PRIVATMEGLEREN
LILLESTRØM

NEDRE BJERTNES 19B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

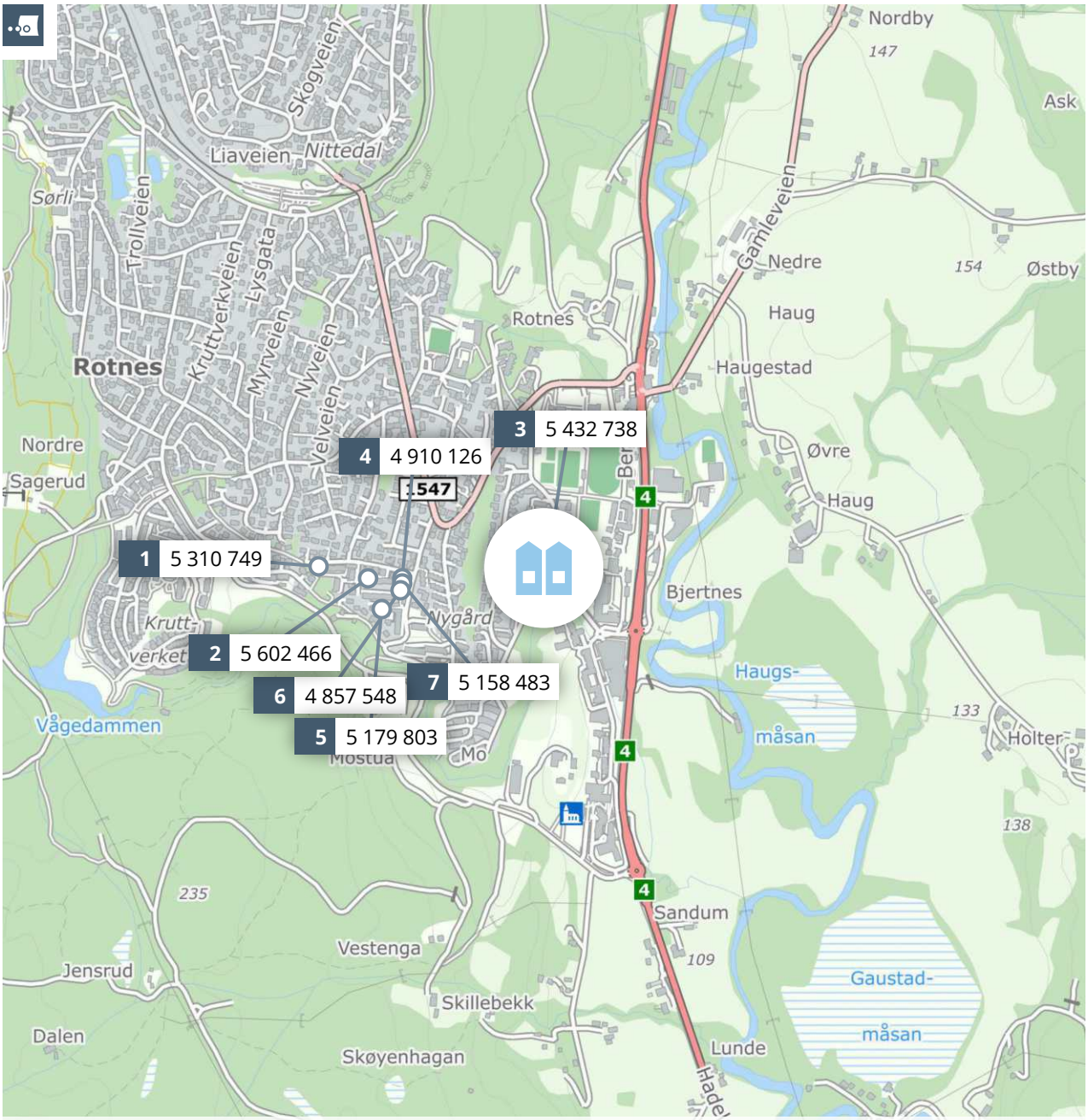
Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Opplysninger fra kommunen

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

NEDRE BJERTNES 19 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 04.03.2026

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

Nedre Bjertnes 19 B, 1482 NITTEDAL

Borettslag rekkehus på selveiertomt, bygget i 1967

GNR 14 BNR 755 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3232 NITTEDAL GRUNNKRETS ØVRE BJERTNES

Verdivurdert til

5 000 000

128 332	5 128 332	37 162
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	138 m²	- m²	- m²	37 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1967

Fellesutgifter	5 301
Formue	12 728
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nygårdsbakken 12 S 129 m² 1971 28,1 daa 4 sov	22.03.2024	4 700 000	**5 150 000**	160 749	5 310 749	**41 169**
2	Nygårdsbakken 4 R 130 m² 1971 28,1 daa 3 sov	07.03.2025	4 900 000	**5 450 000**	152 466	5 602 466	**43 096**
3	Nedre Bjertnes 17 A 135 m² 1966 29,7 daa 3 sov	26.02.2025	4 850 000	**5 300 000**	132 738	5 432 738	**40 243**
4	Nygårdsbakken 2 B 130 m² 1971 28,1 daa 2 sov	05.04.2024	4 350 000	**4 750 000**	160 126	4 910 126	**37 770**
5	Øvre Nygård 13 E 133 m² 1971 28,1 daa 3 sov	30.06.2025	4 750 000	**5 030 000**	149 803	5 179 803	**38 946**
6	Nygårdsbakken 2 K 130 m² 1971 28,1 daa 2 sov	05.07.2024	4 790 000	**4 700 000**	157 548	4 857 548	**37 366**
7	Nygårdsbakken 2 E 131 m² 1971 28,1 daa 3 sov	23.09.2025	4 890 000	**5 010 000**	148 483	5 158 483	**39 378**

Innbydende rekkehus over 3 etasjer. Kjøkken fra 2023. Stor, vestvendt terrasse tilknyttet grøntareal. Garasje med lader.

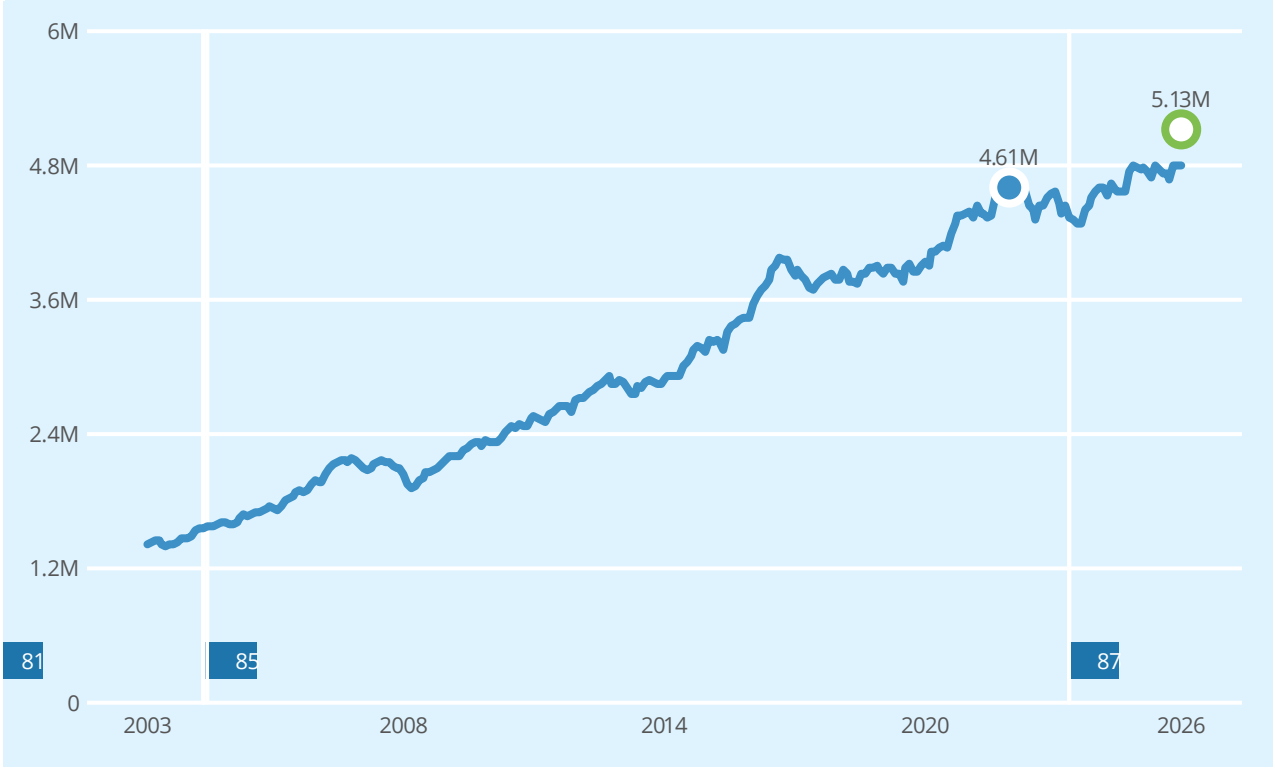
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat,

som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Rekkehus
2 Rekkehus
3 Rekkehus
4 Rekkehus
5 Rekkehus
6 Rekkehus
7 Rekkehus
+80 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
29.04.2022	10.05.2022	29.06.2022	3 900 000	4 500 000	109 144	4 609 144

Rekkehus til salgs i 1482 NITTEDAL nå

Ingen rekkehus til salgs nå

Rekkehus solgt i 1482 NITTEDAL siste 6 mnd

11
rekkehus solgt

6 817 000 Prisantydning i snitt

6.8M
6 796 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
51
dager

for 0.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

49 452 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

43 802 NITTEDAL kommune i snitt siste 6 mnd

37 162 Nedre Bjertnes 19 B
Totalpris 5 128 332

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillestrøm

Oppdragsnr.
24260028

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hanne Sellæg Skjærseth	Sindre Småkasin

Gateadresse
Nedre Bjertnes 19B

Poststed	Postnr
NITTEDAL	1482

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24260028

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Overflateoppusset badet i andre etasje.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rørdimensjon under badekar noe smalt, renset noen ganger i året.

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tak enkel utebod på terrasse ikke tett.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utbedring av lufting på loft.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: ca 2 år siden, sett noen skjeggkre, behandlet med permetrin.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Huseier er utdannet elektriker og har oppgradert deler av anlegget.

Arbeid utført av: Huseier

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kontrollert av borettslaget i følge tidligere eier.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lader montert i garasje. Tilknyttet via borettslaget og elaway.

Document reference: 24260028

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi har pusset opp. Nytt kjøkken, stue, gang og hovedsoverom, samt bad som nevnt tidligere.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tidligere eier bygget ut kjelleren.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært snakk om omregulering av eneboligene/eneboligtomtene på østsiden/andre siden av Nedre Bjernes.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tidligere eier opplyser at dette ble gjort av borettslaget i 2016.

21.1 Radonmåling

År: 2016

Verdi: ?

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det foreligger privat avtale angående bod under vindfang. Dersom eier av naboenhet graver ut sin kjeller vil delen av boden under deres vindfang tilfalle dem.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24260028

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Enkelte enheter har hatt utfordringer med lufting/fukt på loft.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært observert i enkelte enheter i borettslaget.

Document reference: 24260028

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 24260028

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hanne Skjærseth	81f89895f905c401fca6f55 7e5833a392c104daa	03.02.2026 13:15:48 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sindre Småkasin	f2437437cbb4bbfaea774 c6b31e7731df3577e3e	27.02.2026 07:40:56 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 24260028

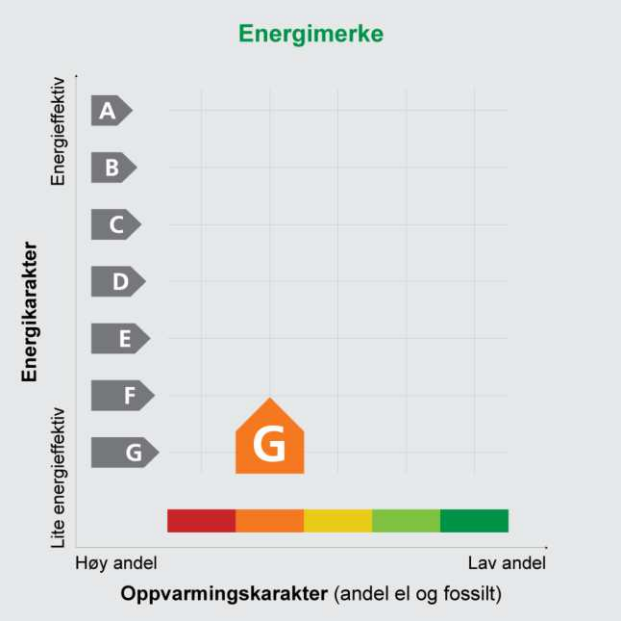
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Nedre Bjertnes 19b
Postnr	1482
Sted	Nittedal
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	14
Bnr.	755
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1365916
Dato	04.03.2022



Innmeldt av	Freddy Kjeldsberg

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk: 14 672 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

14 672 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår:	1967
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	125
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nedre Bjertnes 19b
Postnr/Sted: 1482 Nittedal
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 04.03.2022 16:48:15
Energimerkenummer: A2022-1365916
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Freddy Kjeldsberg

Gnr: 14
Bnr: 755
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 7: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 8: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 10: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 12: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

HUSORDENSREGLER FOR A/L BJERTNES BORETTSLAG
Vedtatt på generalforsamling 20.04.1995.
Endringer vedtatt på generalforsamlinger 24.04.2001, 23.04.2002,19.04.2005,05.05.2010, 12.04.2018

Ansvaret for indre og ytre vedlikehold og utskifting av utstyr er definert i borettslagets vedtekter vedtatt på generalforsamlingen 19.04.2005. Det vises til vedtektenes § 5-1 når det gjelder andelseiers ansvar og § 5-2 når det gjelder borettslagets ansvar.

HUS INNE:

- Ved ombygging skal søknad med vedlagt skisse/tegning sendes styret. Arbeid må ikke igangsettes før styret har godkjent søknaden. Beboeren er økonomisk ansvarlig for eventuelle følgeskader forårsaket av ombyggingen selv om ombygningen er godkjent av styret. Gjelder også utbygging av kjellerstue, bad og kjøkken.
- Beboerne har vedlikeholdsplikt. Alle skader skal umiddelbart meldes til styret. Takene skal inspiseres fra loftet minst en gang i året, fortrinnsvis om våren. Innvendige vedlikeholdsutgifter dekkes av den enkelte beboer.
- Alle rom i leiligheten må holdes oppvarmet slik at vannledningen ikke fryser til.
- Forandringer/reparasjon av TV-anlegg skal utføres av autorisert installatør fra borettslagets TV- og internettleverandør (se avsnitt om TV-anlegg).
- Røykvarslere og husbrannslanger og branntepper er kjøpt av borettslaget og skal følge leiligheten. Styret organiserer årlig service av brannvarslere.

HUS UTE:

- Trapper, vinduer, dører skal beises/males/vedlikeholdes jevnlig av den enkelte beboer.
- Utvendig maling av hus, garasjer og boder gjennomføres etter ~~(på)~~ nærmere informasjon fra styret.
- Borettslaget har ansvar for utskifting av vinduer/dører og trapper.
- Ved all ombygging/fasadeendring/oppsetting av gjerde/boder/ terrasser/balkonger etc. skal skriftlig søknad med tegning/skisse sendes styret for godkjenning. I tvilstilfeller skal styret forelegge saken for kommunens tekniske etat før godkjenning. Andelseier sørger selv for videre nødvendig saksgang mot kommunen. Eventuelle kostnader dekkes av andelseier.
- Skade på mur og bygning meldes styret snarest.

- Utekran skal stenges
- Hold utelampene tent i den mørke årstiden.

- Tillitsvalgte for hver rekke rulleres ved Generalforsamlingen

HUS/GRØNTANLEGG: Til hver leilighet hører et grøntanlegg som beboeren har ansvar for å holde i orden og disponerer iht. borettslagets regler.

Styret har ansvaret for, og skal godkjenne, all planting og kutting av trær innenfor hele borettslagets området.

- Endeleilighetene har dessuten ansvar for å holde i orden og disponerer arealet på enden av huset iht. borettslagets regler. (Delt midt mellom husene, eller naturlig grense.)

- Gjerder tillates ikke oppsatt som skille mellom de enkelte leiligheters grøntanlegg utover en 5 m grense fra egen husvegg.

- Skillevegger mellom leilighetene skal være av samme høyde og lengde. Tilsvarende regler gjelder ved bygging av boder og terrasser.

- Trampoliner og andre installasjoner kan ikke settes opp på fellesareal. Andelseier har anledning til å sette opp trampoline innenfor 5 metersgrense fra husvegg.

- Papir og papp legges i felles papirbokser mens vanlig husholdningsavfall legges i fellesboksene for dette. Unngå søl rundt boksene. Normalt er det en boks av hvert slag til det enkelte rekkehus og tillitsvalgte er ansvarlig for årlig renholdet i og rundt boksene, samt snørydding og sandstrøing. Alt annet avfall skal leveres på gjennvinning (inkl. hageavfall).

- Legg ikke ut mat til fugler på bakken, da dette kan lokke rotter/mus til eiendommen.

FELLESAREAL: - Ball-leker, sykling, aking må utøves slik at det ikke er til ulempe for beboerne. Slik aktivitet henvises til fellesarealene i borettslaget.

- Utvendige tørkeplasser skal ikke brukes søn- og helligdager.

- Bruk av motorisert hageredskap skal ikke foregå søn- og helligdager og etter kl. 17.00 dager før disse.

- Felling/planting av trær utføres etter vedtak i fra styret.

- I forbindelse med snøfall er det viktig at biler fjernes slik at det muliggjør måking på fellesarealer og internveier.

INTERNE VEIER:

- Oppsatte bommer inn på borettslagets området skal være lukket. **Kun nødvendig kjøring (syketransport, tunge varer etc.) er tillatt på interneveier.**

- Det er parkering forbudt for bil, campingvogn/bobiler, henger og båt, på alle internveier, snuplasser, andre områder innenfor borettslaget, P-plasser og ved leilighetene.

- Ved overtredelse kan disse etter advarsel fra styret bli fjernet på eiers regning

- Unødvendig moped/motorsykkelkjøring er forbudt på interneveier og feltet forøvrig.

GARASJER:

Elektrisk installasjon må følge E-tilsynets lover. Styret gis fullmakt til å fakturere beboere som benytter strømanlegget i garasje-anlegget som ladestasjon. Beløpet fastsettes skjønnsmessig av styret i henhold til antatt årsforbruk. Hvis lading av El-biller/ ladbare hybrider ikke er forenelig med den generelle kapasiteten i det eksisterende El-anlegget, må El/ladbar hybrid-bileier bekoste oppgradering.

- Garasjedørene skal lukkes og låses til enhver tid.

- Garasjene skal brukes til plassering av bil eller andre kjøretøy, ikke som bod eller bilverksted.

- Defekte låser skiftes ut og bekostes av den enkelte garasjeeier.

- Garasjene følger normalt leiligheten, men kan hvis de står ubrukt i lengre tid (3 mnd.), leies ut internt til andre etter behov. Styret skal i disse tilfellene orienteres.

- Tillitsvalgte for garasjer blir bestemt på årsmøtet og rulleres mellom leilighetene.

DYREHOLD:

- Søknad om hunde-/ kattehold skal sendes styret. Se vedlagte dyreholdsregler.

- Hunder skal luftes i bånd.

- Ekskrementer fra husdyr skal fjernes fra borettslagets fellesarealet av eier.

- Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre (bjeffing, urinering, ol.).

TV-ANLEGG:

- Signaler fra Get AS formidles i nett tilhørende NOKAB, Internt anlegg eies av borettslaget. ~~Nytt i 1986.~~

- Klager på seer/lytterforhold rettes til NOKAB telefon (står på informasjonskanalen).

- Kobling/omlegging av antennekontakter skal utføres av antenneinstallatør fra borettslagets TV- og internettleverandør for beboers regning.

- Ved innvendige feilkoblinger utført av ikke-autorisert installatør må borettshaver betale for alle feil på anlegget grunnet dette.

- Serviceavgift og avgift på diverse kanaler er inkludert i husleia.

- Oppgradering av dekodere betales av den enkelte borettshaver.

- Det er i utgangspunktet ikke tillatt å sette opp parabolantenner. Unntak fra regelen kan gjøres av styret etter søknad i helt spesielle tilfeller.

DUGNAD:

- Da vi ikke har vaktmester må vi selv utføre diverse arbeid på dugnad.

