

Egenerklæring

Nedre Nygård 17G, 1482 NITTEDAL

04 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Nedre Nygård 17G

Postadresse

Nedre Nygård 17G

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?☐ Ja ☒ Nei**Når kjøpte eieren boligen?**

avdøde har vel eid boligen ca 1-2 år tror jeg

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Halvorsen, Ole Jan

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Jeg er advokat for dødsboet som selger boligen, vet derfor intet om tilstand, men har kun sett leiligheten.

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 59071384

Egenerklæringsskjema

Name

Ole Jan Halvorsen

Date

2026-06-04

Identification



Ole Jan Halvorsen



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Ole Jan Halvorsen

04/06-2026
09:02:28

BankID OIDC
High

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Nedre Nygård 17G
1482 NITTEDAL
Gnr./Bnr.: 14/754
Nittedal kommune

Rapportdato: 12.06.2026
Befaringsdato: 09.06.2026
Referansenummer: 15083285

Areal

Leilighet
Bruksareal: 82 m² (BRA-i: 68 m²)

Totalt bruksareal: 82 m² (BRA-i: 68 m²)

Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



www.anticimex.no



E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:



Stian Christensen



91170791

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggssbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggssbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggssbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggssbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøymed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøymed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggt teknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



HMS Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	09.06.2026
Referansenummer	15083285
Meglerforetakets oppdragsnummer	202-26-0232
Hjemmelshaver/selger	Ole Jan Halvorsen
Bygningssakkyndig inspektør	Stian Christensen
Tilstede på befaringen	Trond
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	12 °C
Rapportdato	12.06.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Nedre Nygård 17G
Postnummer/sted	1482 NITTEDAL
Kommune	3232 - Nittedal
Gnr./Bnr.:	14/754
Andelsnr.	161
Borettslag / Sameie	NYGÅRD BORETTSLAG
Tomt	Eiet tomt: 16254 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1973		

Tomtebeskrivelse

Andelsleilighet beliggende i Nittedal kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 1973.Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med underetasje. Yttervegger i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning og fasadeplater. Etasjeskillere av betong. Flatt tak. Entrédør med sikkerhetslås. Balkongdør og vinduer med karmen av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av panelovner (elektrisk oppvarming).

Boligen inneholder

1. etasje: Entré, stue, kjøkken, bad/ toalettrom og to soverom. Adkomst til innglasset balkong fra stue.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Helhetsvurdering	10	Kr over 300 000
Kjøkken		Vannrør	11	
		Avløpsrør	11	
Toalettrom		Overflate vegg	11	
		Vannrør	11	
		Avløpsrør	11	
		Sanitærutstyr og innredning	11	
Andre rom		Overflate gulv	12	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)		1. Etasje	12	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					Terrasse- og balkongareal (TBA)
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1. Etasje	68		9	77	
	Entré, stue, kjøkken, bad/toalettrom og to soverom		Innglasset balkong		
Underetasje		5		5	
		Bod			
SUM	68	5	9	82	
Total bruksareal: 82 m ²					

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er på tilfeldige steder målt til: 1,18 meter på toalettrom. 2,48 meter i øvrige rom.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 04/06-2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad

Bad fra byggeår. Flislagt gulv og flislagte vegger. Himling med panel.

Vegghengt servant med armatur. Dusj med vegghengt dusjarmatur. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast og metall. Avtrekksventil i vegg.



TG 3

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Det observeres tydelige riss/sprekker i veggfliser og flisfuger. Forholdet vurderes å kunne skyldes en bakenforliggende årsak som ikke lar seg kartlegge med visuell inspeksjon alene.

Det er registrert bom/ hulrom med påfølgende riss/sprekker i enkelte gulvfliser. Konsekvens er at forholdet kan skyldes bakenforliggende feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon.

Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Det vurderes at det ikke er benyttet vanntett sjikt på våtrommets gulv- og veggflater. Konsekvensen er at våtrom uten et fullverdig tettesjikt har høy risiko for skjulte fuktskader.

På grunn av alder mangler sluket mulighet for innfesting av klemring - en komponent som sikrer tett tilslutning mellom det vanntette sjiktet og sluket. Konsekvensen er at forholdet medfører økt risiko for lekkasje eller utettheter i overgangen mellom sluk og tettesjikt.

Vann- og avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.

Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket.

Det er utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (via eksisterende hull i skap mot bad). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Fukttinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 8 vektprosent.

Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.

Synlige tegn på fuktighet (fuktmerker på bakside av gips) observeres inne i konstruksjonen.

Eksakt årsak er ukjent, men utettheter i rommets vanntette sjikt vurderes som en sannsynlig årsak.

Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdet i umiddelbar nærhet til hullet. Omfanget er derfor ikke fullt ut kartlagt.

Det er ikke kjent om følgeskader i tiliggende konstruksjoner har oppstått.

Konsekvens/foreslått tiltak er at det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand, omfang, årsakssammenhenger og hvilke tiltak som er nødvendige.

Arbeidene på våtrommet bærer tydelige preg av manglende fagmessig utførelse. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører betydelig risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon.

Oppsummert

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse innen kort tid. Fornyelse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompenserende tiltak, eller hvis videre bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet.

Sjablongmessig prisanslag Kr over 300 000



Overflater vegger - Sprekker fliser



Tettesjiktets tilslutning til sluk -
Sluk bad

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra ukjent årstall. Glatte fronter. Laminerte benkeplater. Nedsenket oppvaskkum med armatur. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Overbelysning og stikkontakter over benk. Frittstående kjøleskap med fryser. Vegghengt ventilator. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Lekkasjestopper under oppvaskkum.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Ventilator - Ventilasjon - Innredning



TG 2

Vannrør

Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Avløpsrør

Avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Toalettrom

Gulvflate belagt med gulvbelegg. Vegger med panelbord og tapetserte flater. Himling med panel. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Avtrekksventil i himling.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate gulv - Ventilasjon



TG 2

Overflate vegg

Veggflater bærer preg av aldersrelatert slitasje og har enkelte mindre skader. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornying av overflater og/eller lokale utbedringer kan iverksettes ved behov.

Vannrør

Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Avløpsrør

Avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Sanitærutstyr og innredning

Innredningen har enkelte skader (svelleskader og lignende). Konsekvens/foreslått er komplett utskiftning når dette vurderes som nødvendig.

Tekniske anlegg

Vannrør av kobber. Vanninntaksrør i kobber. Hovedstoppekran plassert på vanninntaksrør. Tilknyttet felles varmtvann. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Stakeluke plassert på toalettrom. Varme-/tørkeskap i entré/ kjøkken.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Innvendig stoppekran - Innvendig stakeluke

Andre rom

Gulvflater belagt med laminat. Vegger av malte/ tapetserte flater og panel. Himlinger av malte flater. Profilerte innerdører.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon
-  TG 2 Overflate gulv
- Synlige deler av gulvets overflatemateriale har stedvise åpninger/gliper i skjøter og overganger og svelleskader. Overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument ble gjennomført, uten at det ble registrert forhøyede verdier. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at det kan foreligge bakenforliggende skader som ikke lar seg oppdage ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

-  TG 2 1. Etasje
- På stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 20 mm. På kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 16 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner.
Ytterkledning av liggende trekledning og fasadeplater.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Gnagersikring
-  TGIU Lufting av ytterkledning

Vinduer og ytterdører

Entredør i brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Balkongdør og vinduer med karmer/ rammer av tre (fra 1998).

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Balkonger

Utgang fra stue til balkong på 9 m2.
Rekkverkshøyde er målt til 1,19 meter.
Innglasset balkong i metallkonstruksjoner.
Rekkverk av metall og glass.
Skyvbare glassfelter. Gulvflate belagt med teppe.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter



HMS

Rekkverkshøyde og
lysåpninger

Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.
Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den.

Det foreligger ingen tilgjengelig informasjon om det elektriske anlegget. Konsekvens er at opplysninger som normalt ville blitt avklart gjennom spørsmål til eier, derfor er ukjent/ubesvart med den risiko dette innebærer.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Ukjent.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Ukjent.

Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget:

Ukjent.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Ukjent.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Ukjent.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Ukjent.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Ukjent.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Ukjent.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i gang utenfor leiligheten.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Ikke relevant.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold (ingen dokumentasjon) som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygnings sakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringsstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspålagt inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggeteknisk forskrift (på befaringsstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspålagt arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Ukjent.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringsstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Det er registrert forhold som krever tiltak. Likevel vurderes det ikke som nødvendig at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering, så lenge tiltakene gjøres. Tiltakene som anses nødvendige er beskrevet under de aktuelle punktene.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift (på befaringsstidspunktet). Det legges vekt på at den bygnings sakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Brannslukkingsapparat er for gammelt. Boligen mangler godkjent slukkeutstyr. Forholdet påvirker sikkerheten. Det er viktig å sørge for at godkjent slukkeutstyr blir anskaffet så snart som mulig.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helseisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gassetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggssbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggssbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggssbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggssundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggssbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggssundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggssundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggssundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggssundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggssundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggssundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 91170791

Nabolagsprofil

Nedre Nygård 17G - Nabolaget Bjertnes/Nygård - vurdert av 61 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Mostua	5 min
Linje 386	0.3 km
Mo senter	11 min
Totalt 7 ulike linjer	0.9 km
Nittedal stasjon	20 min
Linje RE30, R31	1.5 km
Oslo S	32 min
Totalt 24 ulike linjer	23.5 km
Hovedøya	35 min
Linje B1, B2	28.9 km

Skoler

Rotnes skole (1-7 kl.)	13 min
476 elever, 23 klasser	1 km
Sørli skole (1-7 kl.)	24 min
401 elever, 15 klasser	1.9 km
Nittedal ungdomsskole (8-10 kl.)	11 min
416 elever, 21 klasser	0.9 km
Bjertnes videregående skole	10 min
500 elever, 26 klasser	0.9 km

Ladepunkt for el-bil

Bjertnes vgs - Akershus fylkeskommu...	10 min
Nittedal Ungdomsskole - Nittedal kom...	11 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Naboskapet

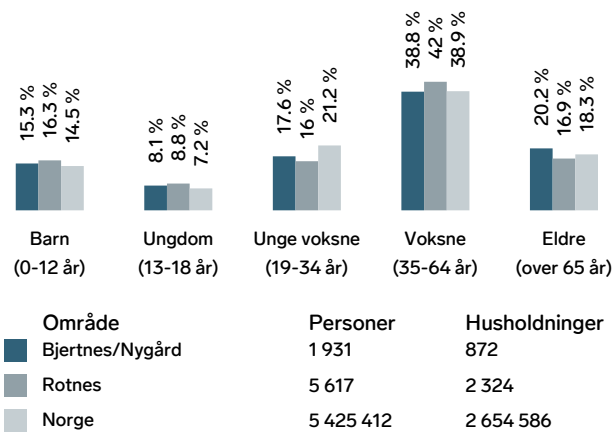
Godt vennskap 73/100



Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Nygård barnehage (1-5 år)	2 min
69 barn	0.2 km
Kruttverket Fus barnehage (1-6 år)	12 min
84 barn	0.9 km
Stubben barnehage SA Avd Velveien (0-5...)	12 min
43 barn	0.9 km

