram som en del av områdeplan. Konkrete bestemmelser, herunder for størrelse, utforming og plassering av uteareal, lekeområder og møteplasser, fastsettes i områdeplan i tråd med kvalitetsprogram.

Bebyggelsen, Ørfiskebekken med kantsoner, broer, gater, kvartalsstruktur og park skal utformes i tråd med formingsveileder og «Norske arkitektkonkurranser nr. 493 – 2018-Parallelloppdrag Nye Nittedal sentrum 2017».

Det kan etableres parkeringshus under Mokollen. Bruk av parkeringshuset fastsettes gjennom reguleringsplan og/eller avtale.

2.4.3. Sentrumskjerne øst for dagens Rv4 S1

Mot ytterkantene av fyllingen skal nytt terreng gis en gradvis og variert avtrapping mot naturlig terreng. I stabiliseringsperioden skal fyllingen tildekkes med jord og tilsåes, og det skal opparbeides beplantning i randsonene.

2.4.4. Hagan sentrum S6 (utvidet)

Ved regulering av området må det utarbeides en helhetlig VAO rammeplan og en helhetlig plan for håndtering av flom i Glanerudbekken. Vannspeil eller åpning av del av bekken som grunnlag for

opplevelse, naturverdier og flomhåndtering skal tilstrebes. Offentlig vegsystem på området med kryss Likollen, Snarefjellet og adkomstveg mot Hellinga, skal reguleres og opparbeides.

Retningsgivende høyder er maks 4-5 etg. Parkering skal i hovedsak skje innomhus. Det tillates ikke parkering i 1 etg. i byggene. MUA = 50 m² pr. boenhet.

Området skal utvikles til et attraktivt sentrum med møteplasser og bebyggelse tilpasset omgivelsene i form og volum. Det skal reguleres og opparbeides attraktive oppholdsareal og park på bakkenivå for variert aktivitet og opphold. Bebyggelsen, bekken, vegareal og park skal utformes i tråd med Nittedal kommunes formingsveileder. Det skal utarbeides et kvalitetsprogram.

2.5. Områder for offentlig eller privat tjenesteyting

pbl §§ 11-9 nr. 3, 5 og 11-10 nr. 2

2.5.1. Generelt skoler/barnehager

Ved regulering av skoler og barnehager skal det sikres trafikksikker adkomst til nærturområder/nærskog. Lokal veileder for utforming av utomhus-arealer skal legges til grunn.

Felles uteoppholdsarealer for skoler og barnehager bør legges på terreng. Arealene skal utvikles med elementer som kan stimulere til varierte aktiviteter og for allmenn bruk. Utearealer skal i størst mulig grad inneholde naturlig landskap, vegetasjon og naturelementer. Eksisterende trær og terreng bør i størst mulig grad ivaretas. Det skal legges til rette for sambruk av inn- og utfartsparkering og skoleparkering der dette er mulig.
Bestemmelsene gjelder der ikke annet er fastsatt i reguleringsplan.

Parkering skoler:
Det skal avsettes maks 7 parkeringsplasser pr. 10 årsverk for skolebygg.
Minimum 10 % av parkeringsplasser skal være utformet for bevegelseshemmede.
Minimum 20 % av parkeringsplassene skal etableres for lading av ladbare motorkjøretøyer, også plasser for bevegelseshemmede.

Sykkelparkering: Det skal avsettes sykkelparkering og sykkelparkering under tak med 0,5 plasser pr. elev fra og med 3. klasse og oppover, min 60 % av plassene skal være under tak/halvtak.

Parkering barnehager:
Rotnesområdet: Maks 1,0 parkeringsplass pr. ansatt.
For barnehager ellers i kommunen: Maks 1,5 parkeringsplass pr. ansatt.
Minimum 10 % av parkeringsplasser skal være utformet for bevegelseshemmede.
Minimum 20 % av parkeringsplassene skal etableres for lading av ladbare motorkjøretøyer, også parkeringsplasser for bevegelseshemmede.

Sykkelparkering: Det skal avsettes tilstrekkelig med sykkelparkering og sykkelparkering under tak.

Uteareal barnehager

Krav til inne-areal for barnehager er 4 m2 netto leke- og oppholdsarealer pr. barn for barn over 3 år og 1/3 mer pr. barn under 3 år. Krav til uteareal for barnehager er 24 m2 netto leke- og oppholdsarealer pr barn.

Barnehagens utearealer skal utformes med varierte overflater i naturlige materialer og tilrettelegges for flerbruk og sambruk, aktivitet og allsidig lek, både for større grupper og individuelt. Eksisterende trær skal i størst mulig grad bevares og suppleres med ny stedegen vegetasjon.

Offentlige barnehagers og skolers uteareal skal være tilgjengelig for allmennheten utenom åpningstid, men kan ikke regnes med i boligers uteoppholdsareal.

Ny Tøyen barnehage – BOP3 (MS-senteret):
Minste avstand mellom ytterste fase på høyspentlinjen og avgrensingen for lekearealer (gjerde) skal være 6 meter. Endelig avgrensning mellom BOP3 og eksisterende formål for offentlig og privat tjenesteyting og tilpasning til arealbehov og løsninger fastsettes i reguleringsplan. Foreløpig planlagt vegadkomst er fra Gamleveien. Tilpasning til behov og løsninger må avklares i reguleringsplan.

Rotnes BOP2:
Ved utforming av bebyggelse og terrengarbeider skal tilpasning til kulturlandskapet vektlegges.

2.5.2. Andre områder for offentlig og privat tjenesteyting

Møbellåven tomta OP6:
Det tillates etablert bygg og anlegg for brannstasjon, kommunalteknisk virksomhet og kontorer for andre offentlige tjenester.

Ved regulering skal støy utredes iht. retningslinjer for støy i arealplanlegging T-1442/2021. Impulsstøy skal utredes og hensyntas ved støytiltak.

Eksisterende SEFRAK-registrert bygg med bygningsnr. 51087671 skal verdi-kartlegges. Flom fra Kjulsbekken må utredes av hensyn til adkomst.

Svartkruttveien/sentrum OP5:
Området tillates bygget ut med offentlig og privat tjenesteyting. Området tillates realisert i tråd med avgrensing av grønn grense.

Kirkeby skole:
Bygningen kan rives.

2.6. Idrettsformål

pbl §§ 11-9 nr.3, 5, 6 og 11-10 nr.2

2.6.1. Parkering idrettsanlegg

Det skal avsettes tilstrekkelig med parkeringsplasser, detaljer fastsettes i reguleringsplan. Minimum 10 % av p-plasser skal være utformet for bevegelseshemmede. Minimum 20 % av p-plassene skal etableres for lading av ladbare motorkjøretøyer, også plasser for bevegelseshemmede. Det skal legges til rette for sykkelparkering og sykkelparkering under tak, detaljer fastsettes i

reguleringsplan.

2.6.2. Idrett i Varingskollen

Det skal utarbeides områdeplan for eksisterende områder og BIA 3 og BIA 5. Ved regulering av området skal det blant annet tas hensyn til de gamle slepene, stier, friluftsliv, kulturminner og naturverdier i området.

2.7. Områder avsatt til næringsvirksomhet

Eksisterende områder på Skytta:
Følgende punkter skal ivaretas ved regulering:

- Uhensiktsmessige arealer kan tillates transformert og regulert til ulike næringsvirksomheter som småindustri, eller kombinasjon av lager og kontor. Det skal legges til rette for flerfunksjonalitet og samlokalisering
- Nye kommuneplanbestemmelser og arealformål vil gjelde for utarbeidelse av nye reguleringsplaner og omregulering men vil ikke være til hinder for utvikling i tråd med gjeldende reguleringsplan. Gjeldende reguleringsplaner gjelder inntil ny plan er vedtatt.

N1 Mølleparken:
Bebyggelsen i N1 skal være oppført i tre og/eller tegl med saltak. Den skal i fargevalg og utforming vise tilhørighet til det gamle kulturmiljøet rundt Rotnes Bruk. Eksisterende bygninger skal ikke rives. Ved utvidelse av eksisterende bebyggelse er det krav om regulering. Det skal gjennom reguleringen vurderes om kulturmiljøet best bevares gjennom bruk av hensynssone og/eller bestemmelse.

N2 Berget og Glømmi:
Utnyttelsesgrad settes til BYA = 50 %.

N3 og N4 Sør for Svartkruttveien langs rv.4:
Eksisterende næringsområde. Utnyttelsesgrad settes til BYA = 70 % inkludert parkering.
Utnyttelsesgrad settes til BYA = 70 % for næringseiendom.

Område for næring N10 Gnisten-eiendommen:
Ved oppføring av ny bebyggelse skal hensyn til kulturlandskap og nærliggende gardstun/bebyggelse ivaretas mht. siktlinjer, høyder, volum, bygningsuttrykk, støy og lukt.

N13 Strøm:
Området tillates bruk til lager.

N14 Rotnes bruk nord:
Innenfor området tillates næringsutvikling med tilhørende kontorplasser. Det tillates ikke tyngre industri og større lager- og logistikkvirksomheter. Det tillates ikke forretning og tjenesteyting. Bebyggelse skal tilpasses kulturmiljø på Rotnes bruk og Mølleparken med bygningsstruktur, fargevalg og utforming.

N16 Haug
Området skal detaljreguleres. før det kan gis byggetillatelser. Reguleringsplanen skal avklare hvilken type virksomhet som kan tillates på eiendommen.

3. Samferdsel

3.1. Fellesbestemmelser

pbl §§ 11-9 nr.3, 4, 5
Ved reguleringsplaner skal det komme frem om veganlegg er detaljavklart i reguleringsplanen, herunder om de er unntatt fra søknadsplikt etter plan- og bygningsloven, jf. SAK10 § 4-3 a.

3.2. Hovednett for sykkel og interne veger i Nittedal sentrum

Sykkelveier skal være offentlig og opparbeidet iht. Statens vegvesens vegnormaler. Utforming av veger fastsettes i områdereguleringsplan.

3.3. Fremtidig V1 ved omlegging av rv. 4 i sentrum

Ved omlegging av rv. 4 skal dagens rv. 4 veg V1 mellom Rådhuskrysset og Mokrysset dimensjoneres i vegklasse S6 jfr. Statens vegvesens vegnormaler. Utforming av veger fastsettes i reguleringsplan. Ved utvidelse av/ny V1 må atkomst flyttes til Svartkruttveien. Endelig atkomstløsning fastsettes i reguleringsplan for rv. 4.

4. Grønnstruktur

4.1. Generelt

pbl §§ 11-9 nr. 3, 6 og 11-10 nr.2
Områdene omfatter generell grønnstruktur, turdrag og friområder. Innenfor områdene kan det etableres stier, turveier og skiløyper, badeplasser, lekeplasser m.m. Turveier skal i størst mulig grad utformes iht. rundskriv T-5/99 B «Tilgjengelighet for alle». Det kan settes opp benker og skilt innenfor områdene. Områdene skal være offentlig tilgjengelige. Nærmere om krav til utforming og skjøtsel fastsettes i reguleringsplan.

For grøntstruktur langs vassdrag gjelder:
Innenfor områdene skal naturlig kantvegetasjon i størst mulig grad opprettholdes. Forsiktig skjøtsel kan foregå i forbindelse med opparbeiding av friluftslivstiltak.

Retningslinje om byggegrenser mot vassdrag, se 1.9.6

Retningslinje:

Ved fjerning av kantvegetasjon langs vassdrag med årssikker vannføring, er hovedregelen at dette krever dispensasjon fra vannressursloven § 11, og at søknad om dispensasjon skal sendes til Statsforvalteren.

4.2. Områder med grønnstruktur

Grønnstruktur langs Ørfiskebekken og Nitelva i Nittedal sentrum:
Det kan etableres stier, turveier og skiløyper innenfor feltet. Turveier skal i størst mulig grad utformes iht. rundskriv T-5/99 B "Tilgjengelighet for alle". Det kan tilrettelegges med benker og skilt innenfor feltet. Grønnstruktur skal være offentlig tilgjengelig. Krysningspunkter for landbruksmaskiner skal etableres. Utforming, detaljer og skjøtsel av området fastsettes i reguleringsplan. Innenfor områdene skal naturlig kantvegetasjon i størst mulig grad opprettholdes.

Friområde Hermannspytten:
«Hermannspytten» skal benyttes til nærfriluftsområde, badeplass. Det skal etableres en universelt utformet gangbro over Ørfiskebekken i nord. Grusede stier kan opparbeides. Det skal tilrettelegges med benker, søppelkasser og sykkelstativ. Eksisterende badeplass tillates utvidet. Fiskeplass kan etableres ved bro mot nord. Det kan innpasses lekeplass, hinderløype, skogsløype mm. Det tillates etablering av grillplass og toalett. Vegetasjonen i området skal skjøttes. Utforming og detaljer fastsettes i reguleringsplan.

Grønnstruktur G5 langs Mokollen S5
Blågrønne strukturer er grøntområder og vassdrag som skal tas vare på for å sikre naturmangfold, overvannshåndtering, flom, vannmiljø og ferdsel. I området skal det i tillegg legges til rette for lek, friluftsliv, rekreasjon og ferdsel for å binde sammen boområder, friluftsområder, sentrum og øvrige sosiale møteplasser. Naturlig kantvegetasjon skal i størst mulig grad opprettholdes. Nærmere om

utforming og skjøtsel fastsettes i områdereguleringsplan. Bestemmelsene gjelder ikke før området er tatt i bruk som offentlig grøntstruktur.

Grønnstruktur G6 langs Kjulsbekken BKB5
Blågrønne strukturer er grøntområder og vassdrag som skal tas vare på for å sikre naturmangfold, overvannshåndtering, flom, vannmiljø og ferdsel. Naturlig kantvegetasjon skal i størst mulig grad opprettholdes. Nærmere om utforming og skjøtsel fastsettes i reguleringsplan. Bestemmelsene gjelder ikke før området er tatt i bruk som offentlig grøntstruktur.

5. Bruk og vern av sjø og vassdrag

§§ pbl 11-7, andre ledd. nr.6, ***11-9 nr.6, 11-9, nr. 1, og 11-11,*** *drikkevannsforskriftens § 4*

5.1. Områder BV i Nittedal sentrum

I området kan det etableres gangbroer. Detaljering og utforming gjennom sentrum fastsettes i områdeplan for sentrum.

5.2. Sjø- og vassdrag- krisevannkilde Bergstjern.

pbl 11-7, 11-11, drikkevannsforskriftens § 4:
I hensynssonen restriksjonssonen reservedrikkevannskilden Bergstjern gjelder følgende restriksjoner for allmenhetens aktiviteter og for enhver som ferdes eller oppholder seg innenfor hensynssonen Bergstjern når kilden tas i bruk som vannkilde:

- Det er ikke tillatt å slå seg ned (raste), sette opp telt, hengekøye, bobil, campingvogn eller på annen måte slå leir.
- Det er ikke tillatt å bade eller på annen måte oppholde seg i vann. Dette gjelder også husdyr.
- Det er ikke tillatt å fiske, pilke, krepse, vade, benytte båt eller andre fremkomstmidler i vann, vaske gjenstander, eller utføre lignende aktiviteter i innsjøer, elver og bekker.
- Det er ikke tillatt å slippe ut helseskadelige væsker og stoffer fra biler, campingvogner eller lignende. Forbudet omfatter for eksempel vask, reparasjoner og oljeskift av maskiner og kjøretøy.
- Husdyr skal ikke gå løse. Hunder som deltar i lovlig jakt og tjeneste er unntatt. Avføring etter hund skal tas med ut av bestemmelsesområdene.
- Plan-, bygge- og konsesjonssaker som kan føre til risiko for forurensning av drikkevann skal forelegges NRVA m.m. til uttalelse.
- NRVA skal varsles ved akutt forurensing innenfor hensynssonen, eller ved mistanke om potensiell akutt forurensning.

Retningslinje: For berørte eiendommer gjelder tidligere private tinglyste avtaler for vannuttak.

6. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF)

6.1. Tiltak i LNF-områder

pbl 11-11, nr.1
Bruk av arealer, bygg og anlegg og tillatelse til tiltak i landbruks-, natur- og friluftsområder er gitt i pbl § 11-7, nr. 5.

I LNF-områder er det tillatt å oppføre bygninger eller iverksette anlegg eller andre tiltak som er nødvendige for drift av næringsmessig landbruk, dvs. jordbruk eller skogbruk, herunder gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, jf. veileder Garden som ressurs H-2401.

Oppføring av ny boligbebyggelse/nye boenheter er ikke tillatt, det samme gjelder fradeling av tomt til slike formål. Oppføring av og utvidelse av fritidsbebyggelse, samt fradeling til slikt formål er ikke tillatt.

Retningslinje:
Foryngelseshogst og planting er meldepliktig etter § 11 i Skogbruksloven.

6.1.1. Unntak for godkjente boliger i LNF-områder

Det kan tillates garasje på inntil 50 m² BRA. Det kan tillates tilbygg/påbygg inntil 50 m² BRA. Det tillates ikke rom for varig opphold i garasje. Terrasser og plattinger under 0,5 m over bakken tillates. Det kan tillates mindre frittliggende bygg på bebygd eiendom med samlet BYA inntil 15m², bygningen kan ikke brukes til beboelse.

BYA skal ikke overstige 20 %. Maks tillatt BRA på samme eiendom er 350 m².

Det tillates etablering av mindre kraft-/telefonledninger og tiltak ifb. kommunaltekniske anlegg for det enkelte bolighus og for stedbunden næring. Tilfredsstillende krav til sikkerhet iht. plan- og bygningslovens § 28-1 må kunne dokumenteres.

6.2. LNF-områder for spredt boligbebyggelse

pbl § 11-11, nr.2

6.2.1. LSB2 Kirkebylia

Innenfor sone LSB2 tillates fritidsboliger/fritidsboenheter omgjort til boliger samt riving av eksisterende fritidsbebyggelse for å oppføre ny boligbebyggelse i henhold til bestemmelser gitt nedenfor. Se også kap. 1.21.2 Hensynssoner for fare vdr. krav om farekartlegging.

6.2.2. LSB1 Brannfjell

Innenfor sone LSB1 tillates inntil 39 fritidsboliger/fritidsboenheter omgjort til boliger samt riving av eksisterende fritidsbebyggelse for å oppføre ny boligbebyggelse i henhold til bestemmelser gitt nedenfor.

6.2.3. Krav til omgjøring av fritidsbebyggelse og oppføring av boligbebyggelse

Bruksendring til boligformål og oppføring av ny boligbebyggelse som erstatning for eksisterende hytter kan ikke finne sted før veinettet er oppgradert og fremkommelighet for brannbil og renovasjonsbil er sikret, og ikke før offentlig vann og avløp foreligger for eiendommen. Det må etableres eget veglag. For øvrig gjelder plan- og bygningslovens krav og til enhver tid gjeldende Teknisk forskrift i tillegg til kommuneplanens bestemmelser kap. 1.

6.2.4. Rammer for utnytting av eiendom i sonene

Maks BRA for hver tomt er 250 m2, med en begrensning på bebygd areal (BYA) på 150 m2 inklusiv garasje og uthus. BYA og BRA beregnes i tråd med MD/KRD/BEs veileder T- 1459, «Veiledning- grad av utnytting» og Norsk standard 3940. Mønehøyde skal ikke overskride 7 m, målt fra eksisterende terreng.

Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser på hver tomt/pr. boenhet. Det kan oppføres 1 garasje pr. boenhet med maks 50 kvm BRA/BYA. En biloppstillingsplass beregnes til 18 m² pr. bil, garasje for 1 bil skal minimum beregnes til 18 m².

Det tillates ikke sekundær boenhet. Det tillates 1 boenhet pr. eiendom.
Fradeling av tomt til bolig eller fritidsbolig er ikke tillatt. Oppføring av ny fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Krav til minste uteoppholdsareal (MUA) for boliger er 200 m2 pr. boenhet. Arealet skal opparbeides før boligen tas i bruk og være egnet til formålet.

Av hensyn til tilrettelegging for redning og slokking kan avstand fra boliger til kjørbar atkomst for mannskapsbil og tankbil være maks 50 meter. Det vises for øvrig til Nedre Romerike brann- og rednings retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

Ved oppføring av, eller bruksendring til, boligbebyggelse på LSB1 langs jernbanen må det etableres sikkerhetsgjerde langs jernbanen.

6.2.5. Rekkefølgebestemmelser til sone LSB1 Brannfjell

Før brukstillatelse for boliger kan godkjennes må det foreligge godkjent plan for skilting, kjøremønster og sikkerhetsgjerder knyttet til planovergangen og tiltakene må være etablert i henhold til godkjent plan. Planen må være godkjent av Bane NOR og rett vegmyndighet.

Det må foreligge driftsplan for vintervedlikehold (brøyting og strøing) for Fjellveien ned mot jernbaneovergangen (for å hindre at biler sklir inn på overgangen) før det kan gis tillatelse til bruksendring.

Før brukstillatelse for boliger kan godkjennes, må det foreligge godkjent plan for skilting og kjøremønster. Det skal i tillegg sikres sammenhengende gjerde sør og nord for bomarmene på øst- og vestsiden der dette ikke finnes i dag. sikkerhetsgjerder knyttet til planovergangen og tiltakene må være etablert i henhold til godkjent plan.

6.2.6. Omgjøring av eksisterende bebyggelse til boligbebyggelse i sone LSB3 Holm skole

Innenfor sone LSB3 (gbnr. 37/2 og 37/5) tillates tidligere barnehage/skolebebyggelse omgjort til bolig i henhold til punktene nedenfor:

- Eksisterende barnehage/skolebygning på gbnr. 37/2 tillates omdisponert til bolig med maks 2 boenheter.
- Eksisterende bygning på gbnr. 37/5 tillates omdisponert til bolig, maks 2 boenheter.
- Fradeling av tomt og oppføring av ny boligbebyggelse innenfor sonen er ikke tillatt.
- Bygningenes eksteriør skal ikke endres i nevneverdig grad ved omgjøring.
- Det tillates oppført garasjer på inntil 50 kvm pr. boenhet.
- Garasjer, hekker og annen beplantning skal plasseres slik at opplevelsen av sammenhengen mellom bebyggelsen hensyntas.

6.2.7. LS4 Fortet naturbarnehage

Innenfor sone LSB4, sone for spredt boligbebyggelse, tillates eksisterende bygg- og anlegg brukt til barnehage.

6.2.8. LS6 Tidligere SFO-bygg ved Kirkeby skole

Tidligere SFO-bygg tillates brukt til boligformål med maks 6 boenheter og det tillates ikke hybler. Det tillates ikke oppføring av ny boligbebyggelse innenfor formålet. Det skal etableres 2 parkeringsplasser pr. boenhet. Det tillates oppført garasjer med bod i 1 etasje på inntil 40 kvm BYA pr. boenhet som del av parkeringsdekningen.

Bygningens eksteriør skal ikke endres i vesentlig grad ved omgjøring til bolig. Utforming av eventuelle garasjer skal samsvare med byggets bygningsstil. Det tillates ikke rom for varig opphold i garasje. Hver boenhet skal ha min 150 kvm MUA.

6.2.9. LS8 Burås gbnr. 43/109, 43/107

Det tillates en ny boenhet på hver av eiendommene 43/109 og 43/107. Det tillates ikke hybler.
Det tillates en garasje på hver av eiendommene, med maks en etasje og uten rom for varig opphold.
Ny boligbebyggelse må tilpasses eksisterende bolighus i høyde og volum. Ny bebyggelse må hensynta kulturmiljø og eksisterende tunstruktur.

Hver boenhet skal ha min 200 kvm MUA i tilknytning til hvert bolighus. Areal som er smalere enn 2 m, brukes til adkomst eller til søppelhåndtering, kan ikke innregnes i MUA.
Det tillates ikke tiltak som kan påvirke stabilitet og sikkerhet for jernbanen.

6.3. LNF-områder med spredt næringsbebyggelse

6.3.1. LS7 Ramstad store ridehall

Det tillates oppføring av ridehall. Det må utarbeides reguleringsplan for tiltaket. Plassering av ridehall og endelig avgrensning avklares i reguleringsplan. Utforming og plassering av hallen må på best mulig måte ivareta hensyn til dyrka mark, siktlinjer og landskaps- og fjernvirkning.

7. Retningslinjer til hensynssoner for særlig bevaring av kulturmiljø og kulturlandskap H570_1-12

pbl 2009 § 11-8, bokstav c

7.1 Hensynssoner - særlig hensyn til bevaring kulturmiljø og kulturlandskap H570_1 Hakadal værk

- *Viktige enkeltelementer og strukturer skal bevares, slik at de historiske sammenhengene kan leses og oppleves i landskapet. Herunder særlig; storgårdsmiljøet, snekkerverkstedet, dammen, elva, kraftverkene, teglverksbygningene, den gamle skolen på Nes og husmannsplassene.*
- *Landskapets hovedtrekk mht. bebyggelse, vegstruktur og arealbruk skal bevares.*
- *Åsprofiler, landskapssilhuetter og horisontlinjer skal ivaretas, herunder siktlinjer mellom Hakadal stasjon og Hakadals værk.*
- *Nye byggetiltak skal forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og primært underordnes kulturminnet/kulturmiljøet.*
- *Ved tiltak på vernede bygninger skal det legges særlig vekt på å opprettholde husets karakter og særtrekk, og eksteriørmessige, kulturhistoriske og arkitektoniske verdier. Opprinnelige eller eldre eksteriørmessige detaljer bevares i så stor utstrekning som mulig. I tilfeller der forfall har kommet for langt til bevaring, skal man ta i bruk tilsvarende materialer og handverksteknikker for å ivareta dette, i så stor utstrekning som mulig.*
- *Arbeiderboligene langs Holmsia grenser til et viktig ravineområde. Graving, fylling og planering av ravinelandskapet er ikke tillatt. Hugging/avvirkning må bare skje i samarbeid med kommunens grøntforvaltning.*

7.2 Hensynssoner - særlig hensyn til bevaring kulturmiljø og kulturlandskap H570_2 Hakadal kirke med kulturlandskap

- *Det åpne landskapsrommet skal bevares slik at de historiske sammenhengene og kirkens rolle i landskapet kan leses og oppleves.*
- *Bebyggelse eller annet som reduserer opplevelsen av kirken og det helhetlige kulturlandskapet tillates ikke. Siktlinjer mellom kirken, Klokkerhaugen og Glittre sanatorium skal hensyntas.*
- *Landskapets hovedtrekk, bebyggelses- og vegstruktur, og nåværende arealbruk skal bevares. Skogen skal fortsette å fungere som en buffer mot bebyggelse.*
- *Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, som topografi, trerekker, vegfar, landskapsrom, vegetasjon, steingjerder og lignende skal ivaretas. Gamle, markante trær søkes bevart, men der trær kommer i konflikt med kirkens siktlinjer, tillates beskjæring eller i ytterste konsekvens felling og nyplanting.*
- *Innenfor hensynssonen skal det legges særlig vekt på en helhetsvurdering med mål om å ivareta kulturmiljøets kvaliteter. Nye byggetiltak må tilpasses, og primært underordnes, eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur. Tilstrekkelig avstand til verneverdig bebyggelse og fornminner i hensynssonen skal vektlegges.*
- *Ved tiltak på vernet bebyggelse skal fylkeskommunen gis anledning til å uttale seg. Ved tiltak på det fredede kirkebygget eller kirkegården må Riksantikvaren kontaktes.*
- *Til opplysning: Det automatisk fredede kirkebygget og del av kirkegården inngår i hensynssone H730 båndlagt etter kulturminneloven i både kommuneplan og reguleringsplan og er omfattet av egne regler.*

7.3 Hensynssoner - særlig hensyn til bevaring kulturmiljø og kulturlandskap H570_3, Krudtværket

- *Ved bygge- og anleggstiltak i hensynssonen skal det legges særlig vekt på en helhetsvurdering med målsetting å ivareta kulturmiljøets kvaliteter.*
- *Nye byggetiltak i hensynssonen kan kun tillates dersom det tilfører området bruks- og opplevelsesverdier som understøtter den kulturhistoriske dimensjonen og formidlingen av området.*
- *Hovedtrekkene i både det naturgitte og menneskeskapte landskapet skal bevares, mht. blant annet arealbruk, gangveier og stier, bygg/ruiner og anlegg langs elva.*
- *Nye gangforbindelser, bruer og demninger kan etableres der det er kjente historiske forløpere. Gjenoppbygging av historisk relevante industrianlegg som bekkesager og lignende kan tillates.*
- *Ved tiltak på verneverdige bygninger og ruiner skal det legges særlig vekt på å opprettholde karakter og særtrekk, og kulturhistoriske og arkitektoniske verdier.*
- *Ved opprydning og fysisk sikring av elementer i området, skal elementer som kan ha kulturhistorisk verdi eller betydning for forståelsen av industrihistorien i Nittedal dokumenteres av person med relevant faglig kompetanse.*

7.4 Hensynssoner - særlig hensyn til bevaring kulturmiljø og kulturlandskap H570_4, Rotnes bruk med kulturlandskap

- *Ved byggetiltak nær Rotnes Bruk skal det legges særlig vekt på en helhetsvurdering med mål om å ivareta kulturminnets/kulturmiljøets kvaliteter. Bygge- og anleggstiltak skal ivareta helhetspreget miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur.*
- *Ved planlegging og gjennomføring av tiltak skal det legges spesiell vekt på å opprettholde kulturlandskapets kvaliteter. Landskapets hovedtrekk mht. bebyggelse, veistruktur og arealbruk skal bevares. Vegetasjon som gamle, markante trær skal søkes bevart.*
- *Nye byggetiltak skal forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og primært underordnes kulturminnet / kulturmiljøet. Tilstrekkelig avstand til kulturminner skal vektlegges.*
- *Ved byggetiltak på verneverdige bygninger skal det legges særlig vekt på å opprettholde husets karakter og særtrekk. Eksteriørmessige, kulturhistoriske og arkitektoniske verdier skal hensyntas, og byggets form og volum, fasadenes proporsjoner, material- og fargebruk, dør- og vindusutforming skal bevares.*
- *Ved istandsetting av verneverdige bygninger skal opprinnelige eller eldre eksteriørmessige detaljer som vinduer, panel, dører og taktekking bevares i så stor utstrekning som mulig. Opprinnelige bygningsdeler bør i størst mulig grad repareres fremfor å skiftes ut.*
- *Utvikling av boligområdet i Rotneshagen og fremtidige veganlegg skal ta hensyn til kulturminnene og helhetsopplevelsen av Rotnes bruk.*
- *Den gamle saga som i dag eies av Løvenskiold er et viktig kulturminne for helheten av sagbruksdriften langs Nitelva og Rotnes bruk. Ved en fremtidig utvikling av området bør anlegg og bebyggelsesstruktur ivareta sammenhengen og det helhetlige miljøet i uttrykk og fargebruk.*

7.5 Hensynssoner - særlig hensyn til bevaring kulturmiljø og kulturlandskap H570_5, Aas gård med kulturlandskap

- *Landskapets hovedtrekk mht. bebyggelse, vegstruktur og arealbruk skal bevares.*
- *Bygge- og anleggstiltak skal ikke bryte åsprofiler, landskapssilhuetter og horisontlinjer.*
- *Ved byggetiltak nær kulturminne/kulturmiljøet skal det legges særlig vekt på en helhetsvurdering med mål om å ivareta kulturminnets/kulturmiljøets kvaliteter.*

- *Nye byggetiltak skal forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og primært underordnes kulturminnet/kulturmiljøet.*
- *Vegetasjon som gamle, markante trær skal søkes bevart. Hagen i det skrånende terrenget bak hovedbygningen på Aas gård bør ivaretas, eventuelt tilbakeføres.*
- *Ved tiltak på vernede bygninger skal det legges særlig vekt på å opprettholde bygningens karakter og særtrekk, og eksteriørmessige, kulturhistoriske og arkitektoniske verdier.*
- *Ved istandsetting av vernede bygninger skal opprinnelige eller eldre eksteriørmessige detaljer som vinduer, panel, dører og taktekking, bevares i så stor utstrekning som mulig. I tilfeller der forfall har kommet for langt til bevaring, skal man ta i bruk tilsvarende materialer og handverksteknikker for å ivareta dette, i så stor utstrekning som mulig.*
- *Etterbruken av massemottaket bør tilpasses til det omkringliggende kulturlandskapet og husmannsplassene i området.*

7.6 Hensynssoner - særlig hensyn til bevaring kulturmiljø og kulturlandskap H570_6, Markerud med kulturlandskap

- *Ved bygge- og anleggstiltak skal det legges særlig vekt på en helhetsvurdering med mål om å ivareta kulturmiljøets kvaliteter. Nye byggetiltak skal forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og primært underordnes kulturminnet/kulturmiljøet.*
- *Ved byggetiltak skal det legges spesiell vekt på hensynet til kulturlandskapet rundt Markerud gård. Landskapets hovedtrekk mht. bebyggelse, vegstruktur og arealbruk skal bevares.*
- *Nye byggetiltak bør etablere en buffersone med stedegen vegetasjon på 10-15 meter, som kan skjerme fredningsområdet.*
- *Vegetasjon som gamle, markante trær skal søkes bevart.*
- *Til opplysning: Markerud inngår i hensynssone H730 båndlagt etter kulturminneloven i både kommuneplan og reguleringsplan og er omfattet av egne regler.*

7.7 Hensynssoner - særlig hensyn til bevaring kulturmiljø og kulturlandskap H570_7, Nittedal kirke med kulturlandskap

- *Det åpne landskapsrommet skal bevares slik at de historiske sammenhengene og kirkens rolle i landskapet kan leses og oppleves.*
- *Landskapets hovedtrekk mht. bebyggelse, vegstruktur og arealbruk skal beholdes. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, som topografi, trerekker, vegfar, landskapsrom, vegetasjon, steingjerder og lignende skal ivaretas.*
- *Bebyggelse eller annet som reduserer opplevelsen av kirken, siktlinjer og kulturlandskap tillates ikke.*
- *Innenfor hensynssonen skal det legges særlig vekt på en helhetsvurdering med mål om å ivareta kulturmiljøets kvaliteter. Nye byggetiltak må tilpasses, og primært underordnes, eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur. Tilstrekkelig avstand til verneverdig bebyggelse og fornminner skal vektlegges.*
- *Ved byggetiltak på vernede bebyggelse skal fylkeskommunen gis anledning til å uttale seg. Ved tiltak på det fredete kirkebygget eller kirkegården må Riksantikvaren kontaktes.*

7.8 Hensynssoner - særlig hensyn til bevaring kulturmiljø og kulturlandskap H570_8, Skyset med kulturlandskap

- *Kulturlandskapet skal ivaretas, og landskapets hovedtrekk mht. bebyggelse, vegstruktur og arealbruk skal bevares.*
- *Nye byggetiltak skal forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og primært underordnes kulturminnet/kulturmiljøet. Ved byggetiltak på de verneverdige bygningene skal det legges særlig vekt på å opprettholde husets karakter og særtrekk. Kulturhistoriske og*

arkitektoniske verdier utvendig på bygningen skal bevares. Byggets form og volum, fasadenes proporsjoner, material- og fargebruk, dør- og vindusutforming skal bevares.