  Større dugnader gis det på forhånd spesiell beskjed om maling av hus, vedlikehold garasjer, opprusting av fellesareal m.m.)

- For de som ikke deltar på dugnad, kan arbeidet utføres av fagmann mot regning.

FORSIKRING:

- Viser til gjeldende forsikringsvilkår

- Borettslagets forsikring dekker bygningsmassen, men beboer må selv tegne egen innboforsikring.

FRAMLEIE: (overlating av bruk)

- Framleie av leiligheten eller deler av denne må godkjennes av styret. USBL Nittedals kontrakt skal benyttes.

RO:

- Det skal normalt være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til 06.00.

Spesielle arrangementer utover disse klokkeslettene avtales i god tid med naboleilighetene (Nabovarsel).

- Musikkøvelser, sangøvelser o.l. etter kl. 20.00 tillates med samtykke fra borettshavere i leilighetene ved siden av.

- Ved lengre oppusningsarbeid av leilighet (ut over 5 dager) skal arbeidet normalt avsluttes innen kl. 2100. Sporadisk oppusnings-arbeid skal avsluttes innen kl. 2300. (ved slikt planlagt arbeid skal naboer varsles).

TILLITSVALGT-ORDNINGEN

- Vervet som tillitsvalgt går på omgang og rulleres ved Generalforsamlingen~~.e og bestemmes på årsmøtet.~~

- Vervet som tillitsvalgt er opprettet for å avlaste styret i en viss utstrekning.

- Tillitsvervet inneholder følgende ansvar:

  1) Ta standpunkt til saker som vedrører rekka som ikke er av økonomisk karakter.

  2) Være koordinator ved dugnadsarbeider som vedrører hus- eller garasjerekka. Som å rydde snø fra garasjetakene når styret gir beskjed om det. ~~Fjerne løv fra takrenner.~~

  3) Være talerør for rekka og ha kontakt med styret vedrørende saker av økonomisk karakter.

  4) Holde styret informert om hva som skjer.
  Melde fra til styret om skader på husene.
  Skifte lyspærer i utelys og på garasjer.
  Melde feil på radio/TV-anlegg,

  5) Ta initiativ til å vaske avfallsbokser

  6) Rydde snø og rot ved avfallsbokser og postkasser.

STYRET:

- Styret i borettslaget består av:
  leder, nestleder, sekretær og 2 styremedlemmer. Dessuten velges 3 varamedlemmer.

- Styret blir valgt på årsmøtet (Generalforsamlingen).

- Normale henvendelser skal skje skriftlig til styret via borettslagetts nettside (Lettstyrt - se neste punkt).

- Prekære saker kan tas over telefon og bekreftes skriftlig.

BORETTSLAGET NETTSTED

- Borettslaget benytter seg av internettløsningen «Lettstyrt» for informasjon og kontakt til/mot beboerne og som system for behandling av styresaker. Lenke til «Lettstyrt» finner man her: https://bjertnes.lettstyrt.no/#/documents/index

VARMEPUMPER — Varmepumper er ikke tillatt å settes opp i borettslaget.

RØYKING — Borettslaget skal tilstrebe et godt miljø hvor alle skal trives. Det er derfor viktig at det tas hensyn til at bl.a røyking kan være til sjenanse for svært mange av beboerne og dermed bør gjøres på steder som i minst mulig grad påvirker naboenes boforhold.

Styret fremhever at alle har ansvar i et borettslag for å opprettholde et godt bomiljø og ta hensyn til hverandre!

RETNINGSLINJER

FOR

MILJØUTVALGET

1) **Formål:**

Miljøutvalget skal arbeide for å fremme

- et godt sosialt miljø
- et trivelig og sikkert bomiljø

for barn, ungdom og voksne i Bjertnes Borettslag.

2) **Valg:**

Miljøutvalget skal bestå av tre medlemmer hvorav to velges av generalforsamlingen og ett oppnevnes av styret. Funksjonstiden er ett år. Utvalget konstituerer seg selv.

3) **Miljøutvalgets vedtak:**

Alle vedtak skal være enstemmige og protokollert.

4) **Miljøutvalgets økonomi:**

Gjennom borettslagets budsjett avsettes det årlige midler til miljøtiltak. Midlene fordeles av miljøutvalget etter søknad fra enkeltpersoner eller grupper innen borettslaget. Ubrukte midler kan overføres neste år dersom prosjektet er påbegynt.

Miljøutvalgets leder har rekvisisjonsrett innenfor utvalgets budsjett. Alt innkjøp skal faktureres borettslaget, merket miljøutvalget, og fakturaene sendes borettslagets leder til attestasjon, med kopi til miljøutvalgets leder.

5) **Ansvarslinjer:**

For å sikre at planlagte miljøtiltak ikke berører borettslagets øvrige planer, skal miljøutvalget koordinere sine disponeringer med styret før endelig tildeling foretas. Styret i borettslaget kan pålegge miljøutvalget spesielle arbeidsoppgaver, men skal da samtidig bevilge nødvendige tilleggsmidler.

6) **Ansvarsområde:**

Miljøutvalget har ansvar for vedlikehold og organisering av dugnad på lekeplassene, men har ikke ansvar for vedlikehold eller reparasjoner av bygninger (leiligheter og garasjer).
Borettslaget har avtale med godkjent firma for årlig kontroll av sikkerheten på lekeplassene.

REKKEHUSENES ANSVARSOMRÅDER
MHT RYDDING, SNERYDDING M.M.

Den tillitsvalgte koordinerer og leder arbeidet innenfor hvert rekkehus/garasjerekkes nærområde.

Rydding rundt rekkene og på fellesområdet skal foregå minst én gang i året, fortrinnsvis om våren, før 17. mai. I forbindelse med disse dugnadene vil styret bestille containere hvor hageavfall kan kastes.

Snørydding og sandstrøing foretas etter behov i vinterhalvåret. Når det er avtalt maskinhjelp til gangveiene og parkeringsplassene, gjenstår fellesområdene ved postkassene, avfallsboksene, fellestrappene og for øvrig der hvor det maskinelle utstyret ikke kommer til.

Vedtekter

for A/L Bjertnes borettslag org nr 950 188 480.

tilknyttet

Boligbyggerlaget Usbl

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 26.04.1966,

Endret den 19.04.2005 med virkning fra samme dato som ny lov trer i kraft,

15.08.2005

Sist endret 05.05.2010

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
A/L Bjertnes borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Nittedal kommune og har forretningskontor i Nittedal kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggerlaget Usbl som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Nittedal kommune har rett til å eie 3 andeler.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter og husordensregler.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som loftsluke, vinduer, rør, sikringsskap fra og med første skapets hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, og vasker, servanter, rørarmatur, apparater, varmtvannsbereder og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som brannslokkingsapparater, rør, sikringsskap fra og med skapets hovedsikring /inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, servanter og rørarmatur, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseier er ansvarlig for utvendig vedlikehold når det gjelder beising / maling av egen bolig. Borettslaget bekoster beisen/malingen. Andelseier skal utføre arbeidet innenfor den tidsfristen som borettslagets styre setter. Er ikke arbeidet tilfredsstillende utført innen den gitte tidsfristen, kan borettslaget få arbeidet utført og legge kostnadene inn i felleskostnadene til andelseieren.

(4) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til husets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap og skader som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre på annen andelseiers regning dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike

installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

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

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum

som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AL Bjertnes Borettslag tirsdag 27.05.2025 kl. 18:00 - NIL-huset.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Gunn-Tone Hammervold

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Gunn-Tone Hammervold

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Espen Hauger

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 21

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 22

1 andelseier hadde med seg 3 fullmakter, det er kun anledning til å ha 1 fullmakt per andelseier. 2 fullmakter ble forkastet.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten godkjennes

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent. Revisors beretning var ikke klar ved publisering av innkallingen, men ble lagt ut på min side og styreportalen 23.05.2025.

Revisor KPMG konkluderer følgende:

Vi har revidert årsregnskapet for AL Bjertnes Borettslag som består av balanse per 31. desember

2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember*

2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per

denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 og revisors konklusjon av årsregnskapet ble gjennomgått og foreslås godkjent.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Det er budsjettert med kr 200 000,- i styrehonorar.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 200000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Tillatelse til montering av varmepumper i borettslaget

En beboer har fremmet forslag om å åpne for montering av varmepumper i Bjertnes Borettslag. Boligene i borettslaget er bygget på 1950- og 60-tallet, og dagens oppvarming skjer hovedsakelig med elektrisitet og vedfyring. Nåværende regelverk tillater i liten grad varmepumper, men dette er ikke i tråd med dagens fokus på energieffektivitet, miljø og komfort.

Varmepumper gir god varmeeffekt, reduserer strømforbruk og kan bidra til mindre bruk av vedfyring, noe som også gir lavere CO2-utslipp. Forslagsstiller peker også på økende etterspørsel fra nye beboere etter slike løsninger.

Det foreslås derfor å endre regelverket slik at varmepumper tillates, og at styret får ansvar for å tilrettelegge for felles retningslinjer, innhenting av tilbud og gjennomføring.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å endre regelverket slik at det tillates montering av varmepumper i borettslaget samt at styret gis fullmakt til å:

Utarbeide retningslinjer for installasjon og bruk (herunder støy, estetikk og vedlikehold).

Innhente felles tilbud fra leverandører.

Tilrettelegge for en bestillingsløsning tilsvarende den som ble benyttet ved etablering av elbillading i borettslaget.

Vedtak:

Godkjent. Styret kommer tilbake til generalforsamlingen når styret har utredet saken i henhold til oppdraget som ble gitt.

Forslaget medfører en vedtektsendring, da dette skal reguleres der. En vedtektsendring krever 2/3-flertall. Saken må derfor fremmes på en generalforsamling.

Antall stemmer for: 12

Antall stemmer mot: 8

Antall blanke stemme: 0

5.2 Forbud om fyring med ved utendørs.

Endring av husordensreglene for å forby utendørs fyring med ved i borettslaget. Bakgrunnen er røykplager og lukt, særlig fra bålpanner og lignende, som oppleves sjenerende og kan utgjøre en brannrisiko.

Et forbud vil bidra til bedre bomiljø og trygghet for alle beboere. Forbudet gjelder kun vedfyring utendørs – kull-, gass- og elgriller omfattes ikke.

Forslag til vedtak:

General-forsamlingen vedtar å endre husordensreglene med følgende tillegg:

"Det er ikke tillatt å fyre med ved utendørs i borettslaget. Dette gjelder også bruk av bålpanner og andre utendørs ildsteder som benytter ved eller lignende. Brudd på dette anses som et brudd på husordensreglene og kan medføre reaksjoner i henhold til borettslagets vedtekter."

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

"Det er ikke tillatt å fyre med ved utendørs i borettslaget. Dette gjelder også bruk av bålpanner og andre utendørs ildsteder som benytter ved eller lignende. Brudd på dette anses som et brudd på husordensreglene og kan medføre reaksjoner i henhold til borettslagets vedtekter."

6. Valg

6.1 Valg av leder

Leder ble i 2024 valgt for 2 år, er ikke på valg.

Vedtak:
Tas til orientering

6.2 Valg av medlemmer til styret

Espen Ødegaard ble i 2024 valgt for 2 år, er **ikke** på valg.

Anders Molstad ble i 2024 valgt for 2 år, er på valg, har flyttet.

Rune Johansen ble i 2023 valgt for 2 år, er på valg.

Lene Matland Tvedt ble i 2023 valgt for 2 år, er på valg.

Forslag til kandidater:

Valgkomitéens innstilling:

Espen Hauger ny velges for 2 år

Rune Johansen velges for 2 år

Charlotte Thiesen ny velges for 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Espen Hauger for 2 år

Valgt ble: Rune Johansen for 2 år

Valgt ble: Charlotte Thiesen for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Tove Bjørkevoll er på valg.

May Lis Mellem Haugen er på valg.

Forslag til kandidater:

Valgkomitéens innstilling:

Bent Kristian Siristuen ny velges for 1 år

Sindre Småkasin ny velges for 1 år

Lene Matland Tvedt ny velges for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Bent Kristian Siristuen for 1 år

Valgt ble: Sindre Småkasin for 1 år

Valgt ble: Lene Matland Tvedt for 1 år

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling

Forslag:

Valgkomitéens innstilling:

Leder og 1 styremedlem velges

Vedtak:
Valgt ble: Leder og 1 styremedlem

6.5 Valg av valgkomité

Lars Wollert Fredriksen ble i 2023 valgt for 2 år, er på valg.

Kari Landrø ble i 2024 valgt for 1 år, er på valg.

Forslag:

Valgkomitéens innstilling:

Thor Inge Røssum velges for 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Thor Inge Røssum og Merrick Bourke for 2 år

6.6 Valg til Miljøutvalget

Partyk Stala ble i 2023 valgt for 2 år, er på valg.

Er flere med i dette utvalget?

Vedtak:
Valgt ble: Emilie Knudsen, Maria Stensvold Ånonsen og Ruta Bederstet for 2 år

Protokoll for AL Bjertnes Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Gunn-Tone Hammervold (sign.)	28.05.2025
Sekretær	Gunn-Tone Hammervold (sign.)	28.05.2025
Protokollvitne	Espen Hauger (sign.)	28.05.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i AL Bjertnes Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AL Bjertnes Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget 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 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Penneo Dokumentnøkkel: NLNUA-HU48C-ZS1GU-JNLY0-GFCE3-7EQ8X

© 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

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 borettslagets 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 borettslagets 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 borettslaget 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: NLNUA-HU48C-ZS1GU-JNLY0-GFCE3-7EQ8X

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
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-05-23 11:51:25 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: NLNUA-HU48C-ZS1GU-JNLY0-GFCE3-7EQ8X

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.

Til styret

Søknad om dyrehold

Undertegnede ……. Adresse: ……..

søker med dette om å holde …….. Begrunnelsen er :…….

……..

Jeg forplikter med til å overholde regler om dyrehold som er vedtatt av generalforsamlingen og som er en del av borettslagets husordensregler.

Erklæring

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal holdes i bånd innenfor borettslagets område.

2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund/katt måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

3. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener i bed og lignende.

4. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

5. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i bestemmelser som generalforsamlingen fatter og finner nødvendig å foreta.

6. Denne erklæringen betraktes som en del av husordensreglene og leiekontrakten. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold av leiekontrakt.

……., den ……. /…… Andelseiers underskrift:…….

---

1. Styret gir tillatelse til å holde …… på de underskrevne vilkår.

2. Styret avslår søknaden på grunn av: ……..

   ……

   ……

……., den ……./ ……. Styrets leder:…….

Husk at jeg og Pussi må være i bånd

på borettslagets område!

Boligopplysninger:

AL Bjertnes Borettslag	Vår ref.:	63/38	Fødselsdato eier:	11.11.1991
Nedre Bjertnes 19 B	Type:	Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier:	08.11.1989
1482 NITTEDAL	Eiere:	Hanne Sellæg Skjærseth, Sindre Småkasin		
Organisasjonsnr: 950 188 480	Andelsnr:	38		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 301

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	51
	Avdrag felleslån	66
	Renter felleslån 2	375
	Renter felleslån	173
	Felleskostnader	4 013
	Renter felleslån	17
	Avdrag felleslån 2	306
Objekt:	63/38 Garasjeleie - følger andelen (12026 - 38)	300

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

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):	128 037	Gjeld siste årsoppg.:	128 332
Klient ajourf. lån:	11 564 888,08	Klient gj. s. årsoppg.:	11 591 461

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 22808677184, Sparebank 1 Ringerike Hadeland

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 02.02.2026: 5.29% pa.
Antall terminer til innfrielse: 185
Saldo per 02.02.2026: 7 796 199
Andel av saldo: 86 314
Første termin: 30.10.2015Første avdrag: 30.07.2016 (siste termin 30.06.2041)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 16364946280, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 02.02.2026: 5.2% pa.
Antall terminer til innfrielse: 23
Saldo per 02.02.2026: 367 133
Andel av saldo: 4 065
Første termin/første avdrag: 30.03.2022 (siste termin 30.09.2031)

Lånenummer: 22808199770, Sparebank 1 Ringerike Hadeland

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 02.02.2026: 5.54% pa.
Antall terminer til innfrielse: 282
Saldo per 02.02.2026: 3 401 556
Andel av saldo: 37 659
Første termin/første avdrag: 03.08.2024 (siste termin 03.07.2049)

Boligopplysninger:

AL Bjertnes Borettslag	Vår ref.:	63/38	Fødselsdato eier:	11.11.1991
Nedre Bjertnes 19 B	Type:	Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier:	08.11.1989
1482 NITTEDAL	Eiere:	Hanne Sellæg Skjærseth, Sindre Småkasin		
Organisasjonsnr: 950 188 480				

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Kai Ingar Berntzen
Adresse:	Nedre Bjertnes 13 E
Postnr/-sted:	1482 NITTEDAL
Telefon:	Mob.: 95707088
E-post:	kai@bjertnett.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	128 332	Andre inntekter:	378
Annen formue:	12 728	Utgifter:	7 393		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	30 000
Andelsnr:	38	Partialobligasjonsnr:	38

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1966
Gårds/bruksnr:	14/743, 14/747, 14/753, 14/761, 14/763, 14/745, 14/1065, 14/755
Bygningstype:	Rekkehus
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP560428

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	20.06.1967	Første innflytting:	08.12.1986	SSBnr:	H0101
Etasje:		Oppvarmingstype:	Elektrisk/ ved		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Rekkehus - type C 80		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, T				
	2 - Medlem i Usbl				

Fasiliteter:

TV/bredbånd: Per 01.07.2020 har selskapet avtale med Norsk Kabel-tv AS. Grunnpakke tv ligger i fellesutgiftene. Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger ta kontakt med styret.

Vedr garasje og parkering: ta kontak med styret for nærmere informajon om garasje og parkering, samt elbil-ordning.

Låneopptak i 2024 til riving og bygging av siste rekke garasje. Delvis bruk av ek.

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget og ligger i felleskostnadene.

Garsje nr. 37 i fellesanlegg med str°muttak

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.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Boligopplysninger:

AL Bjertnes Borettslag	Vår ref.:	63/38	Fødselsdato eier:	11.11.1991
Nedre Bjertnes 19 B	Type:	Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier:	08.11.1989
1482 NITTEDAL	Eiere:	Hanne Sellæg Skjærseth, Sindre Småkasin		

Organisasjonsnr: 950 188 480

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

ARKIV
14/91

Nittedal boligbyggelag
Trondheimsvn. 84/86

OSLO 5

14/91 19.november 1970

FERDIGATTESTER FOR REKKEHUS PÅ BJERTNESFELTET, g.nr.14,b.nr.91, NITTEDAL

Under henvisning til møte 10.11.70 der herrene Løkken, Persson og Lunde fra NBBL og Bakke, Ravatn og Hauge fra Nittedal Bygningsvesen deltok blei følgende bemerkninger notert som ikke utførte:

1. Rekkehus nr. 4:
   a. Innredning av blindkjeller må stoppes. Egen anmeldelse må innsendes til bygningsvesenet for godkjennelse.

2. Rekkehus nr. 5:
   a. Ventilrister mangler i brukskjeller.

3. Rekkehus nr. 6-7:
   a. Ventilrister i vindfang og brukskjeller mangler.

4. Rekkehus nr. 8:
   a. Stige mangler.

5. Rekkehus nr. 9:
   a. 9D: Innredning av blindkjeller må stoppes. Egen anmeldelse må innsendes til bygningsvesenet for godkjennelse.
   b. Dreneringssvikt må kontrolleres.
   c. 9C: Rimdannelse ved lydvegg, tak. Diff.sperren må undersøkes.
   d. Avstandspinner i murvegg må hogges ut og tettes.

6. Rekkehus nr. 10:
   a. 10C: Vann trenger inn ved vinduet i brukskjeller.

7. Rekkehus nr. 11:
   a. 11B: Mur mot blindkjeller faller ned.

8. Rekkehus nr. 12:
   Ingen bemerkninger.

9. Rekkehus nr 13:
   a. 13C: Pipefundamentet må sjekkes, synker.
   b. 13E: Lekkasje gjennom badegolv ned i himlingen dersom vann fra badekaret slippes ut uten begrensning.

10. Rekkehus nr. 14:
   a. 14A: Vannsig i brukskjeller.
   b. 14D Oppstempling av bjelkelag over bærevegg i kjeller ser noe lettvint utført.

11. Rekkehus nr. 15:
   a. 15C: Sprekk i grunnmur må tettes.
   b. 15D: " " " " " . Rimdannelse ved kabelgjennomgang må utbedres.