Dagligvare

Coop Mega Nittedal	12 min
Rema 1000 Nittedal	13 min

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Tog



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået
Lite støynivå 91/100



Gateparkering
Lett 84/100

Sport

- 

Nittedal sentralidrettsanlegg
Ballspill, fotball, friidrett

11 min 
0.9 km
- 

Bjertneshallen - flerbrukshall
Aktivitetshall

11 min 
0.9 km
- 

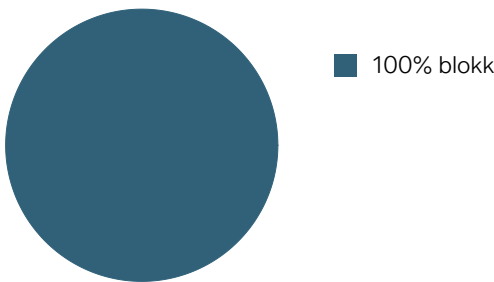
Nittedal Helsestudio

12 min 
- 

Myrens Treningssenter Mosenteret

12 min 

Boligmasse



«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



Varer/Tjenester

- 

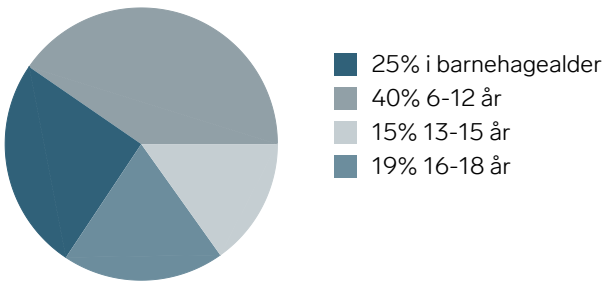
Mosenteret Nittedal Senter

12 min 
- 

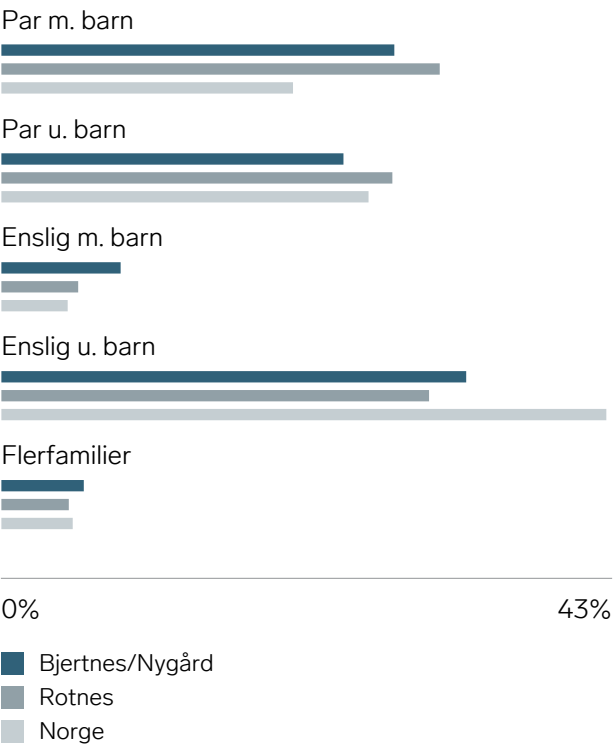
Rotnes legesenter

11 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

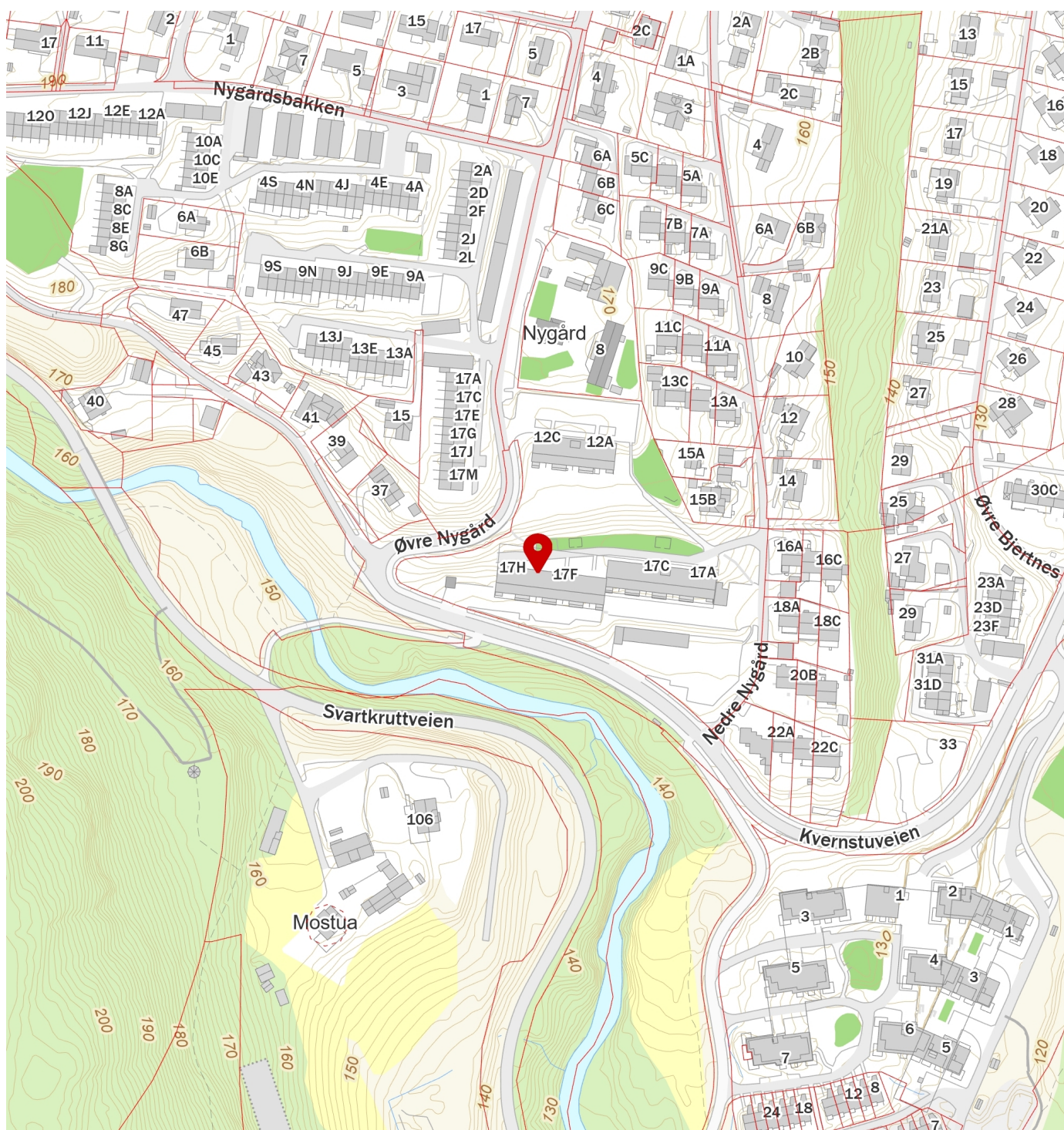
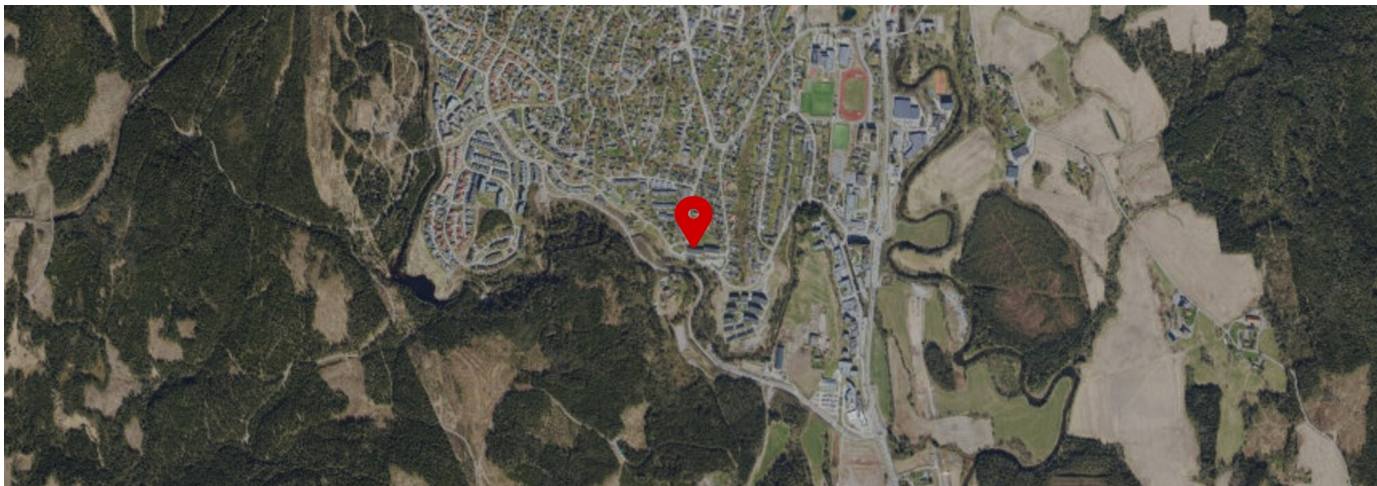


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Husordensregler

Hver borettsshaver er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt. Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensreglene skal sikre borettsshaverne orden, ro og hygge i hjemmet.

KJØRETØY

Biler skal kun parkeres på anviste biloppstillingsplasser. Dette gjelder også gjesters kjøretøy. Kjøring, vask og reparasjon av kjøretøy på interne veier må unngås.

Sykler plasseres i stativ hvor slike finnes. Ingen må hensette sykler/barne-vogner/ski/kjelker m.v. slik at det stenger veier/ganger/trapper eller er til sjenanse for andre. Fotballsparking/sykling/aking må ikke drives slik at det er til ulempe.

RO

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

«Støyende aktiviteter» så som banking/hamring/boring i vegger/tak/gulv er ikke tillatt mellom kl. 19.00 - 08.00 på hverdager og mellom kl. 18.00 og kl. 10.00 på lørdager. Det kan gis dispensasjon til oppstarttidspunktet for innleide håndverkere av borettslaget, slik at disse kan starte kl. 07.00.

«Støyende aktiviteter», så som banking/hamring/boring i vegger/gulv/tak er ikke tillatt på søndager og bevegelige helligdager (eks. 1. juledag o.s.v.)

Vaskemaskinen kan også være støyende, og bruken av denne bør derfor begrenses innenfor kl. 07.00 - 21.00 (spesielt for blokkene).

Radio/TV/musikkanlegg må ikke stå så høyt på at det er til sjenanse for naboskapet. Musikkøvelser mellom kl. 20.00 - 07.00 er ikke tillatt. Styrets samtykke må innhentes før en kan drive musikkundervisning i leiligheten.

Ved selskapelighet plikter alle å ta hensyn til naboskapet.

DIVERSE

Legg ikke mat ut til fugler på bakken/verandaene da dette kan trekke rotter/mus m.v. til eiendommen.

Vern om beplantning og plener.

Styrets godkjennelse må foreligge før det settes opp flaggstenger/skilter/gjerder/murer m.v.

Det henstilles til borettsshaverne å ha utelysene tent i den mørke årstid.

Det henstilles til borettsshaverne straks å melde feil eller skader på eiendommen til styret.

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannledninger ikke fryser. Hovedstoppekrana til leiligheten bør stenges ved lengre fravær som ferier m.v.

Kast ikke uvedkommende ting i klosettet. Uttreksledning for spillvann er ikke dimensjonert for det.

Propanbeholdere m.v. må plasseres etter brannvesenets bestemmelser.

Espalier, balkongfront, o.l. skal ikke nyttes som lufte/tørkestativ.

Hva angår framleie av leilighetene eller utleie av rom vises til regler for dette.

Forutsetningen for å anskaffe og holde dyr er at Regler for dyrehold blir overholdt, og at styrets og naboers tillatelse er innhentet før anskaffelse / innflytting.

Se regler for dyrehold her: <http://www.nygaardbrl.no/Nyg%C3%A5rdBorettslag/Dyrehold/tabid/2045/Default.aspx> (under fanen Nygård Borettslag, Nittedal > Dyrehold).

Det er forbud mot oppbevaring og innehav av reptiler og slanger i Nygård borettslag.

Husordensreglene er en del av husleiekontrakten slik at brudd på reglene også er brudd på husleiekontrakten. For byggetrinn 2 er dessuten vedlegget en del av husordensreglene.

VEDLEGG TIL HUSORDENSREGLENE FOR BYGGETRINN II

KLESVASK M.M.

Anvist plass for lufting av sengetøy er kun på inngangssiden. For kjellerleilighetene gjelder verandasiden, men slik at det ikke sjenerer.

Anvist plass for risting / banking av tepper er oppsatte stativer utenfor blokkene.

Vaskeriene kan benyttes innenfor følgende tidsrom:

Mandag - fredag kl. 07.00 - 21.00.

Lørdag " 10.00 - 19.00

Søndag " 10.00 - 19.00

BEBOERNES PLIKTER I EGEN OPPGANG:

Feie trapp foran utgangsdør ved behov. Kost og spade skal stå ved hvert inngangsparti, slik at beboerne kan måke etter behov.

BRUK AV BALKONGENE

Det må ikke bores, skrus eller settes opp panel i balkongprofilene. Det kan henges opp lette ting med "tape-fester". Det må kun brukes elektrisk grill - til jordet kontakt.

All elektrisk installasjon må utføres av autorisert installatør. Rømningsveien (luke/stige) må ikke blokkeres.

Sist endret 07.09.2017

Sist endret 27.04.2022



INNKALLING 2026

AL Nygård Borettslag

Mandag 20.04.2026 kl. 18:00

Kulturhuset Flammen, Lillesalen

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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



Innkalling til ordinær generalforsamling i AL Nygård Borettslag

Møtet finner sted mandag 20.04.2026 kl. 18:00 - Kulturhuset Flammen, Lillesalen

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

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

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

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

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

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Forslag nr 1 fra styret - Parkering av avskiltede biler.
- 5.2 Forslag nr 2 fra styret - Endring i kostnader ved bytte av sluk vedtektenes § 5- 2.
- 5.3 Forslag nr 3 fra styret - Montering av ildsted.
- 5.4 Vedtektsendring

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026
- 6.5 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrehonoraret har stått stille noen år, og styret foreslår derfor en økning i styrehonoraret på 4,4 % lik det som var lønnsutviklingen i 2025. Det er et betydelig arbeid styret legger ned i løpet av året.

Forslag til vedtak: Styrehonorar som i budsjett pluss 4.4 % godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Forslag nr 1 fra styret - Parkering av avskiltede biler.

Det er et problem at det med jevne mellomrom står biler på borettslagets eiendom som enten er avskiltet eller begjært avregistrert av Biltilsynet, og disse opptar parkeringsplasser som andre kan bruke - vi har til stadighet manko på parkering. Styret fremmer derfor følgende forslag :

Forslag til vedtak: Styrets forslag til vedtak : Styret kan bestille borttauing av biler som er avskiltet, eller begjært avskiltet av Biltilsynet for eiers regning.

5.2 Forslag nr 2 fra styret - Endring i kostnader ved bytte av sluk vedtektenes § 5- 2.

I vedtektenes § 5 - 2 er det listet opp en del ting som borettslaget har ansvar for, og vi ønsker å presisere kulepunkt 3 vedrørende sluk på bad. Vi opplever store forskjeller i kostnader ved bytte av sluk, og ønsker å standardisere kostnadene ved bytte, og hva borettslaget skal dekke.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til vedtak : Borettslaget dekker inntil kr 7.500 ved bytte av sluk på bad, etter avtale med styret.

5.3 Forslag nr 3 fra styret - Montering av ildsted.

Vi opplever stadig sprekker i pipeløp etter feilmontering av ildsteder i rekkehusene, og dette ønsker vi en endring på slik at ikke borettslaget får økte kostnader. Vi har i løpet av siste år fått 3 pålegg av Nedre Romerike feiervesen, med de kostnader dette medfører. Heretter vil vi ha inn i vedtektene at kun godkjent montør skal brukes ved fjerning/montering av ildsted.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til vedtak : Kun godkjent montør skal brukes ved fjerning/montering av nytt ildsted. Kostnader ved feilmontering/sprekk i pipe dekkes ikke av borettslaget.

5.4 Vedtektsendring

Usbl har ikke lenger forretningskontor i Nittedal, vedtektene må endres.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

Forslag til vedtak: (1) Borettslaget ligger i Nittedal kommune og har forretningskontor i **Lillestrøm kommune.**

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Dan Didriksen, Valgt fra 31.03.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Anniken Røssing, Valgt fra 31.03.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Bjørn Rody Kristiansen, Valgt fra 31.03.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Reidar Brenden, Valgt fra 17.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Anne Westby, Valgt fra 17.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Kenneth Granum, Valgt fra 31.03.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Arnfinn Kjos Eduardsen, Valgt fra 31.03.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Ketil Tunheim, Valgt fra 31.03.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Reidar Brenden ble i 2024 valgt for 2 år, er på valg

Bjørn Rody Kristiansen ble i 2025 valgt for 1 år, er på valg

Anne Westby ble i 2024 valgt for 2 år, er på valg.

Forslag til vedtak: Reidar Brenden velges for 2 år.