- *Ved istandsetting av bygningene skal opprinnelige eller eldre eksteriørmessige detaljer som vinduer, panel, dører og taktekking bevares i så stor utstrekning som mulig. Opprinnelige bygningsdeler bør i størst mulig grad repareres fremfor å skiftes ut.*
- *Skyset gård grenser til et av Nittedals viktigste ravineområder. Terreng og vegetasjon skal skjøttes og brukes på en måte som ivaretar de verdiene landskapet innehar (PBL § 12-5, 3.ledd). Graving, fylling og planering av ravinelandskapet er ikke tillatt.*

7.9 Hensynssoner - særlig hensyn til bevaring kulturmiljø og kulturlandskap H570_9, Ravinelandskap Slattum- Åros

- *Graving, fylling og planering av ravinelandskapet tillates ikke.*
- *Landskapets karakter skal ivaretas. Bygge- og anleggstiltak skal ikke bryte åsprofiler, landskapssilhuetter og horisontlinjer.*
- *Kulturlandskapet skal skjøttes og brukes på en måte som ivaretar de verdiene landskapet innehar (pbl § 12-5, tredje ledd). Avvirkning må bare skje i samarbeid med kommunens grøntforvaltning.*
- *Det skal legges spesiell vekt på hensynet til å opprettholde verneverdige gårdsmiljø ved planlegging og gjennomføring av byggetiltak.*
- *Ny bebyggelse skal som hovedregel plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun, og utformes i tråd med lokal byggeskikk.*

7.10 Hensynssoner - særlig hensyn til bevaring kulturmiljø og kulturlandskap H570_10 Greveveien

- *Landskapets hovedtrekk skal bevares, mht. blant annet vegstruktur, bebyggelse og arealbruk. Viktige enkeltelementer og strukturer skal bevares, slik at de historiske sammenhengene kan leses og oppleves langs vegtraséen.*
- *Nye byggetiltak skal tilpasses, og primært underordnes hensynet til Greveveien, og viktige enkeltelementer langs veien. Alléen langs Bombakken skal ivaretas.*
- *Ved tiltak på verna bebyggelse skal fylkeskommunen gis anledning til å uttale seg.*
- *Tiltak for å synliggjøre, skjøtte, tilrettelegge og formidle Greveveien bør skje i samråd med antikvariske myndigheter og Nittedal kommune.*

7.11 Hensynssoner - særlig hensyn til bevaring kulturmiljø og kulturlandskap H570_11, Hakadal stasjon

- *Ved byggetiltak på eller nær stasjonen skal det legges særlig vekt på en helhetsvurdering med målsetting å ivareta kulturmiljøets kvaliteter. Nye byggetiltak skal forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og primært underordnes kulturmiljøet.*
- *Ved byggetiltak skal tilstrekkelig avstand til stasjonsbygningene vektlegges.*
- *Ved tiltak på stasjonsbygningene skal det legges særlig vekt på å opprettholde byggenes eksteriør, stilmessige karakter og særtrekk. Ved istandsetting av vernede bygninger skal opprinnelige eller eldre eksteriørmessige detaljer som vinduer, panel, dører og taktekking, bevares i så stor utstrekning som mulig. I tilfeller der forfall har kommet for langt til bevaring, skal man ta i bruk tilsvarende materialer og handverksteknikker for å ivareta dette, i så stor utstrekning som mulig.*
- *Opprinnelige detaljer som panel, listverk, vinduer, dører og taktekking bevares i så stor utstrekning som mulig.*
- *Siktlinjer mellom Hakadal stasjon og Hakadals Verk skal ivaretas.*
- *Vegetasjon som gamle, markante trær skal søkes bevart. Dette gjelder særlig alléen av spisslønn langs veien ved stasjonen.*

7.12 Hensynssoner - særlig hensyn til bevaring kulturmiljø og kulturlandskap H570_12 Glittre

- *Landskapets hovedtrekk, bebyggelses- og vegstruktur skal bevares. Skogen skal fortsette å fungere som en ramme rundt anlegget.*
- *Nye byggetiltak må tilpasses, og primært underordnes, eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur.*
- *Ved tiltak på verna bebyggelse skal fylkeskommunen gis anledning til å uttale seg.*
- *Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, som topografi, beplantning, veier, landskapsrom og lignende skal ivaretas.*

Arealkategorier

Arealkategori Eksisterende, unummererte og nummererte	**Arealkategori-Fremtidig felt navn, felt nummer**
Bebyggelse og anlegg, unummererte områder	
Boligbebyggelse	Uregulerte ubebygde områder er gitt nummer: B9 Tumyrhaugen B11 Holum skog B12 Holum skog B15 Markerud, B19 Kjul B19 utvidelse (Kjul sør) B21Kjul B22 Kjul vest B23 Kjul øst B24 Rudstein
Sentrumsformål	S1 Sentrumskjerne øst for dagens Rv4 S4 Nittedal sentrum S5 Mokollen/Rådhuskvartalet S6 Hagan sentrum
Offentlig eller privat tjenesteyting	BOP 2 Rotnes BOP 3 MS-senteret OP5 sør for Svartkruttveien OP6 Møbellåven OP Barnehage på Tumyrhaugen
Næringsbebyggelse	N1(Mølleparken), N2 (Glømmi sport), N3 (verksted sør for sentrum), N5 (Mortens kro), N10 (Gnisten), N13 (Strøm sag) N14 Rotnes bruk nord N15 Brådalstubben N16 Haug
Idrettsformål	BIA2 Sagerud BIA 3 og BIA5 Varingskollen BIA 4 Slattumhallen
Kombinert bebyggelses- og anleggsformål, bolig, offentlig- og privat tjenesteyting	BKB 1 Svartkruttveien BKB 2 Glittre BKB 3 Bjertnes BKB4 Svartkruttveien BKB 5 Kjul handel O_SPA sentrum sør BKB 6 Varingskollen BKB7 Tyriveien

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Veg	V, V2,V3, V1b,
Hovednett for sykkel	HS
Parkeringsplass (innfart)	Rv 4 Kjul, unummerert
Parkeringsplass (utfart)	P1, P2
Kollektivnett/kollektivknutepunkt	K
Grønnstruktur	
Grøntstruktur	G1, G2
Turdrag	G3
Friområde	G4, G6 Utvidet friområde langs vassdrag langs Skysetveien 9
	Grøntstruktur Mokollen G5, fremtidig
	Grøntstruktur Kjul G6, fremtidig
Naturområde, se hensynssoner	Eksisterende naturreservater: Rundkollen, Ravndalen, Slåttmyra, Slattumsrøa, Lillomarka, Prekestolen, Glitrelia Fremtidige naturreservater (områder for vern av skog, delvis i Nittedal): Utvidelse av Ravndalen, Holum skog
Bruk og vern av sjø og vassdrag	BV1, BV2, Drikkevann Bergstjern
Hensynssoner	
Sikringssoner	H110-sikringssone Ørfiske og Bergstjern-gammel sone tas ut H110_1 Maridalsvasdraget m.fl. nedslagsfelt primærdrikkevannskilde. H110_Bergstjern nedslagsfelt krisevannskilde
Sikringssoner infrastruktur	H190-2 Hensynssone hovedvannledning H190-3 Hensynssone kommunalt vannforsyningsanlegg
Båndleggingssoner -soner båndlagt etter egne vedtak i annet lovverk	H740 båndlegging etter energiloven H730_1 båndlagt etter kulturminneloven Markerud gård jf. PlanId141 H730_2 båndlagt etter kulturminneloven Hakadal kirke jf. PlanId 341 H560 båndlagt etter lov om naturvern H720 Statlig sikret friluftsliv
Faresone kvikkleire	H310_1
Faresone Flomfare Nitelva 200 års returperiode med klimafaktor (kf) Aktsomhetssone flomfare langs øvrige vassdrag og mindre bekker Faresone flomfare Glanerudbekken med returperiode 200 år og kf 1,5. Kjellerfri sone	H320_1 H320_2 H320_3
Faresone Flomfare overvann i byggesonene Rotnes	H320_5
Faresone brann og eksplosjonsfare	H350
Faresone høyspenningsanlegg regionalnetts (RN) kraftledninger	H370_1, sentrum H370_2
Annen fare	H390 Bjønndalen
Naturverdier	Hensynssone hensyn naturmiljø H560
Kulturmiljø	H570_1-12: H570_1 Hakadal verk med kulturlandskap, justert H570_2 Hakadal kirke med kulturlandskap,

	H570_3 Krudtværket, justert H570_4 Rotnes med kulturlandskap, H570_5 Aas gård med kulturlandskap, H570_6 Markerud med kulturlandskap, H570_7 Nittedal kirke med kulturlandskap, H570_8 Skyset med kulturlandskap, H570_9 Ravinelandskap Slattum- Åros H570_10 Greveveien H573_11 Hakadal stasjon H570_12 Glittre
Soner båndlagt etter kulturminneloven	H_730_1 Markerud gård, avgrensning jf. reguleringsplan PlanId 141 med egne bestemmelser H_730_2 Hakadal kirke og middelalderkirkegård, avgrensning jf. reguleringsplan for Hakadal kirkegård PlanId 341 med egne bestemmelser
Sone båndlagt etter lov om naturvern- nåværende, eksisterende naturreservater Sone båndlagt etter lov om naturvern - fremtidig	H720_2 Slattumsrøa, H720_3 Lillomarka, H720_4 Glitrelia, H720_5 Karlshaug, H720_6 Prekestolen og Ryggevannene, H720_7 Ravndalen, utvidelse H720_8 Rundkollen, H720_9 Slåttmyra, H720_10 Orrhanemyra H720_11 Pipra og Storrsjøhøgda, H720_1 Amfibiedam Holumskog H720_12 Holum skog
Båndlagt etter lov om naturområder - Marka	*H735_1*
Hensynsone statlig sikret friluftsområde Høldippelen	*Legges inn når endelig vedtatt*
Gjennomføringssone	H810_1 Nittedal sentrum endret avgrensing
Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde	H910_: Planid 101-349
Bestemmelseslinje	Parkeringshus i fjell nye Nittedal sentrum
Bestemmelseslinje Rv 4 tunell	
LNF-Landbruks-, natur- og friluftsområder – Unummererte	
Område med sone for spredt bebyggelse Brannfjell	LSB1 Brannfjell, må vedtas av Nittedal kommunestyre
Områder med sone for spredt bebyggelse- eksisterende bebyggelse i LNF	LSB2 Kirkebylia
Områder med sone for spredt bebyggelse-omdisponering av eksisterende bebyggelse til bolig i LNF	LSB3 (gbnr, 37/2 tidl. Holm barnehage)
Områder med sone for spredt bebyggelse-bruk av eksisterende bygg- og anlegg	LS4 Fortet naturbarnehage
Område med sone for spredt bebyggelse -for omdisponering av eksisterende bebyggelse til bolig i LNF	LS5 1880-bygget Hagen skole
Område med sone for spredt bebyggelse -for omdisponering av eksisterende bebyggelse til bolig i LNF	LS6 SFO-bygget Kirkeby skole
Område med sone for spredt bebyggelse for oppføring av ridehall	LS7 Ramstad store ridehall
Områder med sone for spredt bebyggelse i LNF	LS8 Burås gbnr. 43/109 og 43/107
Byggegrenser	
Langs vassdrag	Med bestemmelser
Langs veger	

NITTEDALKOMMUNE
der storby møter marka

Sentralbord: 67 05 90 00
Epost: postmottak@nittedal.kommune.no
Besøksadresse: Rådhusveien 1, 1482 Nittedal

www.nittedal.kommune.no

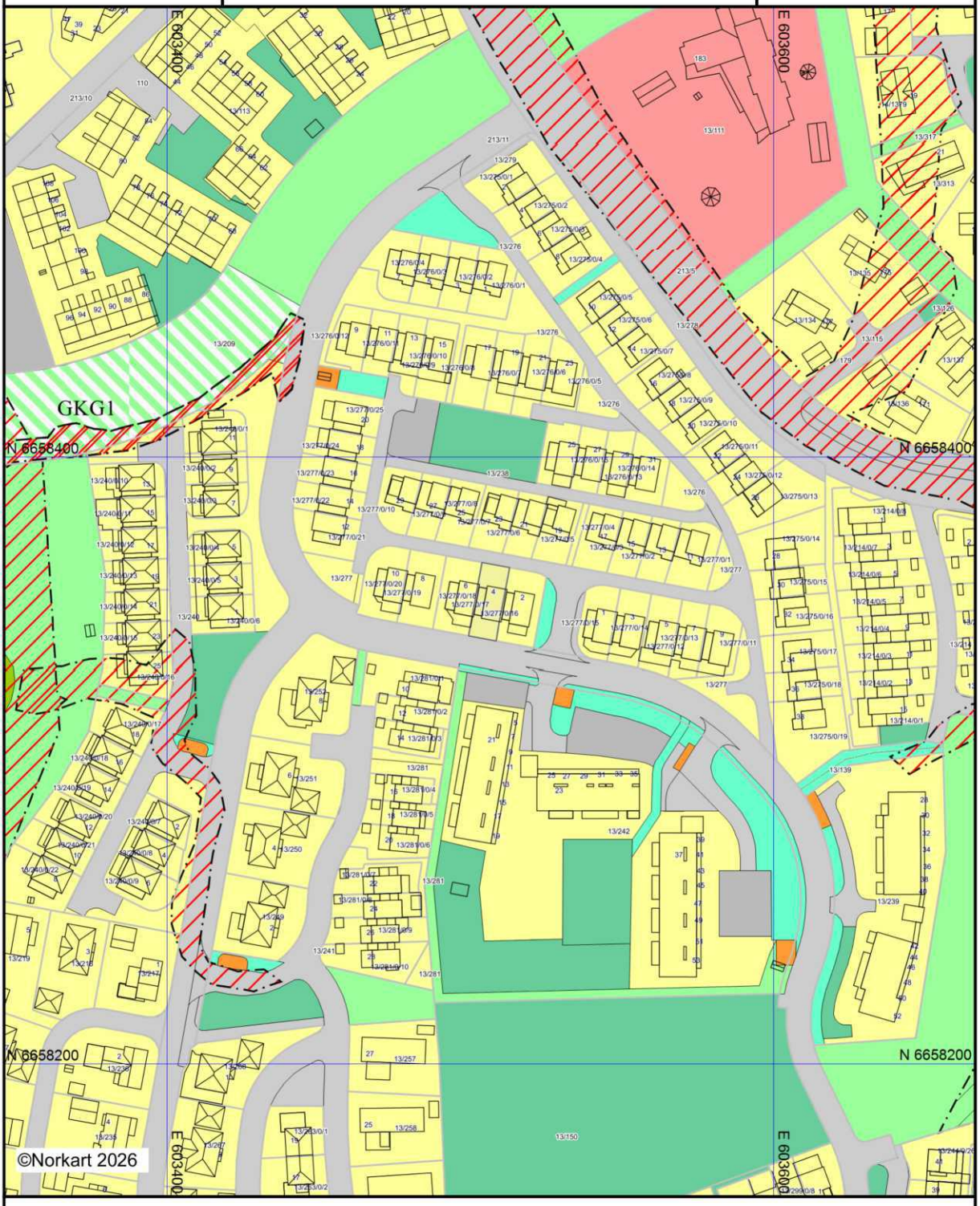
Nittedal kommune

Kommuneplan

Eiendom: 13/277/0/17
Adresse: Kruttbuveien 4
Dato: 21.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Nittedal kommune
Adresse: Postboks 63, 1483 Hagan
Telefon: 67 05 90 00

Utskriftsdato: 21.05.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nittedal kommune

Kommunenr.	3232	**Gårdsnr.**	13	**Bruksnr.**	277	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	17
Adresse	Kruttbuveien 4, 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 under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

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** 6 922 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	248
Navn	Detaljregulering for Kruttverket B8

Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.12.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3232/dokumenter/896/248_REGULERINGSPLANBESTEMMELSER%20B8%20DEL%201.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 503 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** BK 3
	Delareal 2 870 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** BK 4
	Delareal 5 m^2 **RPHensynsonenavn** H140_7 **RPSikring** Frisikt
	Delareal 1 549 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** BK 5
	Delareal 12 m^2 **RPHensynsonenavn** H140_10 **RPSikring** Frisikt
	Delareal 10 m^2 **RPHensynsonenavn** H140_5 **RPSikring** Frisikt
	Delareal 10 m^2 **RPHensynsonenavn** H140_6 **RPSikring** Frisikt
	Delareal 8 m^2 **RPHensynsonenavn** H140_8 **RPSikring** Frisikt
	Delareal 23 m^2 **RPHensynsonenavn** H370_1 **Faresone** Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
	Delareal 7 m^2 **RPHensynsonenavn** H140_9 **RPSikring** Frisikt

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202504
Navn	Områdeplan Midtre Rotnes
Status	Planforslag
Plantype	Områderegulering

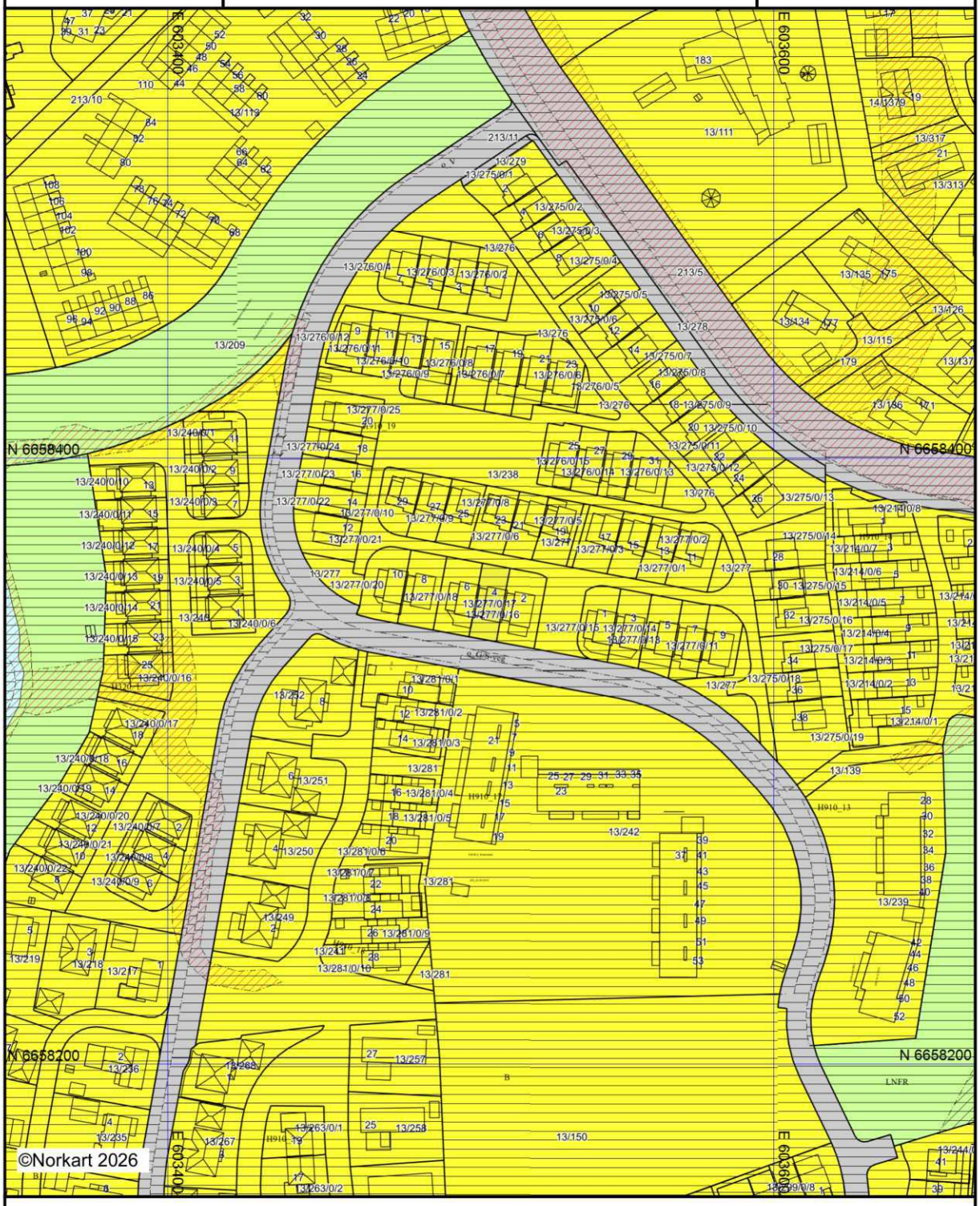
Nittedal kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 13/277/0/17
Adresse: Kruttbuveien 4
Dato: 21.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

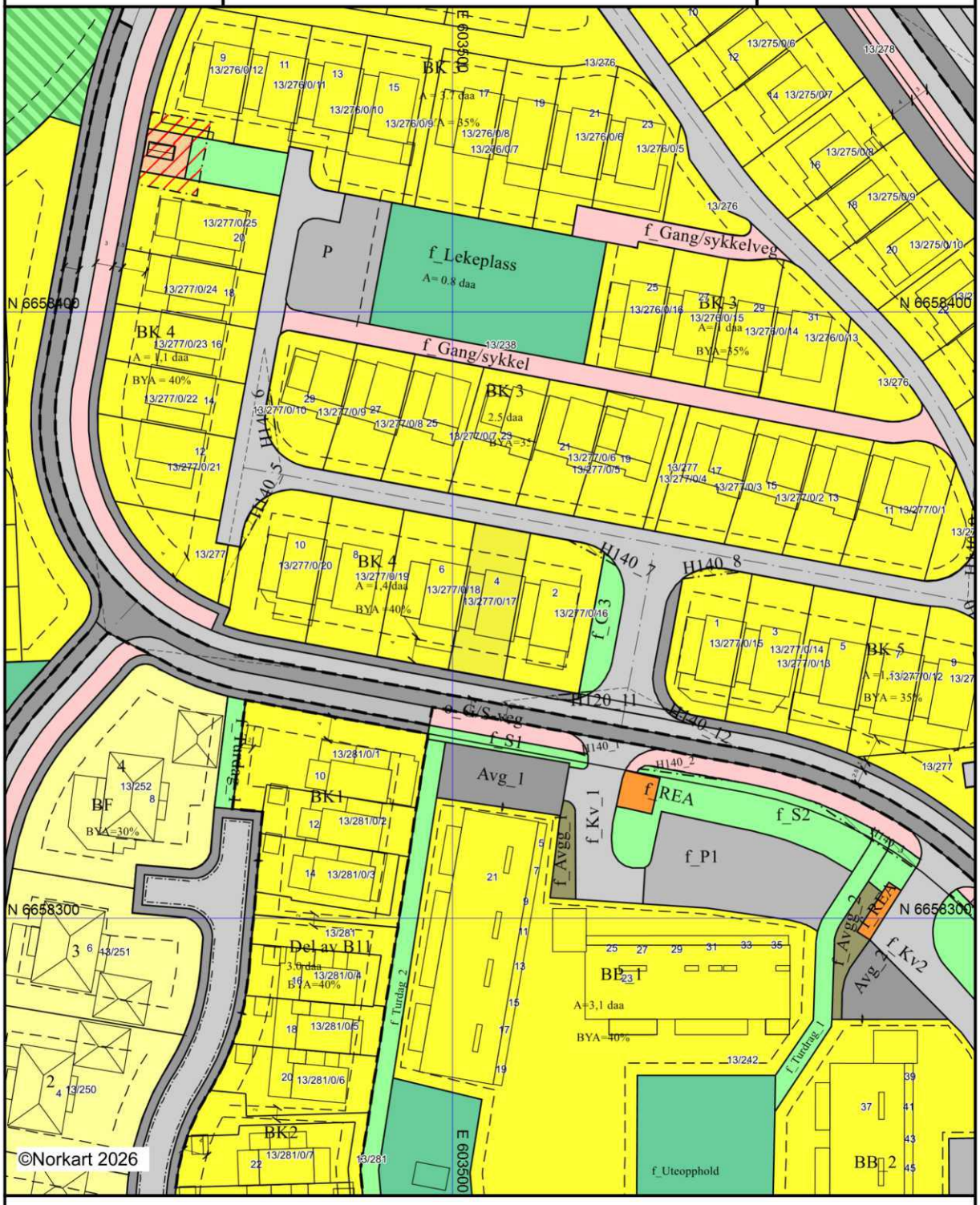
Nittedal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 13/277/0/17
Adresse: Kruttbuveien 4
Dato: 21.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602117147
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971643870	NITTEDAL KOMMUNE	Postboks 63, 1483 HAGAN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
993497304	ROMERIKSÅSEN AS		Finstadhagan 17, 1930 AURSKOG

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0233	13	277

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0233	13	277	0	1	1800 / 38730	Boligseksjon	Nei	Ja
0233	13	277	0	2	1800 / 38730	Boligseksjon	Nei	Ja
0233	13	277	0	3	1800 / 38730	Boligseksjon	Nei	Ja
0233	13	277	0	4	1800 / 38730	Boligseksjon	Nei	Ja
0233	13	277	0	5	1800 / 38730	Boligseksjon	Nei	Ja
0233	13	277	0	6	1800 / 38730	Boligseksjon	Nei	Ja
0233	13	277	0	7	1800 / 38730	Boligseksjon	Nei	Ja
0233	13	277	0	8	1800 / 38730	Boligseksjon	Nei	Ja
0233	13	277	0	9	1800 / 38730	Boligseksjon	Nei	Ja
0233	13	277	0	10	1800 / 38730	Boligseksjon	Nei	Ja
0233	13	277	0	11	1382 / 38730	Boligseksjon	Nei	Ja

Dokn: 53580 Tinglyst 18.01.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/53580/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-15 08:48

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0233	13	277	0	12	1382 / 38730	Boligseksjon	Nei	Ja
0233	13	277	0	13	1382 / 38730	Boligseksjon	Nei	Ja
0233	13	277	0	14	1382 / 38730	Boligseksjon	Nei	Ja
0233	13	277	0	15	1382 / 38730	Boligseksjon	Nei	Ja
0233	13	277	0	16	1382 / 38730	Boligseksjon	Nei	Ja
0233	13	277	0	17	1382 / 38730	Boligseksjon	Nei	Ja
0233	13	277	0	18	1382 / 38730	Boligseksjon	Nei	Ja
0233	13	277	0	19	1382 / 38730	Boligseksjon	Nei	Ja
0233	13	277	0	20	1382 / 38730	Boligseksjon	Nei	Ja
0233	13	277	0	21	1382 / 38730	Boligseksjon	Nei	Ja
0233	13	277	0	22	1382 / 38730	Boligseksjon	Nei	Ja
0233	13	277	0	23	1382 / 38730	Boligseksjon	Nei	Ja
0233	13	277	0	24	1382 / 38730	Boligseksjon	Nei	Ja
0233	13	277	0	25	1382 / 38730	Boligseksjon	Nei	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2017/53580/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-15 08:48

99Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til Org.nr.: 971 643 870 Nittedal kommune, Geodataavdelingen, Postadresse: Postboks 63,1483 HAGAN		☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner** ☐ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0233	**NITTEDAL**	**13**	**277**		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
993 497 93 497 04	Romeriksåsen AS		1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	1800	G	12	B	1382	G	23	B	1382	G	34			
2	B	1800	G	13	B	1382	G	24	B	1382	G	35			
3	B	1800	G	14	B	1382	G	25	B	1382	G	36			
4	B	1800	G	15	B	1382	G	26				37			
5	B	1800	G	16	B	1382	G	27				38			
6	B	1800	G	17	B	1382	G	28				39			
7	B	1800	G	18	B	1382	G	29				40			
8	B	1800	G	19	B	1382	G	30				41			
9	B	1800	G	20	B	1382	G	31				42			
10	B	1800	G	21	B	1382	G	32				43			
11	B	1382	G	22	B	1382	G	33				44			
SUM BRØK		19382		SUM BRØK		15202		SUM BRØK		4146		SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 38730 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

8/12-16 Harald Bjørnstad

Harald Bjørnstad

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 bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes 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.