12. Rekkehus nr 16:
   a. 16A: Golv svikter i nordvestre hjørne i vindfang.
   b. 16D: Sprekk i brukskjeller kontrolleres.
   c. 16E: Vanninnsig i brukskjeller om høsten. Terrenget må gis tilstrekkelig fall fra vegg.

13. Rekkehus nr. 17:
   a. Sprekkdannelser i grunnmur (skillevegg) må tettes.
   b. Avløpet fra sandfang i nordgavel skal føres ut i veigrøft.

14. Rekkehus nr. 18:
   a. Sprekker i grunnmur sjekkes.

15. Rekkehus nr. 51:
   a. Sprekker i grunnmur sjekkes.

16. Rekkehus nr. 52:
   a. Sprekker i grunnmur sjekkes.

Videre bemerkes at svikten i diffusjonssperren mellom bjelkelag og Leca-lydvegg over 2 etsj. må rettes tilfredsstillende.

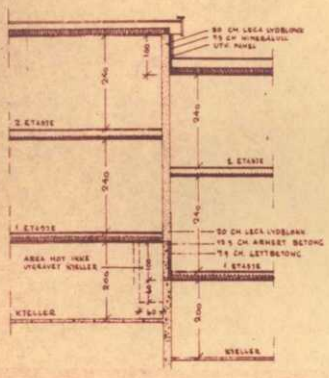
Alt rørlegger-sanitæranlegg må godkjennes av ingeniørvesenet.

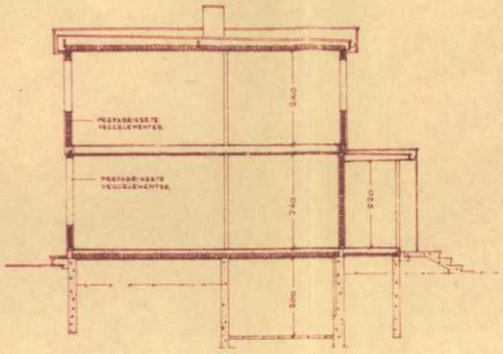
Ferdigattester kan ikke utskrives før disse bemerkninger er rettet.

Thor Bakke
Kst.bygningssjef

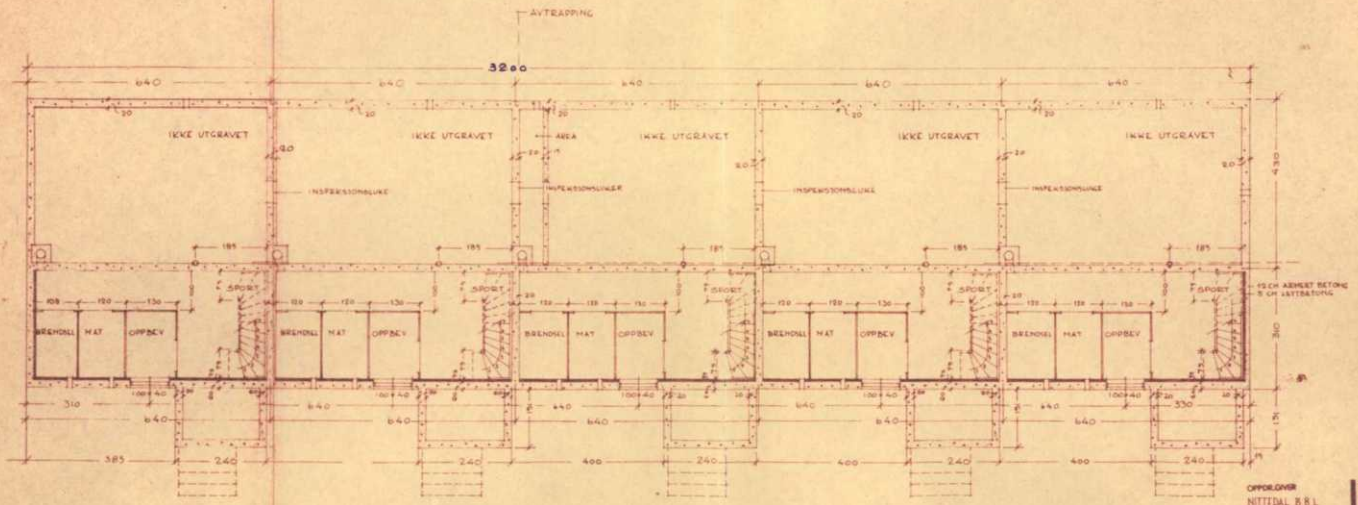
Knut Hauge
Bygningskontrollør

Kopi sendt til:
NBBL, v/Lunde.





SNITT B-B
FOR DETALJER SE TEGN. Nr.



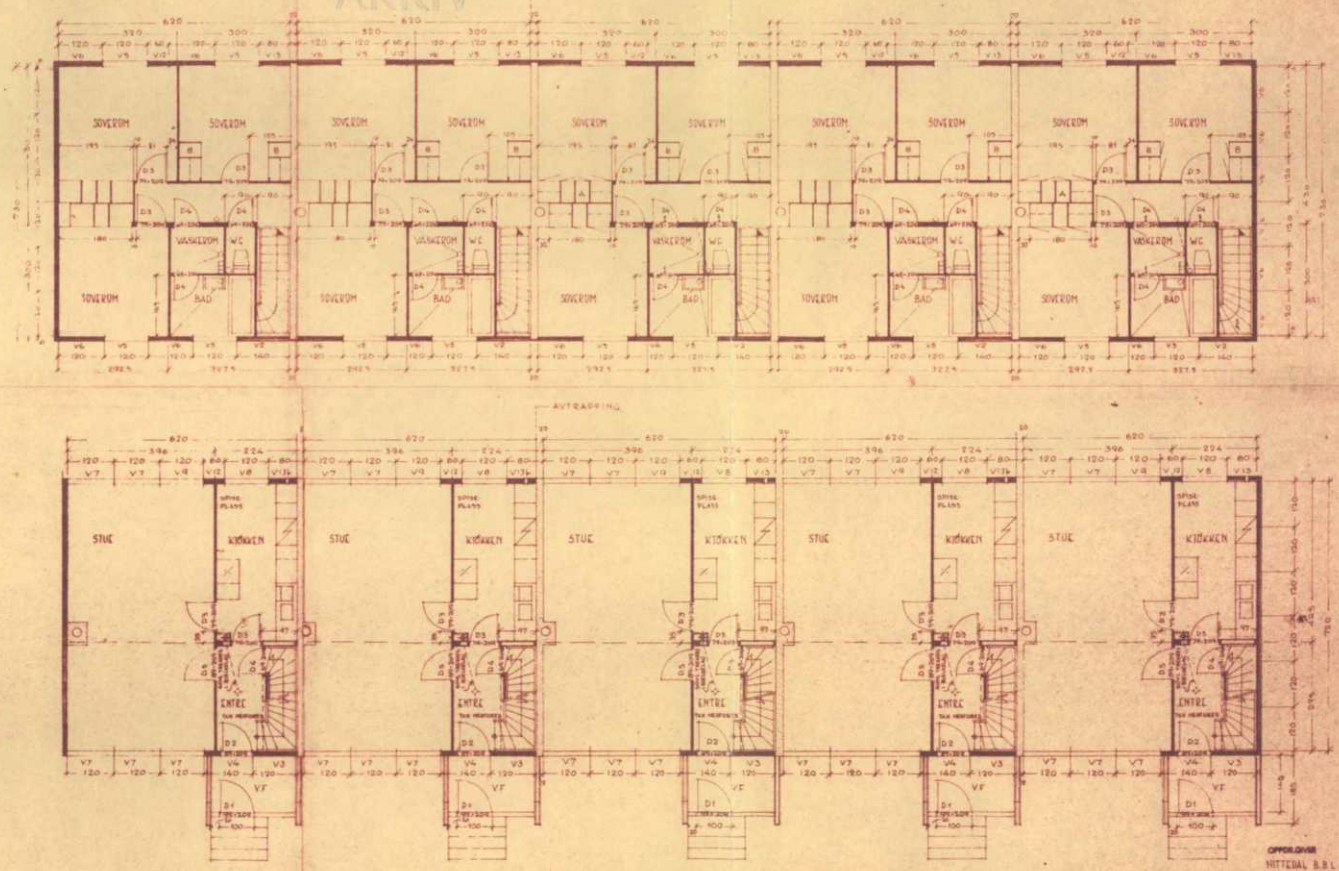
OPPDRAGSNR
NITTEDAL B.B.L.
BJERTNES BRL.
REKKEHUS C 80

TEGNTITEL
KJELLERPLAN
SNITT
5 ENHETER
AVTRAPPET

MÅL: 1:50

TEGNINGSNR.
6509 -

Nittedal kommune
Teknisk etat
ARKIV



OPPDRAGIVER
NITTEDAL B.B.L.
BJERTNES B.B.L.
REKKEHUS C 80

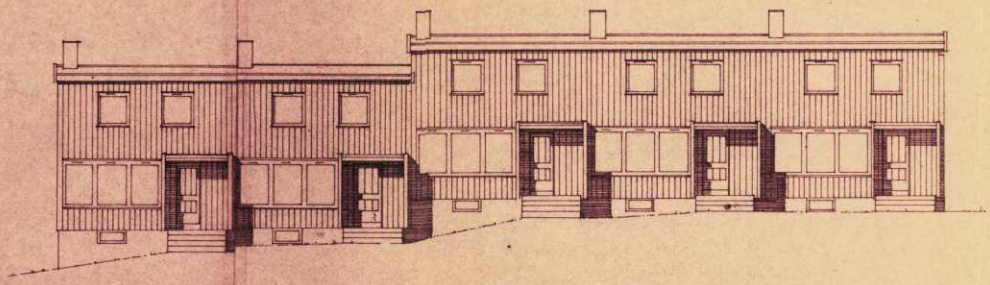
TEGNINGENS
1. ETG. PLAN
2. ETG. PLAN
5 ENHETER
AVTRAPPET

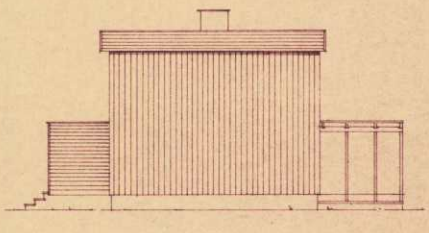
MÅL: 1:100

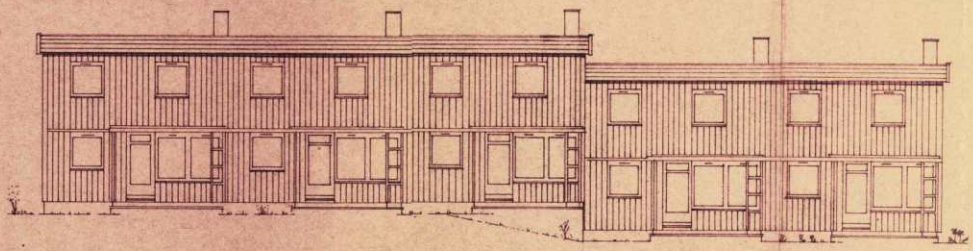
TEGNET
KONTR.

DATO

TEGNINGS-NR.
6509 - 38







OPPDR.GIVER

REKKEHUS C 80

TEGN.TITEL

FASADER

5 ENHETER AVTRAPPET

MÅL: 1:100

TEGNET 28/9 -1965

SIGN.

RETTET | DATO

TEGN-NR.

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGG-LAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET
Trondheimsvn. 84-86, Oslo. Tlf. 37 29 71

Nittedal kommune

Ledningskart

Eiendom: 14/755
Adresse: Nedre Bjertnes 19B
Dato: 02.02.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Nittedal kommune

Grunnkart

Eiendom: 14/755
Adresse: Nedre Bjertnes 19B
Dato: 02.02.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32

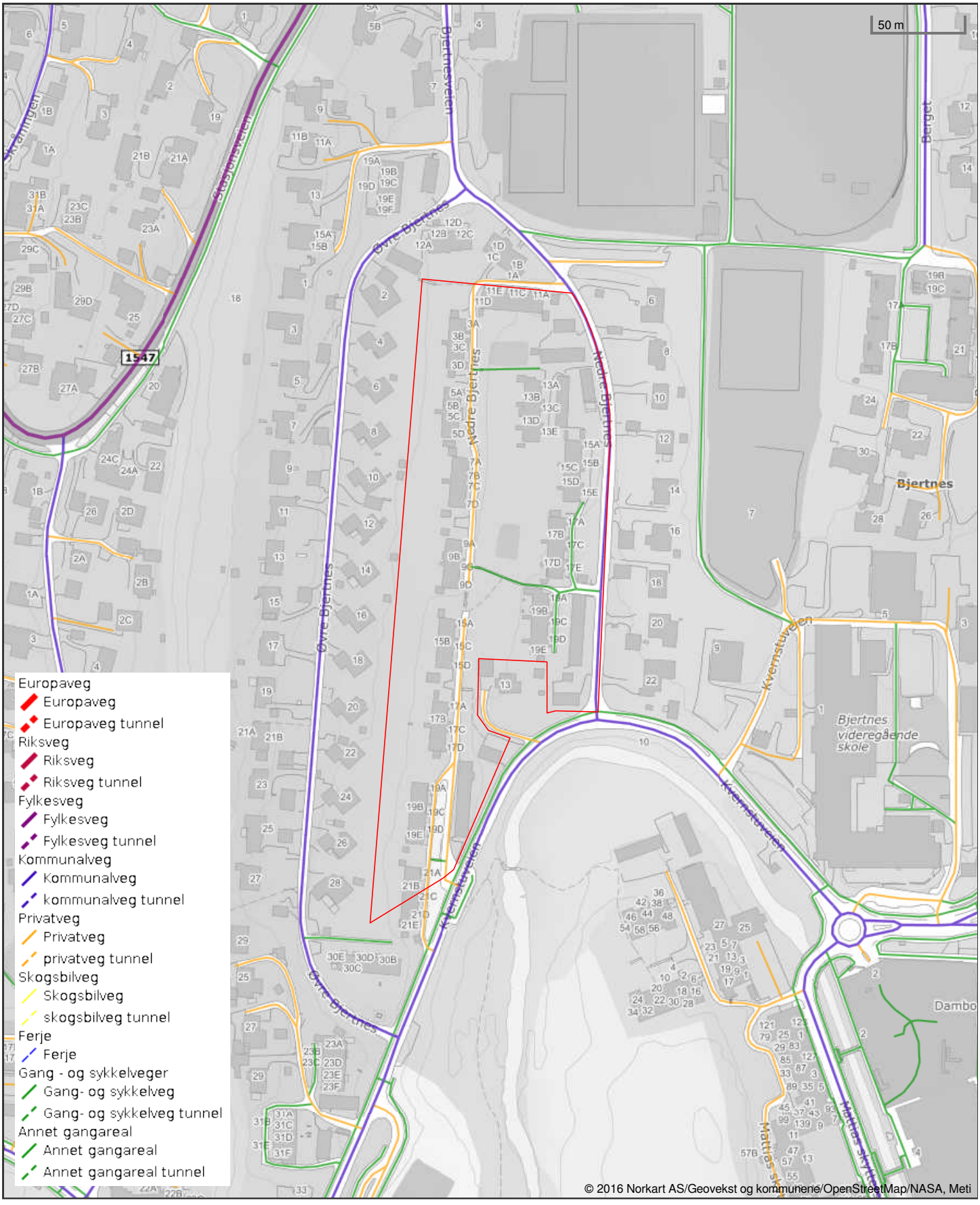
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 02.02.2026

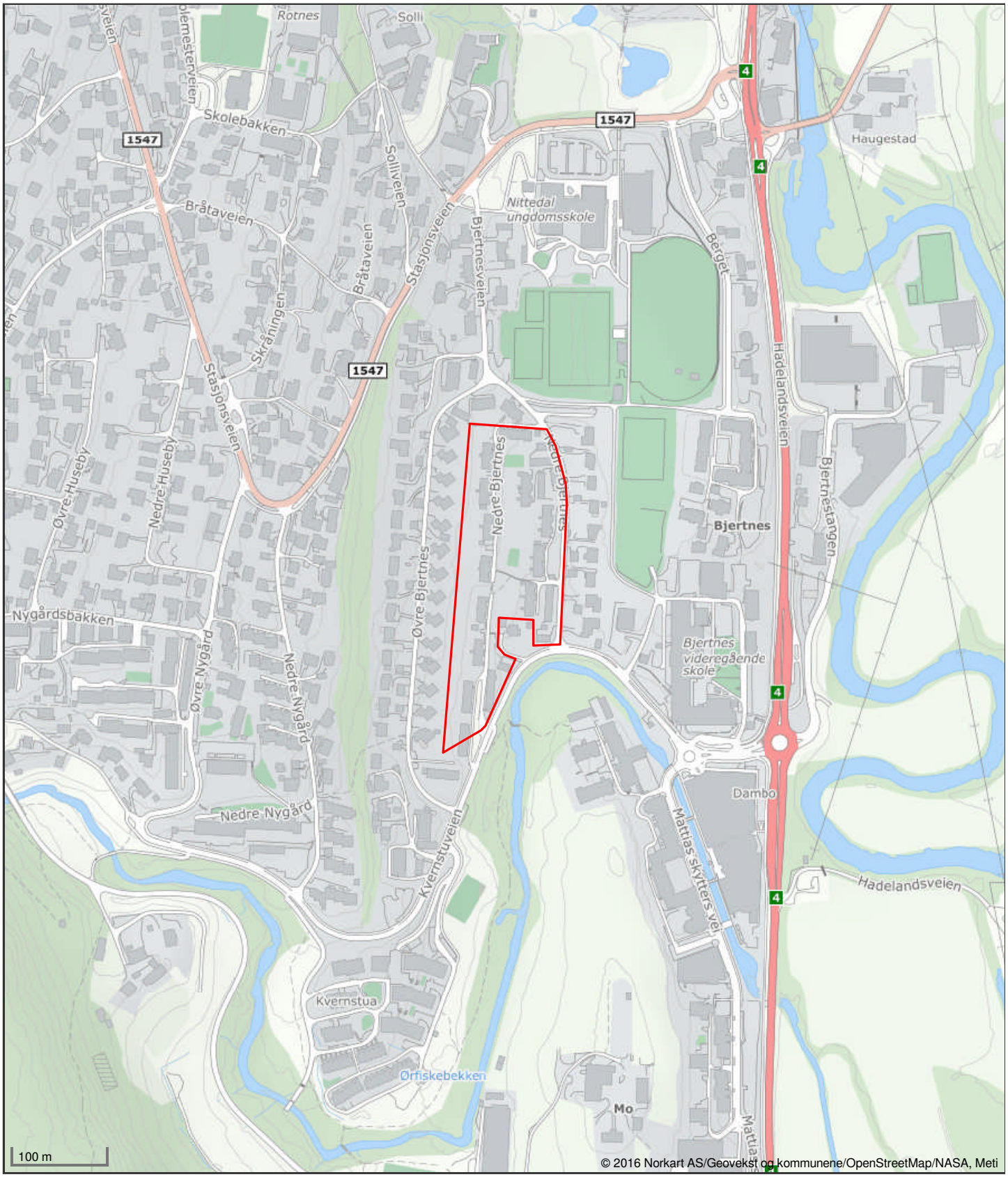
Vegstatuskart for eiendom 3232 - 14/755//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 02.02.2026

Oversiktskart for eiendom 3232 - 14/755//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