Bjørn Rody Kristiansen velges for 2 år.

Anne Westby stiller ikke til gjenvalg.

Bente Snilsberg velges for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Arnfinn Kjos Eduardsen ble i 2025 valgt for 1 år, er på valg.

Ketil Thunheim ble i 2025 valgt for 1 år, er på valg.

Forslag til vedtak: Arnfinn Kjos Eduardsen velges som 1 varamedlem for 1 år.

Lene Botnevik Holm velges som 2 varamedlem for 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Forslag til vedtak: Styret utpeker delegat

6.5 Valg av valgkomite

Drude Fogh ble i 2025 valgt for 1 år.

Tom Nilsen ble i 2025 valgt for 1 år.

Runar Pedersen ble i 2025 valgt for 1 år.

Forslag til vedtak: Drude Fogh velges for 1 år.

Tom Nilsen velges for 1 år.

Runar Pedersen ønsker ikke gjenvalg.

Generalforsamlingen velger en ny representant til valgkomiteen.

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	6 202 599	4 262 193
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	3 120 419	-1 791 276
Tilbakeføring av avskrivning	26 217	32 300
Kjøp / salg anleggsmidler	-122 955	-133 324
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-955 674	3 845 608
Endringer i andre langsiktige poster	311 570	-12 902
B. Årets endring disponible midler	2 379 578	1 940 406
C. Disponible midler	8 582 176	6 202 599
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	9 320 488	7 064 814
Kortsiktig gjeld	-738 312	-862 216
C. Disponible midler	8 582 176	6 202 599

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 AL Nygård Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	3	14 356 211	13 757 533	14 069 344	14 593 079
Sum leieinntekt		14 356 211	13 757 533	14 069 344	14 593 079
Annen inntekt					
Diverse inntekt	4	24 659	34 451	15 000	22 000
Sum annen inntekt		24 659	34 451	15 000	22 000
Sum inntekt		14 380 870	13 791 984	14 084 344	14 615 079
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	5	44 415	44 415	44 302	44 414
Styrehonorar	5	315 000	315 000	315 000	315 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	6	26 217	32 300	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		762 656	693 539	705 000	745 000
Kostnad eiendom/lokale	7	860 688	982 543	817 540	826 000
Kommunale avgifter/renovasjon		3 170 254	3 079 875	3 382 320	3 533 435
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	8	17 501	6 893	11 163	31 163
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	14 598	19 330	21 000	21 200
Reparasjon og vedlikehold	10	1 648 351	5 970 345	1 276 000	1 399 000
Revisjonshonorar		15 400	14 269	20 000	20 000
Forretningsførerhonorar		442 423	425 816	442 422	463 800
Andre honorar	11	94 002	248 405	139 000	4 000
Kontorkostnad		5 810	9 698	14 200	8 200
TV/bredbånd		1 317 921	1 294 236	1 330 776	1 366 956
Kontingent og gaver		65 295	63 550	62 600	72 700
Forsikring		1 008 877	840 671	1 007 431	995 740
Eiendomsskatt		513 174	565 767	567 000	513 000
Andre kostnader	12	20 883	22 147	22 600	24 600
Sum kostnad		10 343 466	14 628 797	10 178 354	10 384 208
Driftsresultat		4 037 404	-836 813	3 905 990	4 230 871
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		265 370	241 065	0	0
Rentekostnad		1 182 355	1 195 527	1 215 148	1 161 346
Netto finansposter		916 985	954 462	1 215 148	1 161 346
Årsresultat		3 120 419	-1 791 276	2 690 842	3 069 525
Overført til/fra annen egenkapital		3 431 989	-1 804 178	0	0
Andre overføringer		-311 570	12 902	0	0
SUM OVERFØRINGER		3 120 419	-1 791 276	0	0

Balanse 2025 AL Nygård Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	6	1 700 730	1 700 730
Bygninger	6	32 319 501	32 319 501
Påkostninger	6	667 209	544 254
Garasjer	6	15 795 877	15 795 877
Andre driftsmidler	6	1 455 692	1 481 910
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	13	47 506	47 506
Øremerkede bankinnskudd	14	4 901	316 471
Sum anleggsmidler		51 991 415	52 206 248
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		37 078	34 830
Kundefordringer		4 000	0
Andre kortsiktige fordringer		30 711	22 933
Forskuddsbetalte kostnader		574 719	594 640
Innestående konsernkonto og bank		8 673 979	6 412 411
Sum omløpsmidler		9 320 488	7 064 814
SUM EIENDELER		61 311 904	59 271 062

Balanse 2025 AL Nygård Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		20 200	20 200
Sum innskutt egenkapital		20 200	20 200
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		4 901	316 471
Annen egenkapital		33 030 706	29 598 717
Sum opptjent egenkapital		33 035 607	29 915 187
Sum egenkapital	15	33 055 807	29 935 387
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	16	21 408 785	22 364 459
Borettsinnskudd		6 109 000	6 109 000
Sum langsiktig gjeld		27 517 785	28 473 459
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		35 282	11 400
Leverandørgjeld		695 420	829 657
Påløpne renter		5 913	6 771
Annen kortsiktig gjeld		1 696	14 388
Sum kortsiktig gjeld		738 312	862 216
Sum gjeld		28 256 097	29 335 675
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		61 311 904	59 271 062
Pantstillelser	17	27 517 785	28 473 459

Sted: _____

Dato: _____

Dan Didriksen
Styreleder

Bjørn Rody Kristiansen
Styremedlem

Kenneth Granum
Styremedlem

Anne Westby
Styremedlem

Anniken Røssing
Styremedlem

Reidar Brenden
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50 000. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives iht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

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

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Boligselskapet har avdelingsregnskap, og fordeling er 50/50 eller etter anvisning fra styret ved attestering.
Borettslaget består av 202 andeler totalt derav 101 andeler i rekkehus og 101 andeler i blokker.
Avdeling NIT 1 gjelder Nygårdsbakken 2 - 12 og Øvre Nygård 9,13 og 17.
Avdeling NIT 2 gjelder Øvre Nygård 12 og Nedre Nygård 17.
Resultat for de ulike avdelingene finner dere etter prinsippnoten.

Note 1 - Avdelingsspesifikasjon Nygård I rekkehus

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNETKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	7 779 425	7 396 605	7 537 814	7 882 837
Sum leieinntekt	7 779 425	7 396 605	7 537 814	7 882 837
Annen inntekt				
Diverse inntekt	0	-5 050	0	0
Sum annen inntekt	0	-5 050	0	0
Sum inntekt	7 779 425	7 391 555	7 537 814	7 882 837
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	22 208	22 208	22 151	22 207
Styrehonorar	157 500	157 500	157 500	157 500
Driftskostnad				
Energikostnad	236 599	171 865	165 000	225 000
Kostnad eiendom/lokale	334 652	410 247	323 000	313 000
Kommunale avgifter/renovasjon	1 660 323	1 494 696	1 711 930	1 785 360
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	8 751	3 446	5 582	15 582
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7 643	6 915	10 500	10 600
Reparasjon og vedlikehold	446 634	1 192 939	790 000	482 000
Revisjonshonorar	7 700	7 134	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar	221 211	212 908	221 211	231 900
Andre honorar	41 329	11 310	37 000	2 000
Kontorkostnad	2 905	4 849	7 100	4 100
TV/bredbånd	658 961	647 118	665 388	683 478
Kontingent og gaver	32 648	31 775	31 300	36 350
Forsikring	678 493	575 331	687 500	669 544
Eiendomsskatt	339 057	375 006	375 000	339 000
Andre kostnader	13 325	13 236	11 300	12 300
Sum kostnad	4 869 937	5 338 482	5 231 462	4 999 921
Driftsresultat	2 909 488	2 053 072	2 306 352	2 882 916
FINANSPOSTER				
Renteinntekt	132 685	120 532	0	0
Rentekostnad	813 495	859 819	836 335	790 441
Netto finansposter	680 810	739 287	836 335	790 441
Årsresultat	2 228 679	1 313 786	1 470 017	2 092 475
Overført til/fra annen egenkapital	2 384 463	1 307 335	0	0
Andre overføringer	-155 785	6 451	0	0
SUM OVERFØRINGER	2 228 679	1 313 786	0	0

Note 2 - Avdelingsspesifikasjon Nygård II blokkene

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNETKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	6 576 786	6 360 928	6 531 530	6 710 242
Sum leieinntekt	6 576 786	6 360 928	6 531 530	6 710 242
Annen inntekt				
Diverse inntekt	24 659	39 501	15 000	22 000
Sum annen inntekt	24 659	39 501	15 000	22 000
Sum inntekt	6 601 445	6 400 429	6 546 530	6 732 242
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	22 208	22 208	22 151	22 207
Styrehonorar	157 500	157 500	157 500	157 500
Av- og nedskrivning				
Avskrivning	26 217	32 300	0	0
Driftskostnad				
Energikostnad	526 057	521 674	540 000	520 000
Kostnad eiendom/lokale	526 037	572 295	494 540	513 000
Kommunale avgifter/renovasjon	1 509 931	1 585 179	1 670 390	1 748 075
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	8 751	3 446	5 581	15 581
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6 955	12 415	10 500	10 600
Reparasjon og vedlikehold	1 201 717	4 777 406	486 000	917 000
Revisjonshonorar	7 700	7 134	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar	221 211	212 908	221 211	231 900
Andre honorar	52 673	237 095	102 000	2 000
Kontorkostnad	2 905	4 849	7 100	4 100
TV/bredbånd	658 961	647 118	665 388	683 478
Kontingent og gaver	32 648	31 775	31 300	36 350
Forsikring	330 385	265 341	319 931	326 196
Eiendomsskatt	174 117	190 761	192 000	174 000
Andre kostnader	7 558	8 912	11 300	12 300
Sum kostnad	5 473 530	9 290 315	4 946 892	5 384 287
Driftsresultat	1 127 916	-2 889 886	1 599 638	1 347 955
FINANSPOSTER				
Renteinntekt	132 685	120 532	0	0
Rentekostnad	368 860	335 708	378 813	370 905
Netto finansposter	236 175	215 176	378 813	370 905
Årsresultat	891 741	-3 105 062	1 220 825	977 050
Overført til/fra annen egenkapital	1 047 526	-3 111 512	0	0
Andre overføringer	-155 785	6 451	0	0
SUM OVERFØRINGER	891 741	-3 105 062	0	0

Note 3 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	9 249 504	8 979 314
3609 Leie parkering	131 750	126 750
3618 Innkrevde felleskostn. parkering	304 855	236 959
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	1 334 816	1 272 600
3625 Avsetning til fremtidig vedlikehold	1 171 908	730 772
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 206 674	1 137 981
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	956 704	1 273 157
Sum	14 356 211	13 757 533

Note 4 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	24 659	34 451
Sum	24 659	34 451

Konto 3990 brukes til føring av inntekter fra fellesvaskeri samt leieinntekter fra lagerrom og bomberom.

Note 5 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	44 415	44 415
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	315 000	315 000
Sum	359 415	359 415

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk syselsatt er 0.

Note 6 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Bygninger	Tomt	Vaskerianlegg	Garasjer Nyg. I	Garasjer Nyg. II
Anskaffelseskost pr.01.01 :	12 140 603	20 178 898	1 452 595	31 830	15 664 386	131 491
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	12 140 603	20 178 898	1 452 595	31 830	15 664 386	131 491
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	31 830	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	12 140 603	20 178 898	1 452 595	0	15 664 386	131 491
Anskaffelsesår :	1971	1973	1970	2005	2014	1981
Antatt levetid i år :				7		

	Oppgradering utemiljø	Oppgradering utemiljø	Oppgradering utemiljø	Oppgradering utemiljø	Bad i kjeller	Ladestasjoner EL bil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	154 850	36 178	35 704	21 403	95 000	115 863
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	154 850	36 178	35 704	21 403	95 000	115 863
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	115 863
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	154 850	36 178	35 704	21 403	95 000	0
Anskaffelsesår :	2017	2017	2017	2017	2017	2017
Antatt levetid i år :						5

	Tørketrommel	Støttemurer	Elbil-ladeanlegg	Søppelkasser - Mølek	Søppelkasser - Mølek	Elbilladere
Anskaffelseskost pr.01.01 :	51 098	181 454	449 254	618 068	522 846	75 000
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	51 098	181 454	449 254	618 068	522 846	75 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	51 098	0	0	0	0	75 000
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	181 454	449 254	618 068	522 846	0
Årets avskrivninger :	1 217	0	0	0	0	25 000
Anskaffelsesår :	2018	2018	2019	2019	2020	2022
Antatt levetid i år :	7					3

Grillplass Ladeanlegg elbil		
Anskaffelseskost pr.01.01 :	133 324	0
Årets tilgang :	0	122 955
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	133 324	122 955
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	133 324	122 955
Anskaffelsesår :	2024	2025
Antatt levetid i år :		

Note 6 - Varige driftsmidler

Borettslaget består av 202 leiligheter i rekkehus og lavblokker.

Byggeår er 1970/1971. Borettslagets adresser er Øvre Nygård 9, 12, 13 og 17, Nedre Nygård 17 og Nygårdsbakken 2 - 12, 1482 Nittedal.

Eiendommer er oppført på g.nr 14, b.nr 754 og 1033 i Nittedal kommune. Tomtens areal er 44 402 kvm.

Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom Fremtind Forsikring.

Note 7 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	56 562	55 274
6360 Renhold, sanitærartikler	189 044	180 783
6391 Snømåking/strøing/feiing	272 061	390 440
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	343 021	356 046
Sum	860 688	982 543

Note 8 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Bevar HMS, vedlikehold, epost	17 501	6 893
Sum	17 501	6 893

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	1 486	16 985
6540 Inventar	7 202	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	2 345
6583 IT-lisensavgift	5 910	0
Sum	14 598	19 330

Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	254 404	42 098
6602 Vedlikehold VVS	103 909	4 499 456
6603 Vedlikehold elektro	95 343	71 008
6605 Vedlikehold fellesanlegg	92 641	65 299
6613 Vedlikehold utvendig anlegg	391 200	271 573
6616 Vedlikehold vaskeri	2 068	835
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	6 244
6630 Egenandel forsikring	10 000	10 000
6641 Malerarbeider	49 005	1 898
6643 Glassarbeid/Vindu	78 202	977 911
6644 Fasade/balkonger	540 803	0
6648 Vedlikehold dører og porter	24 501	15 326
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	6 275	8 697
Sum	1 648 351	5 970 345

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 11 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	1 908	0
6730 Teknisk honorar	92 094	248 405
Sum	94 002	248 405

Note 12 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	2 653	5 606
7719 Møter, div. styret	980	4 044
7720 Generalforsamling/Årsmøte	8 467	7 656
7770 Betalingskostnader	997	742
7772 Omkostninger inkasso	3 113	0
7773 Omkostninger innkreving	4 674	4 070
7790 Andre kostnader	0	35
7792 Øredifferanse	0	-7
Sum	20 883	22 147

Note 13 - Aksjer og andeler

En andel i Utheim Grendehus, kostpris kr. 25 000, samt innskudd i en garasje kr. 22 506.