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 (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. 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 (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
8/6-16	Harald Bjørnstad	Harald Bjørnstad	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

Nittedal kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

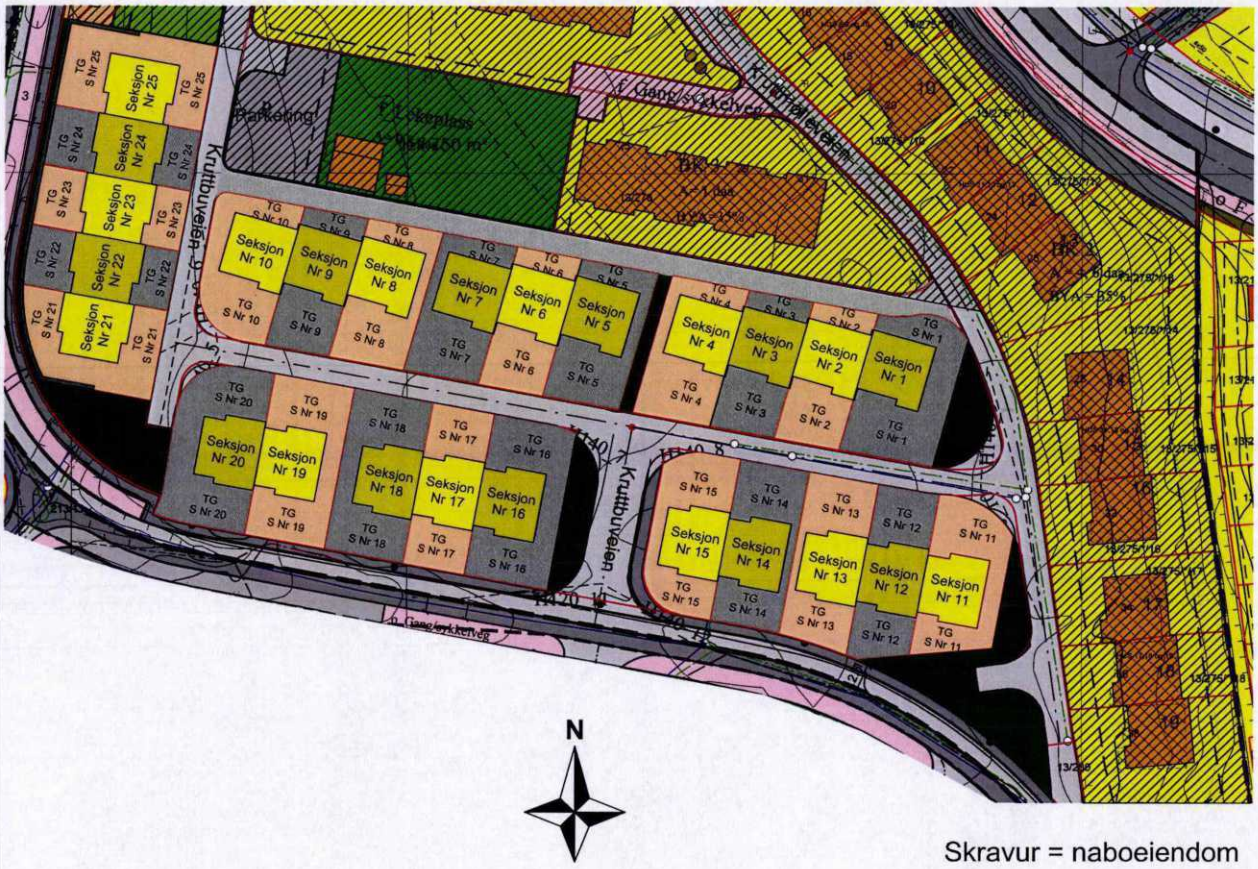
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
13	**277**			**i Nittedal kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
17.01.2017	Dag Wågin	SEKTOR FOR MILJØ OG SAMFUNNSUTVIKLING * NITTEDAL *

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom 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. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

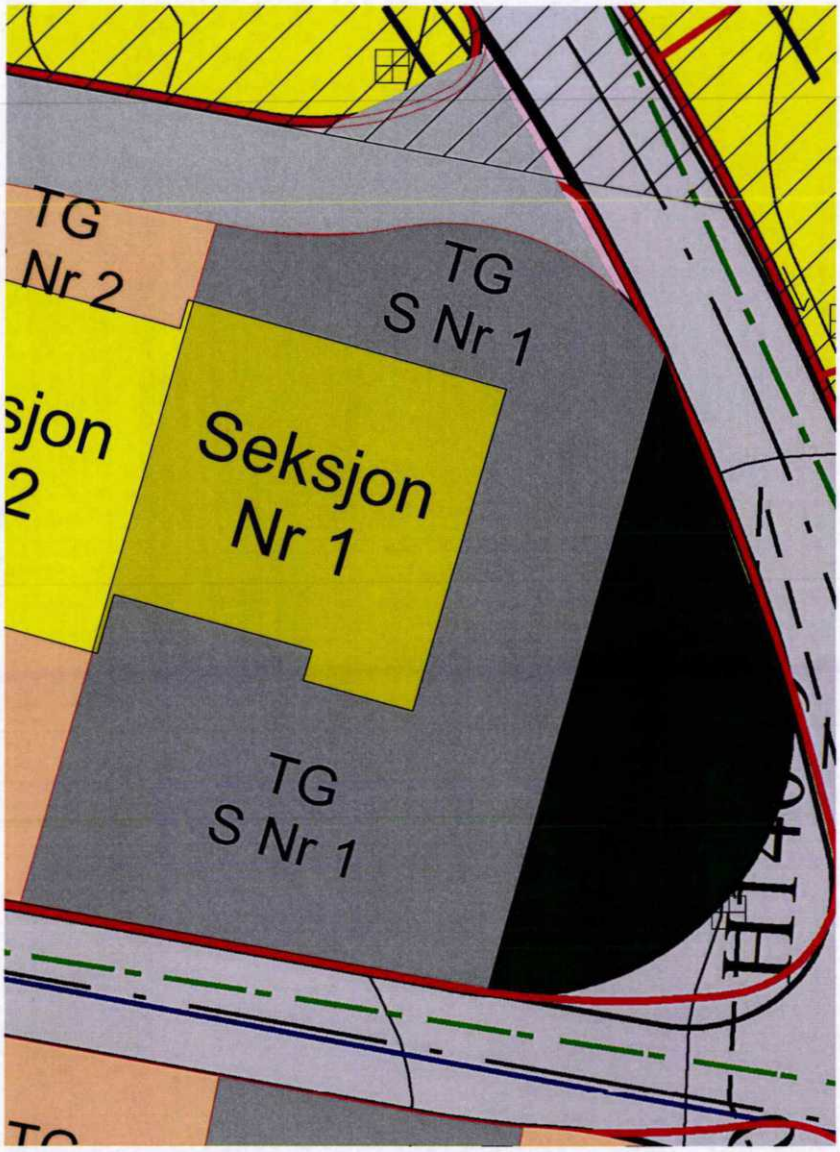
©Nittedal kommune, Geodataavdelingen . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3



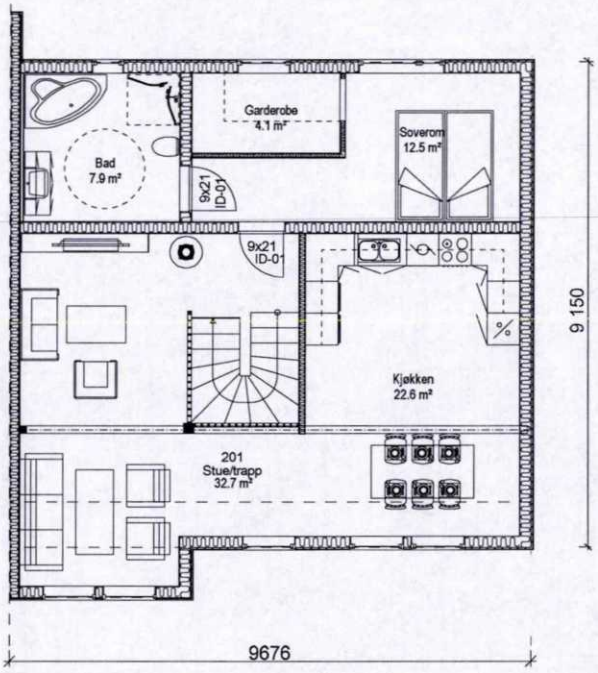
Skravur = naboeiendom

Eierseksjoner
Tilleggsgrunn
Fellesareale
Fellesareale
Off veigrunn

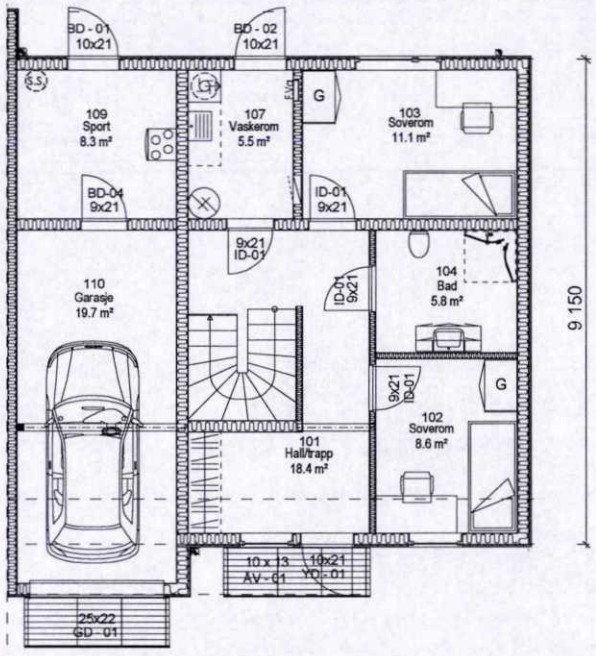
G.nr. 13 , B.nr. 277 . Nittedal Kommune Situasjonsplan alle	Målestokk 1: 1000	Side: Side 1 av 61



G.nr. 13 , B.nr. 277 . Nittedal Kommune Situasjonskart seksjon nr. 1	Målestokk 1 . 200	Side: Side 2 av 61



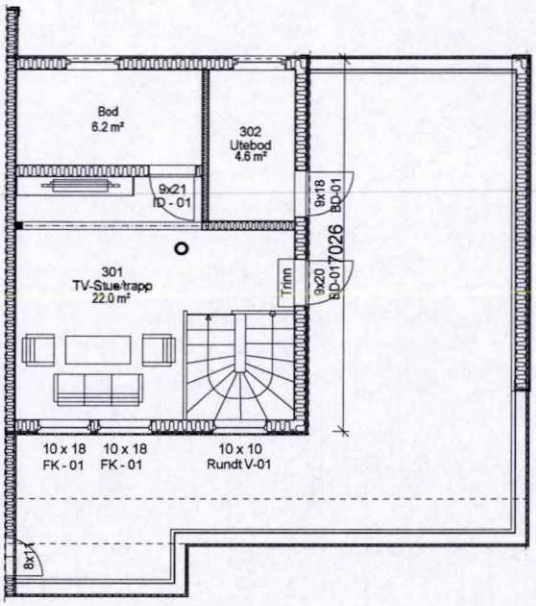
2 etg



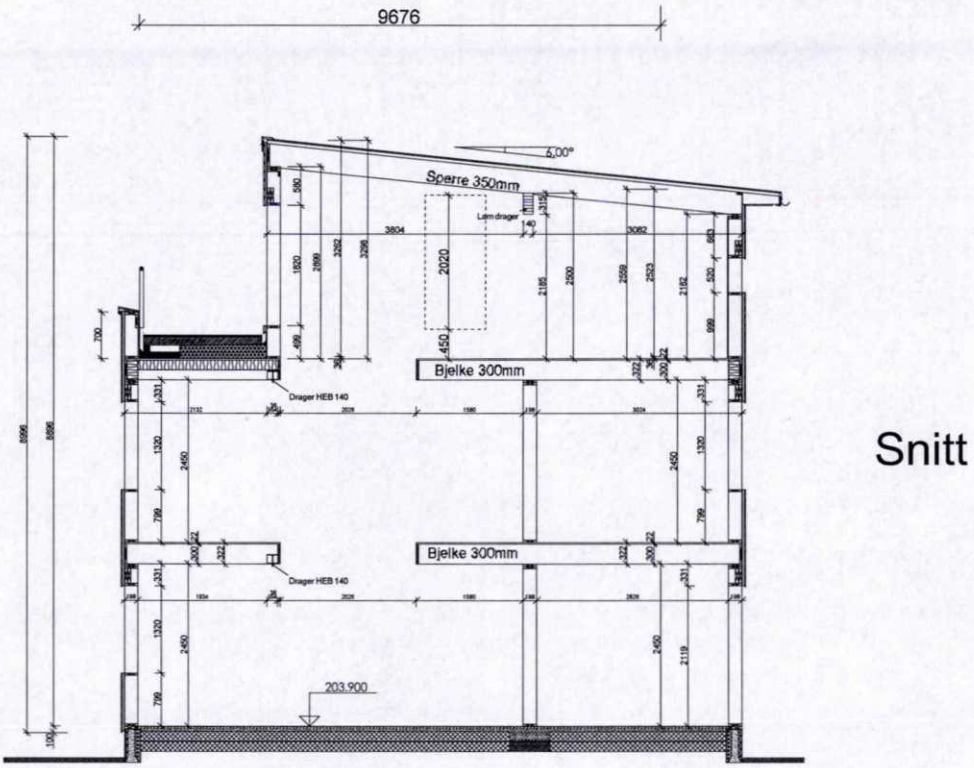
1. etg

BRA seksjon nr. 1 = 181 m²

G.nr. 13 , B.nr. 277 . Nittedal Kommune Plantegninger 1. og 2. etg. seksjon nr.1	Målestokk 1 : 100	Side: Side 3 av 61

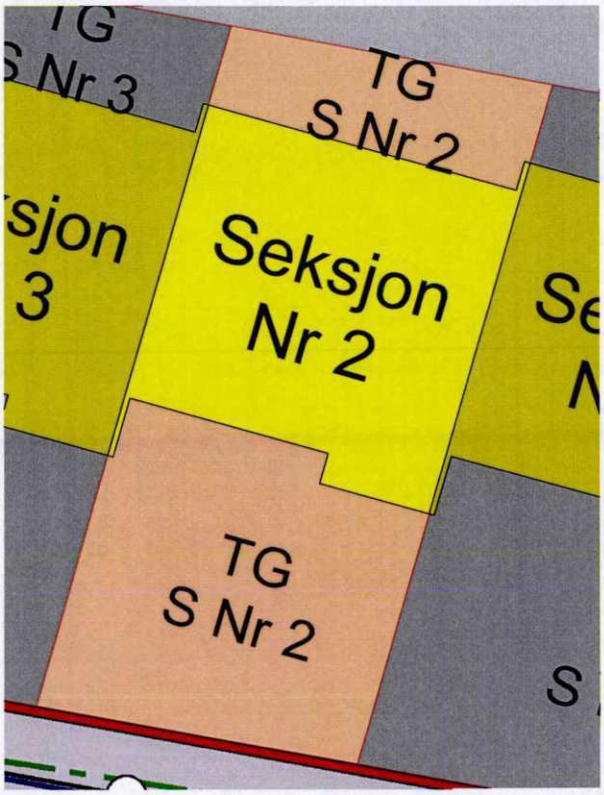


3. etg



Snitt

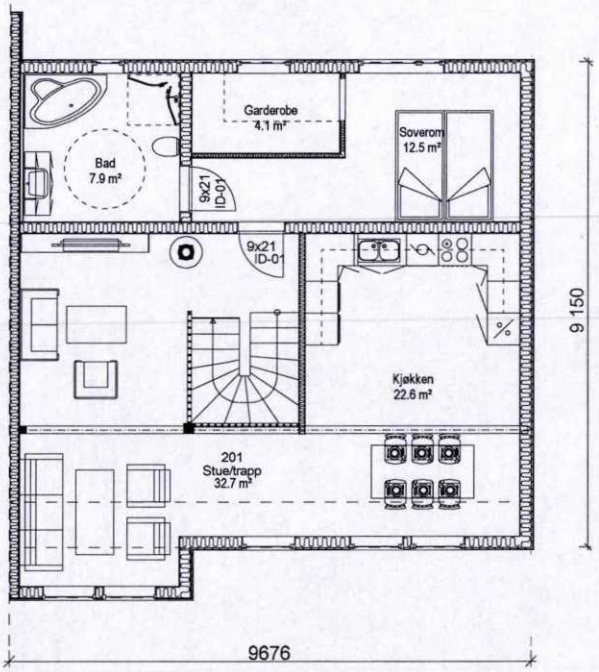
G.nr. 13 , B.nr. 277 . Nittedal Kommune Plantegninger 3. etg. og snitt, seksj. nr. 1	Målestokk 1 : 100	Side: Side 4 av 61



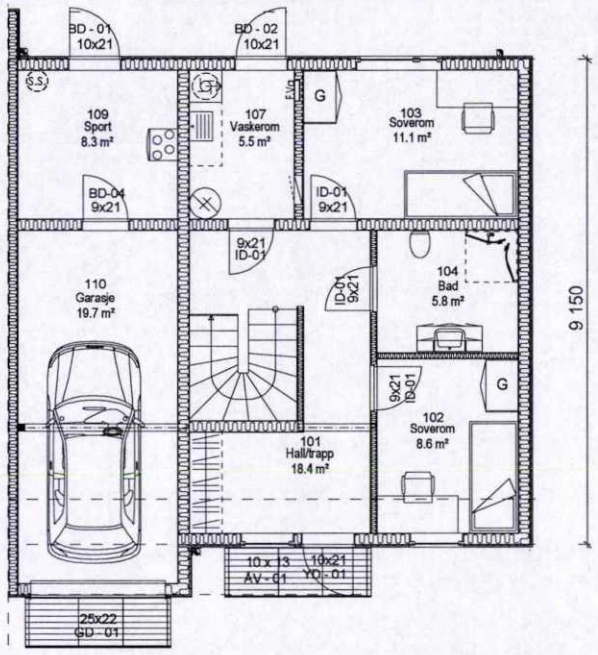
N

Eierseksjoner
Tilleggsgrunn
Fellesareale
Fellesareale
Off veigrunn

G.nr. 13 , B.nr. 277 . Nittedal Kommune Situasjonskart seksjon nr. 2	Målestokk 1 . 200	Side: Side 5 av 61



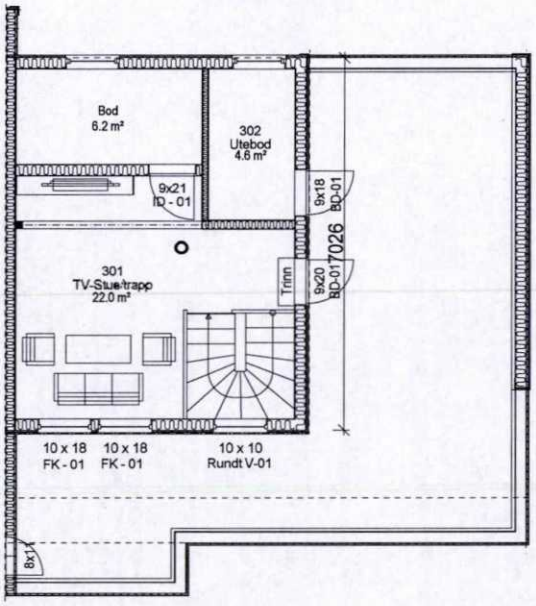
2 etg



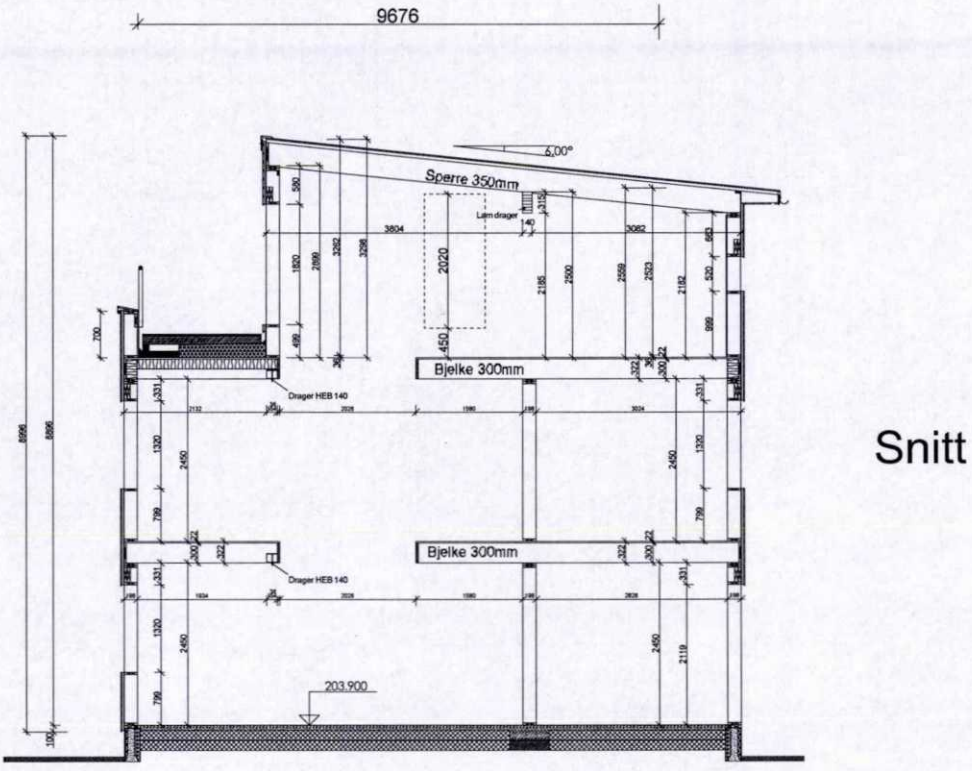
1. etg

BRA seksjon nr. 2 = 181 m²

G.nr. 13 , B.nr. 277 . Nittedal Kommune Plantegninger 1. og 2. etg. seksjon nr.2	Målestokk 1 : 100	Side: Side 6 av 61

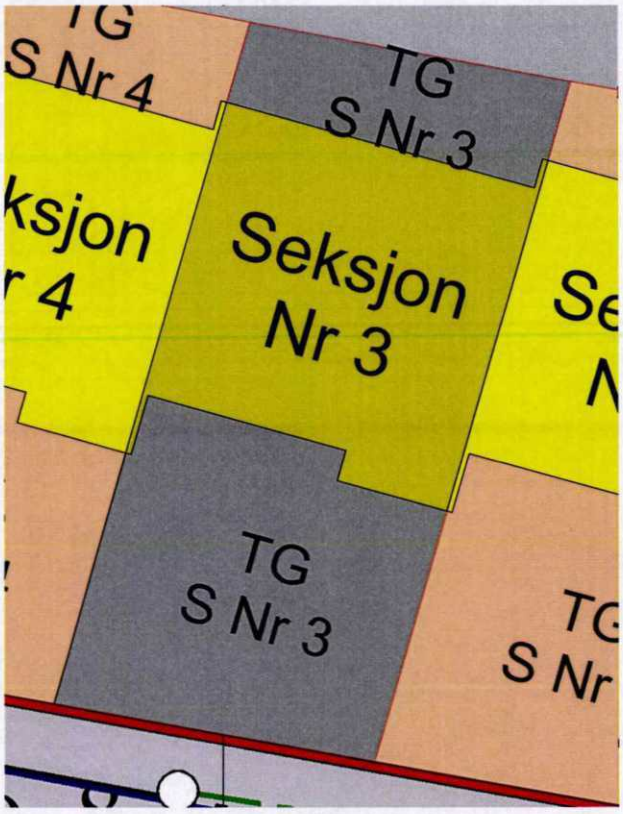


3. etg



Snitt

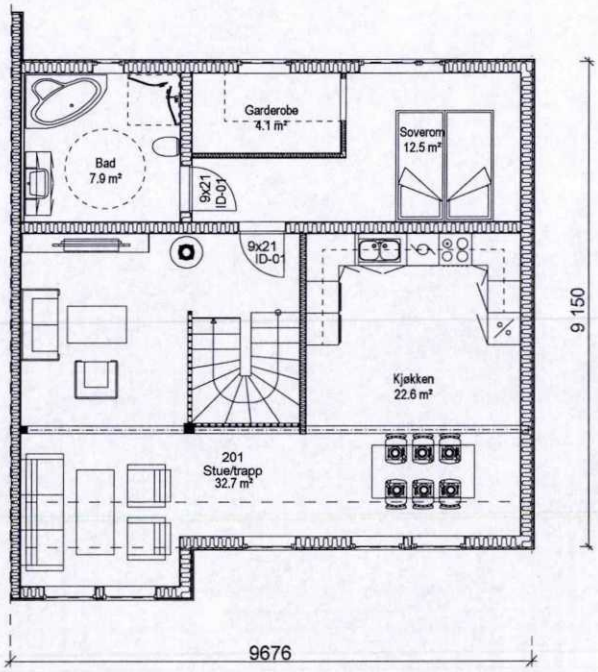
G.nr. 13 , B.nr. 277 . Nittedal Kommune Plantegninger 3. etg. og snitt, seksj. nr. 2	Målestokk 1 : 100	Side: Side 7 av 61



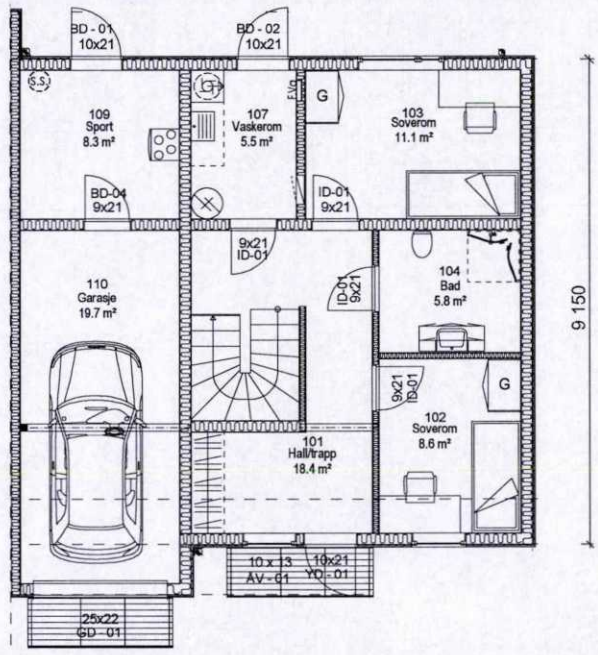
N

Eierseksjoner
Tilleggsgrunn
Fellesareale
Fellesareale
Off veigrunn

G.nr. 13 , B.nr. 277 . Nittedal Kommune Situasjonskart seksjon nr. 3	Målestokk 1 . 200	Side: Side 8 av 61



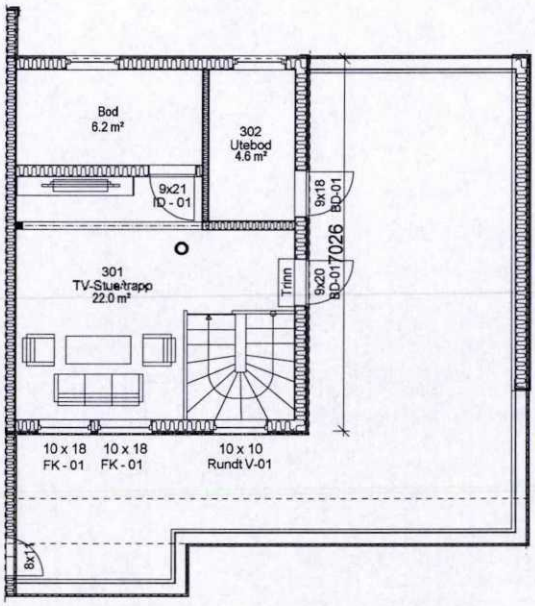
2 etg



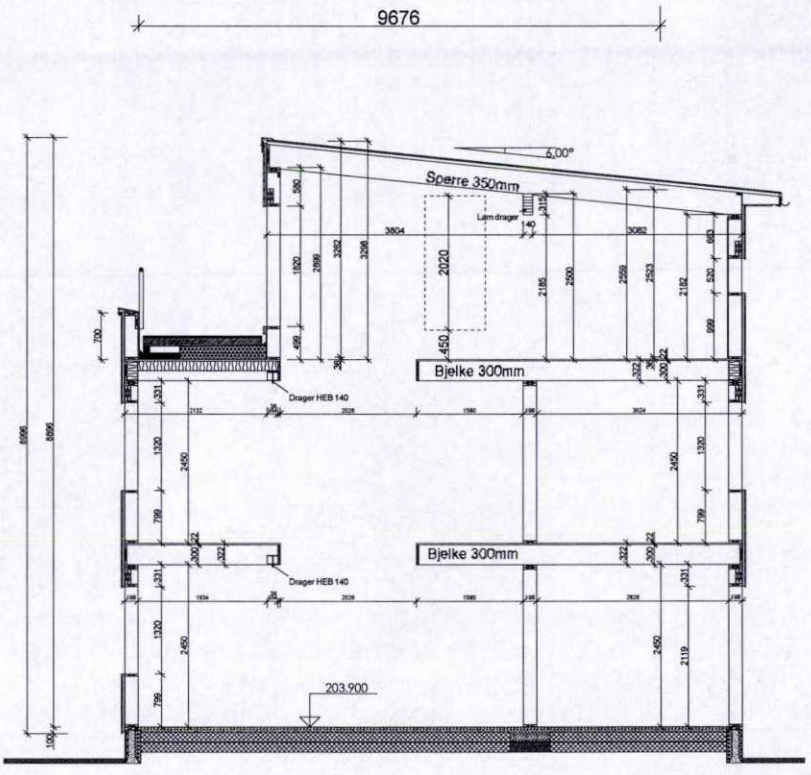
1. etg

BRA seksjon nr. 3 = 181 m²

G.nr. 13 , B.nr. 277 . Nittedal Kommune Plantegninger 1. og 2. etg. seksjon nr. 3	Målestokk 1 : 100	Side: Side 9 av 61

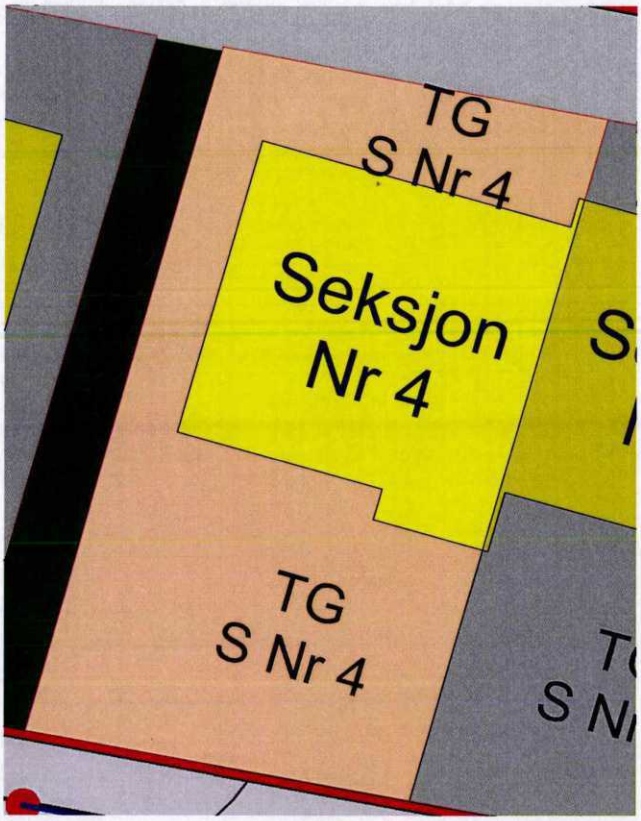


3. etg



Snitt

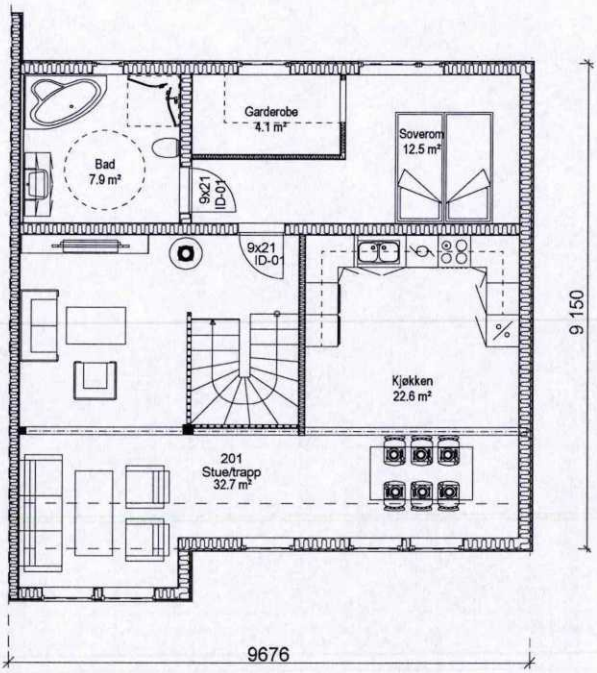
G.nr. 13 , B.nr. 277 . Nittedal Kommune Plantegninger 3. etg. og snitt, seksj. nr. 3	Målestokk 1 : 100	Side: Side 10 av 61



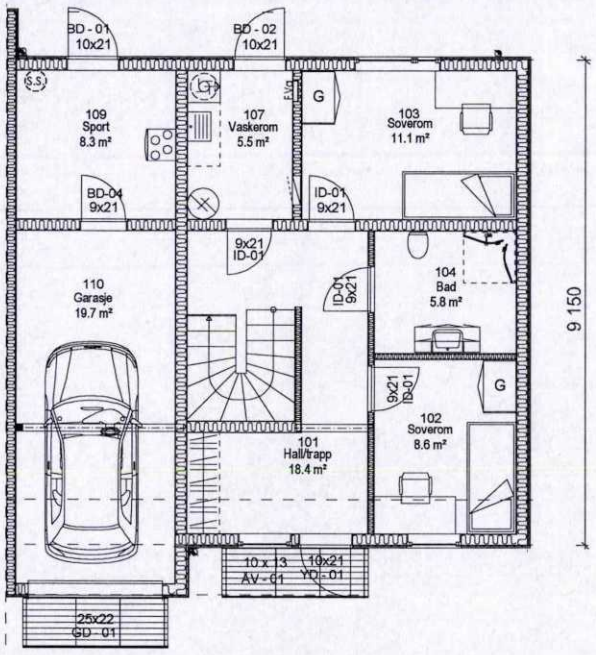
N

Eierseksjoner
Tilleggsgrunn
Fellesareale
Fellesareale
Off veigrunn

G.nr. 13 , B.nr. 277 . Nittedal Kommune Situasjonskart seksjon nr. 4	Målestokk 1 . 200	Side: Side 11 av 61



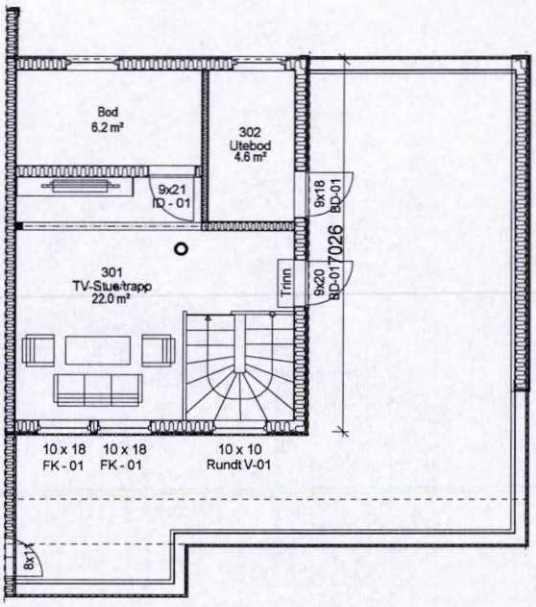
2 etg



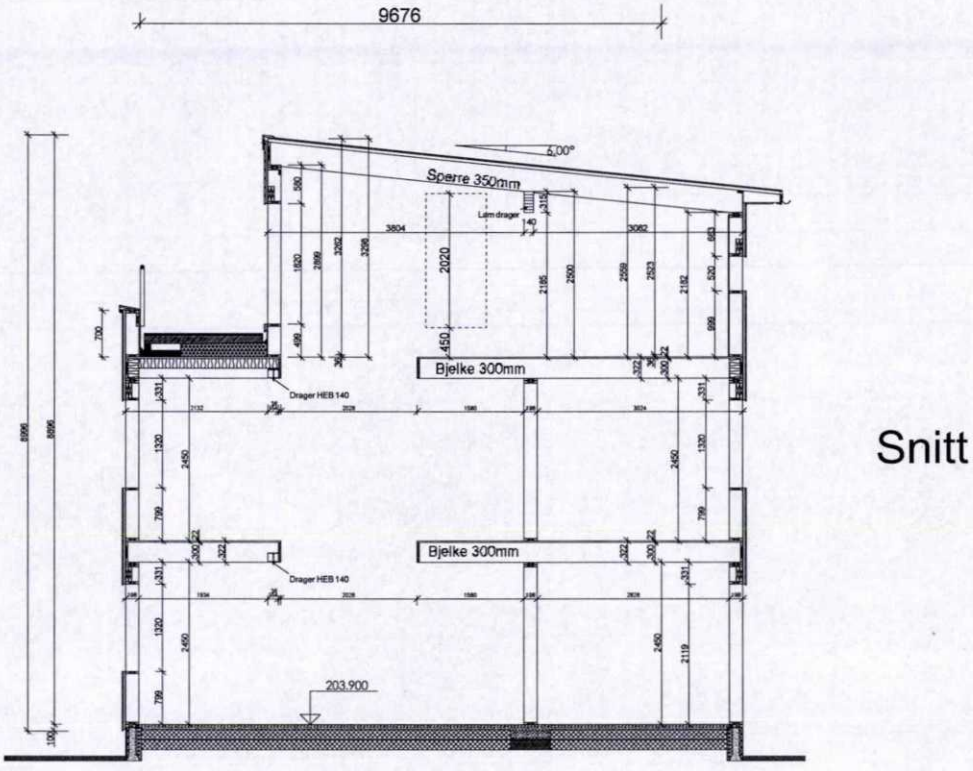
1. etg

BRA seksjon nr. 4 = 181 m²

G.nr. 13 , B.nr. 277 . Nittedal Kommune Plantegninger 1. og 2. etg. seksjon nr. 4	Målestokk 1 : 100	Side: Side 12 av 61