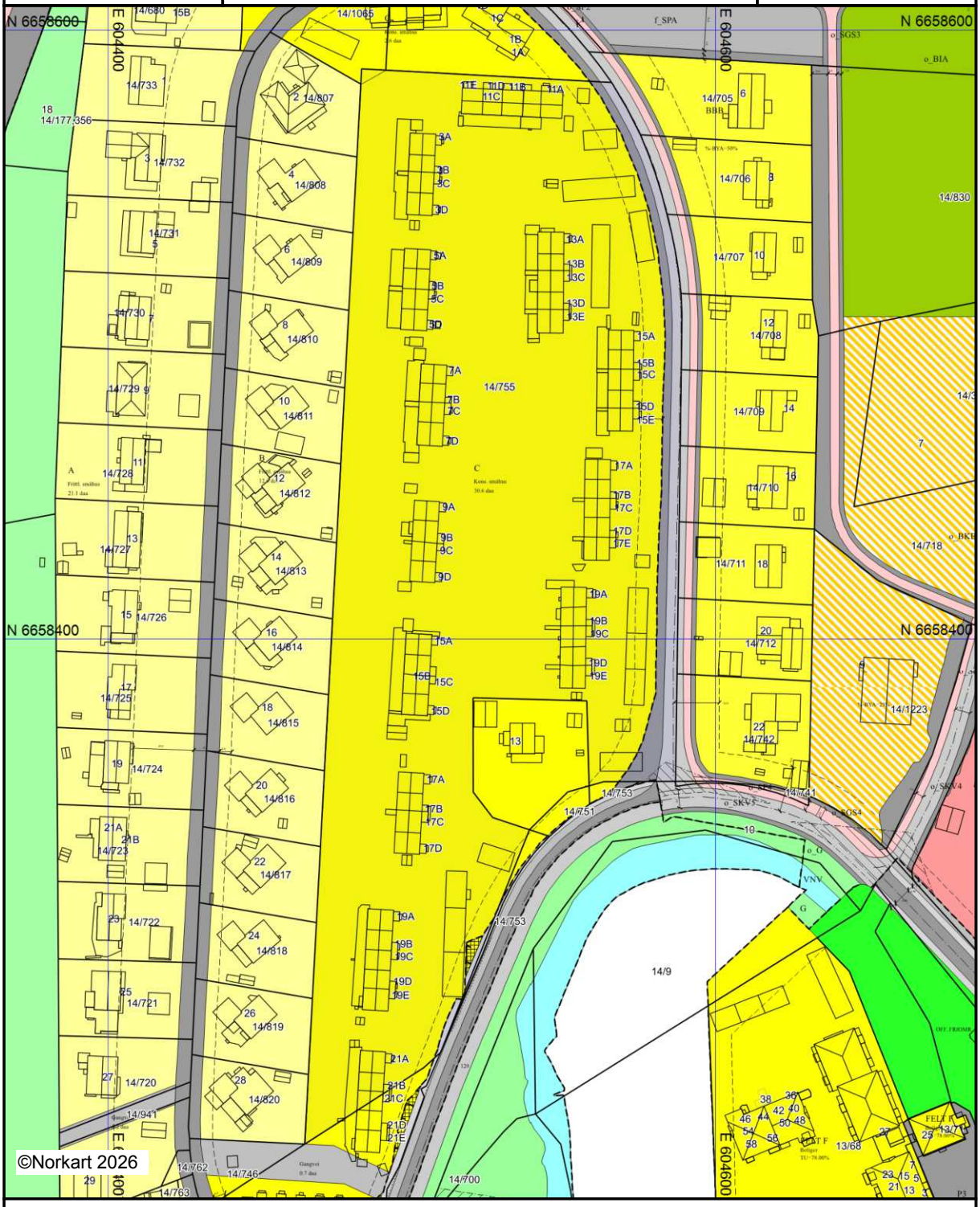
Nittedal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 14/755
Adresse: Nedre Bjertnes 19B
Dato: 02.02.2026
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

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 14/755
Adresse: Nedre Bjertnes 19B
Dato: 02.02.2026
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

Reguleringsbestemmelser sist revidert 27.4.2018

Varsel om oppstart	14.10.2016
1.gangs behandling i Formannskapet	15.1.2018
Høring og offentlig ettersyn	19.1 – 9.3.2018
2.gangs behandling i Formannskapet	16.4.2018
Vedtak i Kommunestyret	23.4.2018
Revidert i tråd med vedtak KST	27.4.2018

Reguleringsbestemmelser områdereguleringsplan Bjertnes

Plan-ID 275
Nasjonal plan-ID 02332016275
Saksnummer 16/02986

---

1. Planens avgrensning og formål

Det regulerte området er vist på plankart datert 16.3.18, planID 275.

Formålet med planen er å tilrettelegge for bygging av ny Nittedal ungdomsskole og bruk av brakkeskoler på grusbanen og parkeringsarealet ved Bjertneshallen. Planen skal også tilrettelegge for trafikksikkerhetstiltak. I tillegg skal planen gi oppdaterte bestemmelser til felt innenfor området. Idrettsanlegg og uteareal på ungdomsskolen skal anses som nærmiljøanlegg.

Innenfor planområdet skal de enkelte felt utnyttes i samsvar med angivelse i plankartet og disse bestemmelsene.

Innenfor planområdet er det regulert til følgende formål:

AREALFORMÅL	FELTNAVN
Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5 nr. 1)	
Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse	BFS
Boligbebyggelse – blokkbebyggelse	BBB
Offentlig eller privat tjenesteyting	o_BOP
Undervisning	o_BU1, o_BU2
Idrettsanlegg	o_BIA
Andre typer bebyggelse og anlegg	BAB
Energianlegg	BE
Kombinert bebyggelse og anleggsformål – idrettsanlegg og	o_BKB1, o_BKB2

undervisning	
Kombinerte hovedformål – bebyggelse og anlegg og samferdsel og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5)	
Idrettsanlegg og parkering	o_BAA
Samferdsel og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5 nr.2)	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	f_S
Kjøreveg	o_SKV1, o_SKV2, o_SKV3, o_SKV4 og o_SKV5
Fortau	o_SF1, o_SF2, o_SF3 og o_SF4
Gang-/sykkelveg	o_SGS1, o_SGS2, o_SGS3 og o_SGS4
Gangveg/gangareal/gågate	o_SGG
Annen veggrunn – tekniske anlegg	o_SVT, f_SVT
Parkering	f_SPA
Grønnstruktur (Pbl § 12-5, nr.3)	
Grønnstruktur	G, o_G
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (Pbl § 12-5, nr. 6)	
Naturområde i sjø og vassdrag	o_VNV

Hensynssoner (Pbl §12-6)

H140 Frisiktsoner

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Tekniske anlegg - nettkabler

Alle kabler som føres inn i området skal føres frem som jordkabler.
Tiltak skal være i tråd med nettselskapenes krav.

2.2 Vei og VA

Tiltak skal være i henhold til den enhver tids gjeldende vei- og VA-norm.

2.3 Gjerder og hekker

Ved veier med kommunalt vintervedlikehold skal gjerder, hekker og lignende ikke stå nærmere veikant enn 1,5 meter.

2.4 Vedr. private servitutter og avtaler

Det er ikke tillatt ved private servitutter eller avtaler å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

2.5 Byggegrenser

Byggegrenser er markert i plankartet. For øvrig gjelder:

- Byggegrense fra eiendomsgrense er 4 meter.
- Byggegrense fra VA-anlegg er 4 meter.
- Byggegrense fra rv.4 er 30 meter.

2.6 Utforming i tråd med Nittedal kommunes formingsveileder

Offentlige byggverk, offentlige uterom og idrettshaller skal utformes i tråd med vedtatt formingsveileder for sentrumsområdet (vedtatt 16.12.13). Med byggverk menes i tillegg til bygg tekniske anlegg som f.eks. veier, gangveier, broer og støytiltak.

Det skal tas spesielt hensyn til formingsveilederens omtale av materialer, fargepalett og fasader (s. 19), grønne tak (s. 17) og tilpasning til menneskelig skala og menneskers sanseinntrykk (s. 11).

Utforming av feltene skal være tilpasset lokale klimaforhold og skje på en slik måte at solforhold er best mulig ivaretatt.

2.7 Terrengtilpasning

Bebyggelse skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås. Fyllinger skal sås til og beplantes. Bebyggelse, anlegg og utearealer skal gis en estetisk utforming slik at hensynet til god fjernvirkning ivaretas.

2.8 Overvanns- og snøhåndtering

Overvann skal søkes behandlet som en ressurs i området, som et positivt landskapselement og for å fremme biologisk mangfold.

Overvannsløsning skal innebære tilrettelegging for rensing og maksimal infiltrasjon, fordrøyning og sikker evakuering av alt overvann; herunder tak-, overflate- og drensvann. Avrenning fra området skal ikke økes som følge av utbyggingen. Permeable flater skal søkes brukt ved nye tiltak.

Overvann skal håndteres åpent og lokalt etter 3-trinnsstrategien ved å:

- fange opp og infiltrere mindre nedbør
- forsinke og fordrøye større nedbør
- sikre flomveier og avrenning ved ekstremnedbør

Det skal benyttes en klimafaktor på 1,5 og tas høyde for 200-års nedbør for overvann.

Alle tak på offentlige bygninger kan benyttes aktivt til infiltrasjon og fordrøyning av overvann. Ved bruk av tak skal hele takflaten i utgangspunktet benyttes.

Det skal avsettes tilstrekkelig areal til snøopplag.

2.9 Svartelistede arter

Det er forbudt å tømme hageavfall i offentlige områder.

Svartelistede arter tillates ikke benyttet i nye, offentlige anlegg, med unntak av nyttevekster i skolehage.

Tiltaksplan for håndtering og hindring av spredning av fremmede organismer skal legges til grunn for massehåndtering ved tiltak innenfor offentlige felt.

2.10 Bygge- og anleggsplasser innenfor planområdet

Bygge- og anleggsfaser skal så langt det lar seg gjøre være fossilfrie.

Under bygge- og anleggsfaser skal det iverksettes sikringstiltak av hensyn til barns sikkerhet.

2.11 Miljøtiltak

Det skal legges vekt på løsninger som tilrettelegger for redusert energibehov, klimasmarte bygg og bruk av fornybar energi. For blokkbebyggelse, offentlig bebyggelse og anlegg skal oppvarming baseres på fornybar energi. Solcellepanel tillates på tak på alle nye bygg. Oppføring av solcellepanel må skje i samråd med brannvesenet.

Materialbruk som kan være til skade for vassdrag og miljø, som for eksempel mikroplastmaterialer og gummigranulat, skal søkes unngått ved nye tiltak/i nye anlegg. Tiltak for å hindre spredning av miljøskadelige partikler og stoffer fra kunstgressbaner skal etableres.

2.12 Nye brannvannuttak

Nye brannvannuttak skal som en hovedregel etableres som brannhydranter. Eventuelle avvik fra dette må avklares med brannvesenet.

3. Plankrav

3.1 Krav om detaljregulering

- Felt BBB: før etablering av blokkbebyggelse i henhold til bestemmelse 4.3.1, kreves detaljregulering og felles planlegging for alle eiendommer innenfor feltet. Fortau o_SF2 skal opparbeides som en del av transformasjonen av felt BBB.
- Felt o_BKB1: ved erstatning eller utvidelse av Bjertneshallen utover bestemmelse 4.10 kreves detaljregulering. Detaljreguleringen skal også omfatte felt o_BKB2.
- Felt o_BU2: ved utvidelse eller nybygg av Bjertnes VGS utover bestemmelse 4.6 kreves detaljregulering.
- Felt o_BOP: ved utvidelse eller nybygg av Nittedal Tannklinikk utover bestemmelse 4.4, kreves detaljregulering.

4. Bebyggelse og anlegg

4.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

4.1.1 Miljøkrav

Nye offentlige bygg og anlegg skal etableres i henhold til enhver tids gjeldende miljøkrav fastsatt i kommunale vedtak.

4.1.2 Støy og luftforurensning

Tabell 1, 2 og 3 i veileder T-1442/2016, eller de til enhver tids gjeldende grenseverdier for støy, skal legges til grunn for planlegging og utbygging i planområdet. Støy skal beregnes og nødvendige tiltak skal iverksettes.

Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, eller til enhver tid gjeldende norm, skal legges til grunn for tiltak.

4.2 BFS – frittliggende småhusbebyggelse

4.2.1 Utnyttelse, høyde og tomtestørrelse

%BYA = 30% per tomt.

Gesimshøyde tillates inntil 7,0 m og mønehøyde inntil 9,0 m. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 m. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 m. Alle høyder måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Det skal legges vekt på god terrengtilpasning.

Minimum tomteareal for en enebolig er 500 m² netto tomt og for tomannsboliger 400 m² netto tomt pr. boenhet. Dette gjelder for beregning av areal i tilknytning til boligen og for fradeling.

4.2.2 Parkering og garasje

Garasje og uthus inkl. bod tillates. Samlet utnyttelse for slike byggverk kan ikke overstige 50 m² BYA per boenhet. Det kreves 2 parkeringsplasser pr. boenhet. Hver parkeringsplass beregnes til 18 m² på terreng. Garasjer kan plasseres 2,0 meter fra formålsgrense mot annen veggrunn når garasjen plasseres parallelt med vei.

4.3 BBB - blokkbebyggelse

4.3.1 Utnyttelse og høyde ved fremtidig bebyggelse

Feltet tillates bebygd med blokkbebyggelse, under forutsetning at felles detaljreguleringsplan for samtlige eiendommer utarbeides, jf. bestemmelse 3.1 første kulepunkt. Gjeldende kommuneplan ligger som føring for fremtidig felles detaljreguleringsplan.

4.3.2 Unntak for eksisterende bebyggelse

For eksisterende bebyggelse gjelder følgende:
%BYA = 30% per tomt.

Gesimshøyde tillates inntil 7,0 m og mønehøyde inntil 9,0 m. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 m. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 m. Alle høyder måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Det skal legges vekt på god terrengtilpasning.

Opprettelse av flere boenheter enn antall ved planens vedtak (11 – elleve) tillates ikke innenfor feltet.

For tomter med enebolig eller tomannsbolig tillates garasje og uthus inkl. bod. Samlet utnyttelse for slike byggverk kan ikke overstige 50 m² BYA per boenhet. Det kreves 2 parkeringsplasser pr. boenhet. Hver parkeringsplass beregnes til 18 m² på terreng.

4.4 o_BOP – offentlig eller privat tjenesteyting (Nittedal Tannklinikk)

%BYA = 55%.

Maksimal gesimshøyde er 4 meter.

4.5 o_BU1 – undervisning (Nittedal ungdomsskole)

4.5.1 Utnyttelse og utforming

Maksimal gesimshøyde for skolebygning: 14 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Eventuelle tekniske installasjoner tillates oppført på tak inntil 2,5 meter over maksimal gesimshøyde. Tekniske installasjoner på tak av skolebygning skal gis en estetisk utforming som sammenfaller med den arkitektoniske utformingen. Blanke flater og materialer tillates ikke på tak. Takflater kan benyttes kreativt til bruk for sosialt opphold, undervisning, idrett eller miljømessige formål.

Skolebygning skal plasseres innenfor byggegrensen markert «Byggegrense Nittedal ungdomsskole» i plankartet. Byggegrensen angir maksimalt tillatt fotavtrykk for skolebygning. Byggegrensen går i formålsgrense mot felt f_S og felt o_SGG. Det tillates oppført boder, anlegg for avfallshåndtering, le-tak, sykkelparkeringsplasser, gangveier og installasjoner knyttet til opphold uavhengig av byggegrensen, markert «Byggegrense Nittedal ungdomsskole». Gangveier tillates oppført innenfor byggegrense Bjertnesveien og byggegrense Stasjonsveien.

Frittstående installasjoner/anlegg og overbygde byggverk for sykkelparkering, opphold mv. skal gis en estetisk utforming som sammenfaller med den arkitektoniske utformingen av tilliggende bebyggelse.

4.5.2 Utearealer

Skolens uteareal skal ikke kunne stenges og skal være tilgjengelig for alle også etter skolens åpningstider, slik at det er et nærmiljøanlegg.

Det skal etableres en gangvei for myke trafikanter inn på feltet fra Bjertnesveien. Gangveien skal opparbeides med fast dekke og ha en bredde på 3 meter. Gangveien skal kobles på felt o_SGG.

4.5.3 Sykkelparkering

Det skal etableres 0,5 sykkelparkeringsplasser per elev på Nittedal ungdomsskole.
Minst 60% av sykkelparkeringsplassene skal være under tak/halvtak.

Sykkelparkeringer skal være funksjonelle, attraktive og trygge.

Sykkelparkeringer skal spres innenfor feltet, men et flertall skal plasseres nær inngangspartier til skolebygg. Sykkelparkeringer tillates også plassert innenfor felt f_S og o_SGG.

4.5.4 Bygge- og anleggsperioden for Nittedal ungdomsskole

Anleggsområde og brakkerigg tillates i felt o_BU1, f_S, o_SGG og o_BAA. Bruk av arealene til anleggsområde skal opphøre ved ferdigstillelse av Nittedal ungdomsskole.

Anleggsområdet og anleggsveier skal tilrettelegges slik at transport begrenses og med nødvendige sikringstiltak som hindrer avrenning, forurensning og utslipp.

Tilrettelegging for utrykningskjøretøy skal ivaretas i hele bygge- og anleggsperioden.

Tilgang til Rotneshallen skal sikres under hele bygge- og anleggsperioden. Felt o_SGS2 skal holdes åpen for offentligheten under hele bygge- og anleggsperioden.

En trafikksikker, midlertidig adkomstvei for myke trafikanter fra Bjertnesveien forbi anleggsområdet på felt o_BU1 må være etablert. Adkomstveien skal gruses opp, være tydelig avgrenset med gjerder og skiltes. Denne skal lede myke trafikanter trygt til trafikksikre ferdselsårer utenfor o_BU1 som kan benyttes til å komme seg til brakkeskolen.

4.6 o_BU2 – undervisning (Bjertnes VGS)

Det tillates en høyde på skolebygning på inntil 5 etasjer. Tekniske installasjoner på tak skal ikke gå høyere enn 2,5 m over gesimshøyde. Takflater kan benyttes kreativt til bruk for sosialt opphold, undervisning, idrett eller miljømessige formål.

%BYA = 45%.

Det tillates parkering innenfor feltet. Parkering skal betjene Bjertnes VGS og felt o_BOP. Feltet skal inneholde sykkelparkeringsplasser. Minimum 10 % av biloppstillingsplasser skal være utformet som HC-parkering og være plassert fortrinnsvis nærme hovedinnganger for bebyggelse. Minimum 10% av biloppstillingsplasser skal tilrettelegges med ladepunkter for ladbare motorkjøretøy.

Utendørs lagring mot Kvernstuveien skal visuelt skjermes.

4.7 o_BIA – idrettsanlegg

Feltet skal fungere som idrettsanlegg som kan benyttes til undervisningsformål og som nærmiljøanlegg. Innenfor feltet tillates anlegg tilknyttet idrettsformål.

Det tillates oppført frittstående, mindre byggverk på inntil BYA = 50m2 med støttefunksjoner for idrettsanlegget, forutsatt at disse plasseres minimum 2 meter fra formålsgrense, forholder seg til byggegrenser, og ikke kommer i konflikt med frisiktsoner mv. Maksimal gesimshøyde er 4 meter.

På de deler av feltet som ligger nord for felt o_SGS3 tillates oppført ett frittstående byggverk på inntil BYA = 250 m2 med støttefunksjoner for idrettsanlegget, forutsatt at det plasseres minimum 2 meter fra formålsgrense, forholder seg til byggegrenser, og ikke kommer i konflikt med frisiktsoner mv. Maksimal gesimshøyde er 5 meter.

For evt. bruk av deler av feltet til uteareal for brakkeskole, se bestemmelse 4.10.1, tredje avsnitt.

4.8 BAB - andre typer bebyggelse og anlegg (Telenorbygget)

Innenfor feltet tillates bebyggelse tilknyttet telekommunikasjon. %BYA = 30%

Maksimal gesimshøyde er 7 m.

4.9 BE – energianlegg

Trafostasjon tillates innenfor byggegrense langs Bjertnesveien.

4.10 o_BKB1 – kombinert bebyggelse og anlegg, idrettsanlegg og undervisning (Bjertneshallen, parkering, grusbane)

Innenfor feltet tillates idrettshall med parkering, samt idrettsflate.

Bjertneshallens plassering og avgrensning styres av byggegrensen markert «Byggegrense Bjertneshallen» i plankartet.

Maksimal gesimshøyde: 12,5 m.

En forlengelse av innregulert gang- og sykkelvei og gangveg i planID 258 skal opparbeides gjennom feltet. Kravet gjelder også for planID 279 dersom denne erstatter planID 258.

4.10.1 Brakkeskole

Innenfor felt o_BKB1, vest for byggegrense rundt Bjertneshallen, tillates oppføring av brakkeskole.

Området skal istandsettes umiddelbart etter at brakkeskolen er fjernet.

Dersom brakkeskole for barneskole plasseres på feltet tillates det etablert uteareal tilknyttet brakkeskolen på gressbanen syd i felt o_BIA, dersom dette anses som nødvendig. Erstatningsareal for idretten må i så fall sikres. Ved eventuell bruk av o_BIA til dette formålet skal området istandsettes umiddelbart etter at bruken er ferdig.

Dersom brakkeskole skal benyttes av barneskole må det sikres en trafikksikker slipp- og hentløsning.

4.11 o_BKB2 – kombinert bebyggelse og anlegg, idrettsanlegg og undervisning (NIL-huset)

Innenfor feltet tillates bebyggelse tilknyttet idrettsformål med biloppstillingsplasser og grøntareal. Innenfor feltet tillates også anlegg tilknyttet undervisning.