Note 14 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 15 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	20 200	0	20 200
Sum innskutt egenkapital	20 200	0	20 200
Opptjent egenkapital			
Fond	316 471	-311 570	4 901
Årets resultat	29 598 717	3 431 989	33 030 706
Sum opptjent egenkapital	29 915 187	3 120 420	33 035 607
Sum egenkapital	29 935 387	3 120 420	33 055 807

Note 16 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Sparebank 1 Ringerike Hadeland	Sparebank 1 Ringerike Hadeland
Formål:	Refinansiering og rehabilitering- blokkene	Rehab. rør i rør
Lånenummer:	22808156451	22809394941
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2022
Rentesats:	5.54 %	5.54 %
Beregnet innfridd:	30.03.2049	30.04.2038
Opprinnelig lånebeløp:	7 000 000	17 650 000
Lånesaldo 01.01:	6 901 134	15 463 325
Avdrag i perioden:	141 466	814 208
Lånesaldo 31.12:	6 759 668	14 649 117
Saldo 5 år frem i tid:	5 934 610	9 872 878

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22808156451	3	75 554	226 662
	10	74 413	744 130
	40	68 237	2 729 480
	22	67 498	1 484 956
	10	62 497	624 970
	16	59 342	949 472
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22809394941	101	145 041	14 649 141

Note 17 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	21 408 785
Innskuddskapital	6 109 000
Boligselskapets pantsikrede gjeld	27 517 785
Bokført verdi av pantsatt eiendom	50 483 316

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for AL Nygård Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AL Nygård Borettslag

Styreleder	Dan Didriksen (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Anniken Røssing (sign.)	15.03.2026
Styremedlem	Reidar Brenden (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Bjørn Rody Kristiansen (sign.)	11.03.2026
Styremedlem	Anne Westby (sign.)	11.03.2026
Styremedlem	Kenneth Granum (sign.)	14.03.2026

Til generalforsamlingen i AL Nygård Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AL Nygård Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 uavhengighetsstandarter) 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 rettviseende 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 avvirket.

Offices in:

© 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

Oslo
Arendal
Bergen
Drammen
Elverum
Hamar
Kristiansand
Stavanger
Trondheim

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 rettviseende 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

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

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

Daniel Walstad Nyberg

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-887536

IP: 80.232.xxx.xxx

2026-03-18 15:13:19 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Årsmelding 2025 - AL Nygård Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Dan Didriksen
Styremedlem, Anniken Røssing
Styremedlem, Bjørn Rody Kristiansen
Styremedlem, Reidar Brenden
Styremedlem, Anne Westby
Styremedlem, Kenneth Granum
Varamedlem, Arnfinn Kjos Eduardsen
Varamedlem, Ketil Tunheim

Styret i AL Nygård Borettslag består av 2 kvinner og 4 menn.

Virksomhetens art

AL Nygård Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. AL Nygård Borettslag ligger i Nittedal kommune, og har organisasjonsnummer 848447722

AL Nygård Borettslag består av 202 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

AL Nygård Borettslag er fullverdiforsikret i Fremtind Forsikring AS, avtalenr 1218493. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

AL Nygård Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

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

- Borettslaget har hatt lekeplasskontroll på alle våre lekeplasser i 2025. Eventuelle avvik er kvittert ut av firmaet Trigonor.

Styrets arbeid

Styret har hatt månedlige møter gjennom hele året, i tillegg til mange møter med konsulenter, inngåelse av kontrakter, møte med eksterne leverandører, og mange av disse møtene har foregått både på dag og kveldstid. Styret jobber papirløst så langt dette er mulig, og vi bruker Bonabo som er utviklet av USBL som plattform. Styret har bestått av 4 menn og 2 kvinner, og styret er svært aktiv for å holde trøkk på rehabilitering og utvikling av borettslaget.

Styret har bred kompetanse, og mottar svært mange henvendelser fra beboerne, og saker som ofte går igjen er husbråk, parkeringsproblematikk, feil og mangler, HMS, dugnad.

Vi har fokus på miljøet i borettslaget, og er stadig på jakt etter prosjekter som kan bidra til et bedre bomiljø, og der vi kan søke tilskudd for å utvikle dette.

På starten av 2025 fikk vi installert elbil ladere i garasjene i Nygård 2, med støtte fra Akershus fylkeskommune. Vi hadde problem med vann i noen kjellere i rekkehusene på våren, og det ble for oss et detektivarbeid for å finne ut hvor vannet kom fra. Det viste seg at Nittedal kommune tappet ned et vann ved Sørli som resulterte i at det ble stor vanntilførsel på den offentlige ledningen som hadde forgrening til vår påkobling. Dette er det nå tatt tak i, og gjennom dialog med kommunen og rehabfirma er problemet forhåpentligvis løst for alltid.

Vi fikk utført fasadevask av blokkene, og gikk da bort fra sak som omhandlet rehabilitering av fasadene.

Vi har vært svært aktiv på å redusere kostnader, og gikk derfor ut i markedet for å finne nye samarbeidspartnere på vaktmester - trappevask i blokkene og plenklipping. Dette resulterte i en besparelse på kr 368.000.

Vi har hatt endel utfordringer med prosjektet vi er med på angående søppel og registrering. Dette er en sak vi jobber videre med, og vi har deltatt på endel møter med Roaf - USBL - Carrot - Strømberg, og vi antar at vi må grave ned søppelbrønner for matavfall, men dette er noe vi ikke kommer til å utføre før i 2027, i mellomtiden går vi for en løsning fra Roaf som ikke koster borettslaget noe.

Vi har vært ute i markedet for snekkertjenester etter at firmaet vi tidligere brukte gikk konkurs. Vi har nå avtale med et lokalt lite firma, som er meget rimelig i forhold til de vi brukte tidligere. Vi har gått bort fra at vi bytter vinduer/balkongdører alle steder i rekkehusene, fordi vi ser at svært mange av de vinduene/balkongdørene som er der i dag har mange års levetid igjen. Vi bytter nå etter behov som styret kartlegger.

I tillegg til vårdugnden fikk vi i 2025 beiset garasjene i rekkene på dugnad (noen få gjenstår og må tas i sommer) Vi avholdte ikke felles julegrantenning i 2025 på grunn av dalende oppmøte de senere år. Skal vi avholde slike fellesarrangement er vi avhengig av at beboerne møter opp.

Vi har sikret lyktestolpe på fotballbanen i forbindelse med aking, som et HMS tiltak. Vi ber beboerne som har barn som bruker nærmiljøanlegget om å holde oppsyn med anlegget, gjerne rydde bort skateelementer før akesesongen, og ellers forefallende arbeid på anlegget. Legg dette inn i vårdugnden.

Vi har opparbeidet et pent område mellom rekke 4 og 10, og området er nå mer åpent og pent, ny plen og fjerning av endel busk og kratt mm.

Vi hadde eksterne firmaer som gjorde noe arbeid med grillbåsene i blokkene, samt spylte området utenfor 17 blokk. Her var det grodd mose på hele plassen, og dette i tillegg til fasadevask av blokkene, gjør bomiljøet mer attraktivt

Vi har fått utarbeidet en Bevar vedlikeholdsplan fra USBL sin tekniske avdeling, og denne

tar i første omgang sikte på og opparbeide kapital til fremtidig vedlikehold. Styret har bearbeidet vedlikeholdsplanen og revurdert denne. Vi har formet den slik at den passer vårt borettslag. Den har i seg en del momenter som styret ikke anser som enten praktisk umulig eller som kan skyves ut i tid. F.eks heis i blokkene, ny asfalt i fellesområder.

Når det gjelder hva vi har planlagt av større arbeider i 2026, så tar vi sikte på og få slipt og malt vinduer i blokkene. Vi håper også og få istandsatt bomberommet ved rekke 10 slik at det blir et rom som vi enten kan bruke til lagring eller som et rom til nytte/hygge. Det krever en del arbeid og få rommet i brukbar stand. Noen av styremedlemmene er i gang med å skaffe seg oversikt over hva som må gjøres.

Ellers vil styreleder berømme styremedlemmene for å utføre mange praktiske arbeidsoppgaver som ikke er tillagt styret, men som det enkelte styremedlem gjør for å skape et godt bomiljø, samtidig som vi sparer økonomi. Dette er forskjellige oppgaver, både mindre og større oppgaver.

Vi er også i dialog med Sparebank 1 for å se på forsikringspremien og rentebetingelsene til borettslaget, og vi har i dialogen påpekt at dersom vi ikke får justert premien/rentene så vil vi gå ut i markedet og se oss om etter nye samarbeidspartnere.

Styret vil takke alle som har bidratt med innsats for borettslaget i perioden vi har bak oss. TAKK.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Valgkomiteens innstilling 2025

Verv	Navn	Status	Innstilling
Styreleder	Dan Didriksen	Ikke på valg	1 år gjenstående
Styremedlem	Anniken Røssing	Ikke på valg	1 år gjenstående
Styremedlem	Kenneth Granum	Ikke på valg	1 år gjenstående
Styremedlem	Bjørn Krisitansen	Valg	Tar gjenvalg. Innstilles for 2 år
Styremedlem	Reidar Brenden	Valg	Tar gjenvalg. Innstilles for 2 år
Styremedlem	Bente Snilsberg	Valg	Innstilles for 2 år.
Vara	Lene Botnevik Holm	Valg	Innstilles for 1 år
Vara	Arnfinn Kjos Eduardsen	Valg	Tar gjenvalg. Innstilles for 1 år

Valgkomiteen innstiller Bjørn Kristiansen, Reidar Brenden og Bente Snilsberg som styremedlem for 2 år. Arnfinn Kjos Eduardsen og Lene Botnevik Holm innstilles som varamedlem for 1 år.

Anne Westby tar ikke gjenvalg. Valgkomiteen vil berømme Anne for godt utført arbeid i mange år som styremedlem i borettslaget.

Kjetil Tunheim tar ikke gjenvalg som vara. Vi takker for innsatsen som er gjort for borettslaget.

Lene Botnevik Holm innstilles som nytt varamedlem. Hun bor i blokkene og har nylig flyttet inn.

Bente Snilsberg innstilles som nytt styremedlem. Hun bor i blokkene og har bodd i borettslaget i 3 år. Hun har vist et engasjement for arbeidet som pågår i borettslaget og vurderes å være en god ressurs inn i styret. Hun jobber i barnehage der hun også er verneombud.

Valgkomiteen innstiller Drude Fogh og Tom Nilsen som valgkomite for neste periode og anbefaler at et tredje medlem til valgkomiteen finnes på årsmøtet.

Om valgkomiteens arbeid i 2025

Årets valgkomite har arbeidet etter følgende målsetninger:

- Ivareta andelseiernes interesser og arbeide for å nominere passende kandidater til styreverv basert på deres kompetanse og erfaring.

- Skal sørge for at kandidater som innstilles har kompetanse og erfaring som samlet sikret et kompetent styre som kan håndtere borettslagets utfordringer og ta informerte beslutninger.
- Beslutninger i valgkomiteen tas uavhengig av styrets preferanser og i henhold til vedtektene.
- Sørge for en hensiktsmessig sammensetning i styret med fokus på kjønnsbalanse, fordeling i alder og en jevn fordeling mellom beboere i rekkene og i blokkene.

Valgkomiteen har i perioden:

- Gjennomført ett fysisk møte i tillegg til digital kommunikasjon.
- Vært i kontakt med mulige kandidater som har blitt anbefalt eller vært vurdert som aktuelle av komiteen.
 - I forbindelse med valg til styre neste år vil komiteen anbefale at det legges ut informasjon om mulighet for å melde interesse for styreverv på borettslagets facebookside, eller tilsvarende informasjonskanal. På denne måten kan alle beboere som har et engasjement for borettslaget melde sin interesse direkte til valgkomiteen. Det er ikke lagt ut slik informasjon i år da det er vurdert å være for kort tid før frist til å levere innstilling til styret.

Valgkomiteen har levert innstilling til styreverv og valgkomite til borettslagets styre. Innstillingen er enstemmig.

Valgkomiteen for årets årsmøte har bestått av Drude Fogh, Tom Nilsen og Runar Pedersen.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 20.04.2026.

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

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

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

NB:

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

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Eiers underskrift

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i AL Nygård Borettslag

Tid og sted: Mandag 31.03.2025 kl. 18:00 - NIL-Huset

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Vaskeplass til bil og sykkel

5.2 Brannforebyggende sikkerhet - Vedtekstendring

5.3 Bygge et flerbruksrom i enden av rekke 9?

5.4 Medlemskontigent

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

6.5 Valg av valgkomité

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Det er budsjettert med kr 315 000,- i styrehonorar.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. _____ ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Vaskeplass til bil og sykkel

Det er et ønske at man ser på mulighetene for å kunne finne en plass i borttettlaget der man kunne vaske bil, sykkel m.m

Forslag til vedtak: Utrede om det finnes en plass i borettslaget som kan benyttes for vask av bil, sykkel m.m. tilgjengelig for alle i borettslaget.

Styrets innstilling: Vaskeplass for kjøretøy mm. skal ha godkjent forskriftsmessig avløpsanlegg med egen oljeutskiller og sandfang. Forslaget avvises da dette innebærer en stor økonomisk kostnad.

5.2 Brannforebyggende sikkerhet - Vedtekstendring

Forslag til nye vedtekter i husordensreglene:

Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt eier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/ husbrannslange og en eller flere røykvarslere i den andelen han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Eier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr år. Styret sender ut en påminnelse oppunder jul.