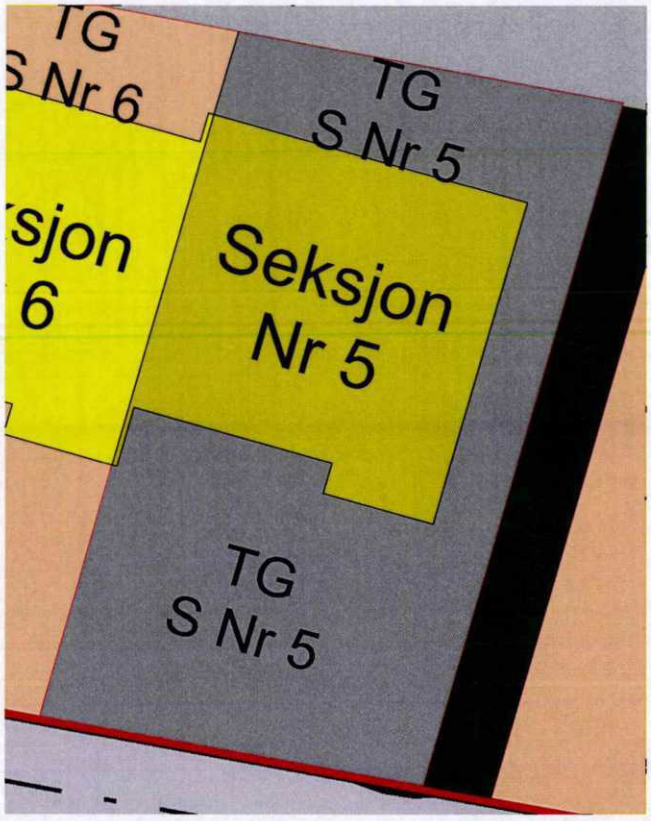


3. etg



Snitt

G.nr. 13 , B.nr. 277 . Nittedal Kommune Plantegninger 3. etg. og snitt, seksj. nr. 4	Målestokk 1 : 100	Side: Side 13 av 61



G.nr. 13 , B.nr. 277 . Nittedal Kommune

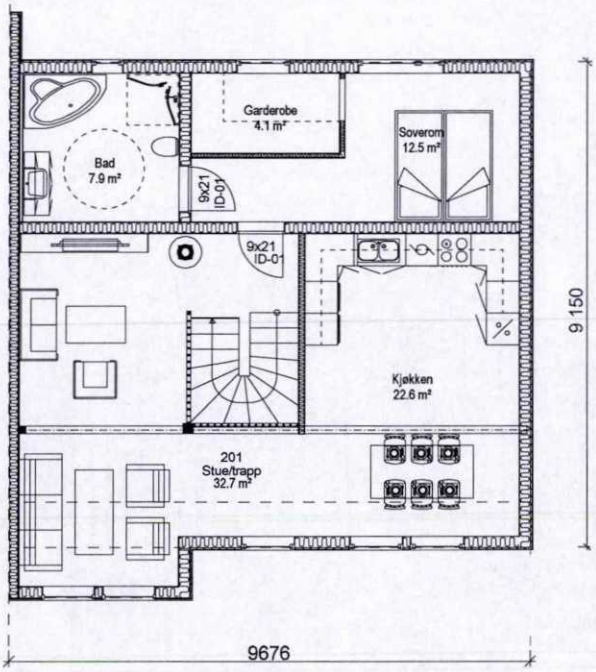
Situasjonskart seksjon nr. 5

Målestokk

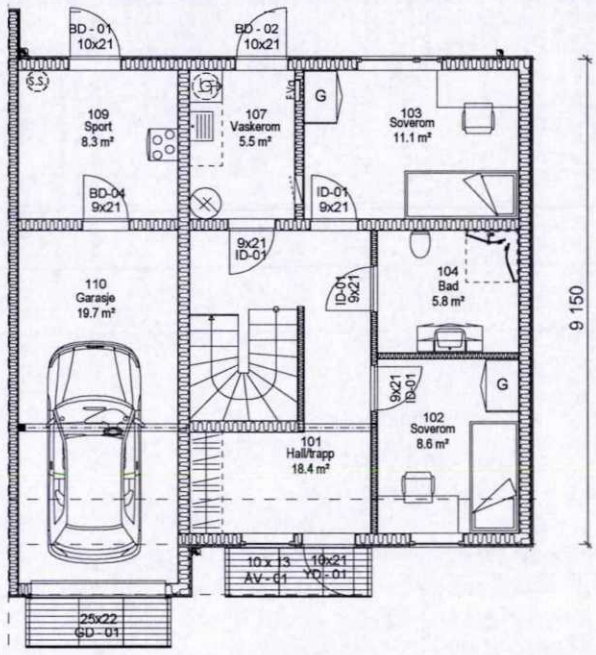
1 . 200

Side:

Side 14 av 61



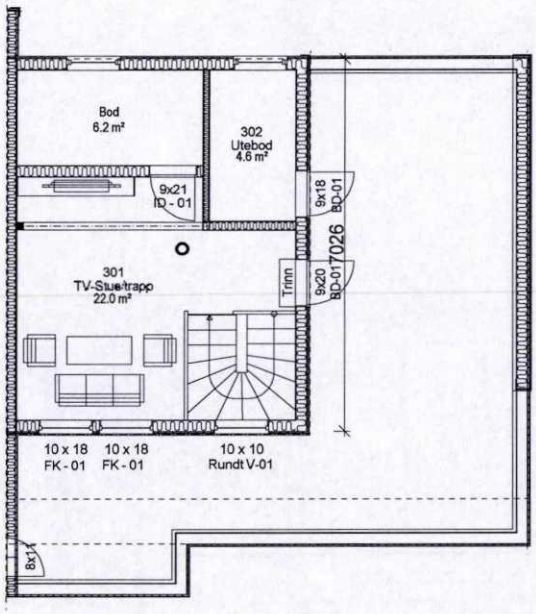
2 etg



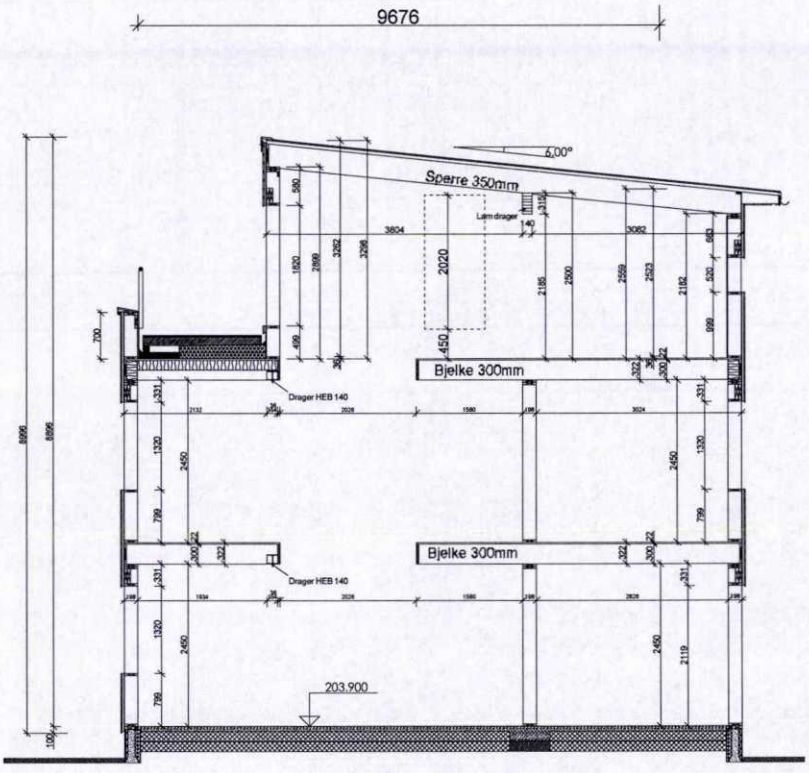
1. etg

BRA seksjon nr. 5 = 181 m²

G.nr. 13 , B.nr. 277 . Nittedal Kommune Plantegninger 1. og 2. etg. seksjon nr. 5	Målestokk 1 : 100	Side: Side 15 av 61

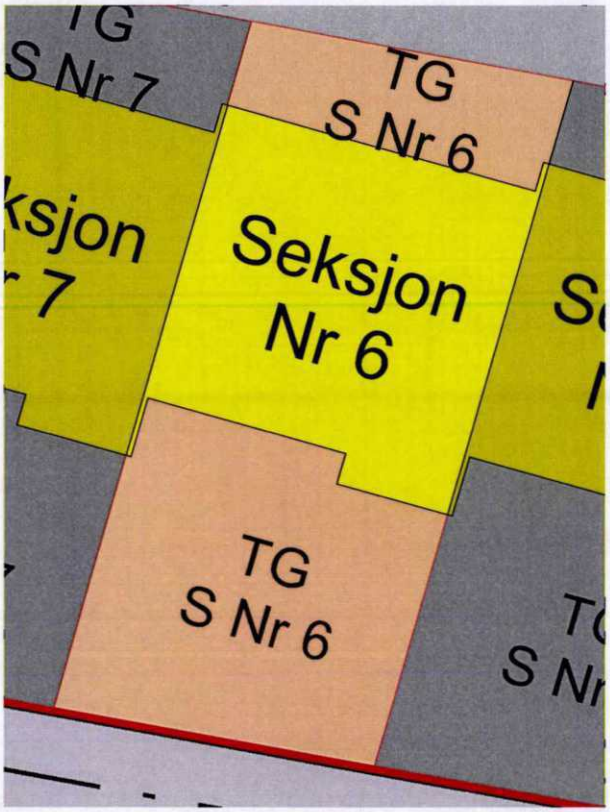


3. etg

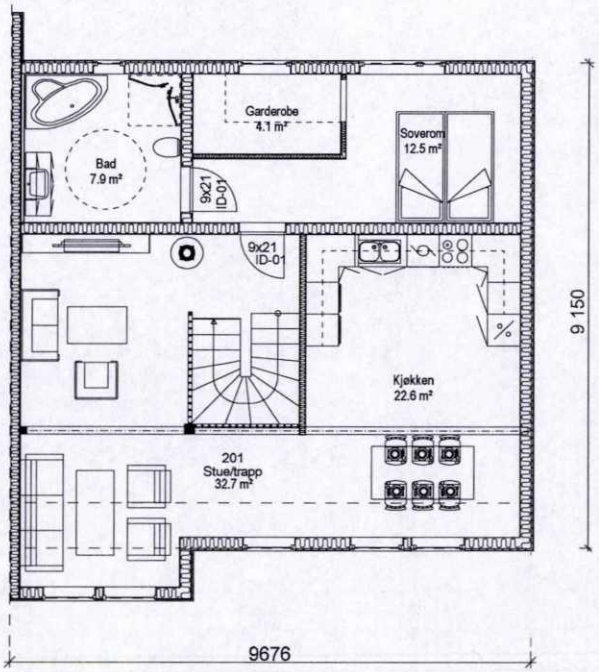


Snitt

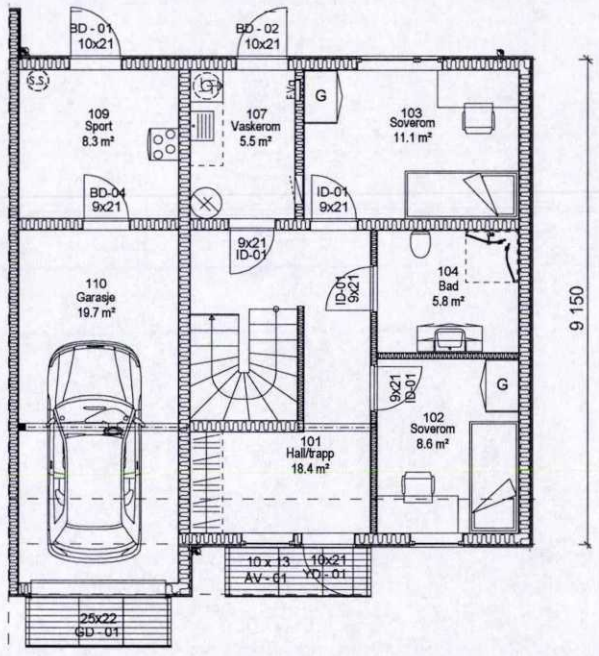
G.nr. 13 , B.nr. 277 . Nittedal Kommune Plantegninger 3. etg. og snitt, seksj. nr. 5	Målestokk 1 : 100	Side: Side 16 av 61



G.nr. 13 , B.nr. 277 . Nittedal Kommune Situasjonskart seksjon nr. 6	Målestokk 1 . 200	Side: Side 17 av 61



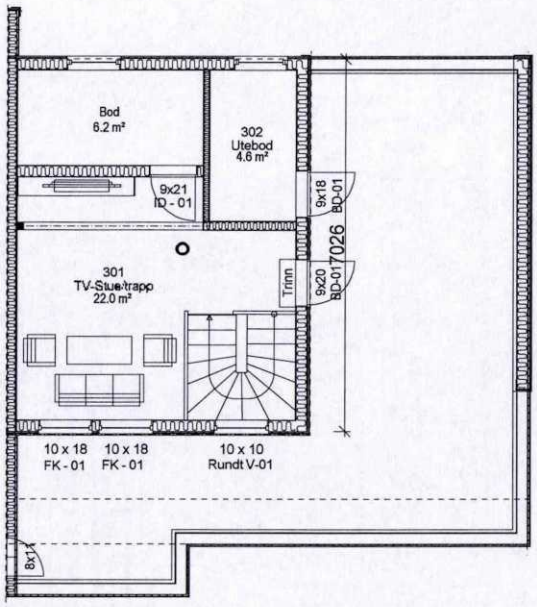
2 etg



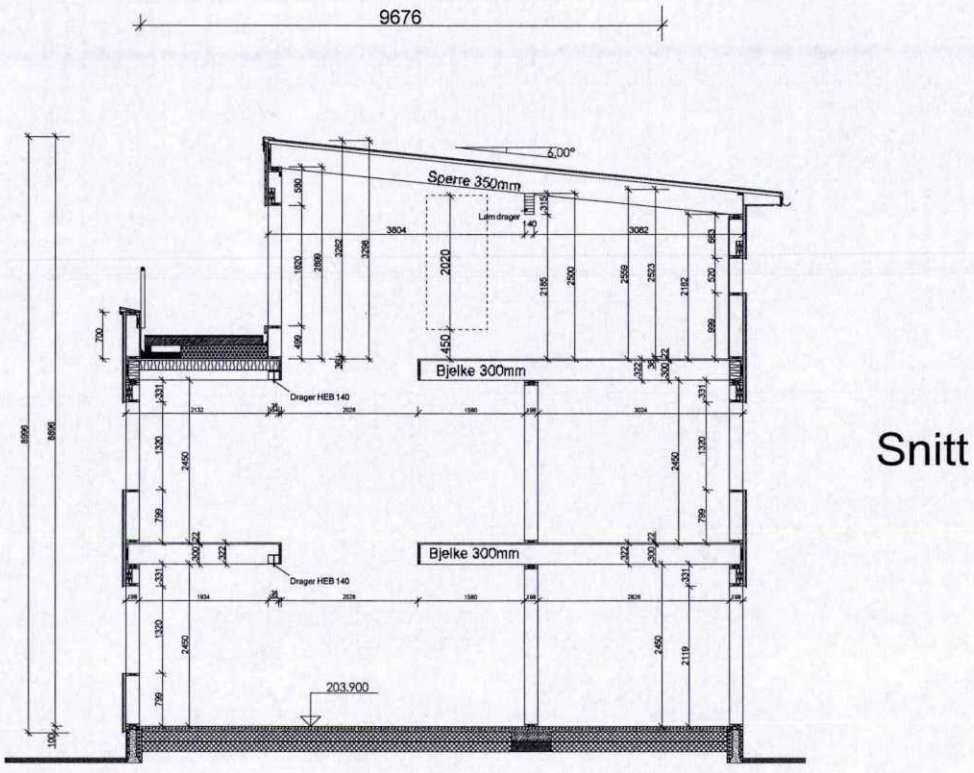
1. etg

BRA seksjon nr. 6 = 181 m²

G.nr. 13 , B.nr. 277 . Nittedal Kommune Plantegninger 1. og 2. etg. seksjon nr. 6	Målestokk 1 : 100	Side: Side 18 av 61

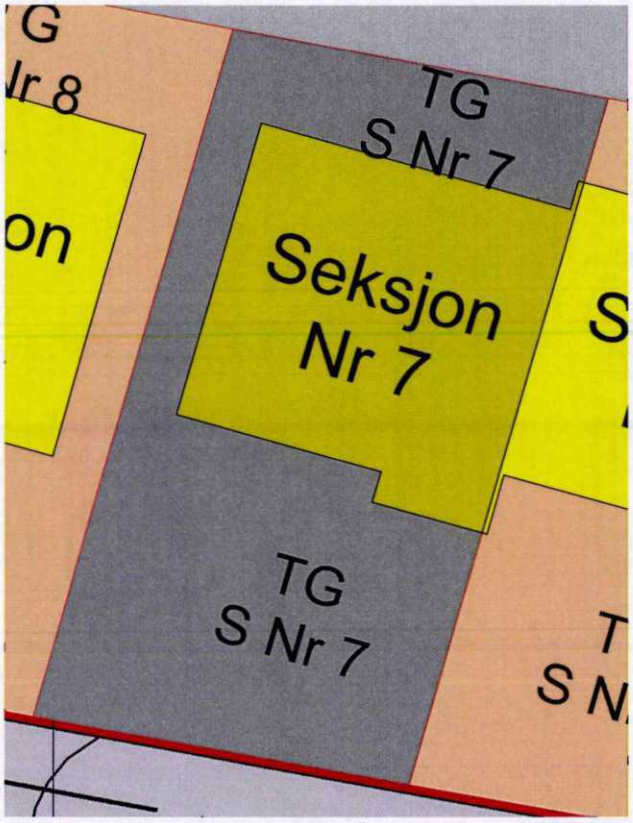


3. etg



Snitt

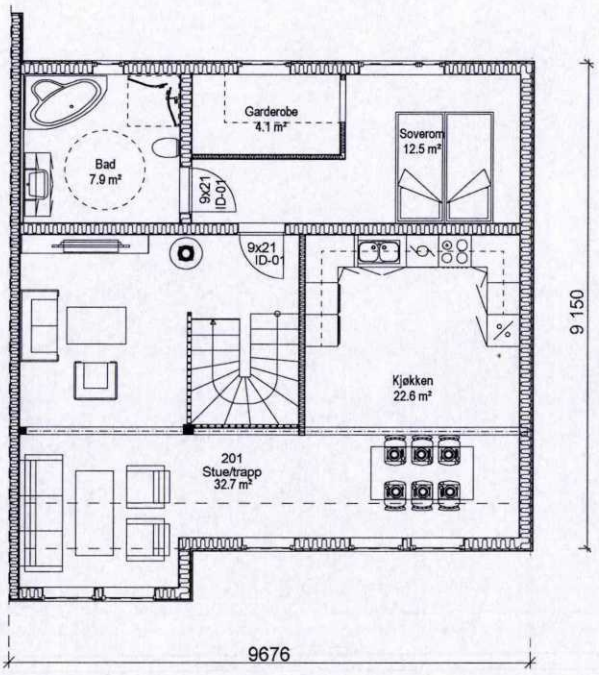
G.nr. 13 , B.nr. 277 . Nittedal Kommune Plantegninger 3. etg. og snitt, seksj. nr. 6	Målestokk 1 : 100	Side: Side 19 av 61



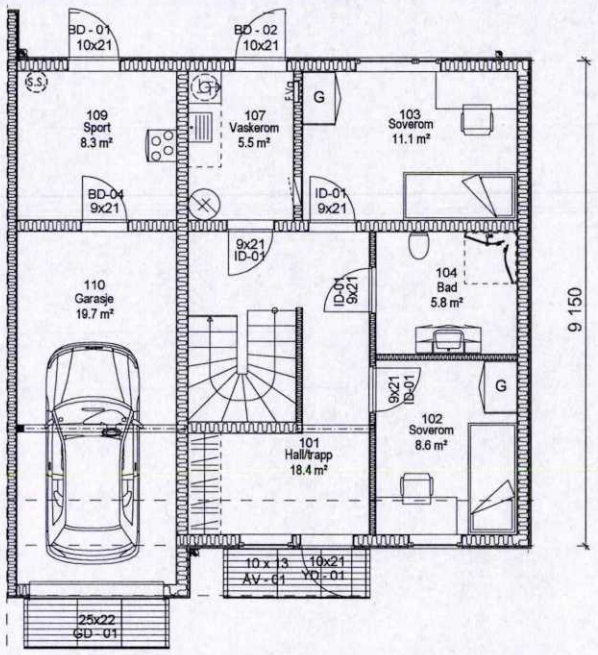
N

Eierseksjoner
Tilleggsgrunn
Fellesareale
Fellesareale
Off veigrunn

G.nr. 13 , B.nr. 277 . Nittedal Kommune Situasjonskart seksjon nr. 7	Målestokk 1 . 200	Side: Side 20 av 61



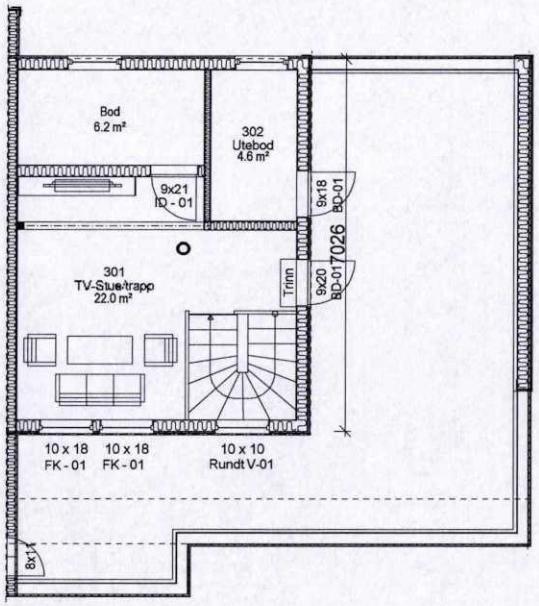
2 etg



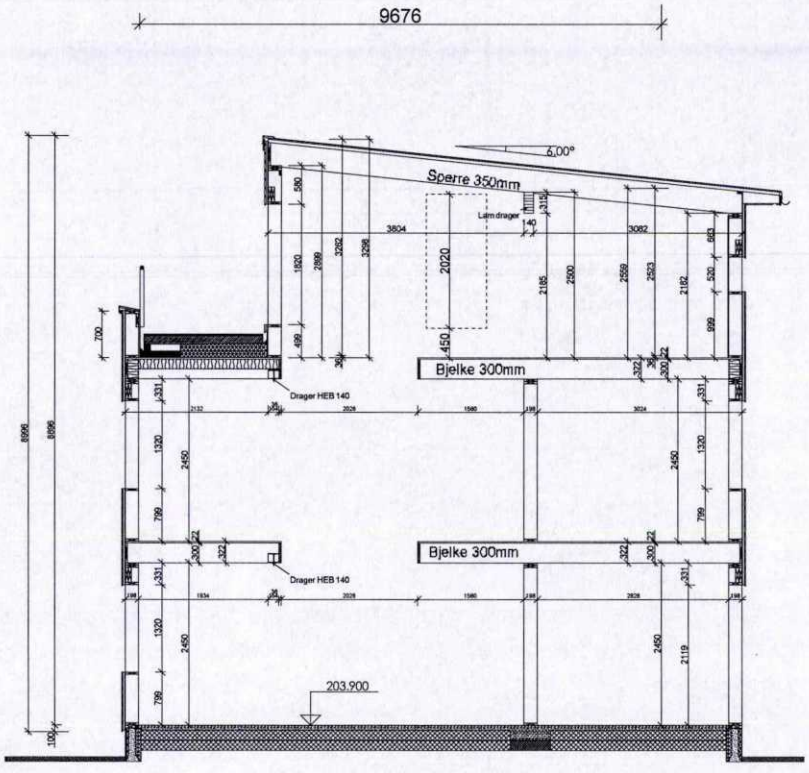
1. etg

BRA seksjon nr. 7 = 181 m²

G.nr. 13 , B.nr. 277 . Nittedal Kommune Plantegninger 1. og 2. etg. seksjon nr. 7	Målestokk 1 : 100	Side: Side 21 av 61

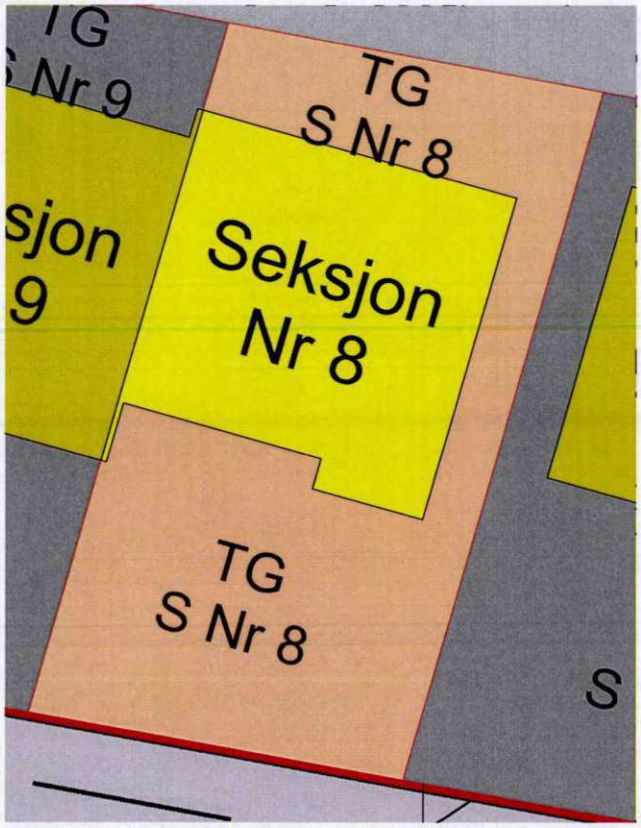


3. etg



Snitt

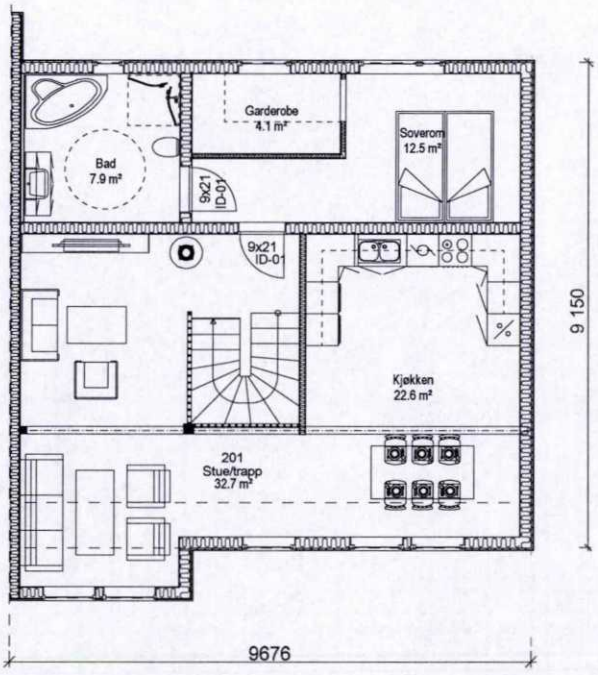
G.nr. 13 , B.nr. 277 . Nittedal Kommune Plantegninger 3. etg. og snitt, seksj. nr. 7	Målestokk 1 : 100	Side: Side 22 av 61



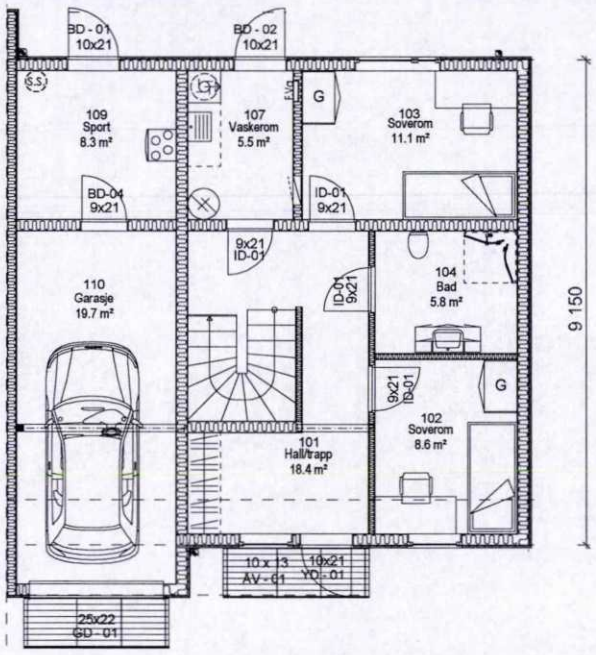
N

Eierseksjoner
Tilleggsgrunn
Fellesareale
Fellesareale
Off veigrunn

G.nr. 13 , B.nr. 277 . Nittedal Kommune Situasjonskart seksjon nr. 8	Målestokk 1 . 200	Side: Side 23 av 61



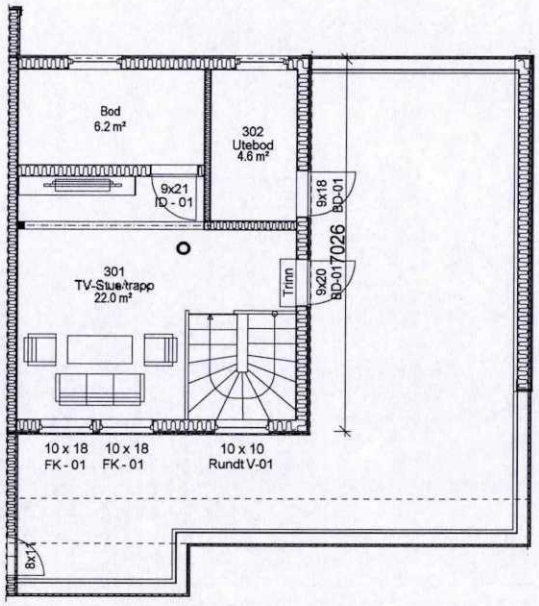
2 etg



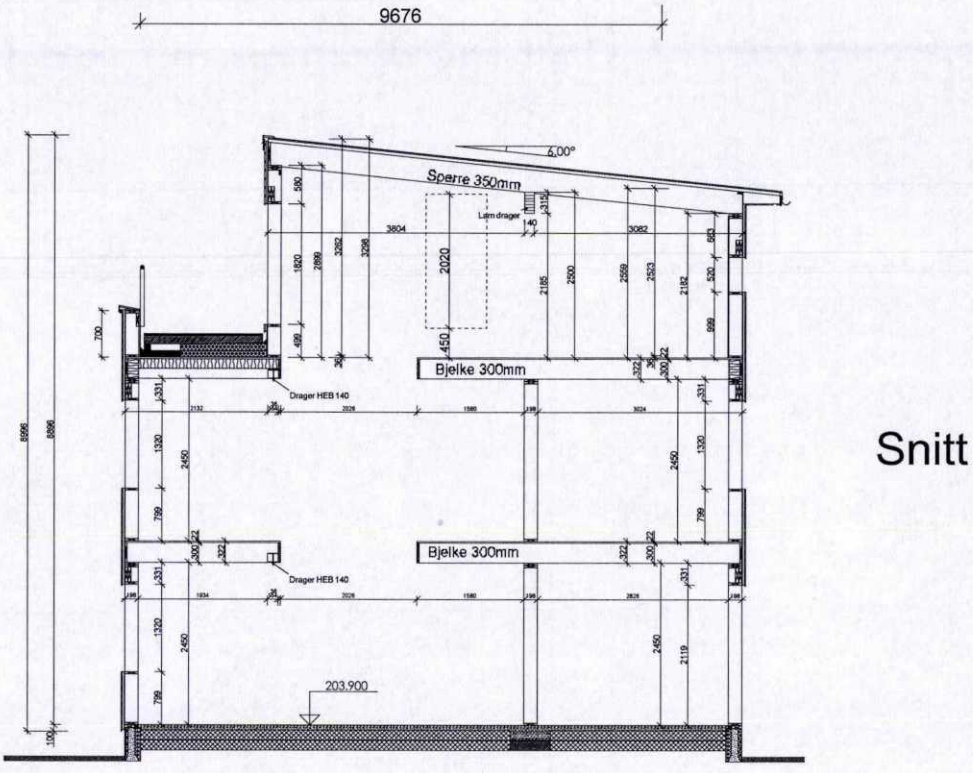
1. etg

BRA seksjon nr. 8 = 181m²

G.nr. 13 , B.nr. 277 . Nittedal Kommune Plantegninger 1. og 2. etg. seksjon nr. 8	Målestokk 1 : 100	Side: Side 24 av 61

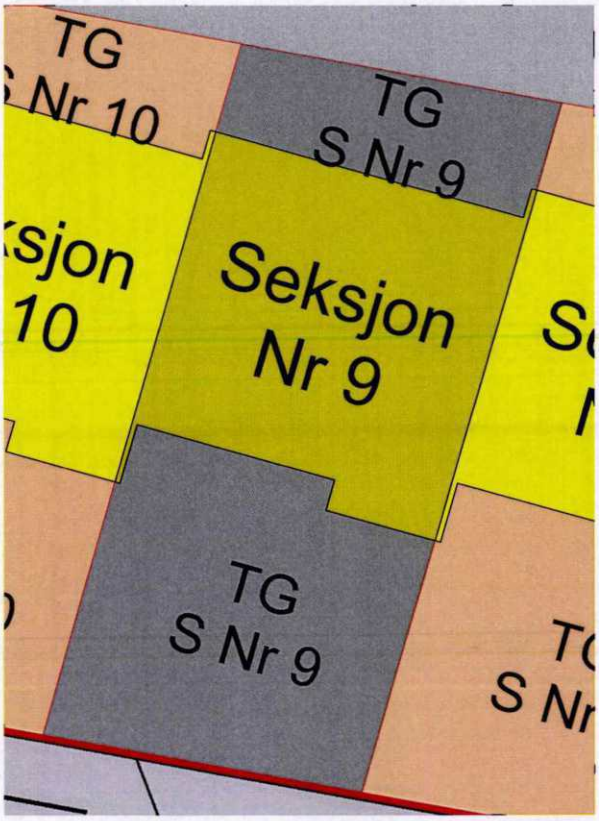


3. etg



Snitt

G.nr. 13 , B.nr. 277 . Nittedal Kommune Plantegninger 3. etg. og snitt, seksj. nr. 8	Målestokk 1 : 100	Side: Side 25 av 61