%BYA = 25%.
Maksimal gesimshøyde er 12 m.

5. Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med samferdselsformål

5.1 o_BAA – idrettsanlegg og parkering (Rotneshallen)

Feltet skal inneholde idrettshall og biloppstillingsplasser. Parkeringen skal betjene Nittedal ungdomsskole og sentralidrettsanlegget. Feltet skal ha innkjøring fra felt f_S, via felt o_SGG.

Maksimal gesimshøyde for idrettshall er 12,5 m. Tekniske installasjoner på tak skal ikke gå høyere enn 2,5 m over maks gesimshøyde.

Byggets plassering og avgrensning styres av byggegrensen markert «Byggegrense Rotneshallen» i plankartet.

Parkering kan plasseres uavhengig av byggets byggegrense. Kommuneplanens føringer for parkering skal gjelde innenfor feltet.

6. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

6.1 f_S – parkering og samferdselsanlegg

Feltet skal inneholde biloppstillingsplasser og trafikksikker slipp- og hentsone som betjener Nittedal ungdomsskole og sentralidrettsanlegget. Feltet kan også inneholde anlegg for avfallshåndtering. Trafostasjon og gangveg tillates. Biloppstillingsplasser, gangveg, terrengmurer og trafostasjon tillates plassert innenfor byggegrensen langs Stasjonsveien, så fremt det ikke kommer i konflikt med frisiktlinjer, VA-anlegg o.l. Plassering av trafostasjon må være i tråd med Hafslund Nett sine krav.

Internveisystemet skal dimensjoneres for boggibuss (12,5 meter).

Det skal etableres 68 biloppstillingsplasser. Minimum 10% av biloppstillingsplassene skal være utformet som HC-parkering og plassert fortrinnsvis nærme hovedinnganger for bebyggelse. Minimum 10% av biloppstillingsplassene skal tilrettelegges med ladepunkter for ladbare motorkjøretøy.

Biloppstillingsplassene skal opparbeides med fast dekke og belysning.

Anlegg for avfallshåndtering skal plasseres trafikksikkert og skje i tilknytning til atkomst og/eller slipp- og hentløsning.

6.2 o_SKV1, o_SKV2, o_SKV3, o_SKV4 og o_SKV5 - kjørevei

Kjøreveier skal opparbeides med fast dekke.

6.3 o_SF1, o_SF2 o_SF3 og o_SF4 - fortau

o_SF1, o_SF2 og o_SF3 har en regulert bredde på 2,5 meter.

6.4 o_SGG - gangvei

Feltet skal beplantes. Sykkelparkeringsplasser og bod tilknyttet undervisning tillates oppført. Det skal tilrettelegges for uhindret ferdsel på gangvegen. Bilinnkjøring til felt o_BAA fra felt f_S tillates over feltet.

Feltet skal ikke kunne stenges og skal være tilgjengelig for alle også utenfor skolens åpningstider, slik at det kan anses som et nærmiljøanlegg.

6.5 Tiltak i direkte tilknytning til fylkesveg

Tiltak i direkte tilknytning til fylkesveg må prosjekteres og bygges i henhold til teknisk plan og byggeplan godkjent av Statens Vegvesen.

7. Hensynssoner

7.1 Frisikt H140

Frisikt skal sikres som vist i planen. I frisiktsonene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50cm over tilstøtende veier.

8. Rekkefølgebestemmelser

8.1 Ved søknad om rammetillatelse eller evt. søknad i ett trinn for tiltak

Ved søknad i ett trinn må kravene for de feltene det søkes for, iht. bestemmelse 8.1 til 8.5, være oppfylt.

Søknad skal inneholde en eller flere utomhusplaner i målestokk 1:250, 1:500 eller 1:1000, situasjonskart og tegninger over snitt og fasader.

Utomhusplan(er) skal vise opparbeidelse og bruk av alle ubebygde arealer, herunder

- Vegetasjon; ny og eksisterende vegetasjon som skal bevares
- Håndtering av overvann
- Interne ganglinjer og gang- og sykkelveier
- Kjøreveier
- Biloppstillingsplasser, som viser HC-parkering og ladepunkter
- Sykkelparkeringsplasser
- Terrengforhold med eksisterende koter og prosjekterte koter, samt eventuelle forstøtningsmurer og terrengtrapper
- Renovasjonsløsning
- Snøopplag
- Adkomst og oppstilling for utryknings- og renovasjonskjøretøyer, herunder også alternativ adkomst for utrykningskjøretøy
- Belysning
- Eventuelle fysiske støyskjermingstiltak

For felt o_BU1, f_S og o_SGG skal utomhusplan(er) i tillegg vise:

- Utforming av uteoppholdsarealer og skolegård med materialbruk, trær/beplantning, grønne vegetasjonsflater, gangadkomster og møblering
- Snu- og stans/parkeringsmuligheter for buss
- Slipp- og hentsone

For felt o_BU2 skal flomvurdering av nye tiltak innenfor aktsomhetssone for flom fra Ørfiskebekken foreligge som vist i planbeskrivelse, datert 19.12.17. Tiltak må prosjekteres iht flomvurderingen og krav i enhver tids gjeldende byggteknisk forskrift.

8.2 Ved søknad om igangsettingstillatelse (felt o_BU1, f_S og o_SGG)

Egen søknad for infrastruktur (vei, vann og avløp) må være godkjent før igangsettingstillatelse kan gis.

Følgende skal legges ved søknad om igangsettingstillatelse:

- Redegjørelse for hvordan barn og unges sikkerhet og trafikksikre ferdselslinjer skal ivaretas i byggeperioden. Rutiner og tiltak som foreslås i planen skal være etablert/iverksatt og må dokumenteres før igangsettingstillatelse kan gis.

- Rapport fra geoteknisk undersøkelse og vurdering av byggegrunn, poretrykk, grunnvannstand og lokalstabilitet.

- Rapport fra miljøtekniske undersøkelser av byggegrunn med tiltaksplan for avhending av forurensning i grunnen for å hindre forurensning til luft, jord og vann iht. forurensningsforskriften kapittel 2 eller enhver tids gjeldende lovverk.

- Rapport fra kartlegging av fremmede arter med tiltaksplan for håndtering og hindring av spredning av fremmede arter og infiserte jordmasser iht. forskrift om fremmede organismer kapittel 5 eller enhver tids gjeldende lovverk.

- Rapport fra naturmangfoldkartlegging.

- Plan for ivaretakelse av tilstrekkelig tilgang på slukkevannsmengde og slukkevannsuttak.

8.3 Før søknad om midlertidig brukstillatelse innvilges

Vann- og avløpsledninger som skal overtas av Nittedal kommune skal være godkjent før søknad om midlertidig brukstillatelse kan innvilges.

8.4 Før søknad om midlertidig brukstillatelse innvilges (for brakkeskole på felt o_BKB1)

- Erstatningsareal for grusbanen på felt o_BKB1 må være sikret for idrettsbruk.
- En trafikksikker, midlertidig adkomstvei for myke trafikanter fra Bjertnesveien forbi anleggsområdet på felt o_BU1 må være etablert. Adkomstveien skal gruses opp, være tydelig avgrenset med gjerder og skiltes. Denne skal lede myke trafikanter trygt til trafikksikre ferdselsårer utenfor o_BU1 som kan benyttes til å komme seg til brakkeskolen.
- Dersom brakkeskole skal benyttes av barneskole må det sikres en trafikksikker slipp- og hentløsning.

8.5 Før søknad om midlertidig brukstillatelse innvilges (felt o_BU1, f_S, o_SGG)

Før søknad om midlertidig brukstillatelse innvilges skal følgende være ferdigstilt:

- Trafikksikker adkomst, slipp- og hentsone, samt biloppstillingsplasser og ferdselslinjer for myke trafikanter.
- Opparbeidelse av skole og uteområdet iht. utomhusplan.

NITTEDAL KOMMUNE

SEKSJON PLAN, BYGGESAK, OPPMÅLING

Plan nr.:	202
Planens navn:	**REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR DEL AV BJERTNES**
Vedtatt dato:	28.02.1974 ***Ev. endret dato:***
Planbestemmelser:	REGULERINGSBESTEMMELSER OG BEBYGGELSESPLAN FOR DEL AV BJERTNES

1.
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
Bygninger plasseres i forhold til veger og plasser som vist på planen. Bygningsrådet kan tillate mindre endringer av beliggenheten betinget av terrengets formasjoner.

2.
Bebyggelsen skal være åpen. Våningshusene i kvartal A, B og D oppføres som ene- eller tomannsboliger i én etasje med eventuell innredet kjelleretasje i samsvar med vedtekter til bygningslovens § 104, pkt. 8. Våningshusene i kvartal C oppføres som rekke- eller kjedehus i én eller to etasjer.

3.
Garasjer eller åpne overdekkede bilplasser må gis en utforming som harmonerer med bebyggelsen forøvrig. Det skal opparbeides biloppstillingsplasser i en utstrekning som tilsvarer minst 1,5 bilplass pr. rekkehusleilighet eller 2 pr. ene- eller tomannsbolig.

4.
Samme takform og fasadematerialer skal gjennomføres kvartalsvis.

5.
På friområdene kan med bygningsrådets tillatelse oppføres mindre bebyggelse eller anlegg til utnyttelse av friarealene som barnehage o.l.

6.
I kvartal C kan oppsettes skille mellom leilighetene, av levende hegn eller gjerde i en avstand av inntil 15 m fra fasadeliv. Ensartet skille skal gjennomføres for hvert hus. Alle gjerder skal anmeldes til - og godkjennes av bygningsrådet.

7.
Ingen tomt må beplantes slik at det hindrer oversikt i vegkryss eller virker sjenerende for nabo.

8.
Husfarge skal godkjennes av bygningsrådet.

9.
Transformatorer kan oppføres på steder bygningsrådet bestemmer. De skal plasseres og utformes slik at de virker minst mulig skjemmende for strøket.

10.
Vegenes reguleringsbredde er vist på planen.

11.
Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

12.
Mindre unntak fra disse vedtekter kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for vedkommende sted.

NITTEDAL KOMMUNE

PLAN ID: 238

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR FORTAU KVERNSTUVEIEN

Planbestemmelsene er datert 09.11.07
Planbestemmelsene er vedtatt av Nittedal kommunestyre 25.08.08, sak KST-88/08

§1
GENERELT

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

Området reguleres til:

§ 25, 1. ledd nr.3	Offentlige trafikkområder, Kjøreveg
§ 25. 1. ledd nr.3	Offentlige trafikkområder, Gang- og sykkelveg/fortau
§ 25. 1. ledd nr.3	Offentlige trafikkområder, Annet trafikkareal
§ 25. 2. ledd	Kombinerte formål, Midlertidig trafikkområde

§2
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

2.1 Offentlig trafikkområder er vist på plankartet med reguleringsbredde.

2.2 Eksisterende avkjørsler skal reetableres samtidig som opparbeidelsen av fortau.

2.3 Fortau og tilhørende anlegg skal i sin helhet opparbeides sammenhengende innenfor regulert veg-areal. Veganlegget overtas av kommunen når det er ferdigstilt.

2.4 Ved utarbeidelse av byggeplan for vegen skal det utarbeides egen beplantningsplan / grøntplan for vegskråninger. De tiltakene som fremkommer av grøntplanen skal være etablert senest i starten av første vekstsesong etter at veganlegget er ferdigstilt.

2.5 Innenfor områdene regulert til midlertidig trafikkområde tillates bearbeiding av sidearealene ved opparbeidelse av vegen/fortauet. Etter at vegen/fortauet er ferdig opparbeidet tilbakeføres disse områdene til boligformål.

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

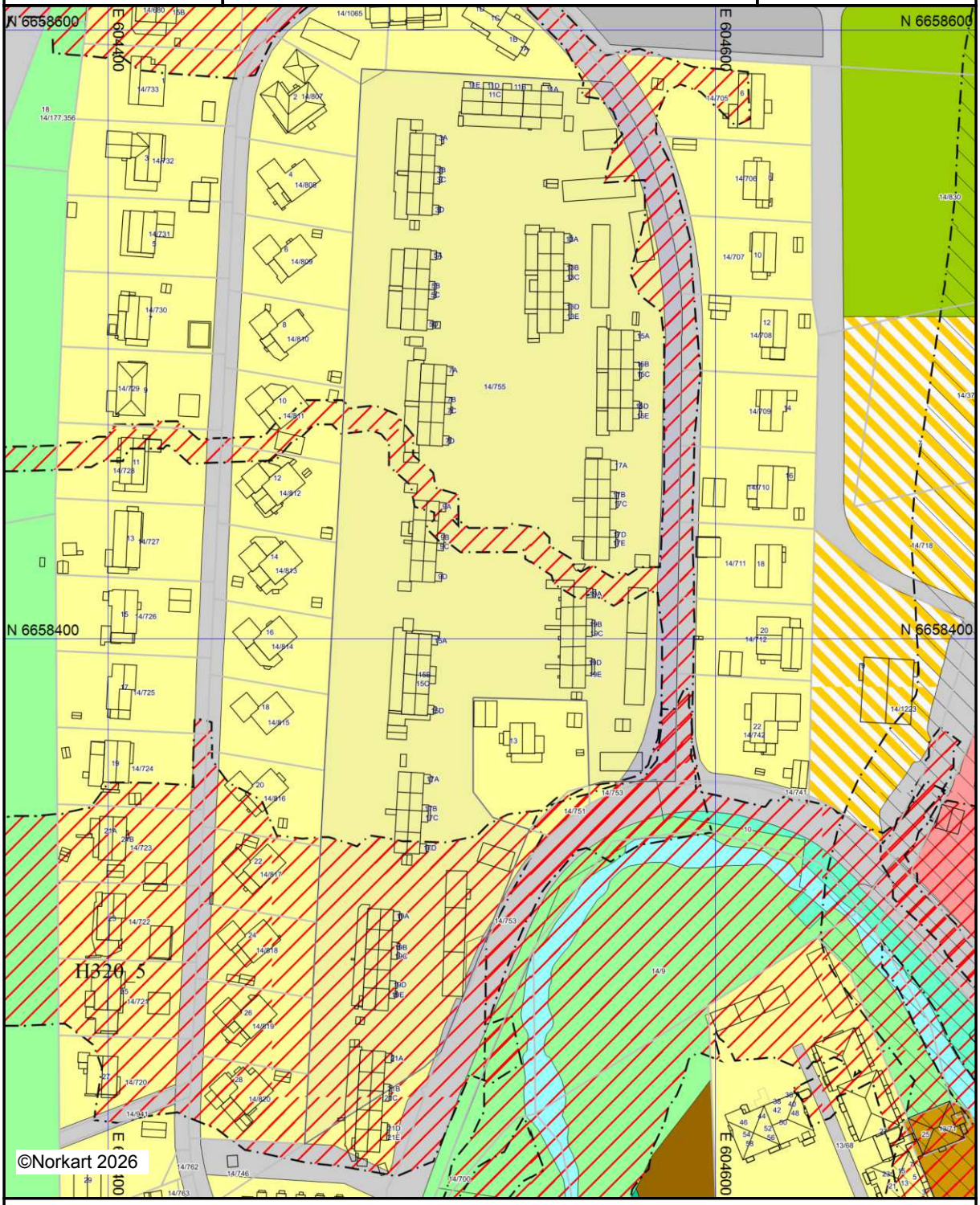
Nittedal kommune

Kommuneplan

Eiendom: 14/755
Adresse: Nedre Bjertnes 19B
Dato: 02.02.2026
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: 02.02.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3232	**Gårdsnr.**	14	**Bruksnr.**	755	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nedre Bjertnes 19B, 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** 28 074 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 188 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_2 **KPFare** Flomfare
	Delareal 1 661 m^2 **Arealbruk** Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer),Nåværende **Områdenavn** V

Delareal	7 418 m^2
KPHensynsonenavn	H320_5
KPFare	Flomfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	238
Navn	Fortau Kvernstuveien
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.08.2008
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3232/dokumenter/76/238_regbest.pdf
Delarealer	**Delareal** 70 m^2 **Formål** Annen veigrunn **Feltnavn** AV
	Delareal 30 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B
	Delareal 30 m^2 **Formål** Midlertidig trafikkområde **Feltnavn** MT

Id	275
Navn	Områdereguleringsplan for Bjertnes
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.04.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3232/dokumenter/1642/275_reguleringsbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 41 m^2 **RPHensynsonenavn** H140_5 **RPSikring** Frisikt
	Delareal 742 m^2 **Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg **Feltnavn** o_SVT
	Delareal 849 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** o_SKV3

Id	202
Navn	Bjertnes (del av)
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.02.1974

Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3232/dokumenter/633/202_regbest.pdf	
Delarealer	**Delareal**	28 044 m^2
	Formål	Konsentrert småhusbebyggelse
	Feltnavn	C

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	286
Navn	Områdeplan midtre Rotnes
Status	Planforslag
Plantype	Områderegulering

02.02..2026

MEGLEROPPLYSNINGE

Matrikkel: 3232-14/755/0

Adresse: Nedre Bjertnes 19B, 1482 Nittedal

Dato siste feiing
08.06.2022

Dato siste tilsyn

Vi opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke har blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR. Det kan eksistere avvik som ikke fremkommer av sammenstillingen.

Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler. Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted. Det er viktig at kavene til røykvarsler og slokkeutstyr også er ivaretatt. Kravene i en boenhet er:

- Det skal være minst èn detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
- Det skal være minst ett slokkeutstyr (pulver, skum, vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5.år.
- Feiing og tilsyn er behovsprøvd og det er kommunene som fastlegger feiegebyr. Les om feiing og brannsikkerhet på vår hjemmeside www.nrbr.no.

Henvendelser vedrørende saken kan gjøres til Marit Pettersen, som kan treffes på telefon: 95 07 99 40, eller epost marit.pettersen@nrbr.no.

Med hilsen
Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

Anita Holtet
Seksjonsleder

Marit Pettersen
konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndstrevet signatur.

NITTEDAL KOMMUNE
Sektor for miljø og samfunnsutvikling
Besøksadresse: Rådhusveien 1, 1482 Nittedal
Postadresse: Postboks 63, 1483 Hagan
Tlf.: 67 05 90 00
E-post: postmottak@nittedal.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Kommunale gebyr for 2026

Gnr.:	14	Bnr.:	755	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Nedre Bjertnes 19B						
Merknad:	Kommunale gebyr dekkes via husleien til borettslaget.						