Forslag til vedtak: Det foreslås å legge til endringer i vedtektene der beboer selv er ansvarlig for at det er en eller flere røykvarslere i andelen beboer rår over og at beboer er pliktig til at det er minst ett brannslukningsapparat/husbrannslange i andelen hen bor i.

5.3 Bygge et flerbruksrom i enden av rekke 9?

Forslag fra Simen Holm, ØN 9H

Har et forslag om å søke støtte til og bygge et flerbruksrom på enden av rekke 9 i borettslaget. Der er det en tom asfaltert plass det hadde vært perfekt å bygge et flerbruksrom som beboere i borettslaget kan leie for en billig penge til feks bursdagsfeiringer der man kunne kjøpt inn enkle klappstoler og sammenleggbare bord. Tenker ikke at dette skal brukes til fester med alkohol eller lignende da det vil kunne skape bråk i borettslaget. Man kunne beholdt gressplenen og grillplassen som den er og evt bygd en pergola over dette området. Man kunne også hatt treningsapparater som man kunne satt inntil veggen og tatt en liten sum per år for de som kunne tenkt seg å bruke dette rommet til trening. Denne summen kunne dekt vedlikehold av utstyr og innkjøp av nytt utstyr. Et slikt rom med mulighet for å kunne bruke til bursdagsfeiringer og lett tilgang til trening tror jeg vil være et stort pluss for beboere og fremtidige beboere. Vet flere borettslag tilbyr denne typen rom og jeg tror dette vil være et meget populært tilbud som vil kunne være populært for folk som er interessert i å kjøpe bolig i borettslaget.

Vet det er mulig å søke støtte av bomiljøfondet til USBL og tenker at det burde vært mulig å få støtte til et slikt prosjekt.

Forslag til vedtak: Styret får i oppdrag å utrede hva et slikt rom vil koste og muligheter for støtte til dette, for så å ta dette tilbake til generalforsamlingen.

Styrets innstilling: Forslaget avhenger av økonomisk støtte fra andre. Det må også være vilje blant nærmeste beboerne til å gå videre med saken. Styret jobber videre med saken.

Siden dette berører fellesarealet til borettslaget, krever dette 2/3 flertall fra generalforsamlingen.

5.4 Medlemskontigent

Medlemskontigenten til borettslaget er en kostnad som ligger i driftsregnskapet. Den er på kr 60 600,- (kr 300,- per andel).

Styret ønsker at denne kostnaden skal dekkes av den enkelte eier. Medeier blir i dag fakturert for denne kostnaden.

Styret ser at denne summen heller kan gå inn i avsetning til vedlikehold.

Forslag til vedtak: Medlemskontigenten belastes eierne årlig.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Dan Didriksen
Styremedlem, Tom Nilsen
Styremedlem, Anniken Røssing
Styremedlem, Bjørn Rody Kristiansen
Styremedlem, Reidar Brenden
Styremedlem, Anne Westby
Varamedlem, Arnfinn Kjos Eduardsen
Varamedlem, Ketil Tunheim

Valgkomiteens innstilling ligger vedlagt.

6.1 Valg av leder

Dan Didriksen ble i 2023 valgt for 2 år, er på valg.

Forslag til vedtak: Dan Didriksen gjenvelges for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Reidar Brenden og Anne Westby ble i 2024 valgt for 2 år, er ikke på valg.

Bjørn Rody Kristiansen ble i 2023 valgt for 2 år, er på valg. Takker ja til gjenvalg for 1 år.

Tom Nilsen ble i 2023 valgt for 2 år, er på valg. Ønsker ikke gjenvalg.

Anniken Røssing ble i 2023 valgt for 2 år, er på valg. Takker ja til gjenvalg for 2 år.

Forslag til vedtak: Bjørn Rody Kristiansen gjenvelges for 1 år.

Anniken Røssing gjenvelges for 2 år.

Kenneth Granum velges for 2 år (inn for Tom Nilsen).

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

I vedtektene står det at varamedlemmer velges for 1 år.

Arnfinn Kjos Eduardsen ble i 2023 valgt for 2 år, er på valg.

Ellen Moen ble i 2023 valgt for 2 år, er er på valg.

Ketil Tunheim ble i 2023 valgt for 2 år, er på valg.

Forslag til vedtak: Ketil Tunheim gjenvelges for 1 år.

Arnfinn Kjos Eduardsen gjenvelges for 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Borettslaget har mulighet til å stille med en representant på Usbl sin generalforsamling 5.mai 2025.

Valgkomiteen har ikke innstilt en kandidat til dette. Det er ofte styreleder som velges, med en vararepresentant.

6.5 Valg av valgkomité

Drude Fogh, Karl Kristian Valen og Runar Pedersen ble i 2024 valgt for 1 år.

Valgkomiteen innstiller Drude Fogh og Runar Pedersen som valgkomite og anbefaler et tredje medlem (benkeforslag).

Forslag til vedtak: Drude Fogh og Runar Pedersen velges som valgkomite og anbefaler et tredje medlem (benkeforslag).

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	4 262 193	3 296 890
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-1 791 276	2 934 823
Tilbakeføring av avskrivning	32 300	32 300
Kjøp / salg anleggsmidler	-133 324	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	3 845 608	-1 992 257
Endringer i andre langsiktige poster	-12 902	-9 563
B. Årets endring disponible midler	1 940 406	965 303
C. Disponible midler	6 202 599	4 262 193
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	7 064 814	5 106 623
Kortsiktig gjeld	-862 216	-844 431
C. Disponible midler	6 202 599	4 262 193

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 AL Nygård Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	3	13 757 533	12 953 961	12 446 670	14 069 344
Sum leieinntekt		13 757 533	12 953 961	12 446 670	14 069 344
Annen inntekt					
Tilskudd		0	80 000	0	0
Diverse inntekt	4	34 451	128 934	6 000	15 000
Sum annen inntekt		34 451	208 934	6 000	15 000
Sum inntekt		13 791 984	13 162 895	12 452 670	14 084 344
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	5	44 415	44 415	44 416	44 302
Styrehonorar	5	315 000	315 000	315 000	315 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	6	32 300	32 300	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		693 539	681 614	620 000	705 000
Kostnad eiendom/lokale	7	982 543	991 067	882 000	817 540
Kommunale avgifter/renovasjon		3 079 875	2 434 490	3 473 963	3 382 320
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	8	6 893	8 438	10 400	11 163
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	19 330	21 325	21 202	21 000
Reparasjon og vedlikehold	10	5 970 345	1 954 016	5 765 000	1 276 000
Revisjonshonorar		14 269	13 629	20 000	20 000
Forretningsførerhonorar		425 816	404 000	426 000	442 422
Andre honorar	11	248 405	26 308	104 000	139 000
Kontorkostnad		9 698	12 979	7 200	14 200
TV/bredbånd		1 294 236	1 231 818	1 294 236	1 330 776
Kontingent og gaver		63 550	63 415	62 600	62 600
Forsikring		840 671	659 301	726 600	1 007 431
Eiendomsskatt		565 767	607 308	610 000	567 000
Andre kostnader	12	22 147	21 845	17 600	22 600
Sum kostnad		14 628 797	9 523 266	14 400 217	10 178 354
Driftsresultat		-836 813	3 639 630	-1 947 547	3 905 990
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		241 065	111 244	0	0
Rentekostnad		1 195 527	816 051	1 179 144	1 215 148
Netto finansposter		954 462	704 807	1 179 144	1 215 148
Årsresultat		-1 791 276	2 934 823	-3 126 691	2 690 842
Overført til/fra annen egenkapital		-1 804 178	2 925 260	0	0
Andre overføringer		12 902	9 563	0	0
SUM OVERFØRINGER		-1 791 276	2 934 823	0	0

Balanse 2024 AL Nygård Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	6	1 700 730	1 700 730
Bygninger	6	32 319 501	32 319 501
Påkostninger	6	544 254	544 254
Garasjer	6	15 795 877	15 795 877
Andre driftsmidler	6	1 481 910	1 380 885
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	13	47 506	47 506
Øremerkede bankinnskudd	14	316 471	303 569
Sum anleggsmidler		52 206 248	52 092 322
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		34 830	13 658
Kundefordringer		0	5 050
Andre kortsiktige fordringer		22 933	22 773
Forskuddsbetalte kostnader		594 640	540 791
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		6 412 411	4 524 351
Sum omløpsmidler		7 064 814	5 106 623
SUM EIENDELER		59 271 062	57 198 945

Balanse 2024 AL Nygård Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		20 200	20 200
Sum innskutt egenkapital		20 200	20 200
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		316 471	303 569
Annen egenkapital		29 598 717	31 402 894
Sum opptjent egenkapital		29 915 187	31 706 463
Sum egenkapital	15	29 935 387	31 726 663
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	16	22 364 459	18 518 851
Borettsinnskudd		6 109 000	6 109 000
Sum langsiktig gjeld		28 473 459	24 627 851
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		11 400	11 216
Leverandørgjeld		829 657	827 998
Påløpne renter		6 771	5 217
Annen kortsiktig gjeld		14 388	0
Sum kortsiktig gjeld		862 216	844 431
Sum gjeld		29 335 675	25 472 282
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 271 062	57 198 945
Pantstillelser	17	28 473 459	24 627 851

Sted: _____ Dato: _____

Dan Didriksen
Styreleder

Anniken Røssing
Styremedlem

Reidar Brenden
Styremedlem

Anne Westby
Styremedlem

Tom Nilsen
Styremedlem

Bjørn Rody Kristiansen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50 000. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

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

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Boligselskapet har avdelingsregnskap, og fordeling er 50/50 eller etter anvisning fra styret ved attestering.

Borettslaget består av 202 andeler totalt derav 101 andeler i rekkehus og 101 andeler i blokker.

Avdeling NIT 1 gjelder Nygårsbakken 2 - 12 og Øvre Nygård 9,13 og 17.

Avdeling NIT 2 gjelder Øvre Nygård 12 og Nedre Nygård 17.

Resultat for de ulike avdelingene finner dere etter prinsippnoten.

Note 1 - Avdelingsspesifikasjon Nygård I rekkehus

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	7 396 605	6 855 266	7 176 759	7 537 814
Sum leieinntekt	7 396 605	6 855 266	7 176 759	7 537 814
Annen inntekt				
Tilskudd	0	40 000	0	0
Diverse inntekt	-5 050	20 105	0	0
Sum annen inntekt	-5 050	60 105	0	0
Sum inntekt	7 391 555	6 915 371	7 176 759	7 537 814
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	22 208	22 208	22 208	22 151
Styrehonorar	157 500	157 500	157 500	157 500
Driftskostnad				
Energikostnad	171 865	154 284	140 000	165 000
Kostnad eiendom/lokale	410 247	419 159	352 500	323 000
Kommunale avgifter/renovasjon	1 494 696	1 290 345	1 918 978	1 711 930
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	3 446	4 219	5 200	5 582
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6 915	4 222	10 601	10 500
Reparasjon og vedlikehold	1 192 939	278 661	785 000	790 000
Revisjonshonorar	7 134	6 814	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar	212 908	202 000	213 000	221 211
Andre honorar	11 310	9 111	2 000	37 000
Kontorkostnad	4 849	6 489	3 600	7 100
TV/bredbånd	647 118	615 909	647 118	665 388
Kontingent og gaver	31 775	31 708	31 300	31 300
Forsikring	575 331	452 106	496 800	687 500
Eiendomsskatt	375 006	398 052	400 000	375 000
Andre kostnader	13 236	12 732	8 800	11 300
Sum kostnad	5 338 482	4 065 518	5 204 605	5 231 462
Driftsresultat	2 053 072	2 849 853	1 972 154	2 306 352
FINANSPOSTER				
Renteinntekt	120 532	55 622	0	0
Rentekostnad	859 819	695 098	816 144	836 335
Netto finansposter	739 287	639 476	816 144	836 335
Årsresultat	1 313 786	2 210 377	1 156 010	1 470 017
Overført til/fra annen egenkapital	1 307 335	2 205 596	0	0
Andre overføringer	6 451	4 781	0	0
SUM OVERFØRINGER	1 313 786	2 210 377	0	0

Note 2 - Avdelingsspesifikasjon Nygård II blokkene

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	6 360 928	6 098 696	5 269 911	6 531 530
Sum leieinntekt	6 360 928	6 098 696	5 269 911	6 531 530
Annen inntekt				
Tilskudd	0	40 000	0	0
Diverse inntekt	39 501	108 829	6 000	15 000
Sum annen inntekt	39 501	148 829	6 000	15 000
Sum inntekt	6 400 429	6 247 525	5 275 911	6 546 530
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	22 208	22 208	22 208	22 151
Styrehonorar	157 500	157 500	157 500	157 500
Av- og nedskrivning				
Avskrivning	32 300	32 300	0	0
Driftskostnad				
Energikostnad	521 674	527 331	480 000	540 000
Kostnad eiendom/lokale	572 295	571 907	529 500	494 540
Kommunale avgifter/renovasjon	1 585 179	1 144 145	1 554 985	1 670 390
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	3 446	4 219	5 200	5 581
Verktøy, inventar og driftsmateriell	12 415	17 104	10 601	10 500
Reparasjon og vedlikehold	4 777 406	1 675 354	4 980 000	486 000
Revisjonshonorar	7 134	6 814	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar	212 908	202 000	213 000	221 211
Andre honorar	237 095	17 198	102 000	102 000
Kontorkostnad	4 849	6 489	3 600	7 100
TV/bredbånd	647 118	615 909	647 118	665 388
Kontingent og gaver	31 775	31 708	31 300	31 300
Forsikring	265 341	207 195	229 800	319 931
Eiendomsskatt	190 761	209 256	210 000	192 000
Andre kostnader	8 912	9 113	8 800	11 300
Sum kostnad	9 290 315	5 457 748	9 195 612	4 946 892
Driftsresultat	-2 889 886	789 777	-3 919 701	1 599 638
FINANSPOSTER				
Renteinntekt	120 532	55 622	0	0
Rentekostnad	335 708	120 953	363 000	378 813
Netto finansposter	215 176	65 331	363 000	378 813
Årsresultat	-3 105 062	724 446	-4 282 701	1 220 825
Overført til/fra annen egenkapital	-3 111 512	719 665	0	0
Andre overføringer	6 451	4 781	0	0

Regnskap 2024

Regnskap 2023

Budsjett 2024

Budsjett 2025

Note 2 - Avdelingsspesifikasjon Nygård II blokkene

SUM OVERFØRINGER

-3 105 062

724 446

0

0

Note 3 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	8 979 314	8 527 056
3609 Leie parkering	126 750	126 000
3618 Innkrevde felleskostn. parkering	236 959	220 732
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	1 272 600	1 272 600
3625 Avsetning til fremtidig vedlikehold	730 772	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 137 981	805 606
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 273 157	2 001 967
Sum	13 757 533	12 953 961

For å opprettholde egenkapitalen i borettslaget kalles det inn fellesutgifter tilsvarende driftskostnader og finansinntekter.