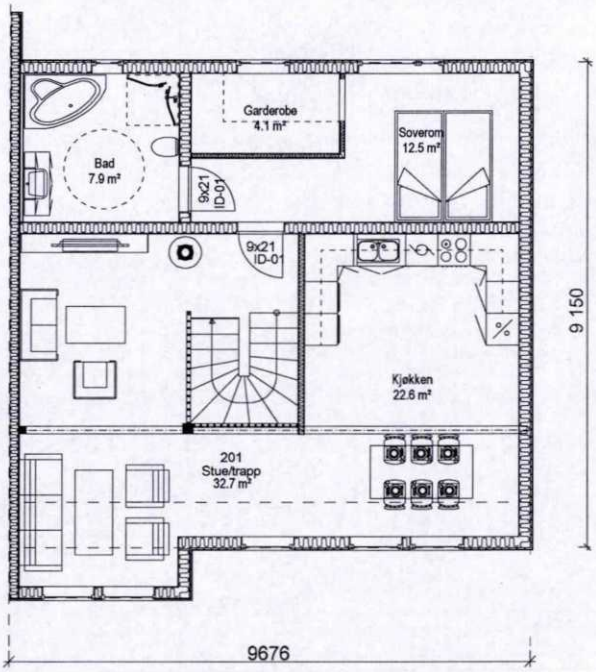


G.nr. 13 , B.nr. 277 . Nittedal Kommune

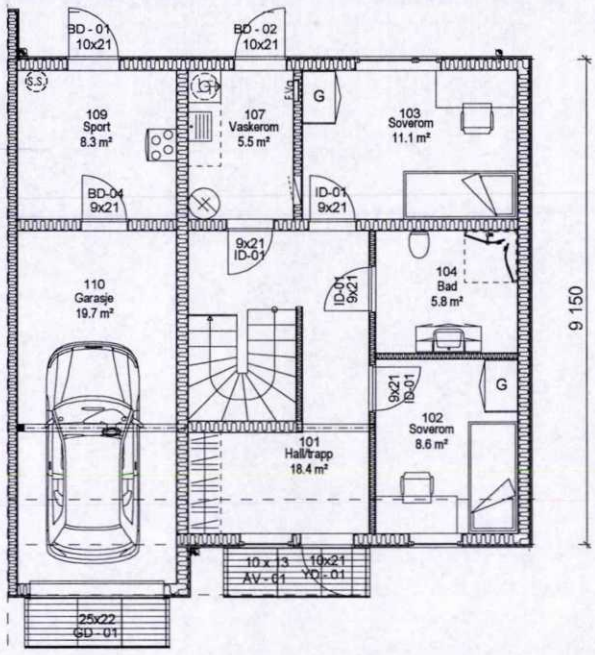
Situasjonskart seksjon nr. 9

Målestokk 1 . 200

Side: Side 26 av 61



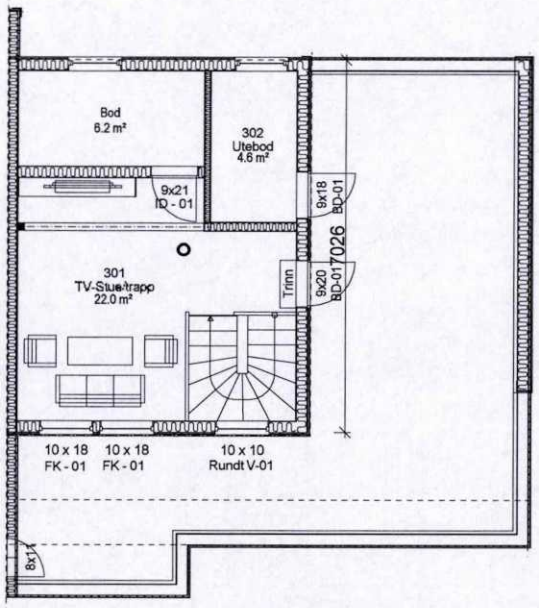
2 etg



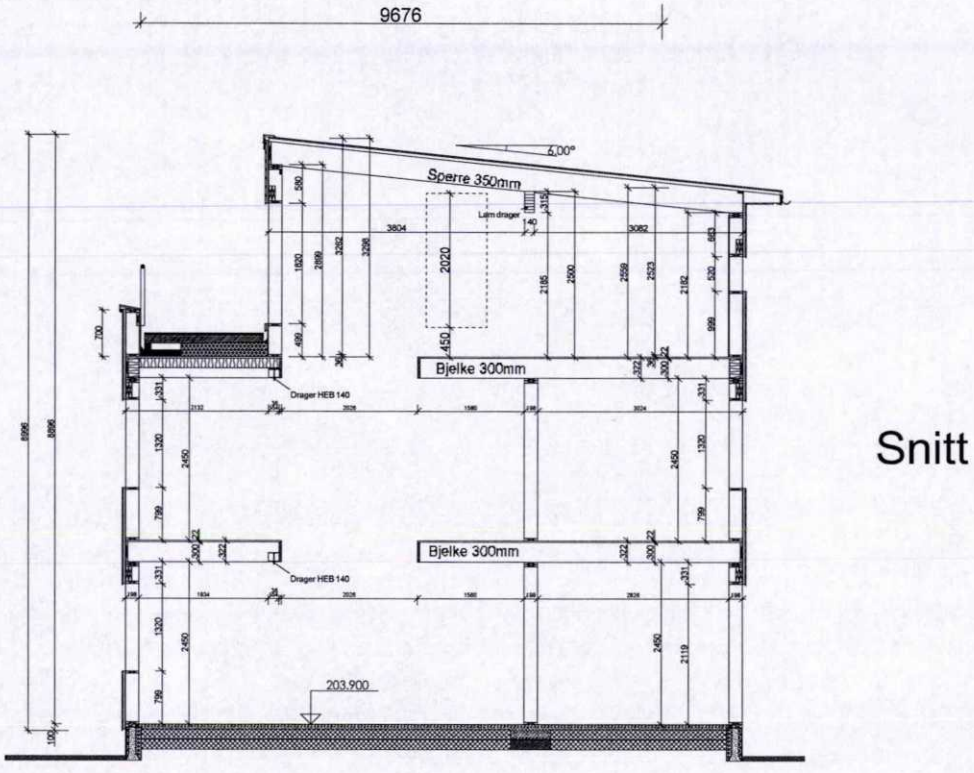
1. etg

BRA seksjon nr. 9 = 181 m²

G.nr. 13 , B.nr. 277 . Nittedal Kommune Plantegninger 1. og 2. etg. seksjon nr. 9	Målestokk 1 : 100	Side: Side 27 av 61

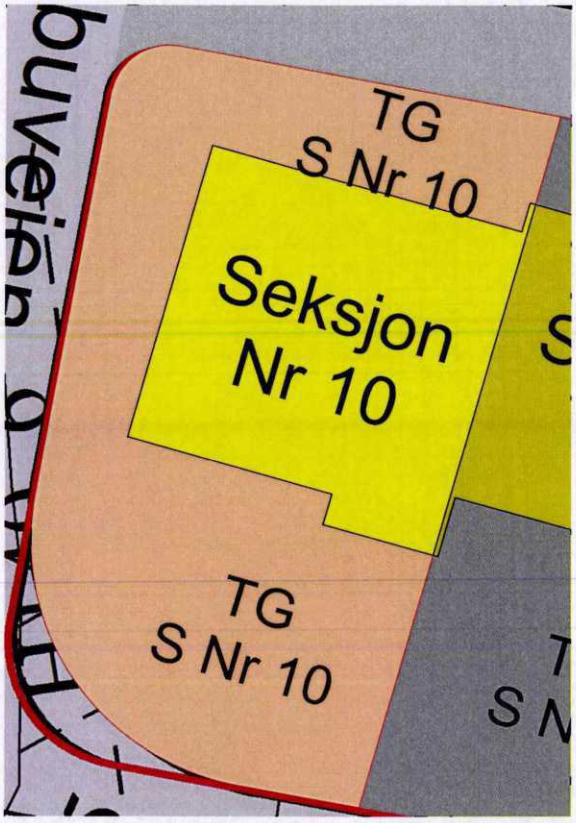


3. etg



Snitt

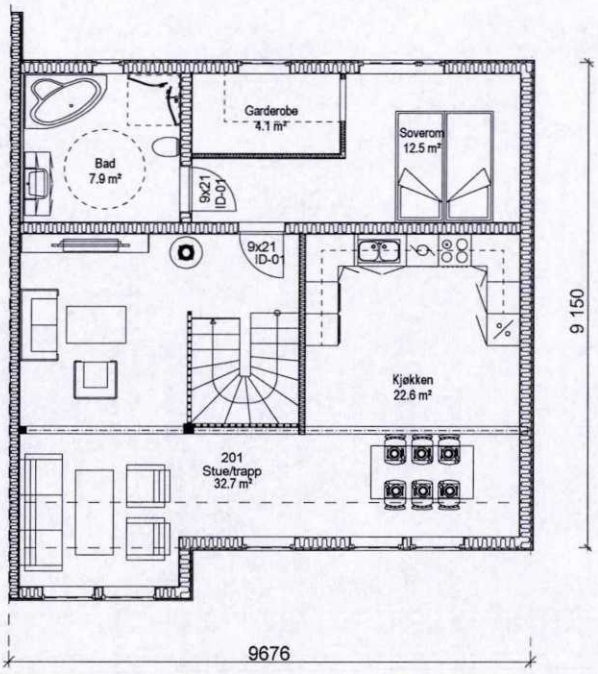
G.nr. 13 , B.nr. 277 . Nittedal Kommune Plantegninger 3. etg. og snitt, seksj. nr.9	Målestokk 1 : 100	Side: Side 28 av 61



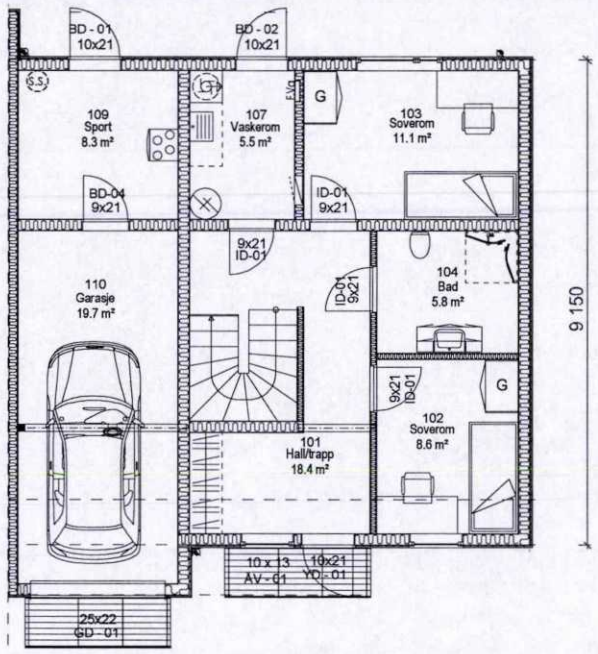
N

Eierseksjoner
Tilleggsgrunn
Fellesareale
Fellesareale
Off veigrunn

G.nr. 13 , B.nr. 277 . Nittedal Kommune Situasjonskart seksjon nr. 10	Målestokk 1 : 100	Side: Side 29 av 61



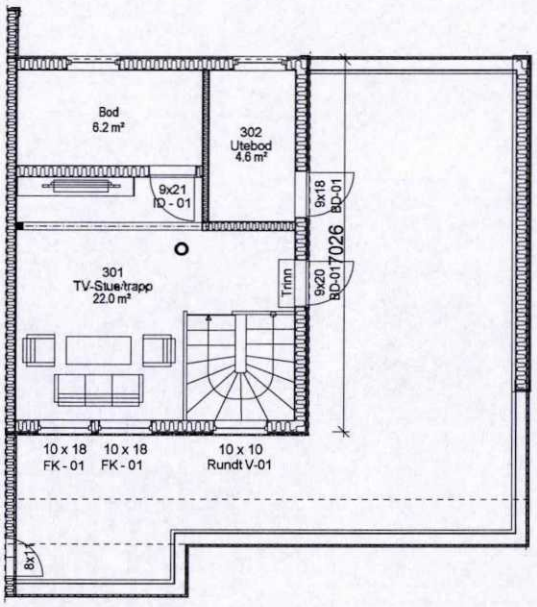
2 etg



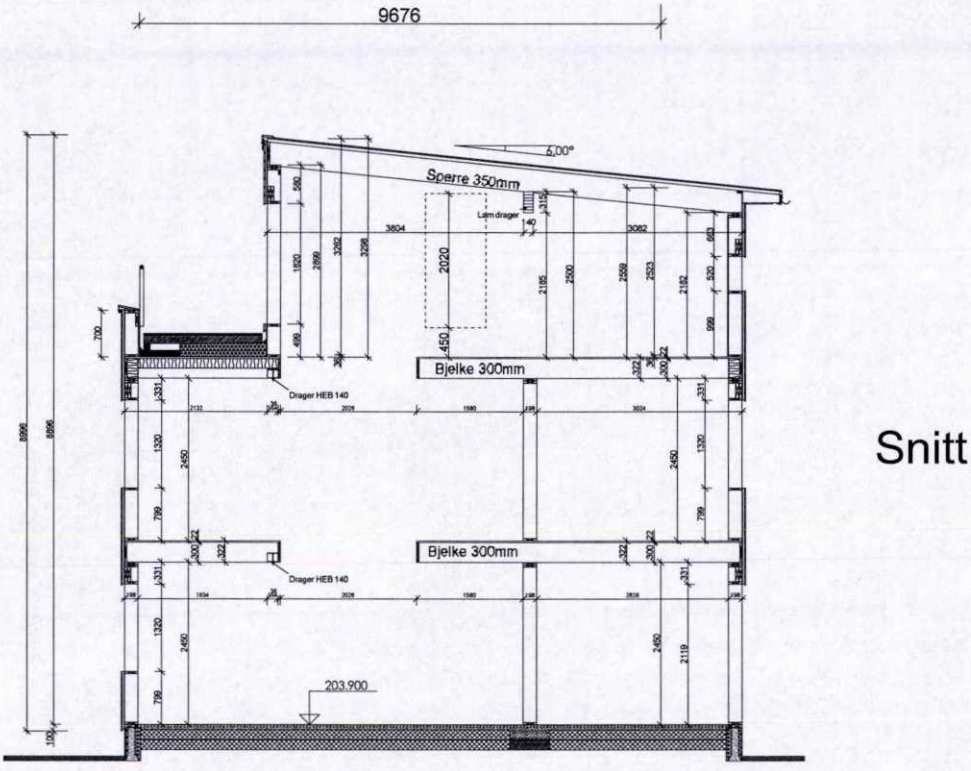
1. etg

BRA seksjon nr. 10 = 181 m²

G.nr. 13 , B.nr. 277 . Nittedal Kommune Plantegninger 1. og 2. etg. seksjon nr. 10	Målestokk 1 : 100	Side: Side 30 av 61

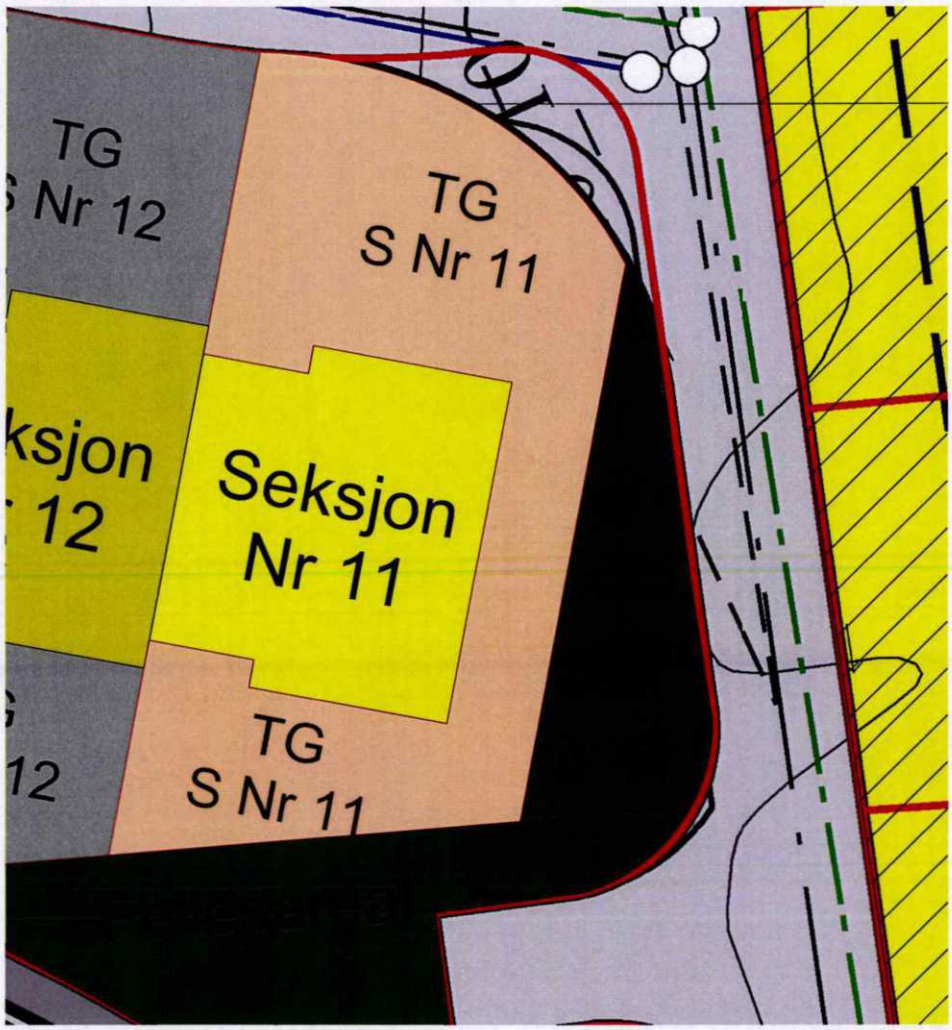


3. etg



Snitt

G.nr. 13 , B.nr. 277 . Nittedal Kommune Plantegninger 3. etg. og snitt, seksj. nr. 10	Målestokk 1 : 100	Side: Side 31 av 61

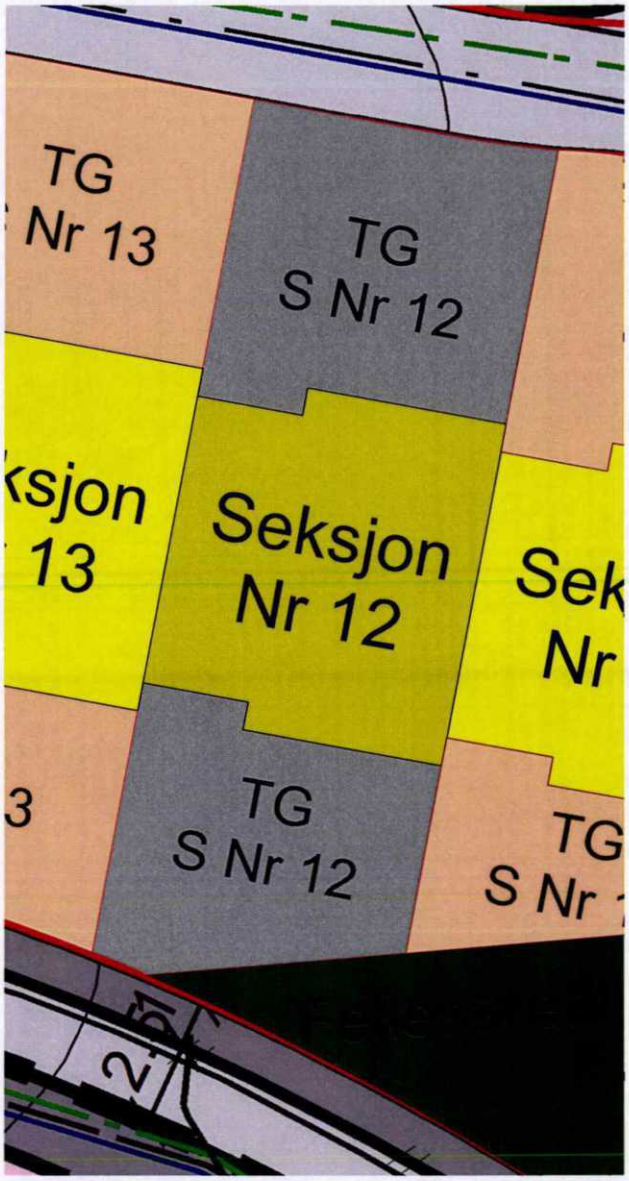


G.nr. 13 , B.nr. 277 . Nittedal Kommune Situasjonskart seksjon nr. 11	Målestokk 1 . 200	Side: Side 32 av 61

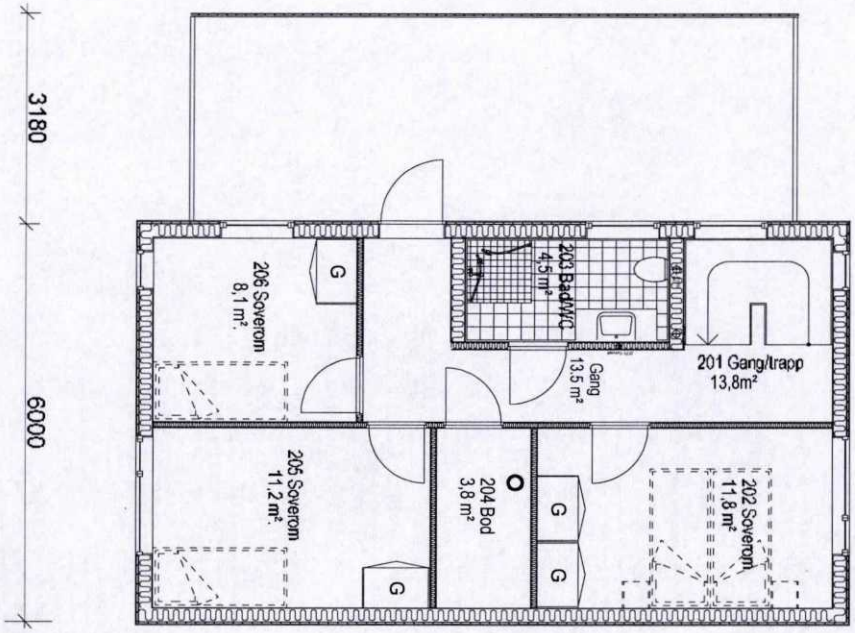


BRA seksjon nr. 11 = 138,2 m²

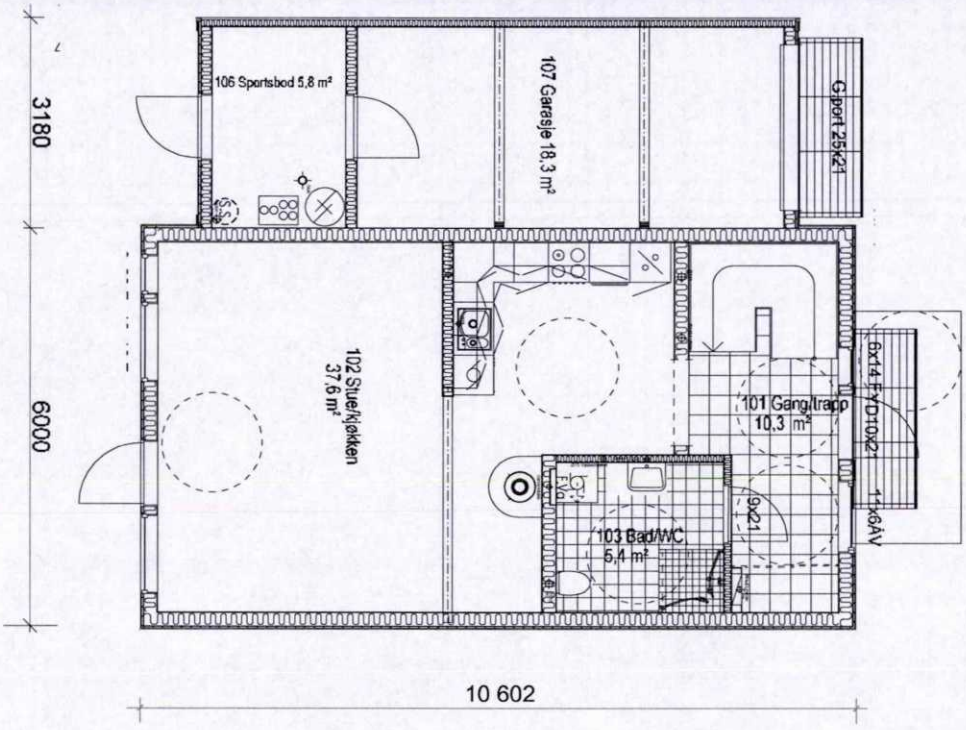
G.nr. 13 , B.nr. 277 . Nittedal Kommune Plantegninger 1. og 2. etg. seksjon nr. 11	Målestokk 1 : 100	Side: Side 33 av 61



G.nr. 13 , B.nr. 277 . Nittedal Kommune Situasjonskart seksjon nr. 12	Målestokk 1 : 200	Side: Side 34 av 61



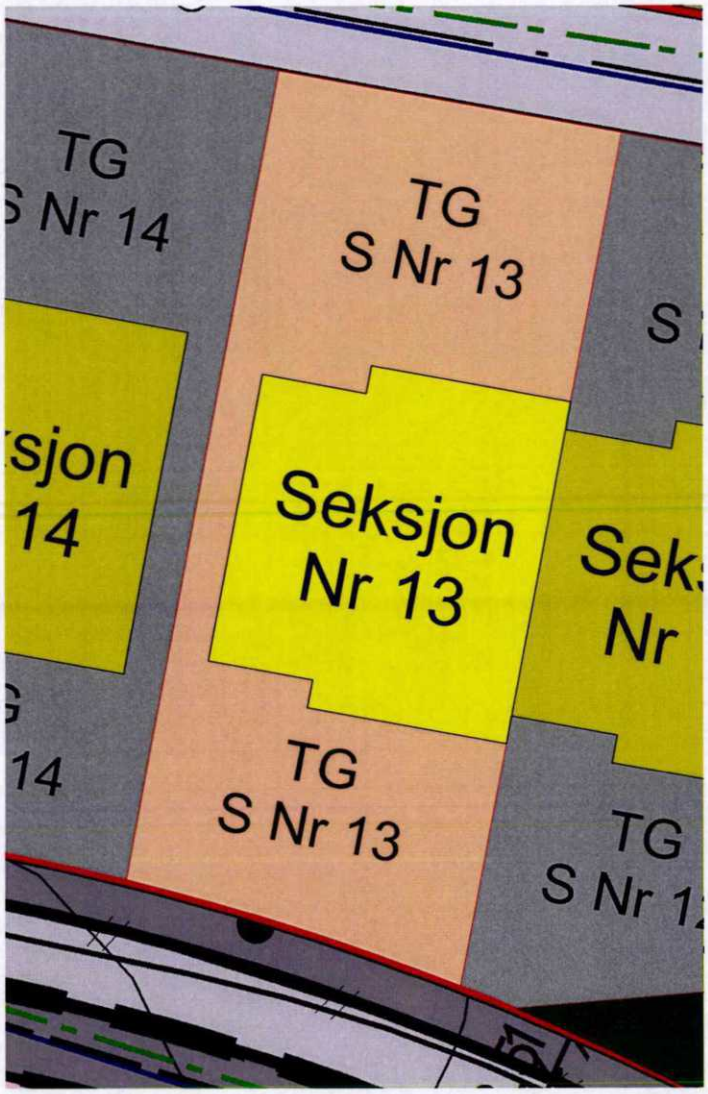
2 etg



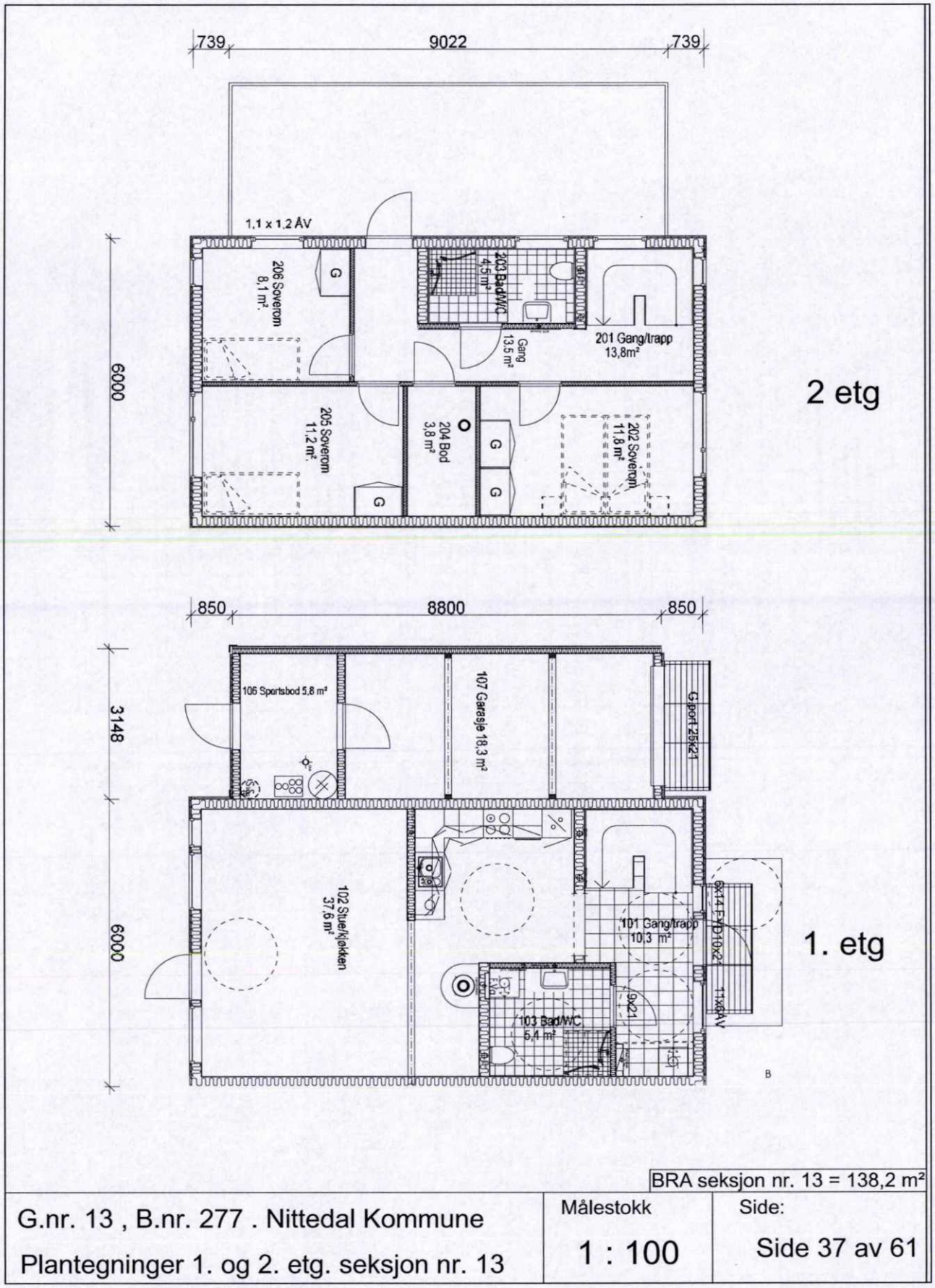
1. etg

BRA seksjon nr. 12 = 138,2 m²

G.nr. 13 , B.nr. 277 . Nittedal Kommune Plantegninger 1. og 2. etg. seksjon nr. 12	Målestokk 1 : 100	Side: Side 35 av 61

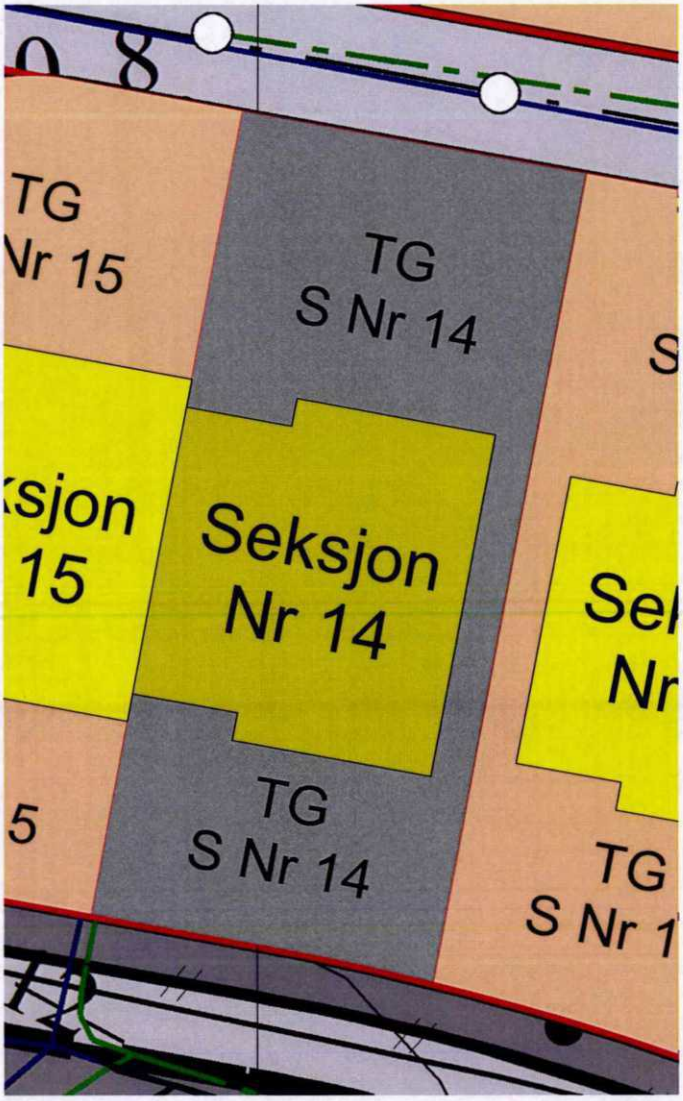


G.nr. 13 , B.nr. 277 . Nittedal Kommune Situasjonskart seksjon nr. 13	Målestokk 1 : 200	Side: Side 36 av 61