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 02.02.2026 07:50

Eiendom 3232-14/755 Kvartal a, rekkehus

Bruksnavn	Kvartal a, rekkehus				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	03.01.1967	Andel	
Kommunenr	3232	Oppgitt areal	29742 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	14	Beregnet areal	29734,7	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	755	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (56)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Kvernstuveien 15A	1482 Nittedal	Øvre Bjertnes	Nordre Nittedal	Nittedal
Kvernstuveien 15B	1482 Nittedal	Øvre Bjertnes	Nordre Nittedal	Nittedal
Kvernstuveien 15C	1482 Nittedal	Øvre Bjertnes	Nordre Nittedal	Nittedal
Kvernstuveien 15D	1482 Nittedal	Øvre Bjertnes	Nordre Nittedal	Nittedal
Kvernstuveien 17A	1482 Nittedal	Øvre Bjertnes	Nordre Nittedal	Nittedal
Kvernstuveien 17B	1482 Nittedal	Øvre Bjertnes	Nordre Nittedal	Nittedal
Kvernstuveien 17C	1482 Nittedal	Øvre Bjertnes	Nordre Nittedal	Nittedal
Kvernstuveien 17D	1482 Nittedal	Øvre Bjertnes	Nordre Nittedal	Nittedal
Kvernstuveien 19A	1482 Nittedal	Øvre Bjertnes	Nordre Nittedal	Nittedal
Kvernstuveien 19B	1482 Nittedal	Øvre Bjertnes	Nordre Nittedal	Nittedal
Kvernstuveien 19C	1482 Nittedal	Øvre Bjertnes	Nordre Nittedal	Nittedal
Kvernstuveien 19D	1482 Nittedal	Øvre Bjertnes	Nordre Nittedal	Nittedal
Kvernstuveien 19E	1482 Nittedal	Øvre Bjertnes	Nordre Nittedal	Nittedal
Kvernstuveien 21A	1482 Nittedal	Øvre Bjertnes	Nordre Nittedal	Nittedal
Kvernstuveien 21B	1482 Nittedal	Øvre Bjertnes	Nordre Nittedal	Nittedal
Nedre Bjertnes 3A	1482 Nittedal	Øvre Bjertnes	Nordre Nittedal	Nittedal
Nedre Bjertnes 3B	1482 Nittedal	Øvre Bjertnes	Nordre Nittedal	Nittedal
Nedre Bjertnes 3C	1482 Nittedal	Øvre Bjertnes	Nordre Nittedal	Nittedal
Nedre Bjertnes 3D	1482 Nittedal	Øvre Bjertnes	Nordre Nittedal	Nittedal
Nedre Bjertnes 5A	1482 Nittedal	Øvre Bjertnes	Nordre Nittedal	Nittedal
Nedre Bjertnes 5B	1482 Nittedal	Øvre Bjertnes	Nordre Nittedal	Nittedal
Nedre Bjertnes 5C	1482 Nittedal	Øvre Bjertnes	Nordre Nittedal	Nittedal
Nedre Bjertnes 5D	1482 Nittedal	Øvre Bjertnes	Nordre Nittedal	Nittedal
Nedre Bjertnes 7A	1482 Nittedal	Øvre Bjertnes	Nordre Nittedal	Nittedal
Nedre Bjertnes 7B	1482 Nittedal	Øvre Bjertnes	Nordre Nittedal	Nittedal
Nedre Bjertnes 7C	1482 Nittedal	Øvre Bjertnes	Nordre Nittedal	Nittedal
Nedre Bjertnes 7D	1482 Nittedal	Øvre Bjertnes	Nordre Nittedal	Nittedal
Nedre Bjertnes 9A	1482 Nittedal	Øvre Bjertnes	Nordre Nittedal	Nittedal
Nedre Bjertnes 9B	1482 Nittedal	Øvre Bjertnes	Nordre Nittedal	Nittedal
Nedre Bjertnes 9C	1482 Nittedal	Øvre Bjertnes	Nordre Nittedal	Nittedal
Nedre Bjertnes 9D	1482 Nittedal	Øvre Bjertnes	Nordre Nittedal	Nittedal
Nedre Bjertnes 11A	1482 Nittedal	Øvre Bjertnes	Nordre Nittedal	Nittedal
Nedre Bjertnes 11B	1482 Nittedal	Øvre Bjertnes	Nordre Nittedal	Nittedal
Nedre Bjertnes 11C	1482 Nittedal	Øvre Bjertnes	Nordre Nittedal	Nittedal
Nedre Bjertnes 11D	1482 Nittedal	Øvre Bjertnes	Nordre Nittedal	Nittedal
Nedre Bjertnes 11E	1482 Nittedal	Øvre Bjertnes	Nordre Nittedal	Nittedal
Nedre Bjertnes 13A	1482 Nittedal	Øvre Bjertnes	Nordre Nittedal	Nittedal
Nedre Bjertnes 13B	1482 Nittedal	Øvre Bjertnes	Nordre Nittedal	Nittedal
Nedre Bjertnes 13C	1482 Nittedal	Øvre Bjertnes	Nordre Nittedal	Nittedal
Nedre Bjertnes 13D	1482 Nittedal	Øvre Bjertnes	Nordre Nittedal	Nittedal
Nedre Bjertnes 13E	1482 Nittedal	Øvre Bjertnes	Nordre Nittedal	Nittedal
Nedre Bjertnes 15A	1482 Nittedal	Øvre Bjertnes	Nordre Nittedal	Nittedal
Nedre Bjertnes 15B	1482 Nittedal	Øvre Bjertnes	Nordre Nittedal	Nittedal
Nedre Bjertnes 15C	1482 Nittedal	Øvre Bjertnes	Nordre Nittedal	Nittedal
Nedre Bjertnes 15D	1482 Nittedal	Øvre Bjertnes	Nordre Nittedal	Nittedal

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Nedre Bjertnes 15E	1482 Nittedal	Øvre Bjertnes	Nordre Nittedal	Nittedal
Nedre Bjertnes 17A	1482 Nittedal	Øvre Bjertnes	Nordre Nittedal	Nittedal
Nedre Bjertnes 17B	1482 Nittedal	Øvre Bjertnes	Nordre Nittedal	Nittedal
Nedre Bjertnes 17C	1482 Nittedal	Øvre Bjertnes	Nordre Nittedal	Nittedal
Nedre Bjertnes 17D	1482 Nittedal	Øvre Bjertnes	Nordre Nittedal	Nittedal
Nedre Bjertnes 17E	1482 Nittedal	Øvre Bjertnes	Nordre Nittedal	Nittedal
Nedre Bjertnes 19A	1482 Nittedal	Øvre Bjertnes	Nordre Nittedal	Nittedal
Nedre Bjertnes 19B	1482 Nittedal	Øvre Bjertnes	Nordre Nittedal	Nittedal
Nedre Bjertnes 19C	1482 Nittedal	Øvre Bjertnes	Nordre Nittedal	Nittedal
Nedre Bjertnes 19D	1482 Nittedal	Øvre Bjertnes	Nordre Nittedal	Nittedal
Nedre Bjertnes 19E	1482 Nittedal	Øvre Bjertnes	Nordre Nittedal	Nittedal

Forretninger (5)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
03.01.1967	Skylddeling	3232-14/755	Mottaker	29742
		3232-14/695	Avgiver	-29742
08.11.2011	Oppmålingsforretning	3232-14/753	Avgiver	-654,3
		3232-214/32	Berørt	0
		3232-14/930	Avgiver	-17,8
		3232-14/868	Avgiver	-154,6
		3232-14/751	Berørt	0
		3232-14/761	Avgiver	-566,4
		3232-14/741	Berørt	0
		3232-14/753	Berørt	0
		3232-14/754	Avgiver	-1135,5
		0233-214/50	Mottaker	3403,4
		3232-14/755	Berørt	0
		3232-14/277	Berørt	0
		3232-14/931	Avgiver	-4,5
		3232-14/747	Avgiver	-723,1
		3232-13/72	Avgiver	-147,3
		0233-13/212	Berørt	0
		3232-14/747	Berørt	0
		3232-14/742	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	3232-14/755	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3232-14/755	Mottaker	0

Bygninger (72)

Bygg 1 av 72: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	20910518			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	28.04.2004	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	28.04.2005	Areal, annet (bruk/brutto)	228/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	228/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	228/0	228/0

Bygg 2 av 72: Rekkehus

Bygningsnr	151125107			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	06.10.1966	Areal, bolig (bruk/brutto)	109/0	Avløp	
Tatt i bruk	06.10.1967	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	109/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	109	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	48/0	0/0	48/0
H02	Hovedetasje	0	45/0	0/0	45/0
K01	Kjelleretasje	0	16/0	0/0	16/0

Bygg 3 av 72: Rekkehus

Bygningsnr	151125271			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	06.10.1966	Areal, bolig (bruk/brutto)	109/0	Avløp	
Tatt i bruk	06.10.1967	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	109/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	109	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	48/0	0/0	48/0
H02	Hovedetasje	0	45/0	0/0	45/0
K01	Kjelleretasje	0	16/0	0/0	16/0

Bygg 4 av 72: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	20910496			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	28.04.2004	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	28.04.2005	Areal, annet (bruk/brutto)	138/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	138/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	138/0	138/0

Bygg 5 av 72: Rekkehus

Bygningsnr	151125263			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	06.10.1966	Areal, bolig (bruk/brutto)	134/0	Avløp	
Tatt i bruk	06.10.1967	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	134/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	109	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	48/0	0/0	48/0
H02	Hovedetasje	0	45/0	0/0	45/0
K01	Kjelleretasje	0	41/0	0/0	41/0

Bygg 6 av 72: Rekkehus

Bygningsnr	151125093			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	06.10.1966	Areal, bolig (bruk/brutto)	134/0	Avløp	
Tatt i bruk	06.10.1967	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	134/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	109	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	48/0	0/0	48/0
H02	Hovedetasje	0	45/0	0/0	45/0
K01	Kjelleretasje	0	41/0	0/0	41/0

Bygg 7 av 72: Rekkehus

Bygningsnr	151125158			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	06.10.1966	Areal, bolig (bruk/brutto)	109/0	Avløp	
Tatt i bruk	06.10.1967	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	109/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	109	6	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	48/0	0/0	48/0
H02	Hovedetasje	0	45/0	0/0	45/0
K01	Kjelleretasje	0	16/0	0/0	16/0

Bygg 8 av 72: Rekkehus

Bygningsnr	151125328			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	06.10.1966	Areal, bolig (bruk/brutto)	109/0	Avløp	
Tatt i bruk	06.10.1967	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	109/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	109	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	48/0	0/0	48/0
H02	Hovedetasje	0	45/0	0/0	45/0
K01	Kjelleretasje	0	16/0	0/0	16/0

Bygg 9 av 72: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	6911102			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	10.10.1986	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	08.12.1986	Areal, annet (bruk/brutto)	73/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	73/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	73/0	73/0

Bygg 10 av 72: Rekkehus

Bygningsnr	151124887			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	06.10.1966	Areal, bolig (bruk/brutto)	134/0	Avløp	
Tatt i bruk	11.12.1967	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	134/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	109	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	48/0	0/0	48/0
H02	Hovedetasje	0	45/0	0/0	45/0
K01	Kjelleretasje	0	41/0	0/0	41/0

Bygg 11 av 72: Rekkehus

Bygningsnr	151125131			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	06.10.1966	Areal, bolig (bruk/brutto)	109/0	Avløp	
Tatt i bruk	06.10.1967	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	109/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	109	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	48/0	0/0	48/0
H02	Hovedetasje	0	45/0	0/0	45/0
K01	Kjelleretasje	0	16/0	0/0	16/0

Bygg 12 av 72: Rekkehus

Bygningsnr	151125301			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	06.10.1966	Areal, bolig (bruk/brutto)	109/0	Avløp	
Tatt i bruk	06.10.1967	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	109/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	109	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	48/0	0/0	48/0
H02	Hovedetasje	0	45/0	0/0	45/0
K01	Kjelleretasje	0	16/0	0/0	16/0

Bygg 13 av 72: Rekkehus

Bygningsnr	151124879			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	06.10.1966	Areal, bolig (bruk/brutto)	109/0	Avløp	
Tatt i bruk	11.12.1967	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	109/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	109	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	48/0	0/0	48/0
H02	Hovedetasje	0	45/0	0/0	45/0
K01	Kjelleretasje	0	16/0	0/0	16/0

Bygg 14 av 72: Rekkehus

Bygningsnr	151125123			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	06.10.1966	Areal, bolig (bruk/brutto)	109/0	Avløp	
Tatt i bruk	06.10.1967	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	109/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	109	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	48/0	0/0	48/0
H02	Hovedetasje	0	45/0	0/0	45/0
K01	Kjelleretasje	0	16/0	0/0	16/0

Bygg 15 av 72: Rekkehus

Bygningsnr	151124860			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	06.10.1966	Areal, bolig (bruk/brutto)	109/0	Avløp	
Tatt i bruk	11.12.1967	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	109/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	109	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	48/0	0/0	48/0
H02	Hovedetasje	0	45/0	0/0	45/0
K01	Kjelleretasje	0	16/0	0/0	16/0

Bygg 16 av 72: Rekkehus

Bygningsnr	151125115			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	06.10.1966	Areal, bolig (bruk/brutto)	109/0	Avløp	
Tatt i bruk	06.10.1967	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	109/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	109	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	48/0	0/0	48/0
H02	Hovedetasje	0	45/0	0/0	45/0
K01	Kjelleretasje	0	16/0	0/0	16/0

Bygg 17 av 72: Rekkehus

Bygningsnr	151125298			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	06.10.1966	Areal, bolig (bruk/brutto)	134/0	Avløp	
Tatt i bruk	06.10.1967	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	134/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	109	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	48/0	0/0	48/0
H02	Hovedetasje	0	45/0	0/0	45/0
K01	Kjelleretasje	0	41/0	0/0	41/0

Bygg 18 av 72: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	301245954			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	08.09.2023	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	111,2/123,6	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	111,2/123,6	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	124/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	111,2/123,6	111,2/123,6

Bygg 19 av 72: Rekkehus

Bygningsnr	151125050			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	06.10.1966	Areal, bolig (bruk/brutto)	134/0	Avløp	
Tatt i bruk	06.10.1967	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	134/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	109	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	48/0	0/0	48/0
H02	Hovedetasje	0	45/0	0/0	45/0
K01	Kjelleretasje	0	41/0	0/0	41/0

Bygg 20 av 72: Rekkehus

Bygningsnr	151125042			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	06.10.1966	Areal, bolig (bruk/brutto)	109/0	Avløp	
Tatt i bruk	06.10.1967	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	

Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	109/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	109	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	48/0	0/0	48/0
H02	Hovedetasje	0	45/0	0/0	45/0
K01	Kjelleretasje	0	16/0	0/0	16/0

Bygg 21 av 72: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	12820607			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	01.10.1999	Areal, annet (bruk/brutto)	58/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	58/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	58/0	58/0

Bygg 22 av 72: Rekkehus

Bygningsnr	151125476			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	06.10.1966	Areal, bolig (bruk/brutto)	109/0	Avløp	
Tatt i bruk	06.10.1976	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	109/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	109	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	48/0	0/0	48/0
H02	Hovedetasje	0	45/0	0/0	45/0
K01	Kjelleretasje	0	16/0	0/0	16/0

Bygg 23 av 72: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	12820615			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	01.10.1999	Areal, annet (bruk/brutto)	58/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	58/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	58/0	58/0

Bygg 24 av 72: Rekkehus

Bygningsnr	151125034			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	06.10.1966	Areal, bolig (bruk/brutto)	109/0	Avløp	
Tatt i bruk	06.10.1967	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	109/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	109	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	48/0	0/0	48/0
H02	Hovedetasje	0	45/0	0/0	45/0
K01	Kjelleretasje	0	16/0	0/0	16/0

Bygg 25 av 72: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	301245950			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	08.09.2023	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	147/163,2	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	147/163,2	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	163/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	147/163,2	147/163,2

Bygg 26 av 72: Rekkehus

Bygningsnr	151125085			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	06.10.1966	Areal, bolig (bruk/brutto)	134/0	Avløp	
Tatt i bruk	06.10.1967	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	134/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	109	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	48/0	0/0	48/0
H02	Hovedetasje	0	45/0	0/0	45/0
K01	Kjelleretasje	0	41/0	0/0	41/0

Bygg 27 av 72: Rekkehus

Bygningsnr	151125077			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	06.10.1966	Areal, bolig (bruk/brutto)	134/0	Avløp	
Tatt i bruk	06.10.1967	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	134/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	109	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	48/0	0/0	48/0
H02	Hovedetasje	0	45/0	0/0	45/0
K01	Kjelleretasje	0	41/0	0/0	41/0

Bygg 28 av 72: Rekkehus

Bygningsnr	151125069			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	06.10.1966	Areal, bolig (bruk/brutto)	134/0	Avløp	
Tatt i bruk	06.10.1967	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	134/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	109	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	48/0	0/0	48/0
H02	Hovedetasje	0	45/0	0/0	45/0
K01	Kjelleretasje	0	41/0	0/0	41/0

Bygg 29 av 72: Rekkehus

Bygningsnr	151125433			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	06.10.1966	Areal, bolig (bruk/brutto)	134/0	Avløp	
Tatt i bruk	06.10.1967	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	134/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	109	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	48/0	0/0	48/0
H02	Hovedetasje	0	45/0	0/0	45/0
K01	Kjelleretasje	0	41/0	0/0	41/0

Bygg 30 av 72: Rekkehus

Bygningsnr	151125425			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	06.10.1966	Areal, bolig (bruk/brutto)	109/0	Avløp	
Tatt i bruk	10.11.1967	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	109/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	109	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	48/0	0/0	48/0
H02	Hovedetasje	0	45/0	0/0	45/0
K01	Kjelleretasje	0	16/0	0/0	16/0

Bygg 31 av 72: Rekkehus

Bygningsnr	151124984			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	06.10.1966	Areal, bolig (bruk/brutto)	124/0	Avløp	
Tatt i bruk	06.10.1967	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	124/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	109	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	63/0	0/0	63/0
H02	Hovedetasje	0	45/0	0/0	45/0
K01	Kjelleretasje	0	16/0	0/0	16/0

Bygg 32 av 72: Rekkehus

Bygningsnr	151125417			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	06.10.1966	Areal, bolig (bruk/brutto)	109/0	Avløp	
Tatt i bruk	10.11.1967	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	109/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	109	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	48/0	0/0	48/0
H02	Hovedetasje	0	45/0	0/0	45/0
K01	Kjelleretasje	0	16/0	0/0	16/0

Bygg 33 av 72: Rekkehus

Bygningsnr	151124976			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	06.10.1966	Areal, bolig (bruk/brutto)	109/0	Avløp	
Tatt i bruk	06.10.1967	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	109/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	109	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	48/0	0/0	48/0
H02	Hovedetasje	0	45/0	0/0	45/0
K01	Kjelleretasje	0	16/0	0/0	16/0

Bygg 34 av 72: Rekkehus

Bygningsnr	151125409			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	06.10.1966	Areal, bolig (bruk/brutto)	109/0	Avløp	
Tatt i bruk	10.11.1967	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	109/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	109	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	48/0	0/0	48/0
H02	Hovedetasje	0	45/0	0/0	45/0
K01	Kjelleretasje	0	16/0	0/0	16/0

Bygg 35 av 72: Rekkehus

Bygningsnr	151124968			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	06.10.1966	Areal, bolig (bruk/brutto)	109/0	Avløp	
Tatt i bruk	06.10.1967	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	109/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	109	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	48/0	0/0	48/0
H02	Hovedetasje	0	45/0	0/0	45/0
K01	Kjelleretasje	0	16/0	0/0	16/0

Bygg 36 av 72: Rekkehus

Bygningsnr	151125255			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	06.10.1966	Areal, bolig (bruk/brutto)	124/0	Avløp	
Tatt i bruk	06.10.1967	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	

Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	124/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	109	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	48/0	0/0	48/0
H02	Hovedetasje	0	45/0	0/0	45/0
K01	Kjelleretasje	0	31/0	0/0	31/0

Bygg 37 av 72: Rekkehus

Bygningsnr	151125468			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	06.10.1966	Areal, bolig (bruk/brutto)	109/0	Avløp	
Tatt i bruk	06.10.1967	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	109/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	109	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	48/0	0/0	48/0
H02	Hovedetasje	0	45/0	0/0	45/0
K01	Kjelleretasje	0	16/0	0/0	16/0

Bygg 38 av 72: Rekkehus

Bygningsnr	151125026			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	06.10.1966	Areal, bolig (bruk/brutto)	109/0	Avløp	
Tatt i bruk	06.10.1967	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	109/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	109	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	48/0	0/0	48/0
H02	Hovedetasje	0	45/0	0/0	45/0
K01	Kjelleretasje	0	16/0	0/0	16/0

Bygg 39 av 72: Rekkehus

Bygningsnr	151125018			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	06.10.1966	Areal, bolig (bruk/brutto)	109/0	Avløp	
Tatt i bruk	06.10.1967	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	109/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	109	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	48/0	0/0	48/0
H02	Hovedetasje	0	45/0	0/0	45/0
K01	Kjelleretasje	0	16/0	0/0	16/0

Bygg 40 av 72: Rekkehus

Bygningsnr	151125441			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	06.10.1966	Areal, bolig (bruk/brutto)	137/0	Avløp	
Tatt i bruk	06.10.1967	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	137/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	114	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	52/0	0/0	52/0
H02	Hovedetasje	0	45/0	0/0	45/0
K01	Kjelleretasje	0	40/0	0/0	40/0

Bygg 41 av 72: Rekkehus

Bygningsnr	151124992			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	06.10.1966	Areal, bolig (bruk/brutto)	134/0	Avløp	
Tatt i bruk	06.10.1967	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	134/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	109	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	48/0	0/0	48/0
H02	Hovedetasje	0	45/0	0/0	45/0
K01	Kjelleretasje	0	41/0	0/0	41/0

Bygg 42 av 72: Rekkehus

Bygningsnr	151125352			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	06.10.1966	Areal, bolig (bruk/brutto)	109/0	Avløp	
Tatt i bruk	24.11.1967	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	109/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	109	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	48/0	0/0	48/0
H02	Hovedetasje	0	45/0	0/0	45/0
K01	Kjelleretasje	0	16/0	0/0	16/0

Bygg 43 av 72: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	151125751			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygningsnummer utgått			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	0	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Bygg 44 av 72: Rekkehus

Bygningsnr	151125204			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	06.10.1966	Areal, bolig (bruk/brutto)	109/0	Avløp	
Tatt i bruk	06.10.1967	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	109/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	109	1	1	1	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	48/0	0/0	48/0
H02	Hovedetasje	0	45/0	0/0	45/0
K01	Kjelleretasje	0	16/0	0/0	16/0