Note 4 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	34 451	128 934
Sum	34 451	128 934

Konto 3990 gjelder inntekt fra fellesvaskeri, leieinntekt av lagerom og bomberom.

Note 5 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	44 415	44 415
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	315 000	315 000
Sum	359 415	359 415

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk syselsatt er 0.

Note 6 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Bygninger	Tomt	Vaskerianlegg	Garasjer Nyg. I	Garasjer Nyg. II
Anskaffelseskost pr.01.01 :	12 140 603	20 178 898	1 452 595	31 830	15 664 386	131 491
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	12 140 603	20 178 898	1 452 595	31 830	15 664 386	131 491
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	31 830	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	12 140 603	20 178 898	1 452 595	0	15 664 386	131 491
Anskaffelsesår :	1971	1973	1970	2005	2014	1981
Antatt levetid i år :				7		

	Oppgradering utemiljø	Oppgradering utemiljø	Oppgradering utemiljø	Oppgradering utemiljø	Bad i kjeller	Ladestasjoner EL bil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	154 850	36 178	35 704	21 403	95 000	115 863
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	154 850	36 178	35 704	21 403	95 000	115 863
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	115 863
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	154 850	36 178	35 704	21 403	95 000	0
Anskaffelsesår :	2017	2017	2017	2017	2017	2017
Antatt levetid i år :						5

	Tørketrommel	Støttemurer	Elbil-ladeanlegg	Søppelkasser - Mølek	Søppelkasser - Mølek	Elbilladere
Anskaffelseskost pr.01.01 :	51 098	181 454	449 254	618 068	522 846	75 000
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	51 098	181 454	449 254	618 068	522 846	75 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	49 881	0	0	0	0	50 000
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 217	181 454	449 254	618 068	522 846	25 000
Årets avskrivninger :	7 300	0	0	0	0	25 000
Anskaffelsesår :	2018	2018	2019	2019	2020	2022
Antatt levetid i år :	7					3

	Grillplass
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	133 324
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	133 324
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	133 324
Anskaffelsesår :	2024
Antatt levetid i år :	

Note 6 - Varige driftsmidler

Borettslaget består av 202 leiligheter i rekkehus og lavblokker.

Byggeår er 1970/1971. Borettslagets adresser er Øvre Nygård 9, 12, 13 og 17, Nedre Nygård 17 og Nygårdsbakken 2 - 12, 1482 Nittedal.

Eiendommer er oppført på g.nr 14, b.nr 754 og 1033 i Nittedal kommune. Tomtens areal er 46 250 kvm.

Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom Fremtind Forsikring.

Note 7 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	55 274	52 820
6360 Renhold, sanitærartikler	180 783	166 310
6391 Snømåking/strøing/feiing	390 440	448 375
6392 Containerleie/tømming	0	12 903
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	356 046	310 659
Sum	982 543	991 067

Note 8 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar vedl.h - HMS	6 893	5 938
6490 Andre leiekostnader	0	2 500
Sum	6 893	8 438

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	16 985	589
6525 IT utstyr	0	1 944
6540 Inventar	0	9 185
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	2 345	3 697
6583 IT-lisensavgift	0	5 910
Sum	19 330	21 325

Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	42 098	107 978
6602 Vedlikehold VVS	4 499 456	1 495 783
6603 Vedlikehold elektro	71 008	132 965
6605 Vedlikehold fellesanlegg	65 299	37 398
6613 Vedlikehold utvendig anlegg	271 573	18 513
6616 Vedlikehold vaskeri	835	30 069
6617 Vedlikehold brannvernustyr	0	32 269
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	6 244	0
6630 Egenandel forsikring	10 000	10 000
6641 Malerarbeider	1 898	1 749
6643 Glassarbeid/Vindu	977 911	82 764
6648 Vedlikehold dører og porter	15 326	0
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	8 697	4 528
Sum	5 970 345	1 954 016

Konto 6690 gjelder blant annet reparasjon av tilhenger og kjøp av malerutstyr.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 11 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	0	645
6730 Teknisk honorar	248 405	25 663
Sum	248 405	26 308

Note 12 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	5 606	6 290
7719 Møter, div. styret	4 044	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	7 656	1 309
7770 Betalingskostnader	742	704
7773 Omkostninger innkreving	4 070	3 542
7790 Andre kostnader	35	10 000
7792 Øredifferanse	-7	0
Sum	22 147	21 845

Note 13 - Aksjer og andeler

En andel i Utheim Grendehus, kostpris kr. 25 000, samt innskudd i en garasje kr. 22.506,-..

Note 14 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 15 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	20 200	0	20 200
Sum innskutt egenkapital	20 200	0	20 200
Opptjent egenkapital			
Fond	303 569	12 902	316 471
Årets resultat	31 402 894	-1 804 177	29 598 717
Sum opptjent egenkapital	31 706 463	-1 791 276	29 915 187
Sum egenkapital	31 726 663	-1 791 276	29 935 387

Note 16 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Sparebank 1 Ringerike Hadeland	Sparebank 1 Ringerike Hadeland	Sparebank 1 Ringerike Hadeland
Formål:	Refinansiering og rehabilitering- blokkene	Rehab. rør i rør	
Lånenummer:	22808156451	22809394941	22808908887
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2022	2019
Rentesats:	5.54 %	5.54 %	5.54 %
Beregnet innfridd:	30.03.2049	30.04.2038	02.04.2024
Opprinnelig lånebeløp:	7 000 000	17 650 000	7 745 000
Lånesaldo 01.01:	0	16 235 664	2 283 187
Avdrag i perioden:	98 866	772 339	2 283 187
Opptak i perioden:	7 000 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	6 901 134	15 463 325	0
Saldo 5 år frem i tid:	6 122 778	10 946 641	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22808156451	3	77 135	231 405
	10	75 970	759 700
	40	69 665	2 786 600
	22	68 911	1 516 042
	10	63 805	638 050
	16	60 584	969 344
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22809394941	101	153 102	15 463 302

Note 17 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	22 364 459
Innskuddskapital	6 109 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	28 473 459
Bokført verdi av pantsatt eiendom	50 360 361

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for AL Nygård Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AL Nygård Borettslag

Styreleder	Dan Didriksen (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Reidar Brenden (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Bjørn Rody Kristiansen (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Tom Nilsen (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Anniken Røssing (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Anne Westby (sign.)	06.03.2025

Til generalforsamlingen i AL Nygård Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AL Nygård 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 rettviseende 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 uavhengighetsstandarter) 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 rettviseende 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 avvirket.

Offices in:

© 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

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

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 modifierer 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 rettviseende 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)

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

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

Nyberg, Daniel Walstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer; no_bankid:9578-5998-4-887536

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-10 09:19:45 UTC



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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Årsmelding 2024 - AL Nygård Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Dan Didriksen
Styremedlem, Tom Nilsen
Styremedlem, Anniken Røssing
Styremedlem, Bjørn Rody Kristiansen
Styremedlem, Reidar Brenden
Styremedlem, Anne Westby
Varamedlem, Arnfinn Kjos Eduardsen
Varamedlem, Ketil Tunheim

Styret i AL Nygård Borettslag består av 2 kvinner og 4 menn.

Virksomhetens art

AL Nygård Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. AL Nygård Borettslag ligger i Nittedal kommune, og har organisasjonsnummer 848447722

AL Nygård Borettslag består av 202 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

AL Nygård Borettslag er fullverdiforsikret i Fremtind Forsikring AS, avtalenr 1218493. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

AL Nygård Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

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

- Vi har hatt lekeplasskontroll i henhold til HMS. Alle avvik er rettet.
- Montert rømningsskilt i alle kjellere i blokkene.

Styrets arbeid

Styret har bestått av 4 menn og 2 kvinner. Styret er et godt kollegium, og arbeider med et felles mål- vedlikeholde og utvikle borettslagets bygningsmasse og fellesareal. Vi kjøper tjenesten Bevar HMS, og har også inngått avtale om Bevar vedlikehold, i et samarbeid mellom styret og USBI.

Styret arbeider mest mulig papirløst og bruker Bonabo, Facebook og vår hjemmeside som informasjonskilde. Vi mener god og rikelig informasjon er viktig for å holde informasjonsflyten til våre beboere på en god måte.

Styret har hatt mange prosjekter gående i 2024, og vi kan nevne ferdigstilling av rør i rør i blokkene. I forbindelse med rør i rør prosjektet hadde vi svært mange møter med alle beboere i blokkene. Vi har også startet et prosjekt for å se på oppgradering av fasader i blokkene. Det er startet et arbeid med å få laget en vedlikeholdsplan for hele borettslaget, og denne skal være ferdig utarbeidet i februar 2025. Styret har i sin plan og starte arbeidet med vedlikeholdsplan og fasadeoppgradering våren 2025.

Vi har opparbeidet endel av våre fellesarealer, både i rekkehusene og i blokkene. Vi har i 2024 hatt lekeplasskontroll på alle lekeplasser, og feil og mangler er blitt rettet. Styret anser dette som en viktig oppgave i HMS arbeidet.

Det har vært avholdt felles dugnad for rekkene, mens det i blokkene ikke ble avholdt felles dugnad på grunn av at bygdeservice hadde gjort dette.

Styret har god kontroll på økonomien, men vi har utfordringer, spesielt på vedlikehold og dette må den nye vedlikeholdsplanen ta høyde for, samtidig som styret innser at vi ikke kan gjøre alt samtidig i dagens situasjon med høye renter og kostnadsnivå.

Vi fikk på slutten av 2024 en kraftig økning i forsikringspremien på grunn av økte kostnader og noen større forsikringskader. Vi, i samarbeid med vårt forsikringsselskap Sparebank 1/Fremtind er restriktive med hva som dekkes av forsikringen. Vi oppfordrer alle til å bruke fagfolk når boligen pusses opp. På vår forsikring er det en egenandel på kr 10.000 som skal dekkes av den enkelte som bruker forsikringen.

Styrekontoret under 17 blokka er åpent første virkemandag i måneden mellom kl 18.00 og 19.00 og her treffer dere representanter for styret. Vi oppfordrer våre beboere til å ta kontakt med oss på denne dagen. Videre ber vi dere gå inn på Bonabo og oppdatere opplysninger, mail adr, tlf nr osv slik at vi når dere på en enkel måte. Vi sender mye ut fra denne plattformen.

Årsmeldingen er godkjent av styret 06.03.2025

Valgkomiteens innstilling

Verv	Navn	Status	Innstilling
Styreleder	Dan Didriksen	Valg	Dan Didriksen, 2 år
Styremedlem	Anne Westby	Ikke på valg	Anne Westby, 1 år gjenstående
Styremedlem	Tom Nilsen	Valg	Kenneth Granum, 2 år
Styremedlem	Anniken Røssing	Valg	Anniken Røssing, 2 år
Styremedlem	Bjørn Kristiansen	Valg	Bjørn Kristiansen, 1 år
Styremedlem	Reidar Brenden	Ikke på valg	Reidar Brenden, 1 år gjenstående
Vara	Ketil Tunheim	Valg	Ketil Tunheim, 1 år
Vara	Arnfinn Kjos Eduarsen	Valg	Arnfinn Kjos Eduarsen, 1 år
Vara	Ellen Moen	Valg	Ingen innstilt

Valgkomiteen innstiller Dan Didriksen som styreleder for 2 år, Kenneth Granum, Anniken Røssing som styremedlem for 2 år, Bjørn Kristiansen som styremedlem for 1 år og Ketil Tunheim og Arnfinn Kjos Eduardsen som varamedlemmer for 1 år.

Tom Nilsen har valgt å ikke stille til gjenvalg og valgkomiteen ønsker å berømme Tom for tjeneste som styremedlem.

Kenneth Granum er 40 år, bor i rekkene og har erfaring og kompetanse som tømrer, eiendomsutvikler og styrearbeid i Utheim Grendehus. Han ønsker å følge opp vedlikeholdsplanen som er utarbeidet og sørge for at drift og vedlikehold skal bli så rimelig som mulig for beboerne.

Valgkomiteen innstiller Drude Fogh og Runar Pedersen som valgkomite og anbefaler et tredje medlem (benkeforslag).

Om valgkomiteens arbeid i 2024

Årets valgkomite har arbeidet etter følgende målsetninger:

- Skal ivareta andelseiernes interesser og arbeide for å nominere passende kandidater til styreverv basert på deres kompetanse og erfaring.
- Bør ta beslutninger uavhengig av styrets preferanser og i henhold vedtektene.
- Skal sørge for at kandidater som innstilles har kompetanse og erfaring som samlet sikret et kompetent styre som kan håndtere selskapets utfordringer og ta informerte beslutninger.
- Bør alltid søke etter nye kandidater for å sikre et grunnlag for innstillingen.
- Bør, i den grad det er mulig, tilstrebe en sammensetning av styremedlemmer som er representativt for borettslagets andelseiere.

Valgkomiteen har i perioden:

- Gjennomført to møter i tillegg til sporadisk kontakt.
- Vært i kontakt med flere kandidater som har meldt interesse tidligere, blitt anbefalt eller vurdert som mulige kandidater av valgkomiteen.
- Levert vår innstilling til styreverv og valgkomite til borettslagets styre. Innstillingen er enstemmig.

Valgkomiteen for årets årsmøte har bestått av Drude Fogh, Karl Kristian Valen og Runar Pedersen.



Søk

Nygård Borettslag, Nittedal

Husordensregler (endret 06.02.2017)

Hver borettsshaver er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt. Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensreglene skal sikre borettsshaverne orden, ro og hygge i hjemmet.

KJØRETØY

Biler skal kun parkeres på anviste biloppstillingsplasser. Dette gjelder også gjesters kjøretøy. Kjøring, vask og reparasjon av kjøretøy på interne veier må unngås.