BRA seksjon nr. 13 = 138,2 m²

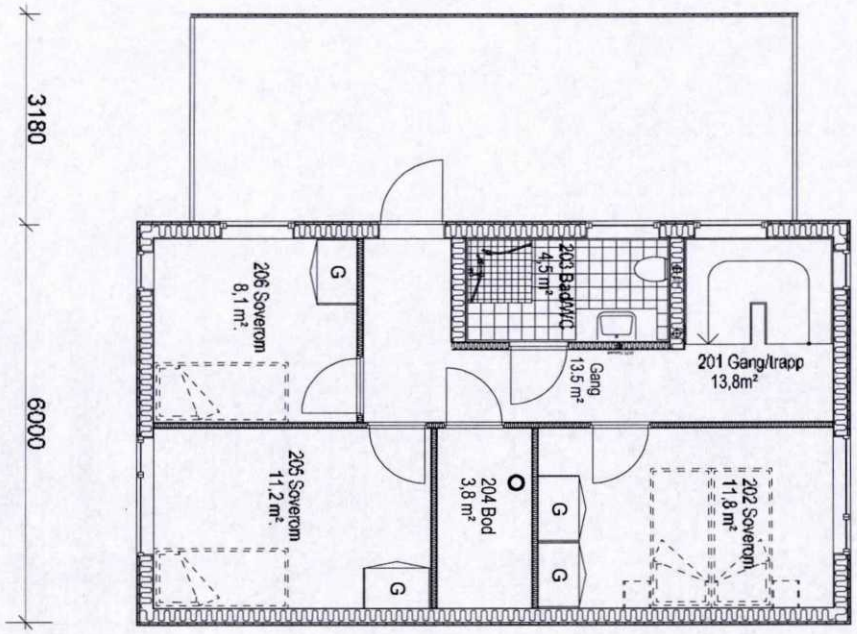
G.nr. 13 , B.nr. 277 . Nittedal Kommune Plantegninger 1. og 2. etg. seksjon nr. 13	Målestokk 1 : 100	Side: Side 37 av 61

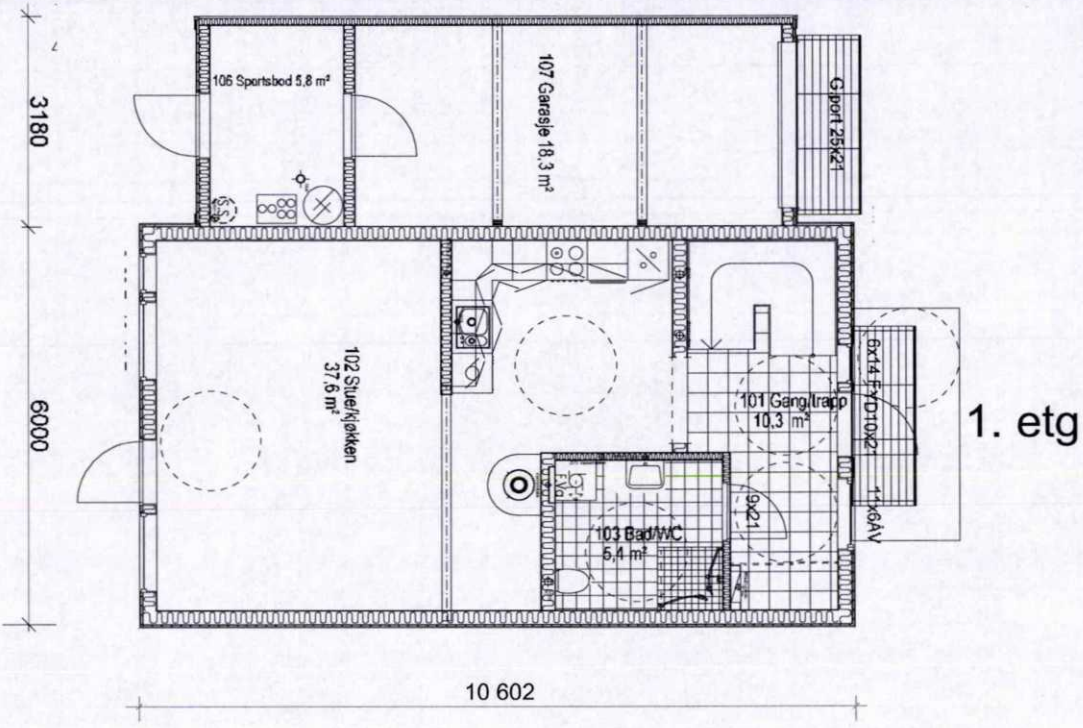


N

Eierseksjoner
Tilleggsgrunn
Fellesareale
Fellesareale
Off veigrunn

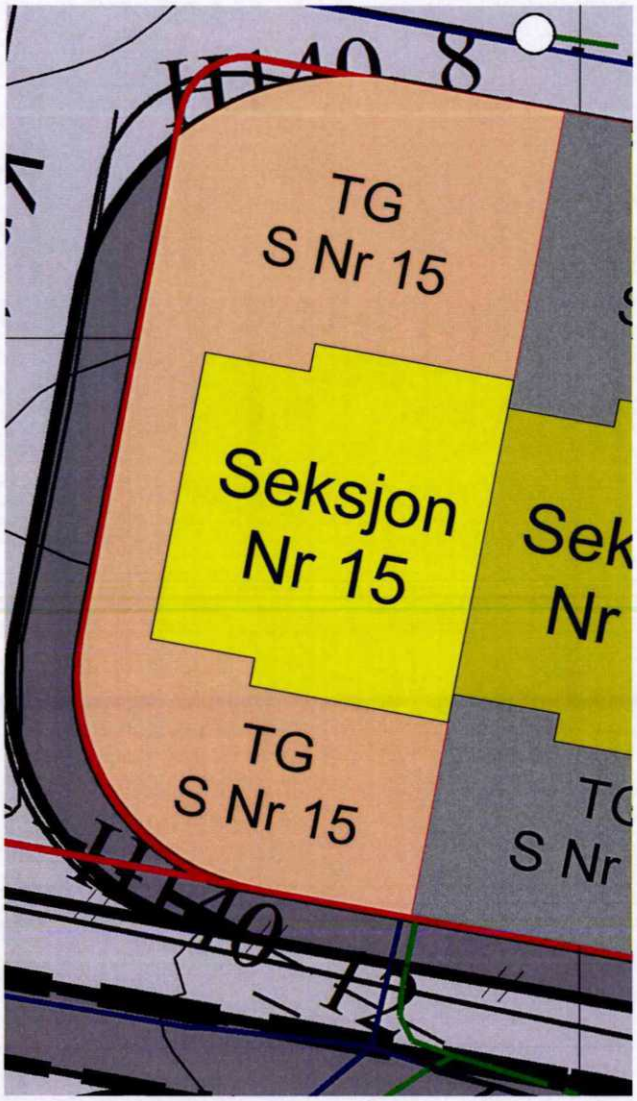
G.nr. 13 , B.nr. 277 . Nittedal Kommune Situasjonskart seksjon nr. 14	Målestokk 1 : 200	Side: Side 38 av 61





BRA seksjon nr. 14 = 138,2 m²

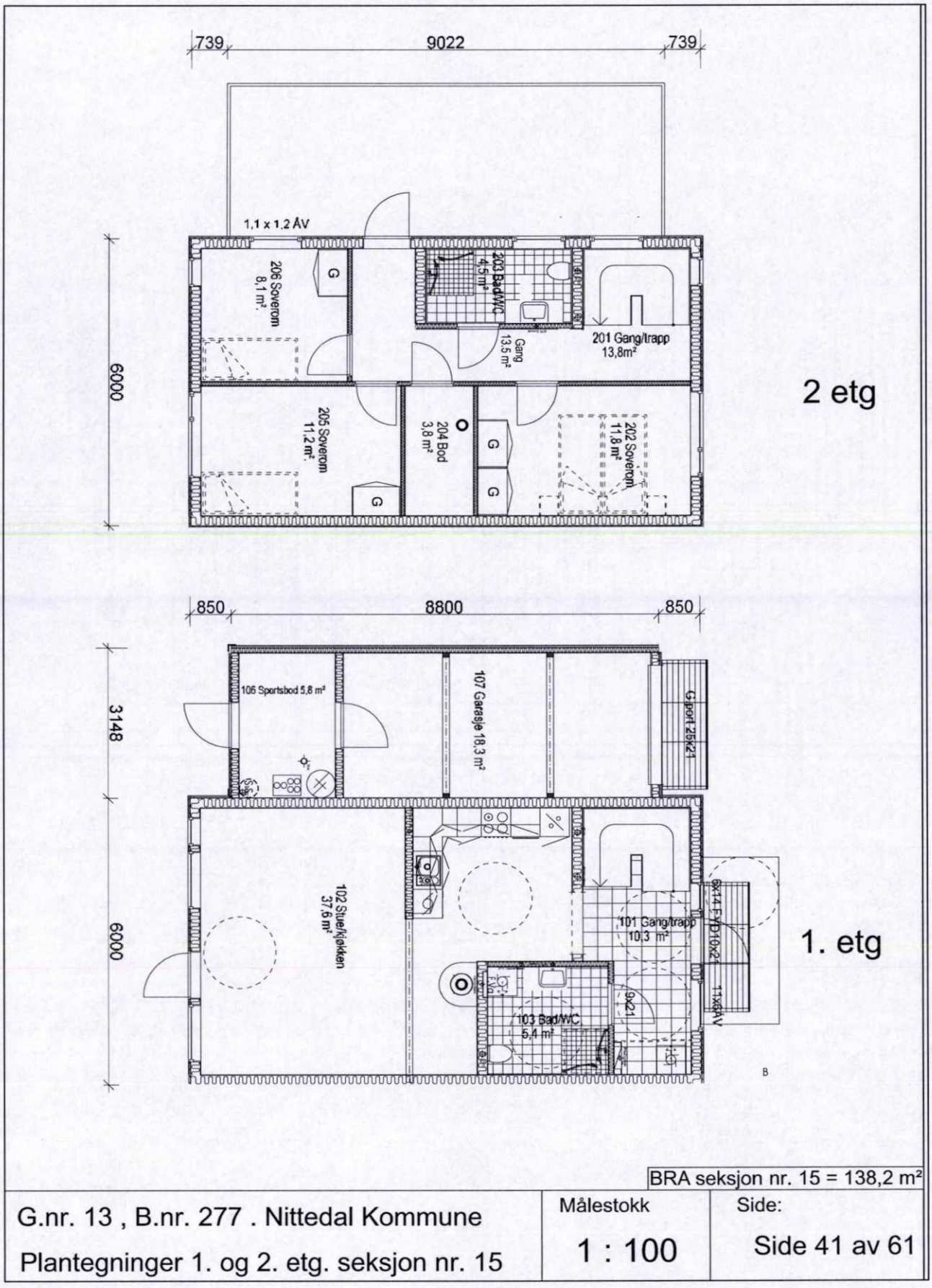
G.nr. 13 , B.nr. 277 . Nittedal Kommune Plantegninger 1. og 2. etg. seksjon nr. 14	Målestokk 1 : 100	Side: Side 39 av 61



N

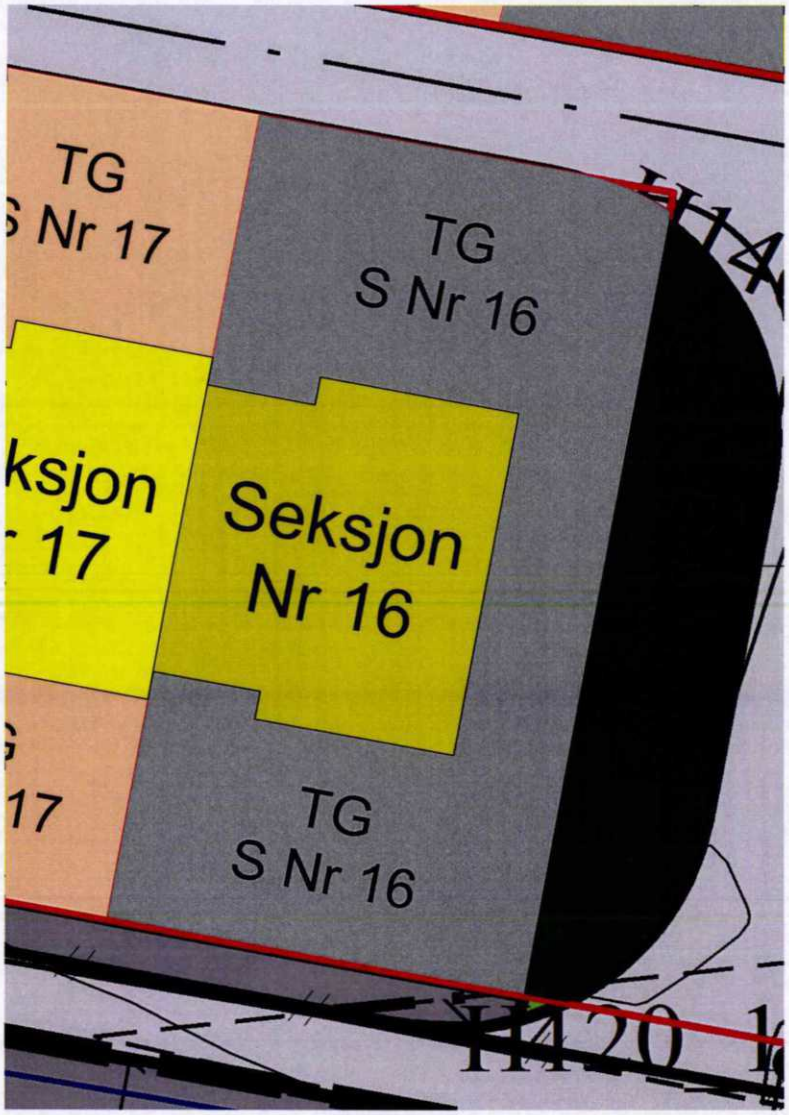
Eierseksjoner
Tilleggsgrunn
Fellesareale
Fellesareale
Off veigrunn

G.nr. 13 , B.nr. 277 . Nittedal Kommune Situasjonskart seksjon nr. 15	Målestokk 1 : 200	Side: Side 40 av 61



BRA seksjon nr. 15 = 138,2 m²

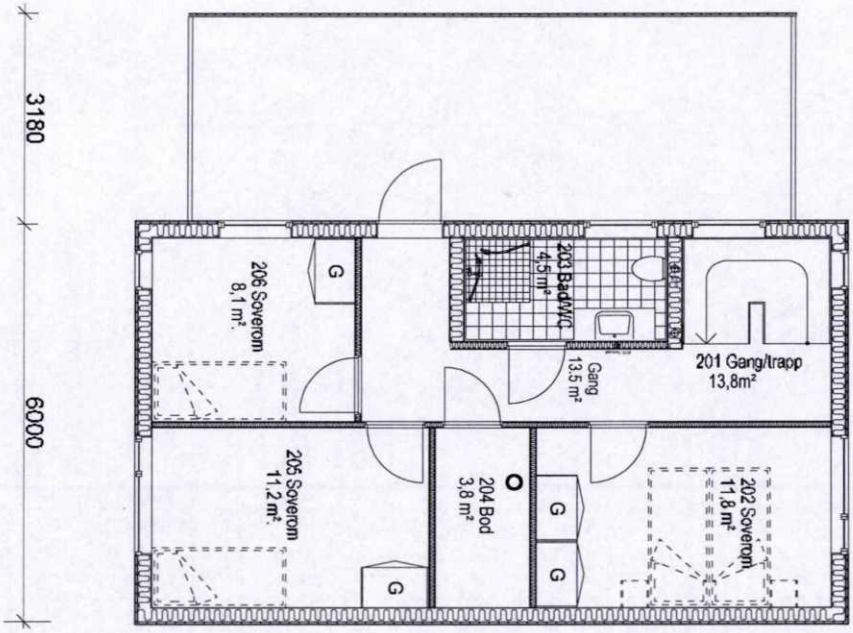
G.nr. 13 , B.nr. 277 . Nittedal Kommune Plantegninger 1. og 2. etg. seksjon nr. 15	Målestokk 1 : 100	Side: Side 41 av 61

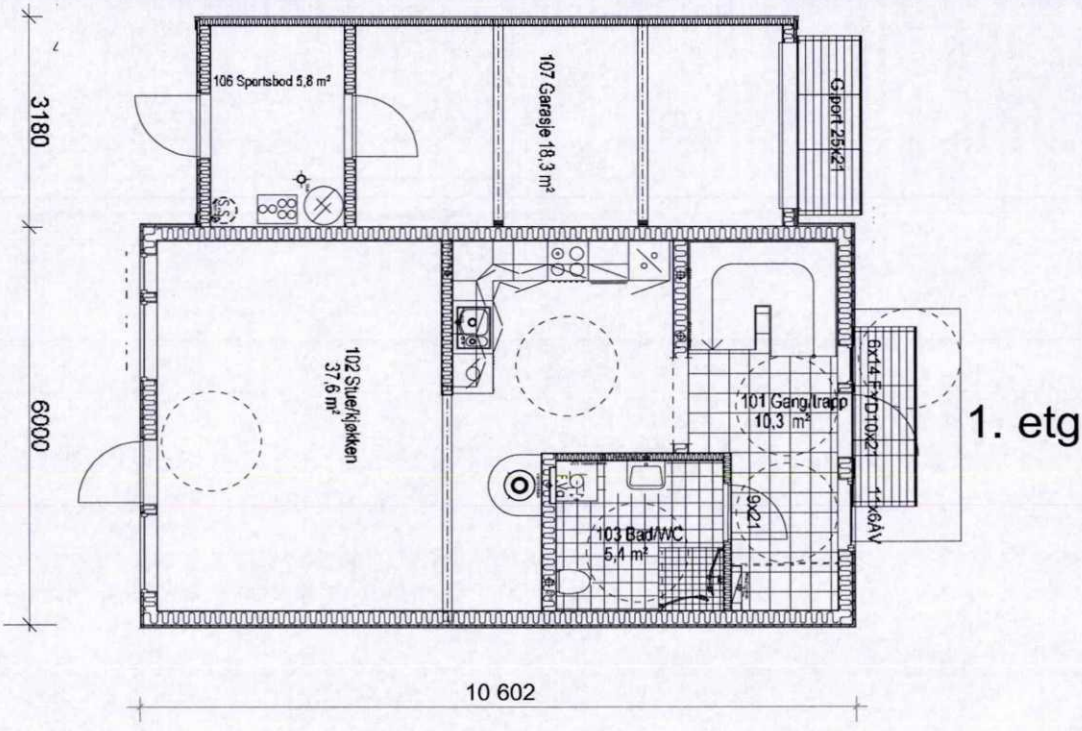


N

Eierseksjoner
Tilleggsgrunn
Fellesareale
Fellesareale
Off veigrunn

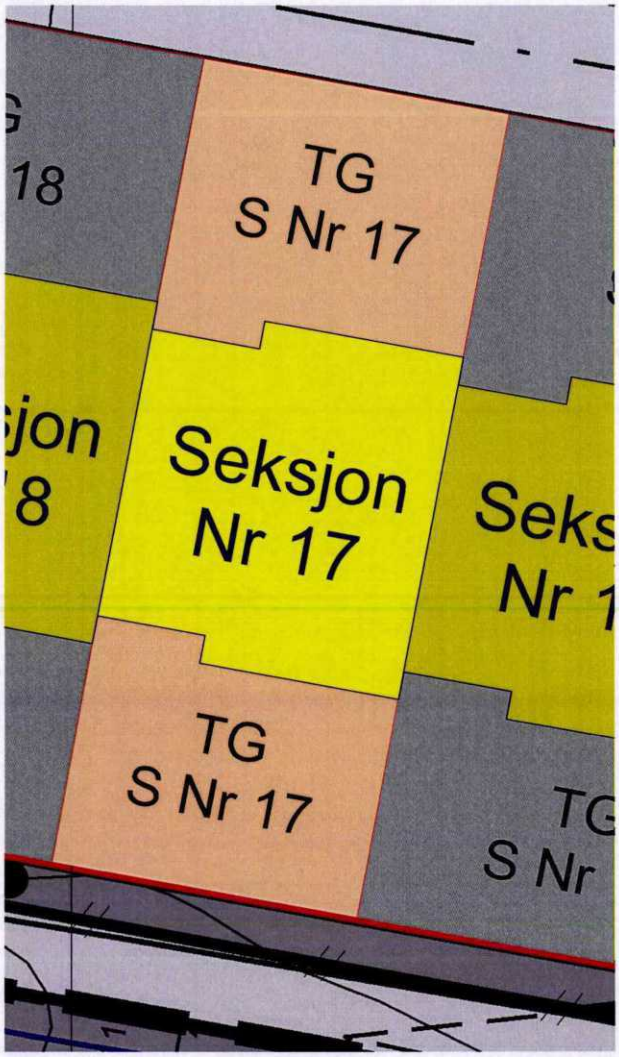
G.nr. 13 , B.nr. 277 . Nittedal Kommune Situasjonskart seksjon nr. 16	Målestokk 1 : 200	Side: Side 42 av 61





BRA seksjon nr. 16 = 138,2 m²

G.nr. 13 , B.nr. 277 . Nittedal Kommune Plantegninger 1. og 2. etg. seksjon nr. 16	Målestokk 1 : 100	Side: Side 43 av 61



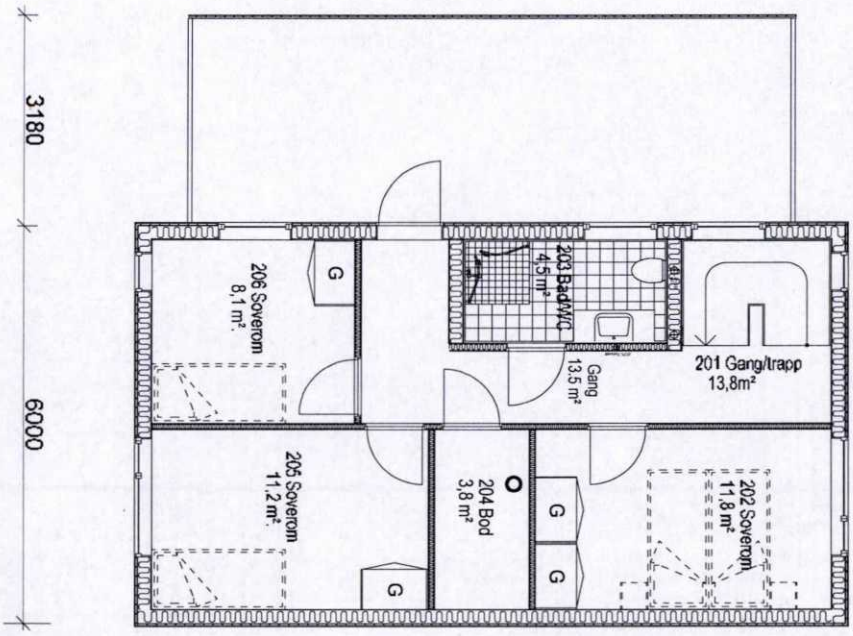
N

Eierseksjoner
Tilleggsgrunn
Fellesareale
Fellesareale
Off veigrunn

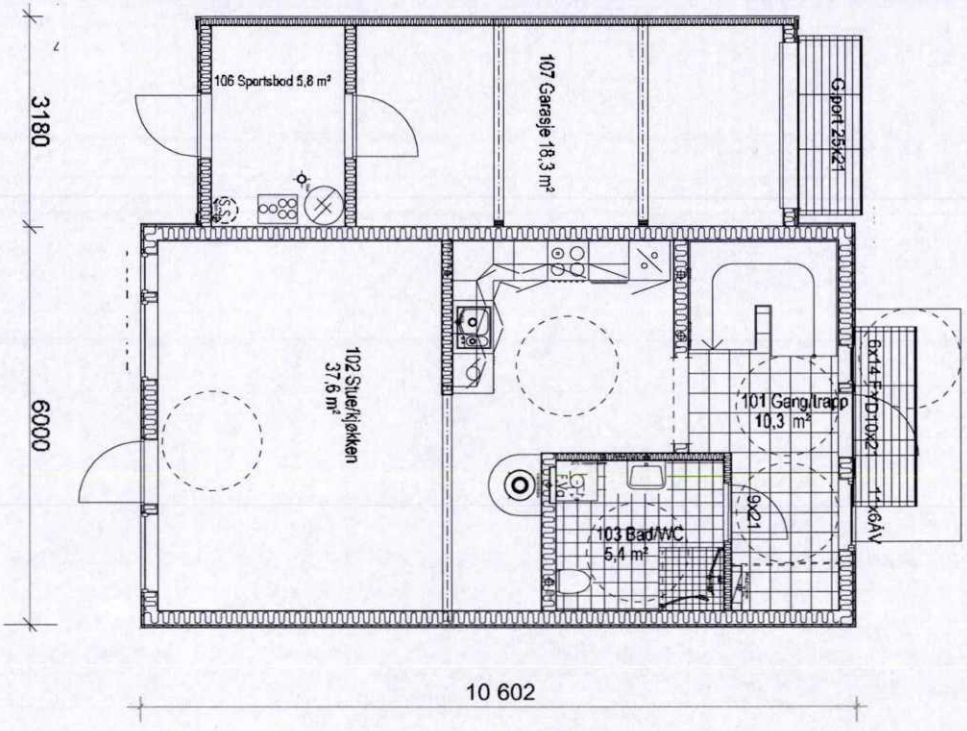
G.nr. 13 , B.nr. 277 . Nittedal Kommune
Situasjonskart seksjon nr. 17

Målestokk
1 : 200

Side:
Side 44 av 61



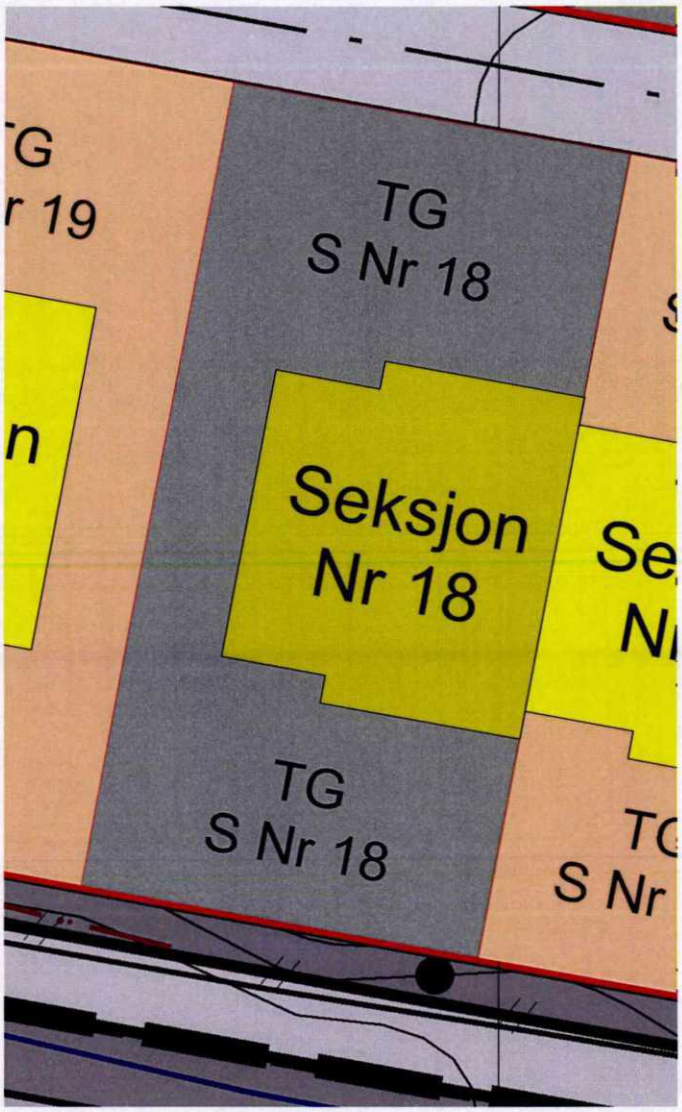
2 etg



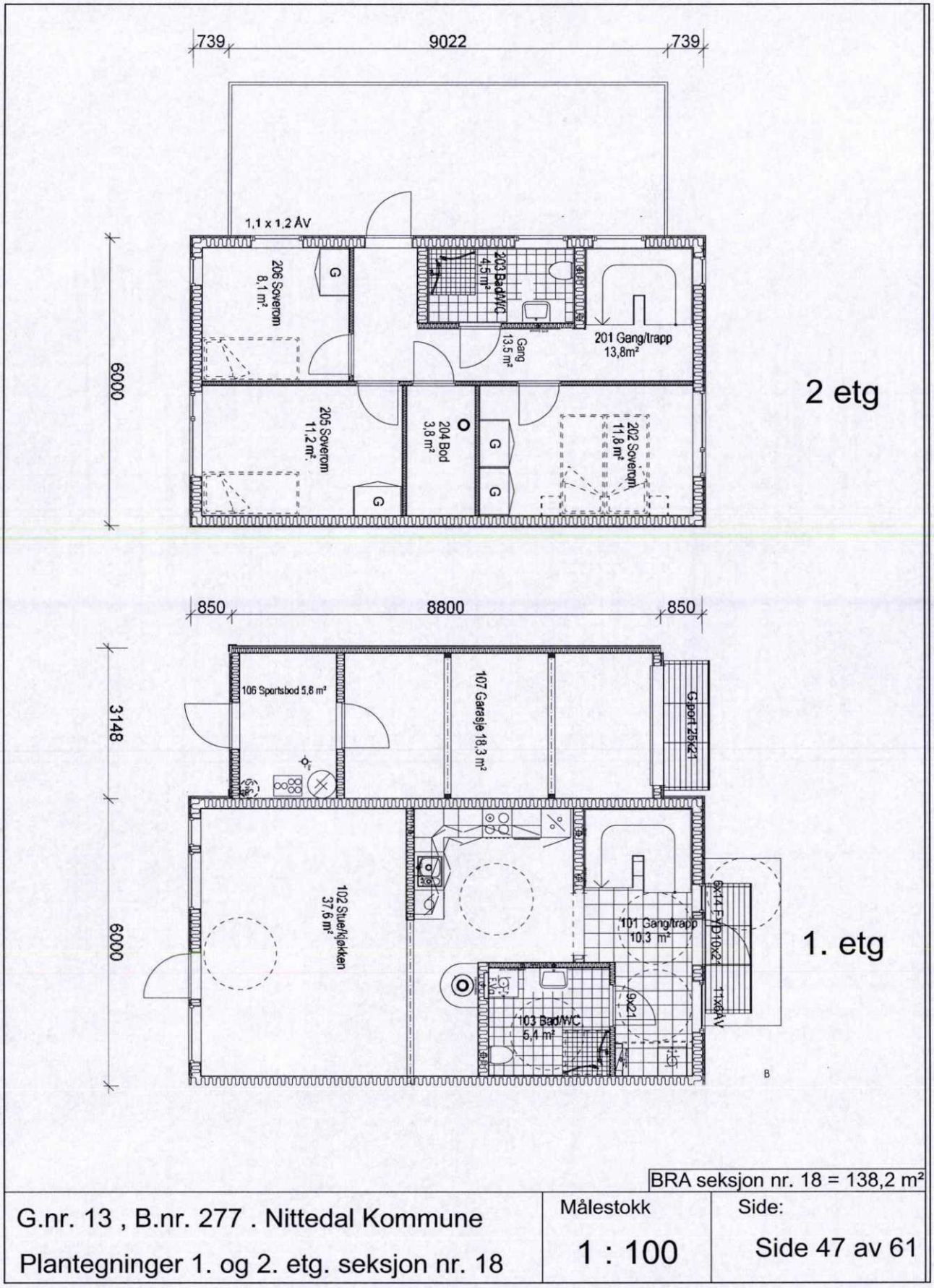
1. etg

BRA seksjon nr. 17 = 138,2 m²

G.nr. 13 , B.nr. 277 . Nittedal Kommune Plantegninger 1. og 2. etg. seksjon nr. 17	Målestokk 1 : 100	Side: Side 45 av 61