Bygg 45 av 72: Rekkehus

Bygningsnr	151124917			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	06.10.1966	Areal, bolig (bruk/brutto)	134/0	Avløp	
Tatt i bruk	11.12.1967	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	134/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	109	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	48/0	0/0	48/0
H02	Hovedetasje	0	45/0	0/0	45/0
K01	Kjelleretasje	0	41/0	0/0	41/0

Bygg 46 av 72: Rekkehus

Bygningsnr	151125190			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	06.10.1966	Areal, bolig (bruk/brutto)	109/0	Avløp	
Tatt i bruk	06.10.1967	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	109/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	109	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	48/0	0/0	48/0
H02	Hovedetasje	0	45/0	0/0	45/0
K01	Kjelleretasje	0	16/0	0/0	16/0

Bygg 47 av 72: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	151125743			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygning revet/brent			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	15.07.1989	Areal, annet (bruk/brutto)	138/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	138/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	138/0	138/0

Bygg 48 av 72: Rekkehus

Bygningsnr	151124909			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	06.10.1966	Areal, bolig (bruk/brutto)	109/0	Avløp	
Tatt i bruk	11.12.1967	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	109/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	109	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	48/0	0/0	48/0
H02	Hovedetasje	0	45/0	0/0	45/0
K01	Kjelleretasje	0	16/0	0/0	16/0

Bygg 49 av 72: Rekkehus

Bygningsnr	151125182			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	06.10.1966	Areal, bolig (bruk/brutto)	109/0	Avløp	
Tatt i bruk	06.10.1967	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	109/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	109	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	48/0	0/0	48/0
H02	Hovedetasje	0	45/0	0/0	45/0
K01	Kjelleretasje	0	16/0	0/0	16/0

Bygg 50 av 72: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	151125735			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygning revet/brent			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	01.01.1988	Areal, annet (bruk/brutto)	85/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	85/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	85/0	85/0

Bygg 51 av 72: Rekkehus

Bygningsnr	151125344			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	06.10.1966	Areal, bolig (bruk/brutto)	134/0	Avløp	
Tatt i bruk	06.10.1967	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	134/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	109	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	48/0	0/0	48/0
H02	Hovedetasje	0	45/0	0/0	45/0
K01	Kjelleretasje	0	41/0	0/0	41/0

Bygg 52 av 72: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	151125727			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygningsnummer utgått			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	0	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Bygg 53 av 72: Rekkehus

Bygningsnr	151125174			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	06.10.1966	Areal, bolig (bruk/brutto)	109/0	Avløp	
Tatt i bruk	06.10.1967	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	109/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	109	4	1	1	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	48/0	0/0	48/0
H02	Hovedetasje	0	45/0	0/0	45/0
K01	Kjelleretasje	0	16/0	0/0	16/0

Bygg 54 av 72: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	151125719			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygning revet/brent			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	0	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Bygg 55 av 72: Rekkehus

Bygningsnr	151125336			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	06.10.1966	Areal, bolig (bruk/brutto)	109/0	Avløp	
Tatt i bruk	06.10.1967	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	109/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	109	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	48/0	0/0	48/0
H02	Hovedetasje	0	45/0	0/0	45/0
K01	Kjelleretasje	0	16/0	0/0	16/0

Bygg 56 av 72: Rekkehus

Bygningsnr	151125166			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	06.10.1966	Areal, bolig (bruk/brutto)	109/0	Avløp	
Tatt i bruk	06.10.1967	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	109/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	109	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	48/0	0/0	48/0
H02	Hovedetasje	0	45/0	0/0	45/0
K01	Kjelleretasje	0	16/0	0/0	16/0

Bygg 57 av 72: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	20910577			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygningsnummer utgått			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	28.04.2004	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	28.04.2005	Areal, annet (bruk/brutto)	11/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	11/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	11/0	11/0

Bygg 58 av 72: Rekkehus

Bygningsnr	151124895			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	06.10.1966	Areal, bolig (bruk/brutto)	134/0	Avløp	
Tatt i bruk	11.12.1967	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	134/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	109	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	48/0	0/0	48/0
H02	Hovedetasje	0	45/0	0/0	45/0
K01	Kjelleretasje	0	41/0	0/0	41/0

Bygg 59 av 72: Rekkehus

Bygningsnr	151125395			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	06.10.1966	Areal, bolig (bruk/brutto)	109/0	Avløp	
Tatt i bruk	10.11.1967	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	109/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	109	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	48/0	0/0	48/0
H02	Hovedetasje	0	45/0	0/0	45/0
K01	Kjelleretasje	0	16/0	0/0	16/0

Bygg 60 av 72: Rekkehus

Bygningsnr	151124941			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	06.10.1966	Areal, bolig (bruk/brutto)	109/0	Avløp	
Tatt i bruk	06.10.1967	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	109/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	109	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	48/0	0/0	48/0
H02	Hovedetasje	0	45/0	0/0	45/0
K01	Kjelleretasje	0	16/0	0/0	16/0

Bygg 61 av 72: Rekkehus

Bygningsnr	151125247			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	06.10.1966	Areal, bolig (bruk/brutto)	109/0	Avløp	
Tatt i bruk	06.10.1967	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	109/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	109	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	48/0	0/0	48/0
H02	Hovedetasje	0	45/0	0/0	45/0
K01	Kjelleretasje	0	16/0	0/0	16/0

Bygg 62 av 72: Rekkehus

Bygningsnr	151125387			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	06.10.1966	Areal, bolig (bruk/brutto)	109/0	Avløp	
Tatt i bruk	24.11.1967	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	109/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	109	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	48/0	0/0	48/0
H02	Hovedetasje	0	45/0	0/0	45/0
K01	Kjelleretasje	0	16/0	0/0	16/0

Bygg 63 av 72: Rekkehus

Bygningsnr	151125239			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	06.10.1966	Areal, bolig (bruk/brutto)	109/0	Avløp	
Tatt i bruk	06.10.1967	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	109/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	109	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	48/0	0/0	48/0
H02	Hovedetasje	0	45/0	0/0	45/0
K01	Kjelleretasje	0	16/0	0/0	16/0

Bygg 64 av 72: Rekkehus

Bygningsnr	151124933			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	06.10.1966	Areal, bolig (bruk/brutto)	134/0	Avløp	
Tatt i bruk	06.10.1967	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	134/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	109	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	48/0	0/0	48/0
H02	Hovedetasje	0	45/0	0/0	45/0
K01	Kjelleretasje	0	41/0	0/0	41/0

Bygg 65 av 72: Rekkehus

Bygningsnr	151125379			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	06.10.1966	Areal, bolig (bruk/brutto)	109/0	Avløp	
Tatt i bruk	24.11.1967	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	109/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	109	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	48/0	0/0	48/0
H02	Hovedetasje	0	45/0	0/0	45/0
K01	Kjelleretasje	0	16/0	0/0	16/0

Bygg 66 av 72: Rekkehus

Bygningsnr	151125220			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	06.10.1966	Areal, bolig (bruk/brutto)	109/0	Avløp	
Tatt i bruk	06.10.1967	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	

Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	109/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	109	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	48/0	0/0	48/0
H02	Hovedetasje	0	45/0	0/0	45/0
K01	Kjelleretasje	0	16/0	0/0	16/0

Bygg 67 av 72: Rekkehus

Bygningsnr	151124925			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	06.10.1966	Areal, bolig (bruk/brutto)	109/0	Avløp	
Tatt i bruk	11.12.1967	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	109/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	109	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	48/0	0/0	48/0
H02	Hovedetasje	0	45/0	0/0	45/0
K01	Kjelleretasje	0	16/0	0/0	16/0

Bygg 68 av 72: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	20901349			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	01.10.2000	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	31.12.2003	Areal, annet (bruk/brutto)	245/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	245/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	245/0	245/0

Bygg 69 av 72: Rekkehus

Bygningsnr	151125360			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	06.10.1966	Areal, bolig (bruk/brutto)	109/0	Avløp	
Tatt i bruk	24.11.1967	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	109/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	109	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	48/0	0/0	48/0
H02	Hovedetasje	0	45/0	0/0	45/0
K01	Kjelleretasje	0	16/0	0/0	16/0

Bygg 70 av 72: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	151125786			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygning revet/brent			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	0	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Bygg 71 av 72: Rekkehus

Bygningsnr	151125212			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	06.10.1966	Areal, bolig (bruk/brutto)	109/0	Avløp	
Tatt i bruk	06.10.1967	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	109/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	109	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	48/0	0/0	48/0
H02	Hovedetasje	0	45/0	0/0	45/0
K01	Kjelleretasje	0	16/0	0/0	16/0

Bygg 72 av 72: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	151125778			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygning revet/brent			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	0	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

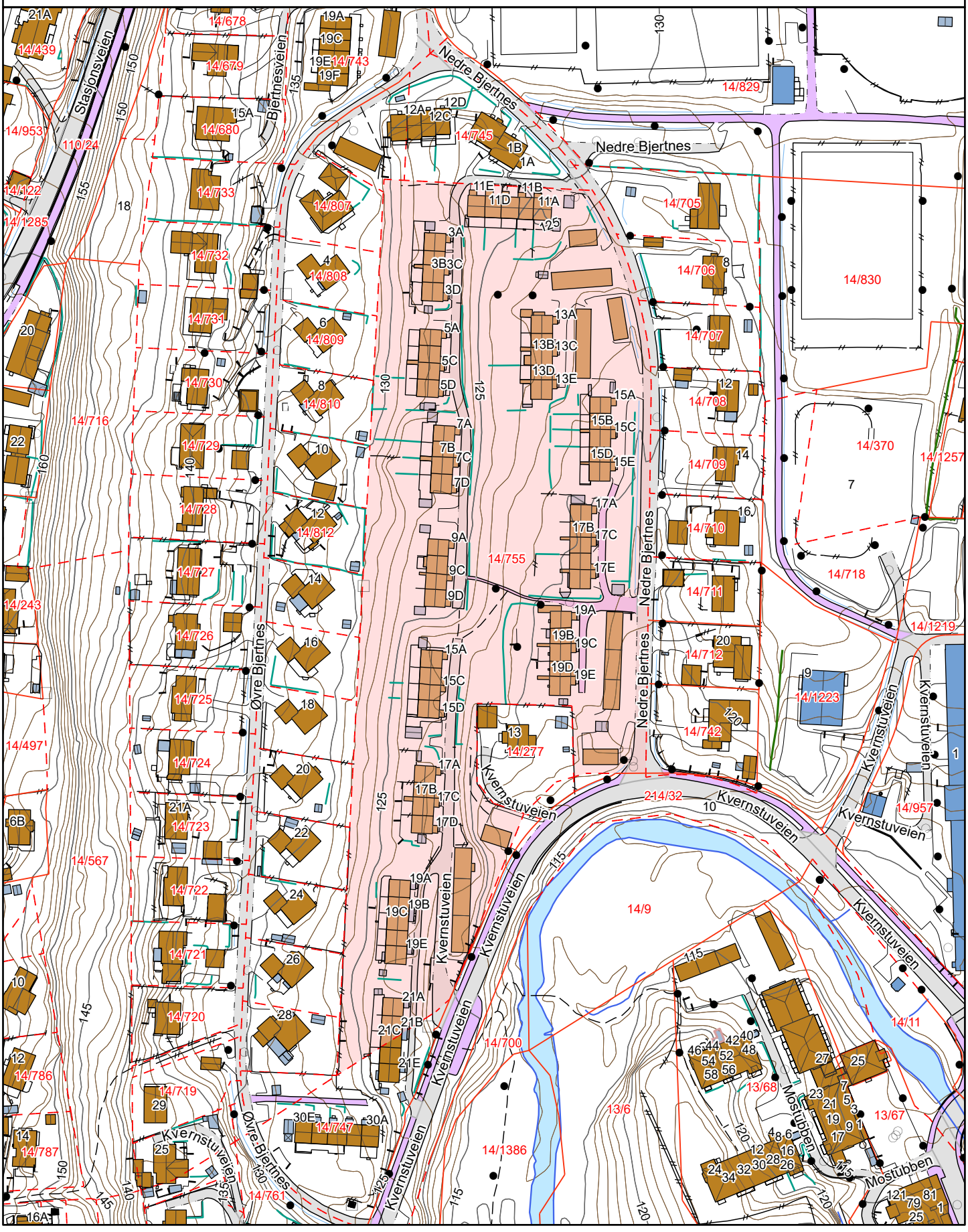
Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Oversiktskart

Adresse: **Nedre Bjertnes 19E, 1482 Nittedal**
Gnr/Bnr: **3232/14/755/0/0**

Målestokk: 1:2000
Beregnet areal: 29735 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 02.02.2026



Matrikkelkart

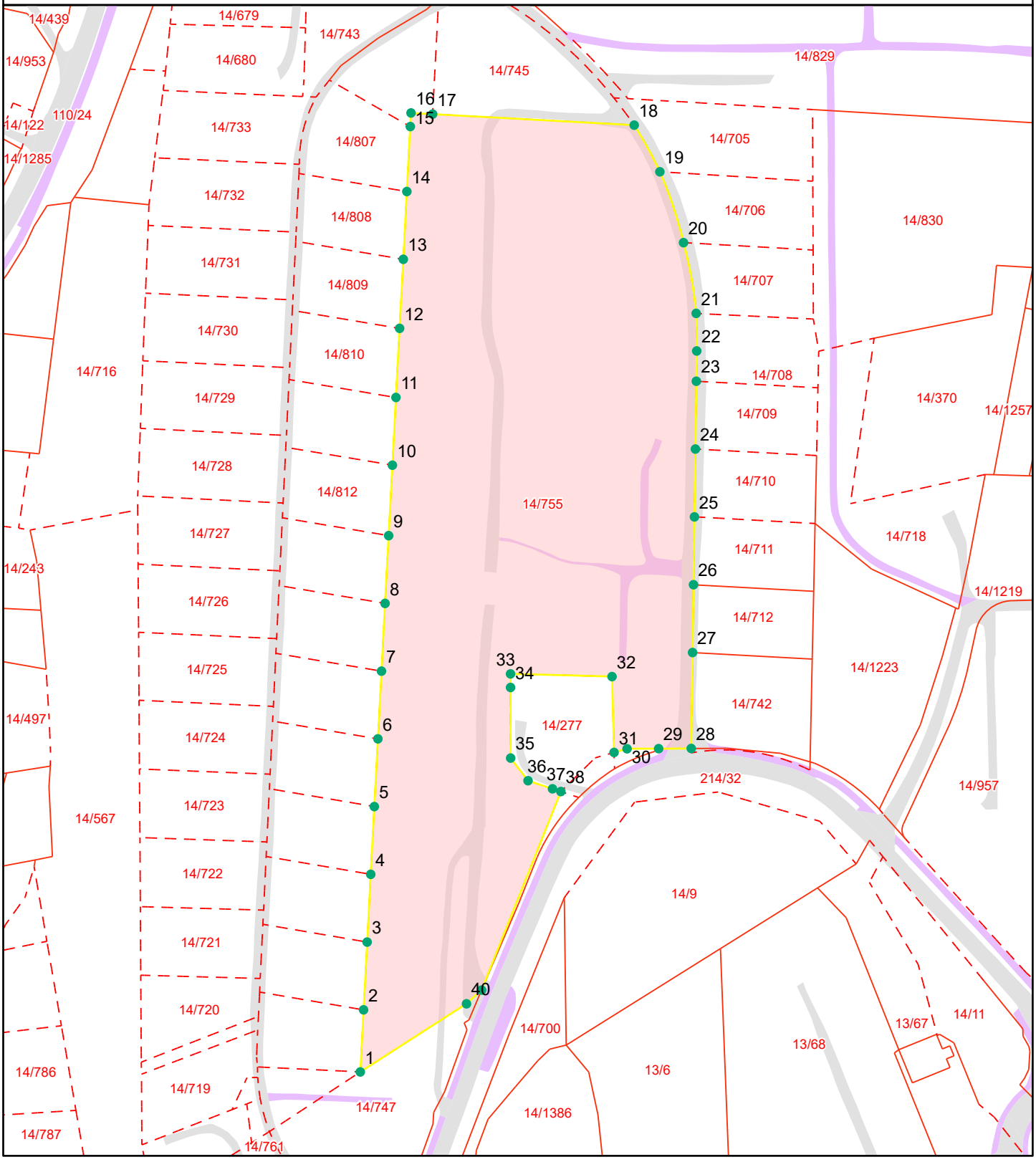
Adresse: **Nedre Bjertnes 19E, 1482 Nittedal**
Gnr/bnr: **3232/14/755/0/0**

Målestokk: 1:2000
Beregnet areal: 29735 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 02.02.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 29735 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6658233.9	604464.75	Ikke spesifisert	Annen detalj	Teodolitt med målebånd	20	22.93	0
2	6658256.79	604465.96	Ikke spesifisert	Annen detalj	Teodolitt med målebånd	20	25.01	0
3	6658281.75	604467.28	Ikke spesifisert	Annen detalj	Teodolitt med målebånd	20	25.02	0
4	6658306.72	604468.61	Ikke spesifisert	Annen detalj	Teodolitt med målebånd	20	25.01	0
5	6658331.68	604469.93	Ikke spesifisert	Annen detalj	Teodolitt med målebånd	20	25.01	0
6	6658356.64	604471.25	Ikke spesifisert	Annen detalj	Teodolitt med målebånd	20	25	0
7	6658381.59	604472.58	Ikke spesifisert	Annen detalj	Teodolitt med målebånd	20	25.01	0
8	6658406.55	604473.9	Ikke spesifisert	Annen detalj	Teodolitt med målebånd	20	25.02	0
9	6658431.52	604475.23	Ikke spesifisert	Annen detalj	Teodolitt med målebånd	20	26.01	0
10	6658457.48	604476.6	Ikke spesifisert	Annen detalj	Teodolitt med målebånd	20	25.01	0
11	6658482.44	604477.92	Ikke spesifisert	Annen detalj	Teodolitt med målebånd	20	25.51	0
12	6658507.9	604479.27	Ikke spesifisert	Annen detalj	Teodolitt med målebånd	20	25.5	0
13	6658533.35	604480.63	Ikke spesifisert	Annen detalj	Teodolitt med målebånd	20	25.02	0
14	6658558.32	604481.94	Ikke spesifisert	Annen detalj	Teodolitt med målebånd	20	24	0
15	6658582.27	604483.22	Ikke spesifisert	Annen detalj	Teodolitt med målebånd	20	5.01	0
16	6658587.27	604483.48	Ikke spesifisert	Annen detalj	Teodolitt med målebånd	20	8	0
17	6658586.85	604491.46	Ikke spesifisert	Annen detalj	Teodolitt med målebånd	20	74.55	0
18	6658582.78	604565.86	Ikke spesifisert	Annen detalj	Teodolitt med målebånd	20	19.64	150.044
19	6658565.6	604575.33	Ikke spesifisert	Annen detalj	Teodolitt med målebånd	20	27.6	150.041
20	6658539.48	604584.07	Ikke spesifisert	Annen detalj	Teodolitt med målebånd	20	26.52	150.039
21	6658513.42	604588.74	Ikke spesifisert	Annen detalj	Teodolitt med målebånd	20	13.86	150.038
22	6658499.57	604588.94	Ikke spesifisert	Annen detalj	Teodolitt med målebånd	20	11.16	0
23	6658488.42	604588.8	Ikke spesifisert	Annen detalj	Teodolitt med målebånd	20	25.01	0
24	6658463.43	604588.45	Ikke spesifisert	Annen detalj	Teodolitt med målebånd	20	25.02	0
25	6658438.43	604588.1	Ikke spesifisert	Annen detalj	Teodolitt med målebånd	20	25.01	0
26	6658413.44	604587.75	Ikke spesifisert	Annen detalj	Totalstasjon	13	25.01	0
27	6658388.45	604587.4	Ikke spesifisert	Annen detalj	Totalstasjon	13	35.37	0
28	6658353.1	604586.91	Ikke spesifisert	Annen detalj	Totalstasjon	13	12.04	0
29	6658353.03	604574.88	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	11.67	0
30	6658352.98	604563.22	Ikke spesifisert	Annen detalj	Teodolitt med målebånd	20	4.99	0

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 29735 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
31	6658351.63	604558.42	Ikke spesifisert	Annen detalj	Teodolitt med målebånd	20	27.97	0
32	6658379.58	604557.68	Ikke spesifisert	Annen detalj	Teodolitt med målebånd	20	37.5	0
33	6658380.57	604520.21	Ikke spesifisert	Annen detalj	Teodolitt med målebånd	20	5	0
34	6658375.57	604520.22	Ikke spesifisert	Annen detalj	Teodolitt med målebånd	20	26.02	0
35	6658349.56	604520.26	Ikke spesifisert	Annen detalj	Teodolitt med målebånd	20	10.52	0
36	6658341.22	604526.67	Ikke spesifisert	Annen detalj	Teodolitt med målebånd	20	9.52	0
37	6658338.23	604535.7	Ikke spesifisert	Annen detalj	Teodolitt med målebånd	20	3.24	0
38	6658337.22	604538.78	Ikke spesifisert	Annen detalj	Teodolitt med målebånd	20	78.82	0
39	6658264.07	604509.53	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	5	7.53	0
40	6658259.01	604503.96	Ikke spesifisert	Annen detalj	Teodolitt med målebånd	20	46.58	0

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

Utskriftsdato: 02.02.2026

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	3232	**Gårdsnr.**	14	**Bruksnr.**	755	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nedre Bjertnes 19B, 1482 NITTEDAL								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Eiendomsskatt faktureres felles til borettslaget/sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

NITTEDAL KOMMUNE
Sektor for miljø og samfunnsutvikling
Besøksadresse: Rådhusveien 1, 1482 Nittedal
Postadresse: Postboks 63, 1483 Hagan
Tlf.: 67 05 90 00
E-post: postmottak@nittedal.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Restanser og legalpant 2026

Gnr.:	14	Bnr.:	755	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Nedre Bjertnes 19B						
Merknad:	Faktura for kommunale gebyr og eiendomsskatt sendes til borettslaget.						