Sykler plasseres i stativ hvor slike finnes. Ingen må hensette sykler/bame-vogner/ski/kjelker m.v. slik at det stenger veier/ganger/trapper eller er til sjenanse for andre. Fotballsparking/sykling/aking må ikke drives slik at det er til ulempe.

RO

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

«Støyende aktiviteter» så som banking/hamring/boring i vegger/tak/gulv er ikke tillatt mellom kl. 19.00 - 08.00 på hverdager og mellom kl. 18.00 og kl. 10.00 på lørdager. Det kan gis dispensasjon til oppstarttidspunktet for innleide håndverkere av borettslaget, slik at disse kan starte kl. 07.00.

«Støyende aktiviteter», så som banking/hamring/boring i vegger/gulv/tak er ikke tillatt på søndager og bevegelige helligdager (eks. 1. juledag o.s.v.)

Vaskemaskinen kan også være støyende, og bruken av denne bør derfor begrenses innenfor kl. 07.00 - 21.00 (spesielt for blokkene).

Radio/TV/musikkanlegg må ikke stå så høyt på at det er til sjenanse for naboskapet. Musikkøvelser mellom kl. 20.00 - 07.00 er ikke tillatt. Styrets samtykke må innhentes før en kan drive musikkundervisning i leiligheten.

Ved selskapelighet plikter alle å ta hensyn til naboskapet.

DIVERSE

Legg ikke mat ut til fugler på bakken/verandaene da dette kan trekke rotter/mus m.v. til eiendommen.

Vern om beplanting og plener.

Styrets godkjenning må foreligge før det settes opp flaggstenger/skilter/gjerder/murer m.v.

Det henstilles til borettsshaverne å ha utelysene tent i den mørke årstid.

Det henstilles til borettsshaverne straks å melde feil eller skader på eiendommen til styret.

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannledninger ikke fryser. Hovedstoppekrana til leiligheten bør stenges ved lengre fravær som ferier m.v.

Kast ikke uvedkommende ting i klosettet. Uttreksledning for spillvann er ikke dimensjonert for det.

Parafinfat, propanbeholdere m.v. må plasseres etter brannvesenets bestemmelser.

Espalier, balkongfront, o.l. skal ikke nyttes som lufte/tørkestativ.

Hva angår framleie av leilighetene eller utleie av rom vises til regler for dette.

Forutsetningen for å anskaffe og holde dyr er at Regler for dyrehold blir overholdt, og at styrets og naboers tillatelse er innhentet før anskaffelse / innflytting.

Husordensreglene er en del av husleiekontrakten slik at brudd på reglene også er brudd på husleiekontrakten. For byggetrinn 2 er dessuten vedlegget en del av husordensreglene.

VEDLEGG TIL HUSORDENSREGLENE FOR BYGGETRINN II

KLESVASK M.M.

Anvist plass for lufting av sengetøy er kun på inngangssiden. For kjellerleilighetene gjelder verandasiden, men slik at det ikke sjenerer. Anvist plass for risting / banking av tepper er oppsatte stativer utenfor blokkene.

Vaskeriene kan benyttes innenfor følgende tidsrom:

Mandag - fredag	kl. 07.00 - 21.00
Lørdag	kl. 10.00 - 19.00
Søndag	kl. 10.00 - 16.00

BEBOERNES PLIKTER I EGEN OPPGANG:

Feie trapp foran utgangsdør ved behov. Kost og spade skal stå ved hvert inngangsparti, slik at beboerne kan måke etter behov.

Vaktmester skal i stor grad, og etter avtale med styret, sørge for at adkomsten innad i borettslaget er tilfredsstillende.

BRUK AV BALKONGENE

Det må ikke bores, skrus eller settes opp panel i balkongprofilene. Det kan henges opp lette ting med "tape-fester". Det må kun brukes elektrisk grill - til jordet kontakt.

All elektrisk installasjon må utføres av autorisert installatør. Rømningsveien (luke/stige) må ikke blokkeres.

Vedtekter

for A/L Nygård Borettslag org nr 848 447 722

tilknyttet

Boligbyggelaget Usbl

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 12.02.1969

endret den 26.04.2006

endret den 28.03.2019

endret den 29.04.2020

endret den 27.04.2022

sist endret den 31.03.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

A/L Nygård borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) 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 Boligbyggelaget 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 (enkelpersoner) 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) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

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) Neker 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 på Usbl sine sider.

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) Vedrørende bruk av balkongene i A/L Nygård BRL II:

Det kan kun henges opp lette ting med "tapefester".

Det må bare brukes elektrisk grill til jordet kontakt.

Alle el-installasjoner må utføres av autorisert installatør.

Rømningsveien (luke/stige) må ikke blokkeres.

Klestørk bør skje på en måte som ikke er synlig *utenfra*.

(5) 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.

(6) 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 vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Når det gjelder balkongene i A/L Nygård BRL II må det ikke bores, skrues eller settes opp panel i balkongprofilene.

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting. Utskiftingsansvaret omfatter blant annet innvendig røropplegg inklusive utekran med tilhørende røropplegg, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier

I den grad borettslagets forsikring helt eller delvis kan benyttes for utbedring av skaden, dekker andelseier selv egenandel jfr. punkt 5-1 og 5-3.

Borettslaget setter som forutsetning for bruk av forsikringen at forsikringsselskapet står ansvarlig for gjenoppretting. Borettslaget aksepterer ikke kontaktoppgjør. Årsaken til dette er at borettslaget må ha et ansvarlig selskap å komme tilbake til dersom skaden skulle ha uventede følger og dersom neste andelseier skulle få problemer med samme skadeområdet.

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

Kun bruk av godkjent rørlegger og elektrikerfirma med fagbrev og ansvarsrett godkjennes som refusjon i forbindelse med utlegg eller bruk av borettslagets forsikring.

Oppvaskmaskin og vaskemaskin må ikke brukes i rom uten sluk, alternativt må det være montert lekkasjestopper på disse maskinene. Uten disse tiltakene vil bruk av borettslagets forsikring ikke kunne påregnes.

(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 som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(9) Hver enkelt eier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/ husbrannslange og en eller flere røykvarslere i den andelen han eller hun rår over. Det bør være røykvarslere på alle soverom. Eier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr år. Styret sender ut en påminnelse oppunder jul.

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 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. Grunnpakke bredbånd/internett fordeles likt pr. leilighet, pris justeres i henhold til løpende tilbud fra leverandør (vedtatt på Gf. 28.03.19).

(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 besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og inntil 5 andre medlemmer.

(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 forretningsfører 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 framtrædende 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 besluttet 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:

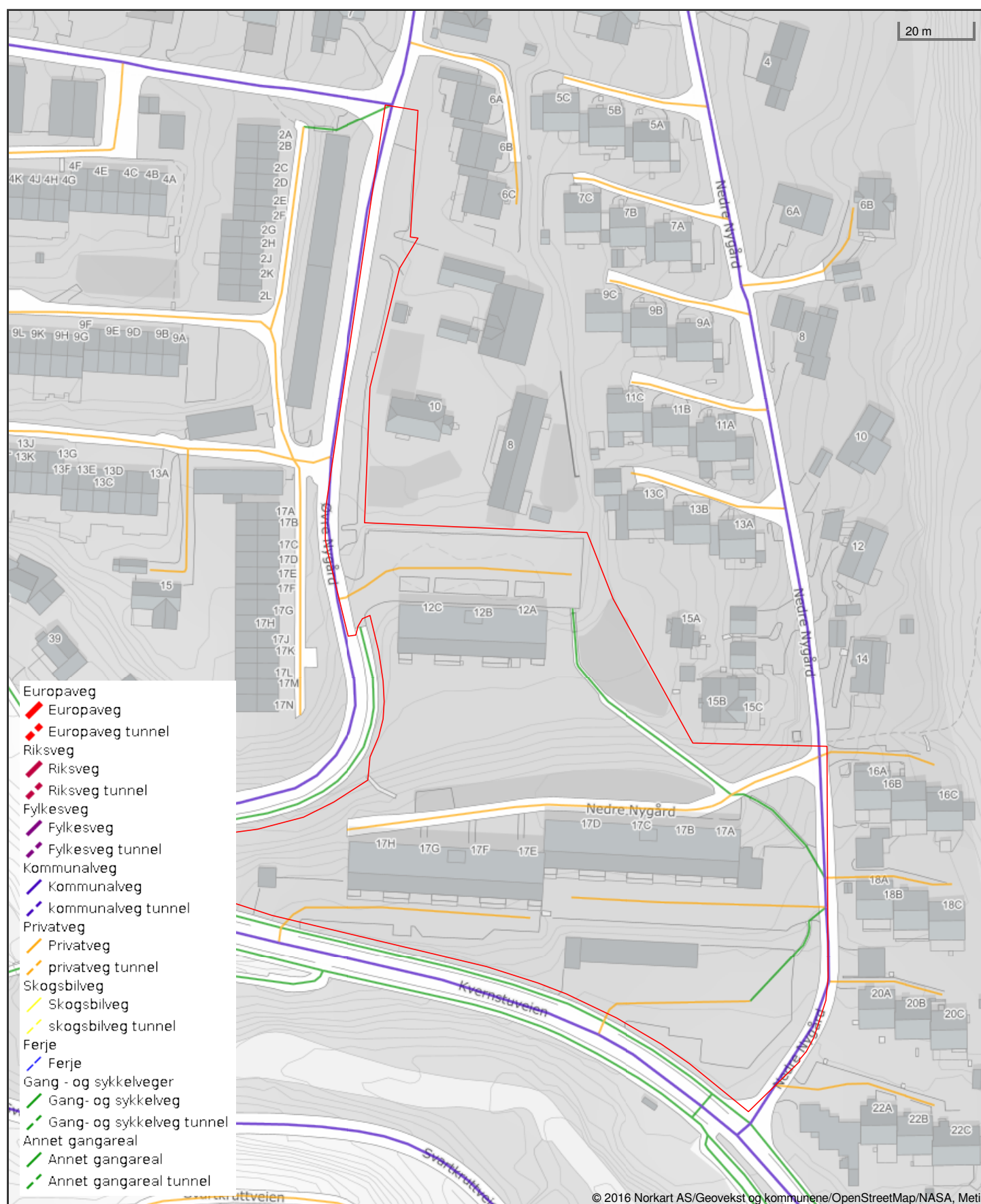
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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.



Vegstatuskart for eiendom 3232 - 14/754//



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.

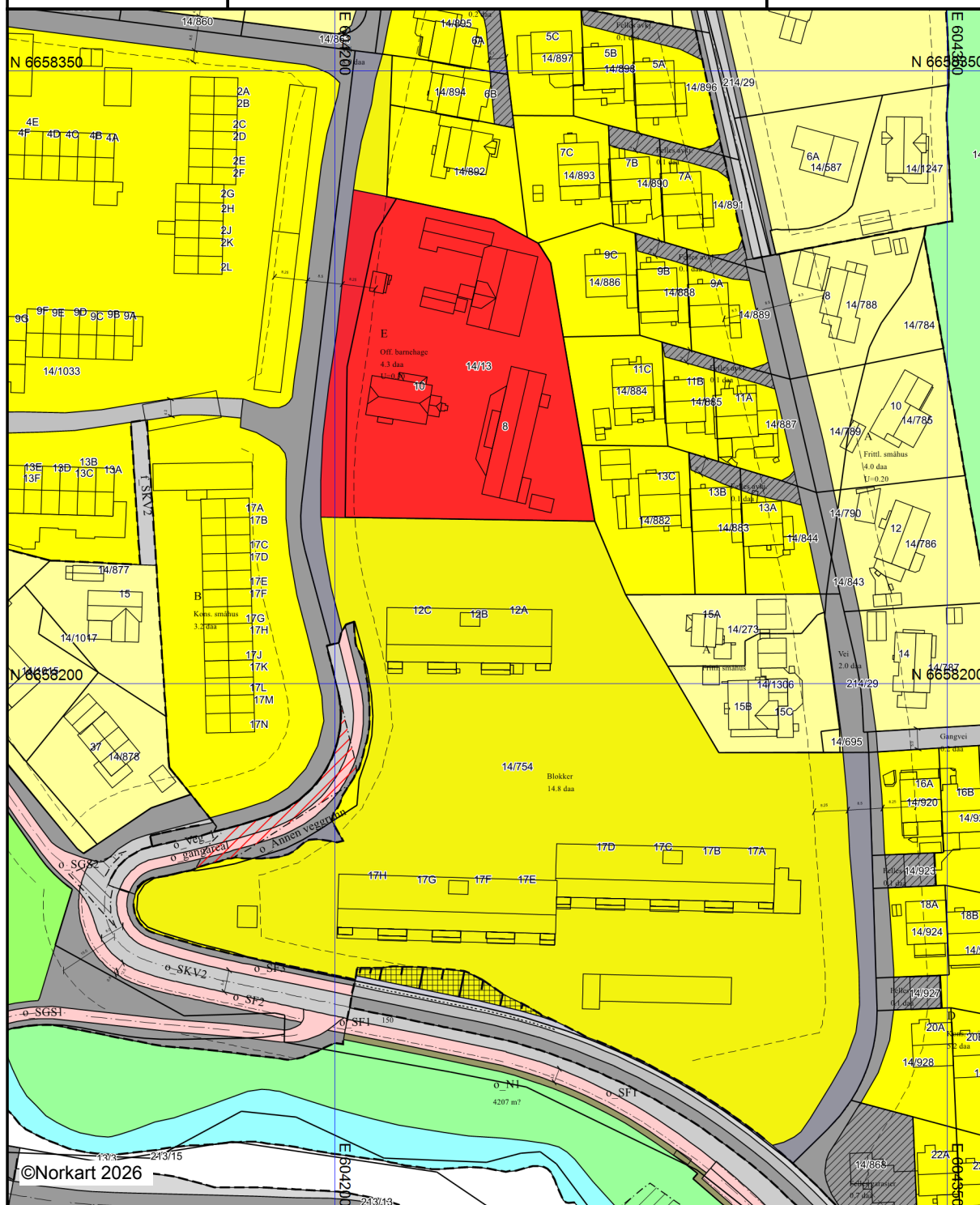


Reguleringsplankart

Eiendom: 14/754
Adresse: Nedre Nygård 17G
Dato: 03.06.2026
Målestokk: 1:1500



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: 03.06.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nittedal kommune