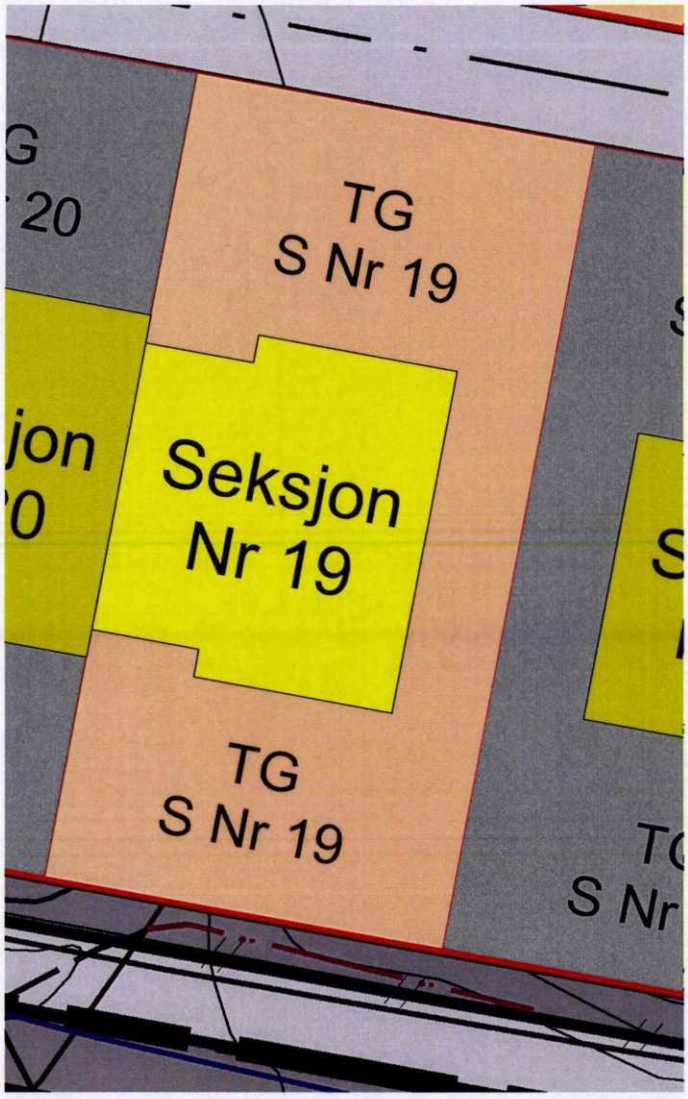


G.nr. 13 , B.nr. 277 . Nittedal Kommune Situasjonskart seksjon nr. 18	Målestokk 1 : 200	Side: Side 46 av 61



BRA seksjon nr. 18 = 138,2 m²

G.nr. 13 , B.nr. 277 . Nittedal Kommune Plantegninger 1. og 2. etg. seksjon nr. 18	Målestokk 1 : 100	Side: Side 47 av 61



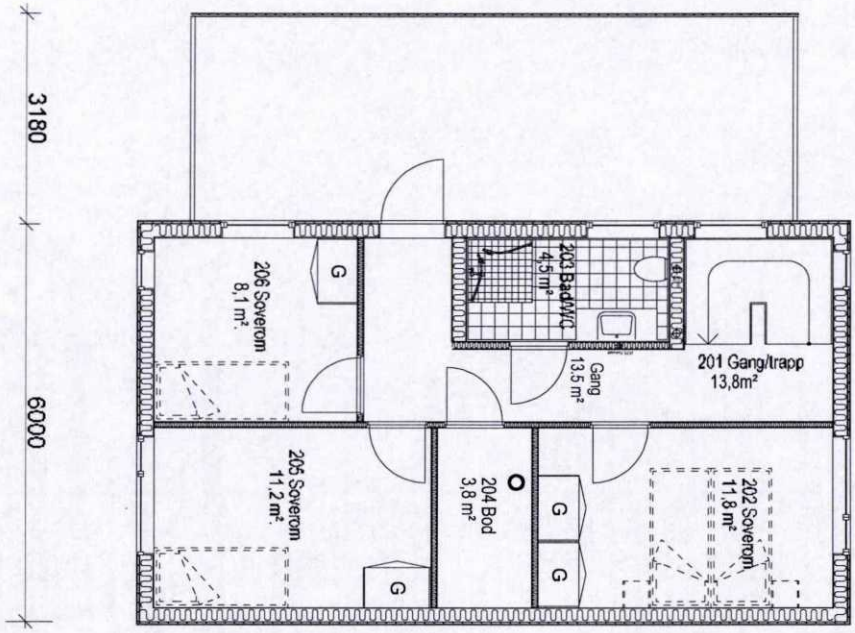
N

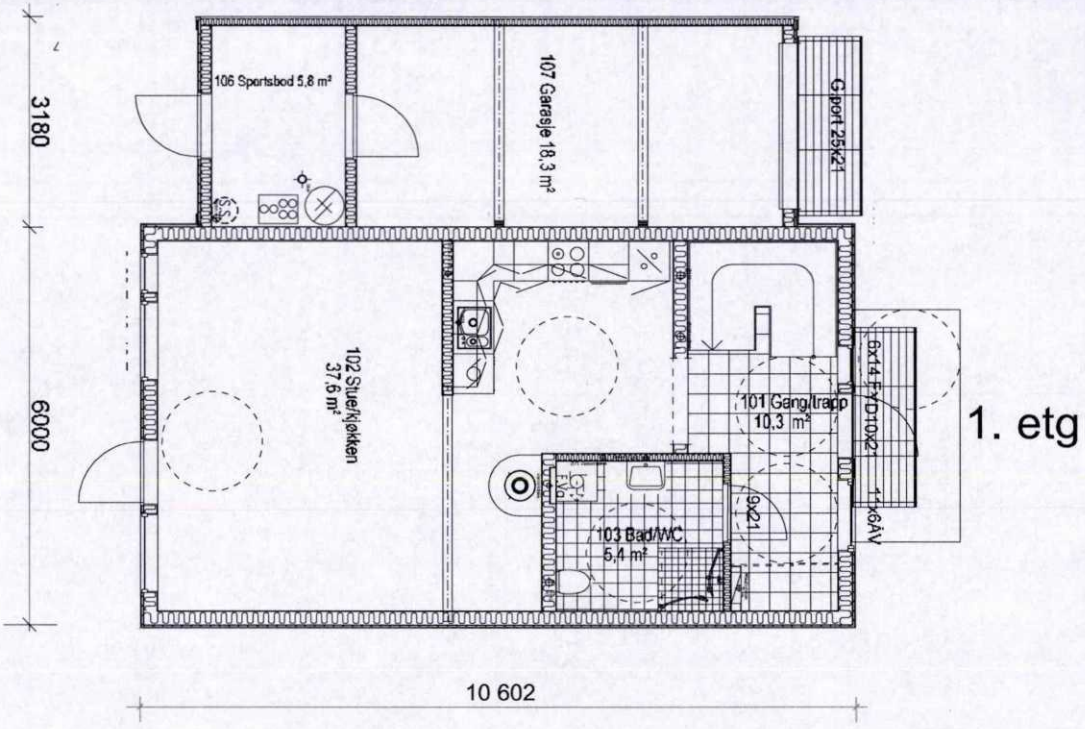
Eierseksjoner
Tilleggsgrunn
Fellesareale
Fellesareale
Off veigrunn

G.nr. 13 , B.nr. 277 . Nittedal Kommune
Situasjonskart seksjon nr. 19

Målestokk
1 : 200

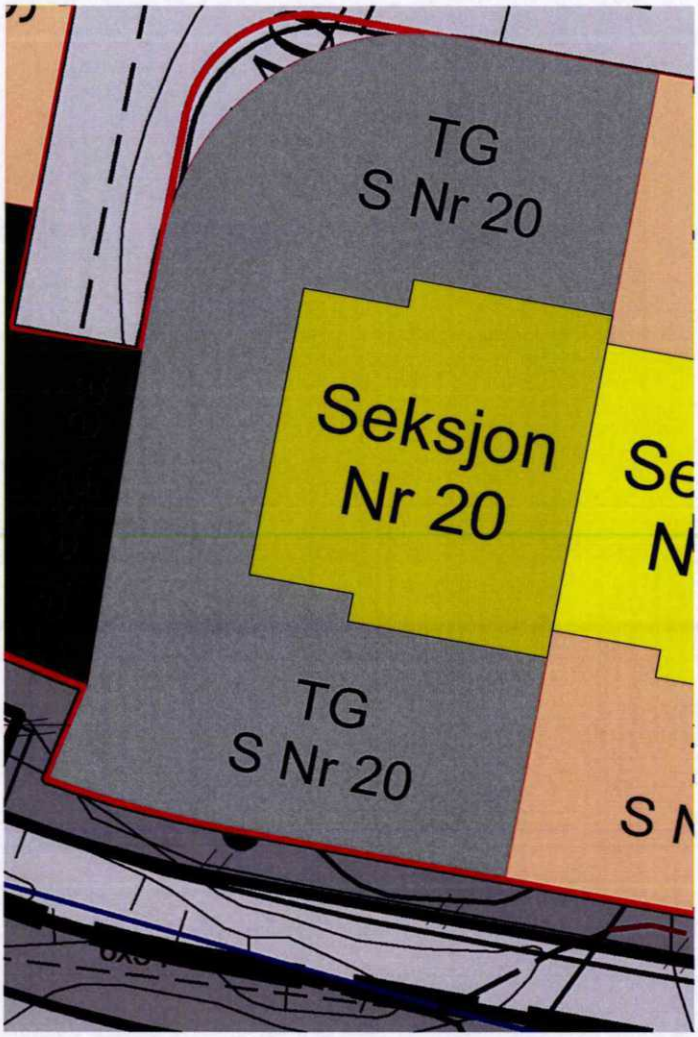
Side:
Side 48 av 61





BRA seksjon nr. 19 = 138,2 m²

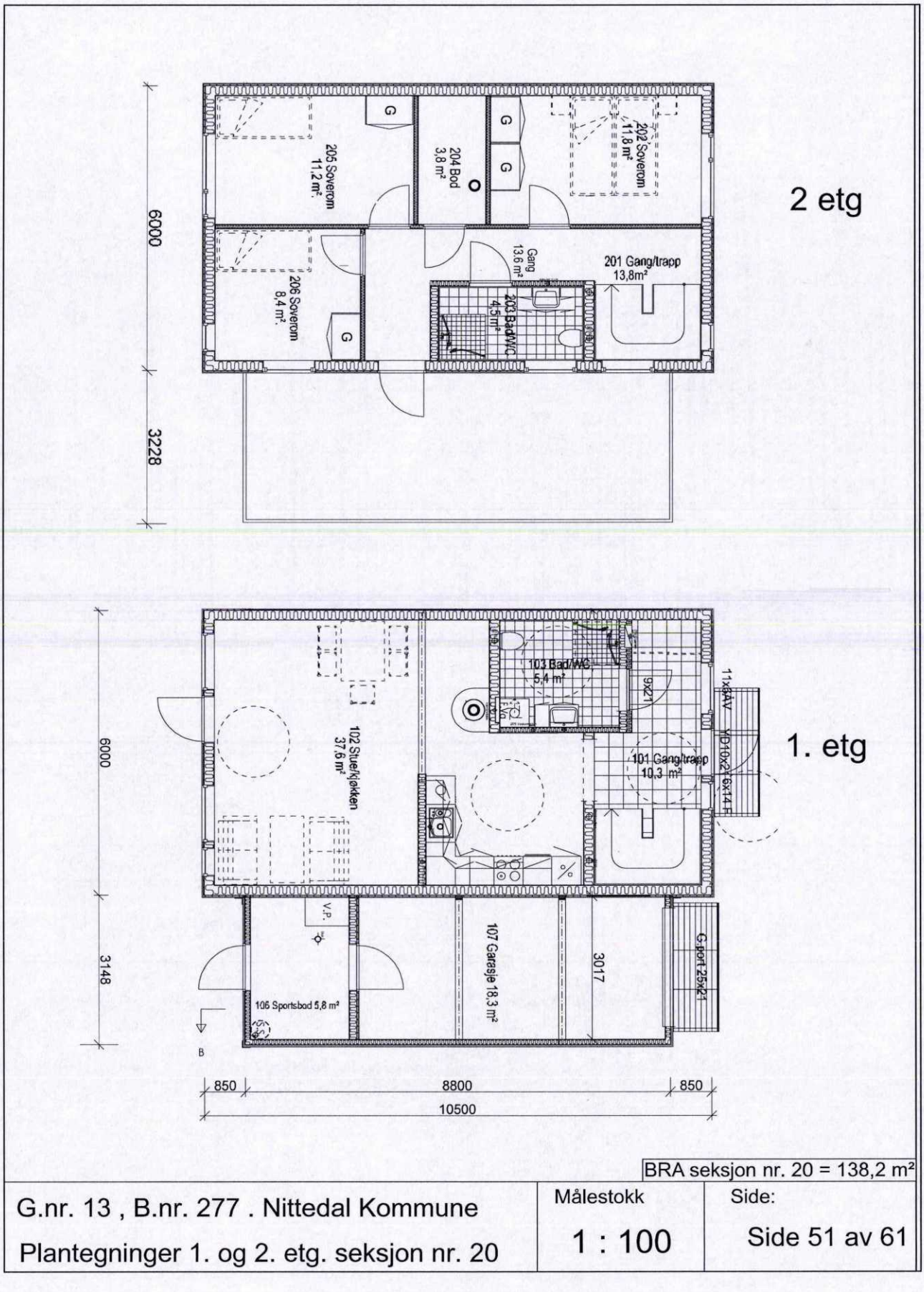
G.nr. 13 , B.nr. 277 . Nittedal Kommune Plantegninger 1. og 2. etg. seksjon nr.19	Målestokk 1 : 100	Side: Side 49 av 61



N

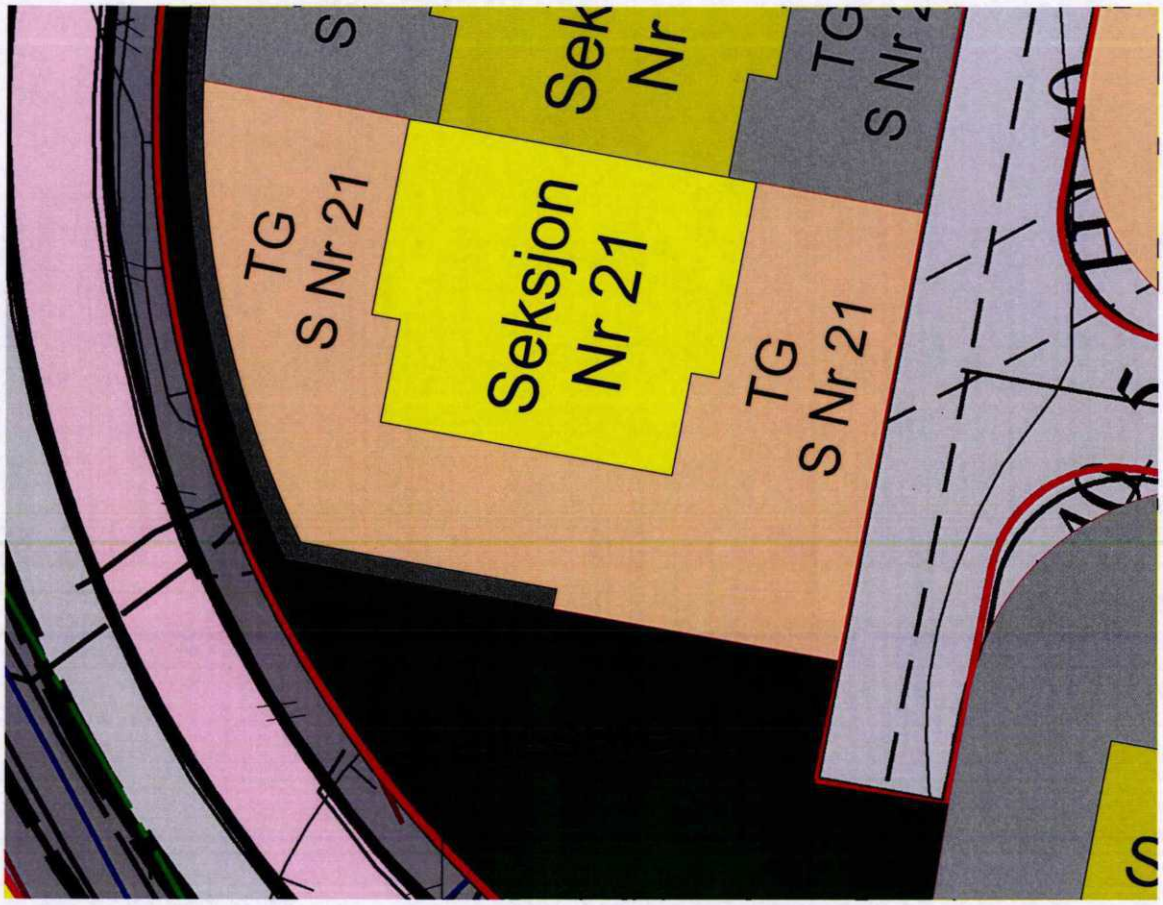
Eierseksjoner
Tilleggsgrunn
Fellesareale
Fellesareale
Off veigrunn

G.nr. 13 , B.nr. 277 . Nittedal Kommune Situasjonskart seksjon nr. 20	Målestokk 1 : 200	Side: Side 50 av 61



BRA seksjon nr. 20 = 138,2 m²

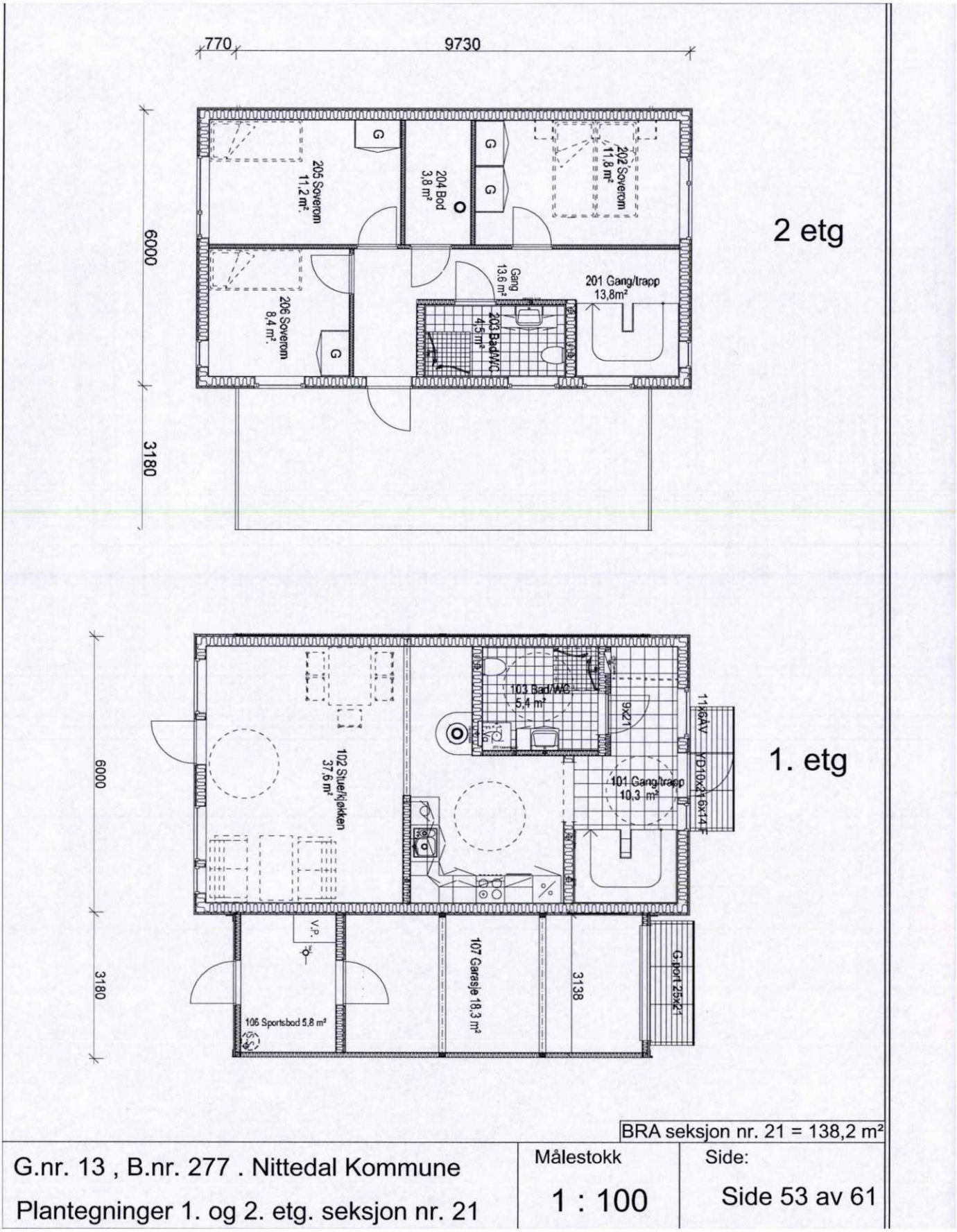
G.nr. 13 , B.nr. 277 . Nittedal Kommune Plantegninger 1. og 2. etg. seksjon nr. 20	Målestokk 1 : 100	Side: Side 51 av 61

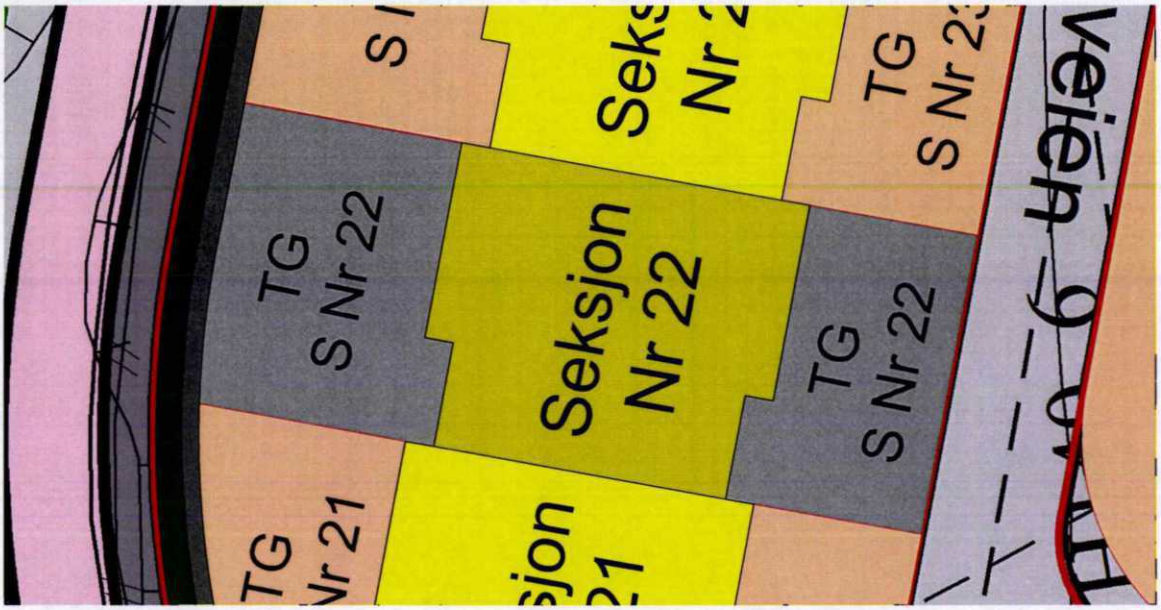


N

Eierseksjoner
Tilleggsgrunn
Fellesareale
Fellesareale
Off veigrunn

G.nr. 13 , B.nr. 277 . Nittedal Kommune Situasjonskart seksjon nr. 21	Målestokk 1 : 200	Side: Side 52 av 61


770
9730
6000
3180
205 Soverom 11,2 m²
204 Bod 3,8 m²
202 Soverom 11,8 m²
206 Soverom 8,4 m²
Gang 13,6 m²
203 Bad/WC 4,5 m²
201 Gang/trapp 13,8m²
G
2 etg
6000
3180
102 Stue/kjøkken 37,6 m²
103 Bad/WC 5,4 m²
101 Gang/trapp 10,3 m²
106 Sportsbod 5,8 m²
107 Garasje 18,3 m²
3138
G.port 25x21
1. etg
BRA seksjon nr. 21 = 138,2 m²
G.nr. 13 , B.nr. 277 . Nittedal Kommune
Plantegninger 1. og 2. etg. seksjon nr. 21
Målestokk
1 : 100
Side:
Side 53 av 61



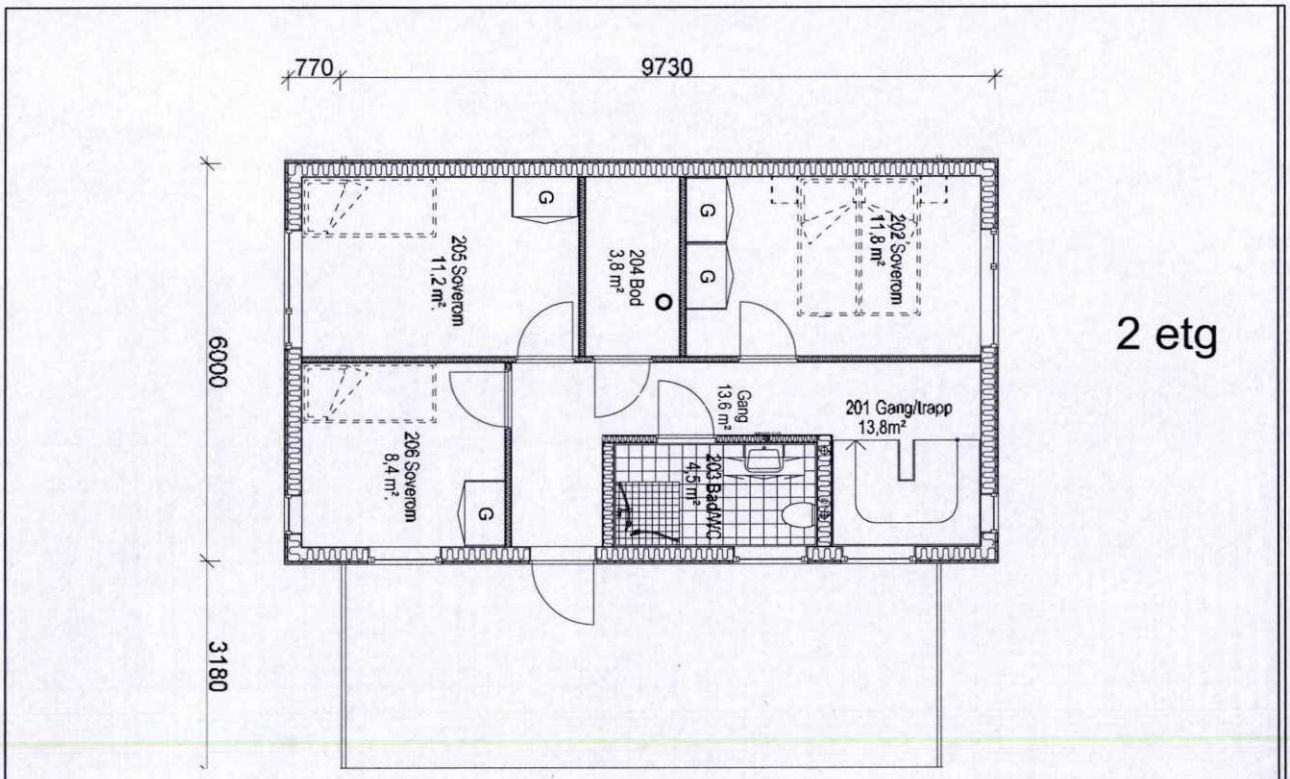
N

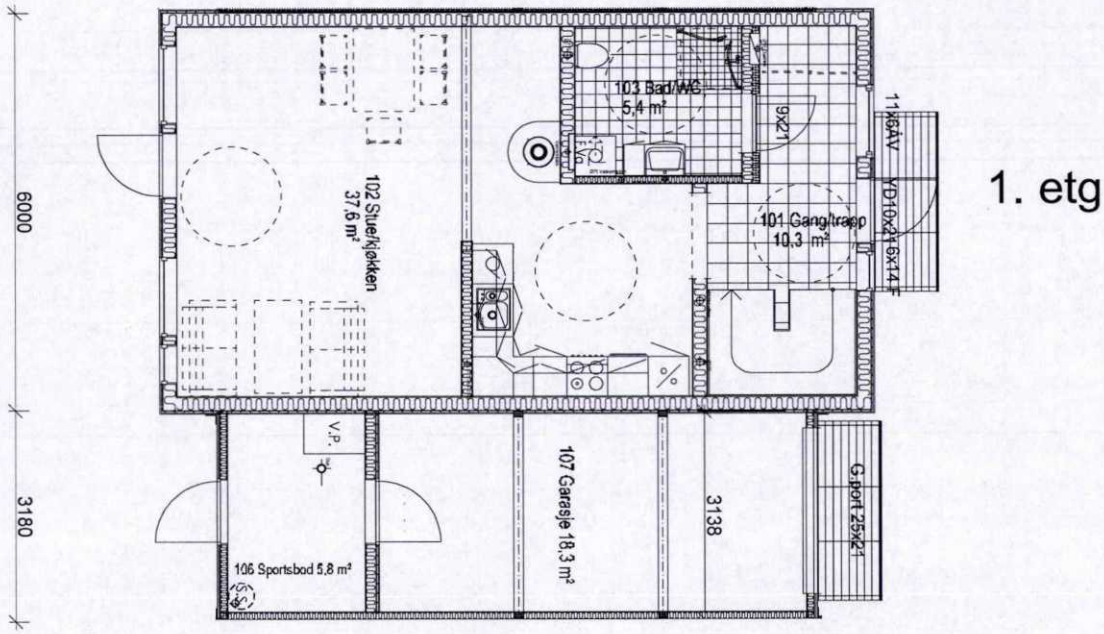
Eierseksjoner
Tilleggsgrunn
Fellesareale
Fellesareale
Off veigrunn

G.nr. 13 , B.nr. 277 . Nittedal Kommune
Situasjonskart seksjon nr. 22

Målestokk
1 : 200

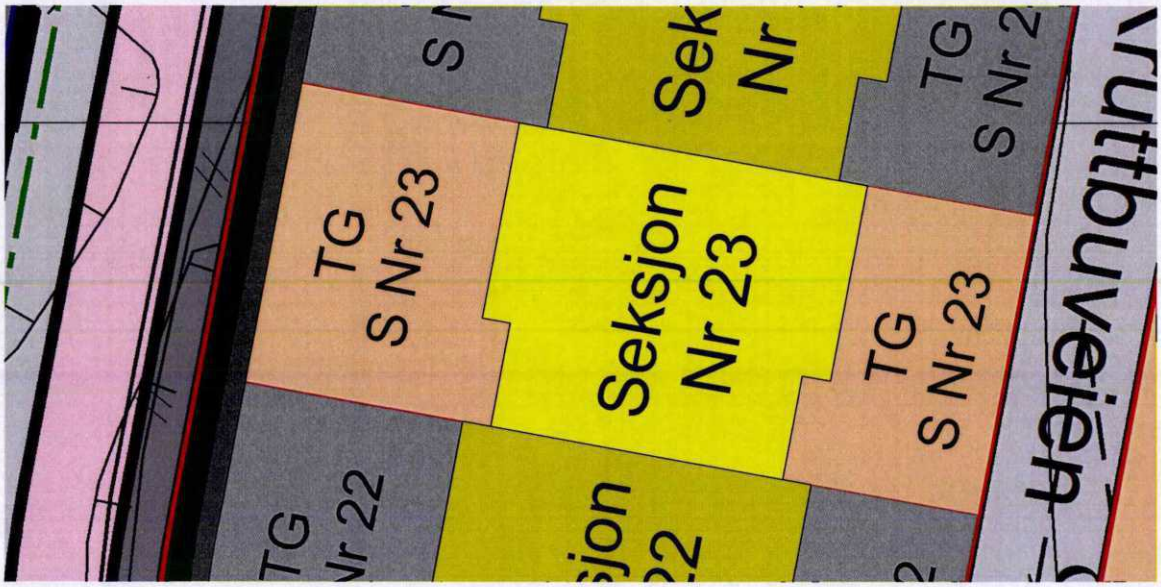
Side:
Side 54 av 61



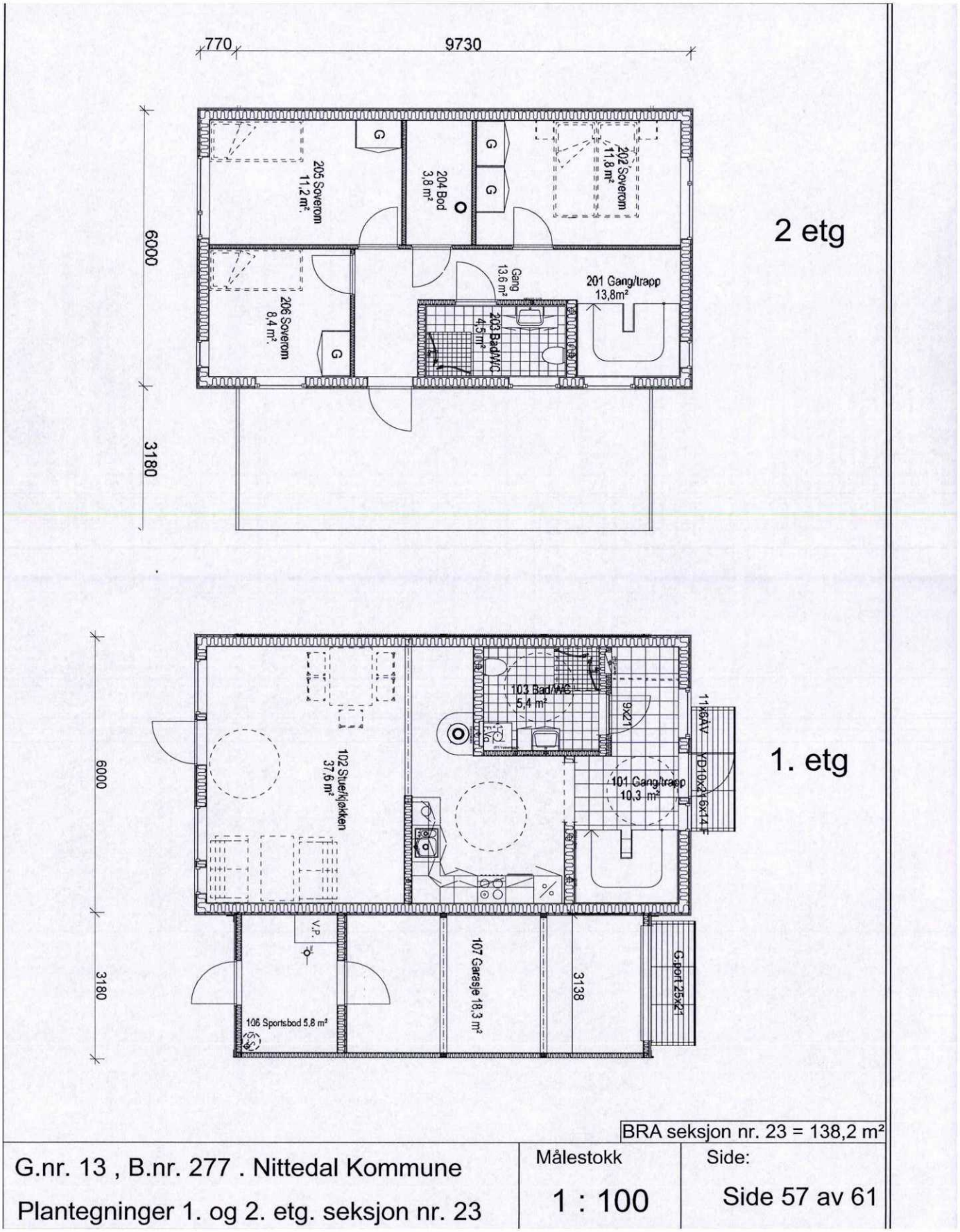


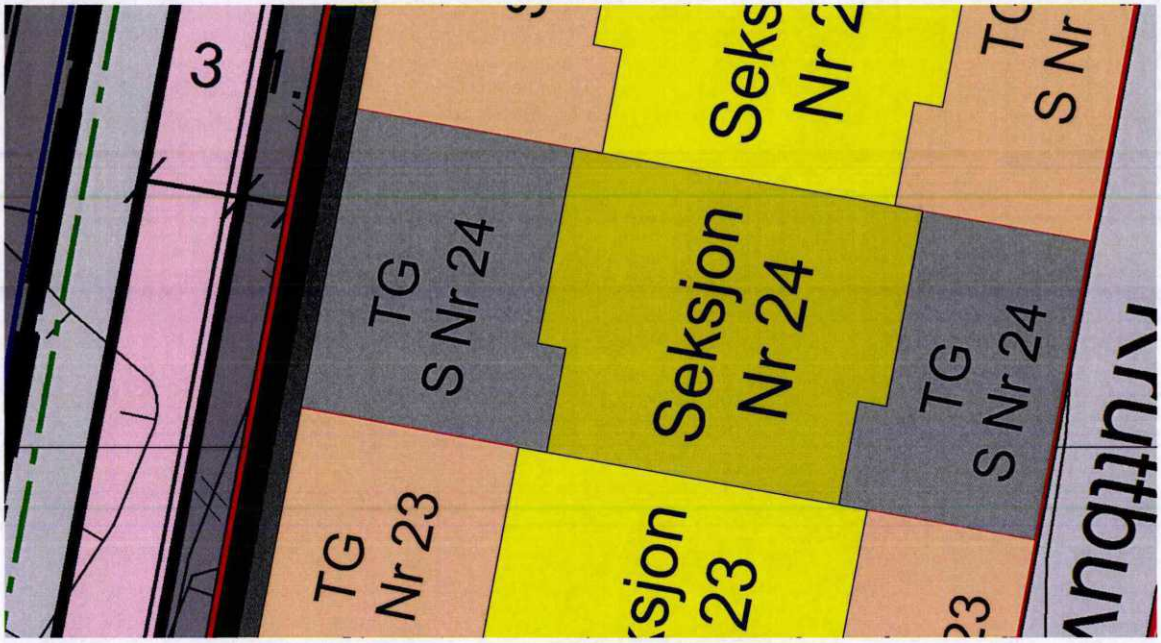
BRA seksjon nr. 22 = 138,2 m²

G.nr. 13 , B.nr. 277 . Nittedal Kommune Plantegninger 1. og 2. etg. seksjon nr. 22	Målestokk 1 : 100	Side: Side 55 av 61