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt	Beløp	Forfall
Kommunale gebyrer		
Eiendomsskatt		

Det foreligger heftelser med legalpant	Ja ☐	Nei ☐

Heftelsen gjelder	Beløp	Gjelder termin/år
Kommunale gebyrer		/
Eiendomsskatt		/
Forsinkelsesrenter/purregebyr		/

MERKNAD:
Vi gjør oppmerksom på at kommunale gebyrer og eiendomsskatt, må gjøres opp mellom selger og kjøper i forbindelse med salgsoppgjøret.

Hvis det foreligger heftelser, ta direkte kontakt med Kredinor for endelig saldo og oppgjør;
bjorg.rime@kredinor.no

Vi har følgende fakturaterminer:

Kommunale gebyr
1. termin (1.1.-30.6.), forfall 20.4.
2. termin (1.7.-31.12.), forfall 20.10.
Månedsfaktura har forfall den 20. i hver måned

Eiendomsskatt
1. termin (1.1.-30.4.), forfall 1.6.
2. termin (1.5.-31.8.), forfall 1.10.
3. termin (1.9.-31.12.), forfall 1.12

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Utskriftsdato: 02.02.2026

Nittedal kommune

Adresse: Postboks 63, 1483 Hagan

Telefon: 67 05 90 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3232	**Gårdsnr.**	14	**Bruksnr.**	755	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nedre Bjertnes 19B, 1482 NITTEDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
217842	3081	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	611
079471	2384	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	421
037808	2646	31.12.2025	Stipulert forbruk	353
134581	4848	31.12.2025	Stipulert forbruk	529
134578	4364	31.12.2025	Stipulert forbruk	465
134575	4190	31.12.2025	Stipulert forbruk	491
134574	5138	31.12.2025	Stipulert forbruk	562
134579	4902	31.12.2025	Stipulert forbruk	566
60063339	10788	31.12.2025	Stipulert forbruk	503
134790	4013	31.12.2025	Stipulert forbruk	451
134577	4360	31.12.2025	Stipulert forbruk	536
60063583	10400	31.12.2025	Stipulert forbruk	402
134582	2095	31.12.2025	Stipulert forbruk	224
61101080	11970	31.12.2025	Stipulert forbruk	867
61101172	12964	31.12.2025	Stipulert forbruk	748
376554	5572	31.12.2025	Stipulert forbruk	290
05376602	8232	31.12.2025	Stipulert forbruk	434

Offentlig vann	Ja

Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Ja

For borettsandeler kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for borettslaget.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 02.02.2026 07:50

Eiendom 3232-14/755

Adresser (56)

Adresse	Poststed
Kvernstuveien 15A	1482 Nittedal
Kvernstuveien 15B	1482 Nittedal
Kvernstuveien 15C	1482 Nittedal
Kvernstuveien 15D	1482 Nittedal
Kvernstuveien 17A	1482 Nittedal
Kvernstuveien 17B	1482 Nittedal
Kvernstuveien 17C	1482 Nittedal
Kvernstuveien 17D	1482 Nittedal
Kvernstuveien 19A	1482 Nittedal
Kvernstuveien 19B	1482 Nittedal
Kvernstuveien 19C	1482 Nittedal
Kvernstuveien 19D	1482 Nittedal
Kvernstuveien 19E	1482 Nittedal
Kvernstuveien 21A	1482 Nittedal
Kvernstuveien 21B	1482 Nittedal
Nedre Bjertnes 3A	1482 Nittedal
Nedre Bjertnes 3B	1482 Nittedal
Nedre Bjertnes 3C	1482 Nittedal
Nedre Bjertnes 3D	1482 Nittedal
Nedre Bjertnes 5A	1482 Nittedal
Nedre Bjertnes 5B	1482 Nittedal
Nedre Bjertnes 5C	1482 Nittedal
Nedre Bjertnes 5D	1482 Nittedal
Nedre Bjertnes 7A	1482 Nittedal
Nedre Bjertnes 7B	1482 Nittedal
Nedre Bjertnes 7C	1482 Nittedal
Nedre Bjertnes 7D	1482 Nittedal
Nedre Bjertnes 9A	1482 Nittedal
Nedre Bjertnes 9B	1482 Nittedal
Nedre Bjertnes 9C	1482 Nittedal
Nedre Bjertnes 9D	1482 Nittedal
Nedre Bjertnes 11A	1482 Nittedal
Nedre Bjertnes 11B	1482 Nittedal
Nedre Bjertnes 11C	1482 Nittedal
Nedre Bjertnes 11D	1482 Nittedal
Nedre Bjertnes 11E	1482 Nittedal
Nedre Bjertnes 13A	1482 Nittedal
Nedre Bjertnes 13B	1482 Nittedal
Nedre Bjertnes 13C	1482 Nittedal
Nedre Bjertnes 13D	1482 Nittedal
Nedre Bjertnes 13E	1482 Nittedal
Nedre Bjertnes 15A	1482 Nittedal
Nedre Bjertnes 15B	1482 Nittedal
Nedre Bjertnes 15C	1482 Nittedal
Nedre Bjertnes 15D	1482 Nittedal
Nedre Bjertnes 15E	1482 Nittedal
Nedre Bjertnes 17A	1482 Nittedal
Nedre Bjertnes 17B	1482 Nittedal
Nedre Bjertnes 17C	1482 Nittedal
Nedre Bjertnes 17D	1482 Nittedal
Nedre Bjertnes 17E	1482 Nittedal
Nedre Bjertnes 19A	1482 Nittedal
Nedre Bjertnes 19B	1482 Nittedal

Adresse	Poststed
Nedre Bjertnes 19C	1482 Nittedal
Nedre Bjertnes 19D	1482 Nittedal
Nedre Bjertnes 19E	1482 Nittedal

Eierforhold (2)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Al Bjertnes Borettslag Boligbyggelaget UsblPostboks 8944 Youngstorget 28 Oslo	950188480	Hjemmelshaver	1/1		
Al Bjertnes Borettslag Boligbyggelaget UsblPostboks 8944 Youngstorget 28 Oslo	950188480	Hjemmelshaver	1/1		

Nedre Bjertnes 19B

Nabolaget Bjertnes/Nygård - vurdert av 60 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Rotnes skole (1-7 kl.) 490 elever, 23 klasser	10 min 0.8 km
Sørli skole (1-7 kl.) 408 elever, 16 klasser	5 min 2.8 km
Nittedal ungdomsskole (8-10 kl.) 419 elever, 19 klasser	7 min 0.6 km
Bjertnes videregående skole 500 elever, 26 klasser	3 min 0.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bjertnes vgs - Akershus fylkeskomm.	2 min
Bjertneshallen - Nittedal kommune	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Dam Linje 126, 385, 386, 390, 390E	4 min 0.3 km
Nittedal stasjon Linje RE30, R31	22 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	31 min 22.8 km
Oslo Gardermoen	35 min

BARNEHAGER

Rotnes Fus barnehage (1-5 år) 80 barn	8 min 0.6 km
Nygård barnehage (1-5 år) 69 barn	12 min 0.9 km
Stubben barnehage SA Avd Velveien ... 45 barn	16 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Nittedal	5 min
Rema 1000 Nittedal	6 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Mosenteret Nittedal Senter	5 min
Apotek 1 Nittedal	5 min
Nittedal Vinmonopol	5 min

SPORT

Nittedal sentralidrettsanlegg	3 min
Bjertneshallen - flerbrukshall	4 min
Myrens Treningssenter Mosenteret	5 min
Nittedal Helsestudio	11 min

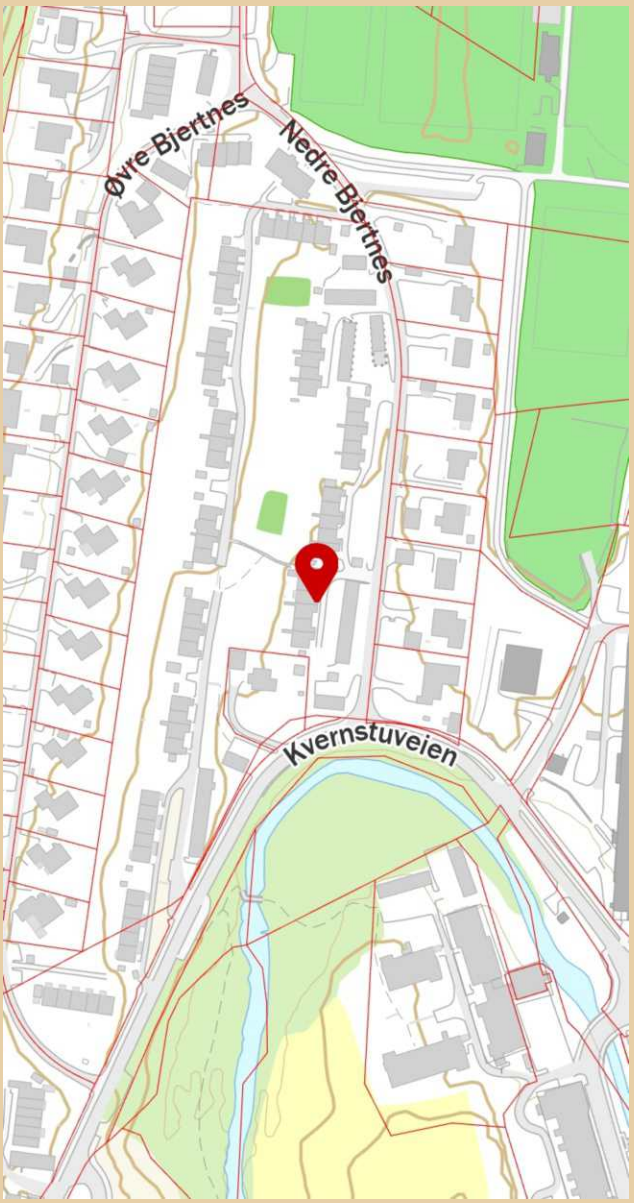
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Gateparkering
Lett 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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

Nedre Bjertnes 19B

Nabolaget Bjertnes/Nygård - vurdert av 60 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Rotnes skole (1-7 kl.) 490 elever, 23 klasser	10 min 0.8 km
Sørli skole (1-7 kl.) 408 elever, 16 klasser	5 min 2.8 km
Nittedal ungdomsskole (8-10 kl.) 419 elever, 19 klasser	7 min 0.6 km
Bjertnes videregående skole 500 elever, 26 klasser	3 min 0.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bjertnes vgs - Akershus fylkeskomm...	2 min
Bjertneshallen - Nittedal kommune	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Dam Linje 126, 385, 386, 390, 390E	4 min 0.3 km
Nittedal stasjon Linje RE30, R31	22 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	31 min 22.8 km
Oslo Gardermoen	35 min

BARNEHAGER

Rotnes Fus barnehage (1-5 år) 80 barn	8 min 0.6 km
Nygård barnehage (1-5 år) 69 barn	12 min 0.9 km
Stubben barnehage SA Avd Velveien ... 45 barn	16 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Nittedal	5 min
Rema 1000 Nittedal	6 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Mosenteret Nittedal Senter	5 min
Apotek 1 Nittedal	5 min
Nittedal Vinmonopol	5 min

SPORT

Nittedal sentralidrettsanlegg	3 min
Bjertneshallen - flerbrukshall	4 min
Myrens Treningssenter Mosenteret	5 min
Nittedal Helsestudio	11 min

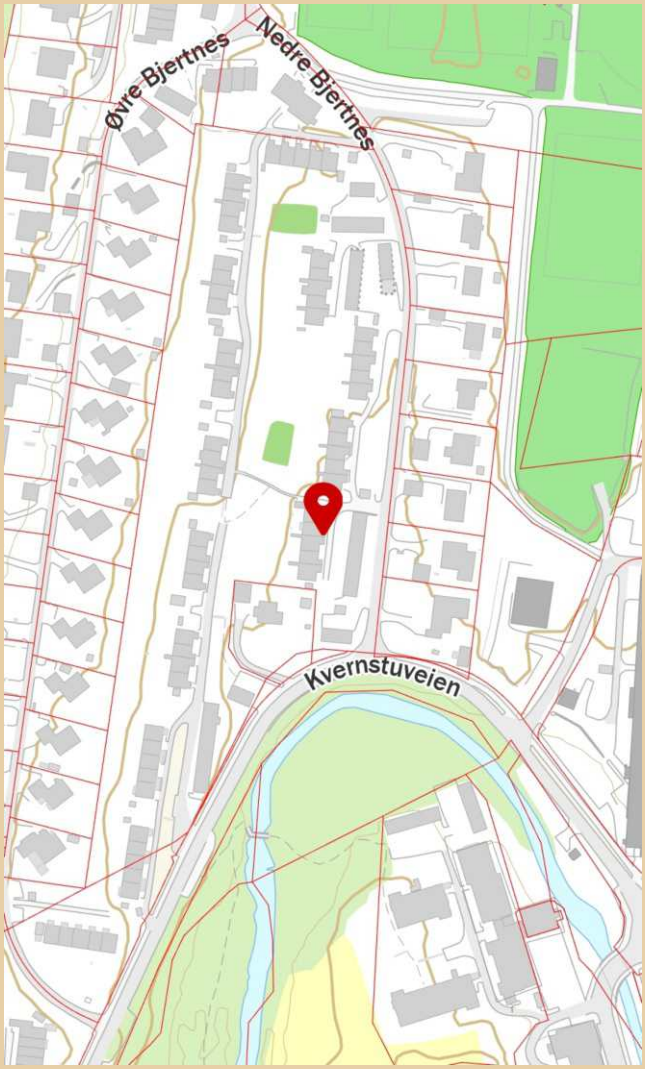
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Gateparkering
Lett 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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

Nedre Bjertnes 19B

Nabolaget Bjertnes/Nygård - vurdert av 60 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Rotnes skole (1-7 kl.) 490 elever, 23 klasser	10 min 0.8 km
Sørli skole (1-7 kl.) 408 elever, 16 klasser	5 min 2.8 km
Nittedal ungdomsskole (8-10 kl.) 419 elever, 19 klasser	7 min 0.6 km
Bjertnes videregående skole 500 elever, 26 klasser	3 min 0.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bjertnes vgs - Akershus fylkeskommu...	2 min
Bjertneshallen - Nittedal kommune	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Dam Linje 126, 385, 386, 390, 390E	4 min 0.3 km
Nittedal stasjon Linje RE30, R31	22 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	31 min 22.8 km
Oslo Gardermoen	35 min

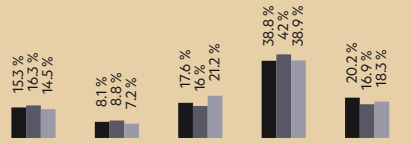
BARNEHAGER

Rotnes Fus barnehage (1-5 år) 80 barn	8 min 0.6 km
Nygård barnehage (1-5 år) 69 barn	12 min 0.9 km
Stubben barnehage SA Avd Velveien (... 45 barn	16 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Nittedal	5 min
Rema 1000 Nittedal	6 min

ALDERSFORDELING



Barn (0-12 år)	Ungdom (13-18 år)	Unge voksne (19-34 år)	Voksne (35-64 år)	Eldre (over 65 år)

Område	Personer	Husholdninger
Bjertnes/Nygård	1 931	872
Rotnes	5 617	2 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Kvalitet på skolene
Bra 73/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog

SPORT

Nittedal sentralidrettsanlegg	3 min
Bjertneshallen - flerbrukshall	4 min
Myrens Treningssenter Mosenteret	5 min
Nittedal Helsestudio	11 min

«Et nabolag med glede, hvor folk flytter istedet for å bo i en trang by. Her kan man bruke tiden på å trene, leke, jobbe, sy»

— Sitat fra en lokalkjent

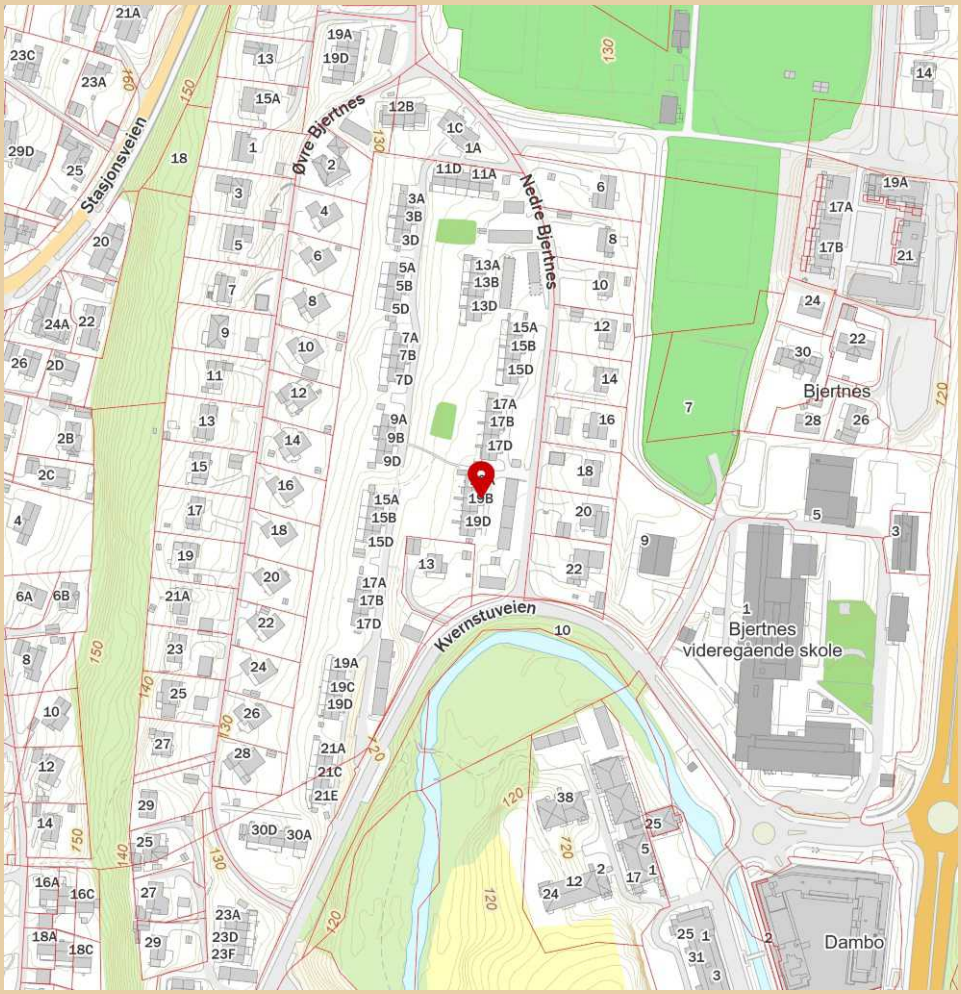
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

Gateparkering
Lett 84/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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:
Nedre Bjertnes 19B, 1482 Nittedal
Gnr. 14, Bnr. 755, andelsnr. 38 i BJERTNES BORETTSLAG A/L, Nittedal kommune.

Oppdragsnummer:
24260028

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.