G.nr. 13 , B.nr. 277 . Nittedal Kommune Situasjonskart seksjon nr. 23	Målestokk 1 : 200	Side: Side 56 av 61

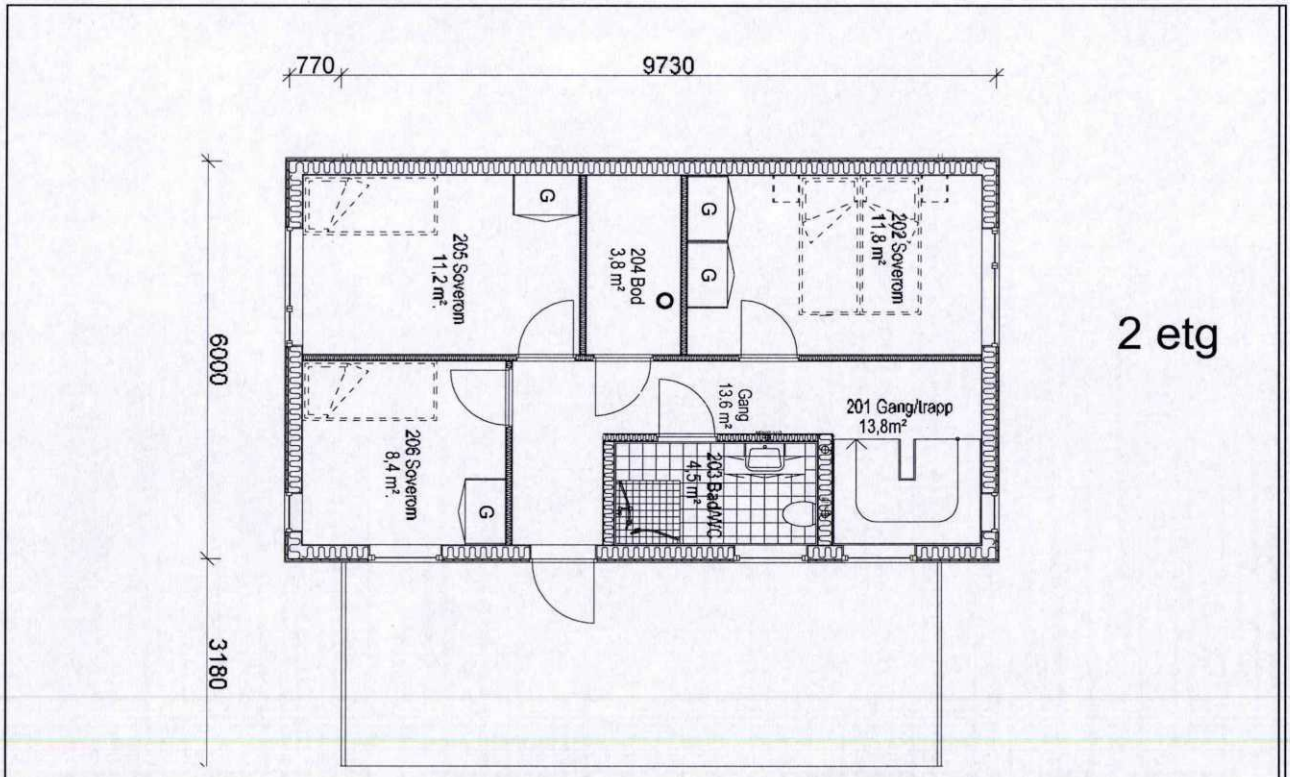

770
9730
6000
3180
205 Soverom 11,2 m²
204 Bod 3,8 m²
202 Soverom 11,8 m²
206 Soverom 8,4 m²
Gang 13,6 m²
203 Bad/WC 4,5 m²
201 Gang/trapp 13,8m²
G
2 etg
6000
3180
102 Stue/kjøkken 37,6 m²
103 Bad/WC 5,4 m²
101 Gang/trapp 10,3 m²
106 Sportsbad 5,8 m²
107 Garasje 18,3 m²
3138
G.port 25x21
1. etg
BRA seksjon nr. 23 = 138,2 m²
G.nr. 13 , B.nr. 277 . Nittedal Kommune
Plantegninger 1. og 2. etg. seksjon nr. 23
Målestokk
1 : 100
Side:
Side 57 av 61

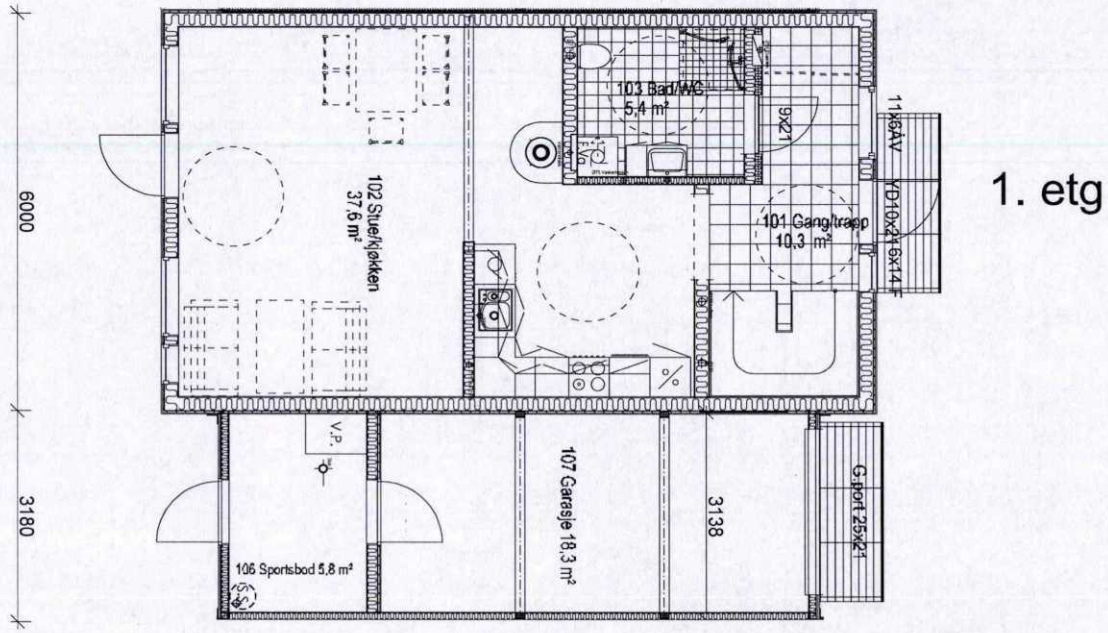


N

Eierseksjoner
Tilleggsgrunn
Fellesareale
Fellesareale
Off veigrunn

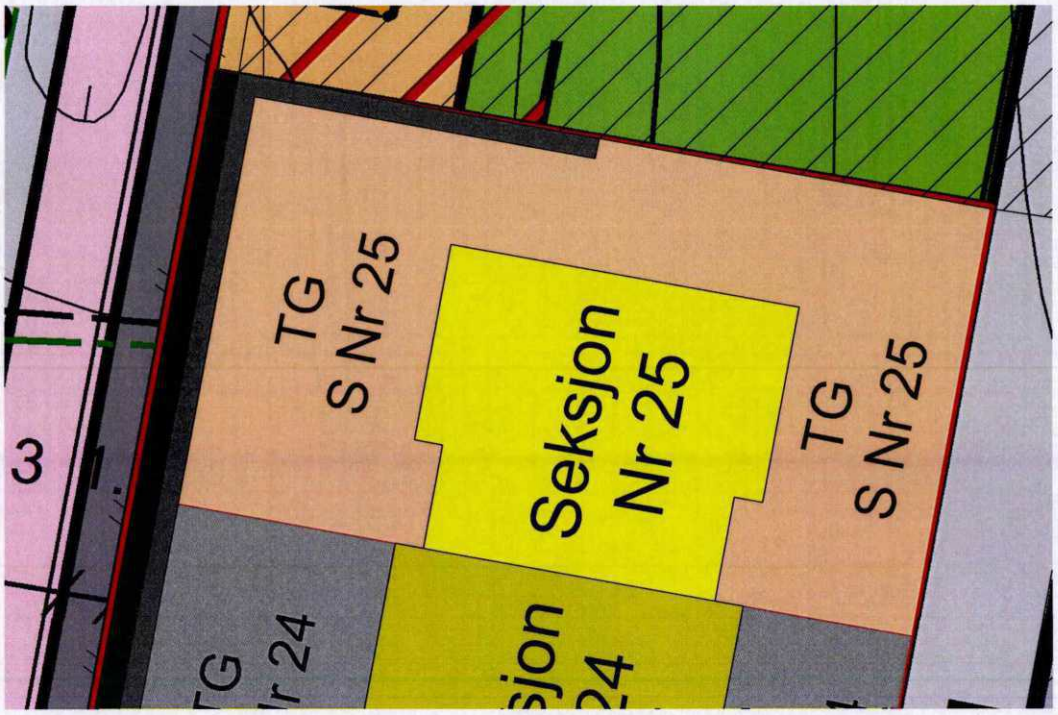
G.nr. 13 , B.nr. 277 . Nittedal Kommune Situasjonskart seksjon nr. 24	Målestokk 1 : 200	Side: Side 58 av 61





BRA seksjon nr. 24 = 138,2 m²

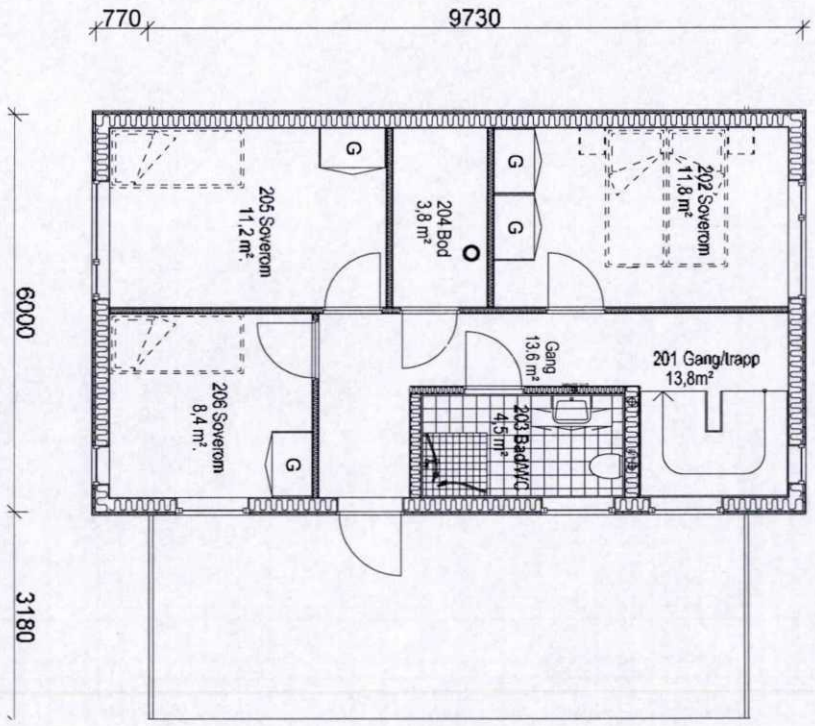
G.nr. 13 , B.nr. 277 . Nittedal Kommune Plantegninger 1. og 2. etg. seksjon nr. 24	Målestokk 1 : 100	Side: Side 59 av 61



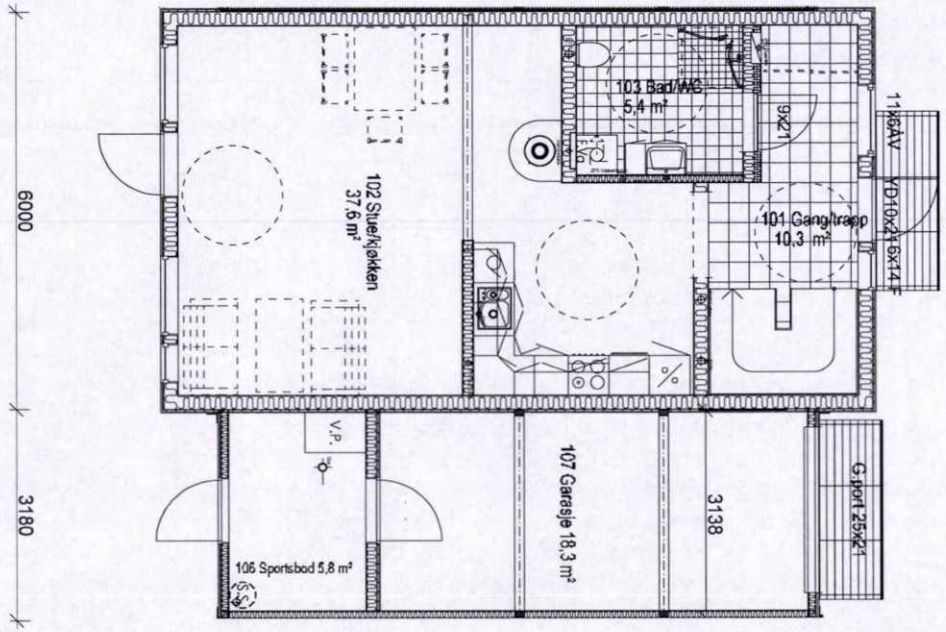
N

Eierseksjoner
Tilleggsgrunn
Fellesareale
Fellesareale
Off veigrunn

G.nr. 13 , B.nr. 277 . Nittedal Kommune Situasjonskart seksjon nr. 25	Målestokk 1 : 200	Side: Side 60 av 61



2 etg



1. etg

BRA seksjon nr. 25 = 138,2 m²

G.nr. 13 , B.nr. 277 . Nittedal Kommune Plantegninger 1. og 2. etg. seksjon nr. 25	Målestokk 1 : 100	Side: Side 61 av 61

Kruttbuveien 4

SKOLER

Sørli skole (1-7 kl.) 401 elever, 15 klasser	15 min 1.3 km
Rotnes skole (1-7 kl.) 476 elever, 23 klasser	16 min 1.4 km
Nittedal ungdomsskole (8-10 kl.) 416 elever, 21 klasser	18 min 1.6 km
Bjertnes videregående skole 500 elever, 26 klasser	19 min 1.7 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	24 min 17.1 km

SPORT

Rotnes skole	15 min
Nittedal sentralidrettsanlegg	19 min
Nittedal Helsestudio	15 min
SvingInn Nittedal	21 min

VARER/TJENESTER

Mosenteret Nittedal Senter	21 min
Hagansenteret	11 min
Rotnes legesenter	13 min
Apotek 1 Nittedal	21 min
Nittedal Vinmonopol	21 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kruttverket Linje 386	3 min 0.3 km
Nittedal stasjon Linje RE30, R31	16 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	32 min 23.9 km
Oslo Gardermoen	36 min

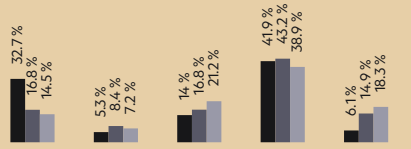
BARNEHAGER

Kruttverket Fus barnehage (1-5 år) 102 barn	4 min 0.4 km
Stubben barnehage SA Avd Velveien (... 43 barn	11 min 0.9 km
Nygård barnehage (1-5 år) 69 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

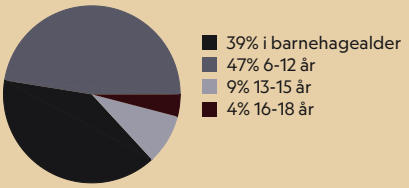
Bunnpris Nittedal	18 min
Coop Mega Nittedal	22 min

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

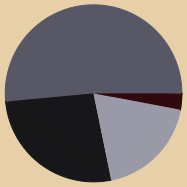
LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bunnpris Nittedal	18 min
Coop Mega Nittedal	22 min

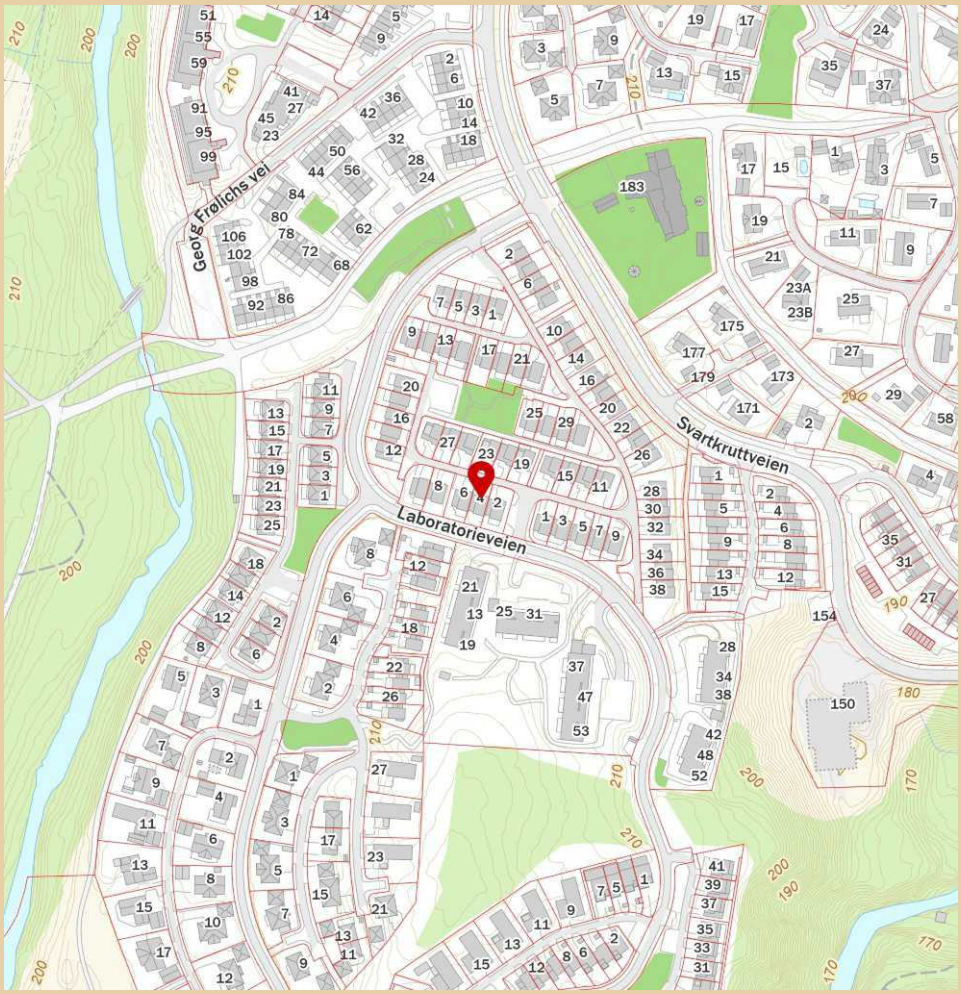
SIVILSTAND

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

BOLIGMASSE



- 27% enebolig
- 52% rekkehus
- 19% blokk
- 3% annet



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

Kruttbuveien 4

SKOLER

Sørli skole (1-7 kl.) 401 elever, 15 klasser	15 min 1.3 km
Rotnes skole (1-7 kl.) 476 elever, 23 klasser	16 min 1.4 km
Nittedal ungdomsskole (8-10 kl.) 416 elever, 21 klasser	18 min 1.6 km
Bjertnes videregående skole 500 elever, 26 klasser	19 min 1.7 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	24 min 17.1 km

SPORT

Rotnes skole	15 min
Nittedal sentralidrettsanlegg	19 min
Nittedal Helsestudio	15 min
SvingInn Nittedal	21 min

VARER/TJENESTER

Mosenteret Nittedal Senter	21 min
Hagansenteret	11 min
Rotnes legesenter	13 min
Apotek 1 Nittedal	21 min
Nittedal Vinmonopol	21 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kruttverket Linje 386	3 min 0.3 km
Nittedal stasjon Linje RE30, R31	16 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	32 min 23.9 km
Oslo Gardermoen	36 min

BARNEHAGER

Kruttverket Fus barnehage (1-5 år) 102 barn	4 min 0.4 km
Stubben barnehage SA Avd Velveien ... 43 barn	11 min 0.9 km
Nygård barnehage (1-5 år) 69 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

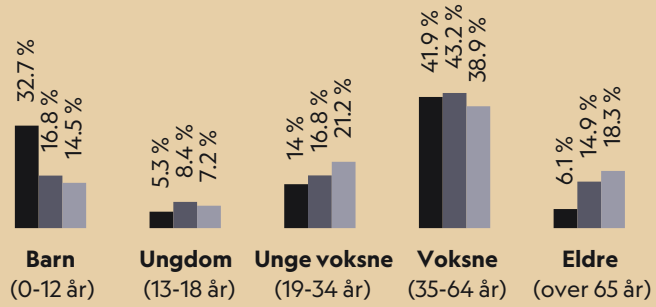
Bunnpris Nittedal	18 min
Coop Mega Nittedal	22 min

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

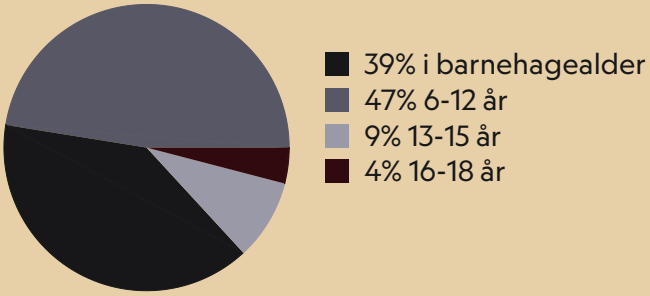
Bunnpris Nittedal	18 min
Coop Mega Nittedal	22 min

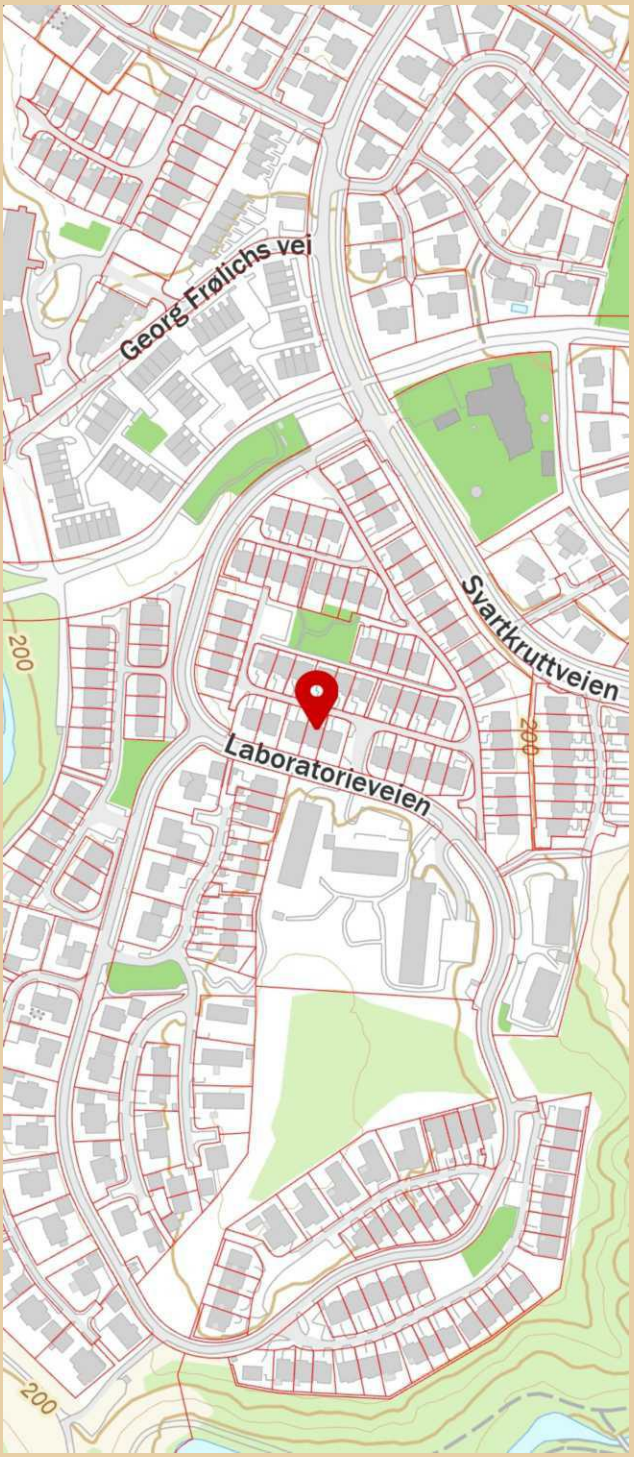
ALDERSFORDELING



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

Kruttbuveien 4

SKOLER

Sørli skole (1-7 kl.) 401 elever, 15 klasser	15 min 1.3 km
Rotnes skole (1-7 kl.) 476 elever, 23 klasser	16 min 1.4 km
Nittedal ungdomsskole (8-10 kl.) 416 elever, 21 klasser	18 min 1.6 km
Bjertnes videregående skole 500 elever, 26 klasser	19 min 1.7 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	24 min 17.1 km

SPORT

Rotnes skole	15 min
Nittedal sentralidrettsanlegg	19 min
Nittedal Helsestudio	15 min
SvingInn Nittedal	21 min

VARER/TJENESTER

Mosenteret Nittedal Senter	21 min
Hagansenteret	11 min
Rotnes legesenter	13 min
Apotek 1 Nittedal	21 min
Nittedal Vinmonopol	21 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kruttverket Linje 386	3 min 0.3 km
Nittedal stasjon Linje RE30, R31	16 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	32 min 23.9 km
Oslo Gardermoen	36 min

BARNEHAGER

Kruttverket Fus barnehage (1-5 år) 102 barn	4 min 0.4 km
Stubben barnehage SA Avd Velveien ... 43 barn	11 min 0.9 km
Nygård barnehage (1-5 år) 69 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

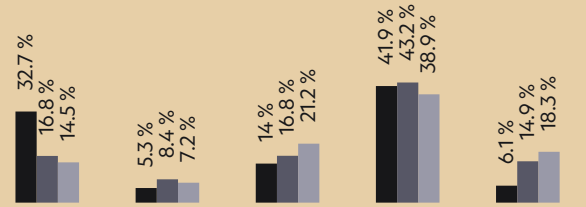
Bunnpris Nittedal	18 min
Coop Mega Nittedal	22 min

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

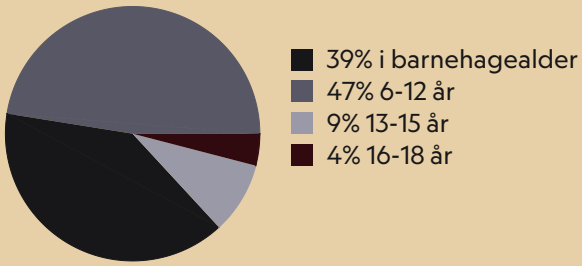
Bunnpris Nittedal	18 min
Coop Mega Nittedal	22 min

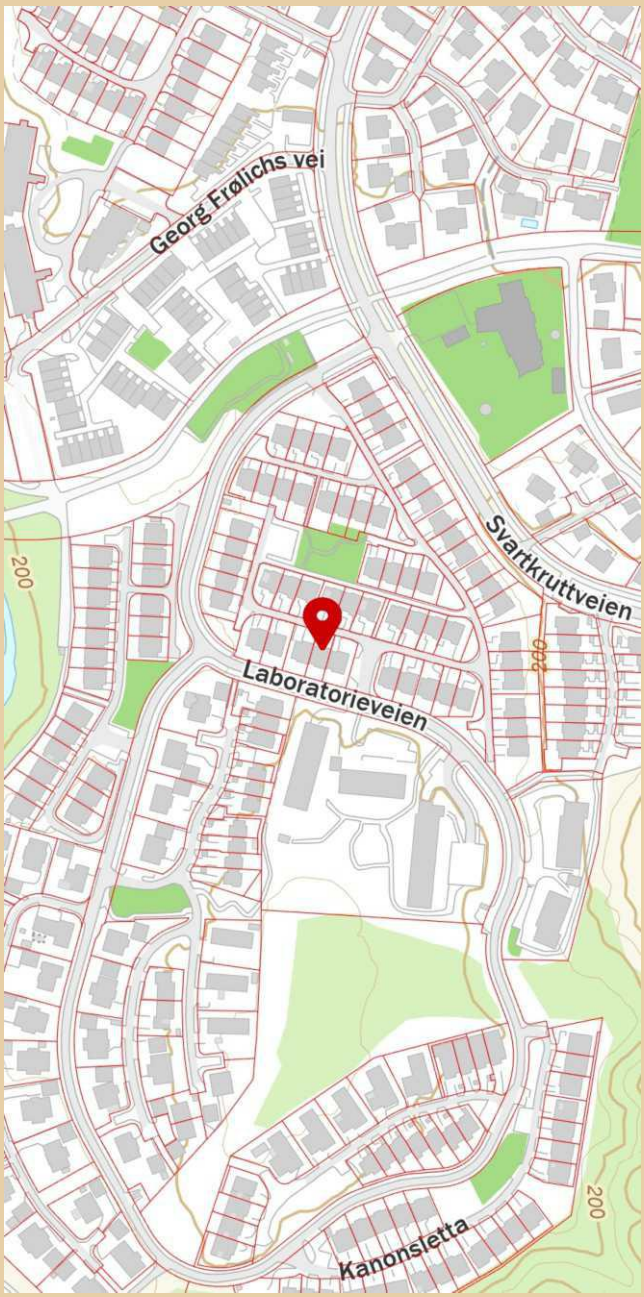
ALDERSFORDELING



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

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:
Kruttbuveien 4, 1482 Nittedal
Gnr. 13, Bnr. 277, Snr. 17, Nittedal kommune.

Oppdragsnummer:
24260321

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.