Kommunenr.	3232	Gårdsnr.	14	Bruksnr.	754	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nedre Nygård 17G, 1482 NITTEDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
9581925	581	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1
9582663	20160	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1340
15729059	254	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	20
64086439	39906	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1858
15725007	41953	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	3946
64086473	49085	31.12.2025	Årsavlesning - stipulert	500

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 UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

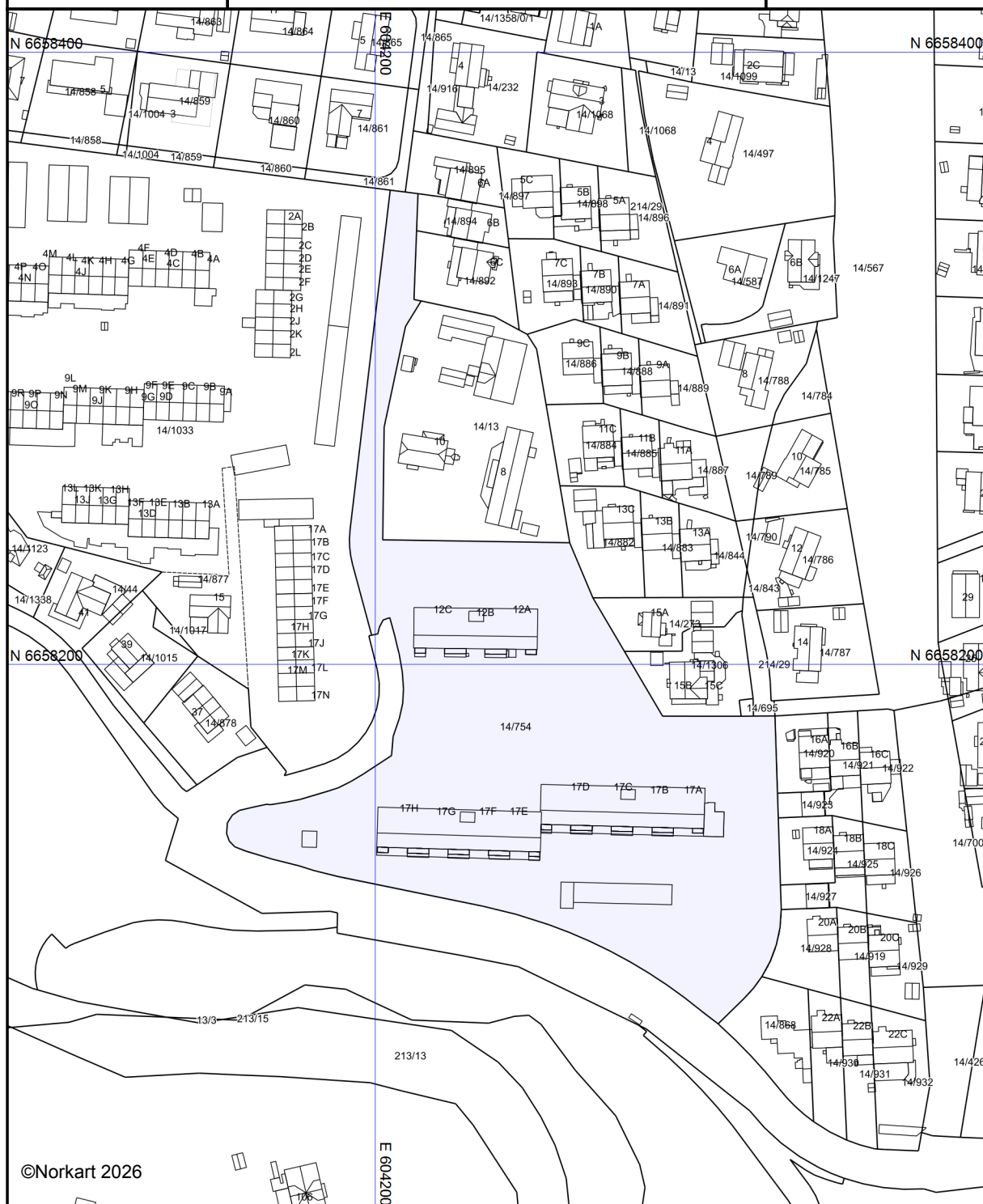
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Eiendom: 14/754
Adresse: Nedre Nygård 17G
Dato: 03.06.2026
Målestokk: 1:2000



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.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AL Nygård Borettslag mandag 20.04.2026 kl. 18:00 - Kulturhuset Flammen, Lillesalen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Gunn-Tone Hammervold fra Usbl

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Gunn-Tone Hammervold fra Usbl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Johan Laake

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: 25

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 27

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Sakslisten ble godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Vedtak:

Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrehonoraret har stått stille noen år, og styret foreslår derfor en økning i styrehonoraret på 4,4 % lik det som var lønnsutviklingen i 2025. Det er et betydelig arbeid styret legger ned i løpet av året.

Forslag: 315 000,- + 4,4% = kr 328 860,-

Vedtak:

Styrehonorar på kr 328 860,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Forslag nr 1 fra styret - Parkering av avskiltede biler.

Det er et problem at det med jevne mellomrom står biler på borettslagets eiendom som enten er avskiltet eller begjært avregistrert av Biltilsynet, og disse opptar parkeringsplasser som andre kan bruke - vi har til stadighet manko på parkering.

Styret fremmer derfor følgende forslag :

Styret kan bestille borttauing av biler som er avskiltet, eller begjært avskiltet av Biltilsynet for eiers regning.

Benkeforslag på en liten omgjøring/klargjøring:

Styret kan bestille borttauing, for eiers regning, biler som er avskiltet, eller begjært avskiltet av Biltilsynet.

Styret var enig i omformuleringen.

Vedtak:

Benkeforslaget ble enstemmig vedtatt som et tillegg i vedtektene.

5.2 Forslag nr 2 fra styret - Endring i kostnader ved bytte av sluk vedtektenes § 5- 2.

I vedtektenes § 5 - 2 er det listet opp en del ting som borettslaget har ansvar for, og vi ønsker å presisere kulepunkt 3 vedrørende sluk på bad. Vi opplever store forskjeller i kostnader ved bytte av sluk, og ønsker å standardisere kostnadene ved bytte, og hva borettslaget skal dekke.

Styrets forslag:

Borettslaget dekker inntil kr 7.500 ved bytte av sluk på bad, etter avtale med styret.

Benkeforslag på en omgjøring av forslaget:

Etter avtale med styret, dekker borettslaget inntil kr 7 500,- + mva ved bytte av sluk på bad, dersom ikke annet er avtalt.

Styret var enig i omgjøringen.

Vedtak:

Benkeforslaget ble enstemmig vedtatt

5.3 Forslag nr 3 fra styret - Montering av ildsted.

Vi opplever stadig sprekker i pipeløp etter feilmontering av ildsteder i rekkehusene, og dette ønsker vi en endring på slik at ikke borettslaget får økte kostnader. Vi har i løpet av siste år fått 3 pålegg av Nedre Romerike feiervesen, med de kostnader dette medfører. Heretter vil vi ha inn i vedtektene at kun godkjent montør skal brukes ved fjerning/montering av ildsted.

Styrets forslag :

Kun godkjent montør skal brukes ved fjerning/montering av nytt ildsted. Kostnader ved feilmontering/sprekk i pipe dekkes ikke av borettslaget.

Vedtak:

Det ble noen diskusjoner om flere sider av denne saken som ikke kom fra, forslaget var ikke tydelig nok.

Forslaget ble derfor trukket av styret. Styret kommer tilbake til generalforsamlingen med et mer utredet forslag.

Forsamlingen var enig i det.

5.4 Vedtektsendring

Usbl har ikke lenger forretningskontor i Nittedal, vedtektene må endres.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

Endres til:

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

Vedtak:

Enstemmig godkjent.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg.

Vedtak:

Tatt til orientering

6.2 Valg av medlemmer til styret

Reidar Brenden ble i 2024 valgt for 2 år, er på valg

Bjørn Rody Kristiansen ble i 2025 valgt for 1 år, er på valg

Anne Westby ble i 2024 valgt for 2 år, er på valg.

Forslag:

Reidar Brenden velges for 2 år.

Bjørn Rody Kristiansen velges for 2 år.

Anne Westby stiller ikke til gjenvalg.

Bente Snilsberg velges for 2 år.

Det var ingen andre forslag fra forsamlingen

Vedtak:

Valgt ble: Reidar Brenden for 2 år

Valgt ble: Bjørn Rody Kristiansen for 2 år

Valgt ble: Bente Snilsberg for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Arnfinn Kjos Eduardsen ble i 2025 valgt for 1 år, er på valg.

Ketil Thunheim ble i 2025 valgt for 1 år, er på valg.

Forslag:

Arnfinn Kjos Eduardsen velges som 1 varamedlem for 1 år.

Lene Botnevik Holm velges som 2 varamedlem for 1 år.

Det var ingen andre forslag fra forsamlingen

Vedtak:

Valgt ble: 1. vara Arnfinn Kjos Eduardsen for 1 år

Valgt ble: 2. vara Lene Botnevik Holm for 1 år

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Forslag:

Styret utpeker delegat

Vedtak:

Godkjent

6.5 Valg av valgkomite

Drude Fogh, Tom Nilsen og Runar Pedersen ble i 2025 valgt for 1 år.

Forslag:

Drude Fogh velges for 1 år.

Tom Nilsen velges for 1 år.

Runar Pedersen ønsker ikke gjenvalg.

Generalforsamlingen velger en ny representant til valgkomiteen.

Vedtak:

Valgt ble: Drude Fogh, Tom Nilsen og Inger Ihle (meldte seg fra forsamlingen) for 1 år

Protokoll for AL Nygård Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Gunn-Tone Hammervold (sign.)	21.04.2026
Sekretær	Gunn-Tone Hammervold (sign.)	21.04.2026
Protokollvitne	Johan Laake (sign.)	21.04.2026

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AL Nygård Borettslag mandag 31.03.2025 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: Anniken Røssing

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Hege Johnsen

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: 32

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 34

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

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 budsjettet med kr 315 000,- i styrehonorar.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 315 000 ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Vaskeplass til bil og sykkel

Det er et ønske at man ser på mulighetene for å kunne finne en plass i borettslaget der man kunne vaske bil, sykkel m.m

Styrets innstilling:

Vaskeplass for kjøretøy mm. skal ha godkjent forskriftsmessig avløpsanlegg med egen oljeutskiller og sandfang. Forslaget avvises da dette innebærer en stor økonomisk kostnad.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig nedstemt.

5.2 Brannforebyggende sikkerhet - Vedtekstendring

Forslag til nye vedtekter i husordensreglene:

Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt eier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/ husbrannslange og en eller flere røykvarslere i den andelen han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Eier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr år. Styret sender ut en påminnelse oppunder jul.

Vedtak:

Hver enkelt eier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/ husbrannslange og en eller flere røykvarslere i den andelen han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Eier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr år. Styret sender ut en påminnelse oppunder jul.

Enstemmig vedtatt.

5.3 Bygge et flerbruksrom i enden av rekke 9?

Forslag fra Simen Holm, ØN 9H

Har et forslag om å søke støtte til og bygge et flerbruksrom på enden av rekke 9 i borettslaget. Der er det en tom asfaltert plass det hadde vært perfekt å bygge et flerbruksrom som beboere i borettslaget kan leie for en billig penge til feks bursdagsfeiringer der man kunne kjøpt inn enkle klappstoler og sammenleggbare bord. Tenker ikke at dette skal brukes til fester med alkohol eller lignende da det vil kunne skape bråk i borettslaget. Man kunne beholdt gressplenen og grillplassen som den er og evt bygd en pergola over dette området. Man kunne også hatt treningsapparater som man kunne satt inntil veggen og tatt en liten sum per år for de som kunne tenkt seg å bruke dette rommet til trening. Denne summen kunne dekt vedlikehold av utstyr og innkjøp av nytt utstyr. Et slikt rom med mulighet for å kunne bruke til bursdagsfeiringer og lett tilgang til trening tror jeg vil være et stort pluss for beboere og fremtidige beboere. Vet flere borettslag tilbyr denne typen rom og jeg tror dette vil være et meget populært tilbud som vil kunne være populært for folk som er interessert i å kjøpe bolig i borettslaget.

Vet det er mulig å søke støtte av bomiljøfondet til USBL og tenker at det burde vært mulig å få støtte til et slikt prosjekt.

Styrets innstilling:

Forslaget avhenger av økonomisk støtte fra andre. Det må også være vilje blant nærmeste beboerne til å gå videre med saken. Styret jobber videre med saken.

Siden dette berører fellesarealet til borettslaget, krever dette 2/3 flertall fra generalforsamlingen.

Vedtak:

Styret får i oppdrag å utrede hva et slikt rom vil koste og muligheter for støtte til dette, for så å ta dette tilbake til generalforsamlingen.

Enstemmig vedtatt.

5.4 Medlemskontigent

Medlemskontigenten til borettslaget er en kostnad som ligger i driftsregnskapet. Den er på kr 60 600,- (kr 300,- per andel).

Styret ønsker at denne kostnaden skal dekkes av den enkelte eier. Medeier blir i dag fakturert for denne kostnaden.

Styret ser at denne summen heller kan gå inn i avsetning til vedlikehold.

Vedtak:

Medlemskontigenten belastes eierne årlig.

Enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Dan Didriksen ble i 2023 valgt for 2 år, er på valg. Takker ja til gjenvalg.

Vedtak:

Valgt ble: Dan Didriksen for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Reidar Brenden og Anne Westby ble i 2024 valgt for 2 år, er ikke på valg.

Bjørn Rody Kristiansen ble i 2023 valgt for 2 år, er på valg. Takker ja til gjenvalg for 1 år.

Tom Nilsen ble i 2023 valgt for 2 år, er på valg. Ønsker ikke gjenvalg.

Anniken Røssing ble i 2023 valgt for 2 år, er på valg. Takker ja til gjenvalg for 2 år.

Vedtak:

Valgt ble: Kenneth Granum for 2 år.

Valgt ble: Bjørn Rody Kristiansen for 1 år.

Valgt ble: Anniken Røssing for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

I vedtektene står det at varamedlemmer velges for 1 år.

Arnfinn Kjos Eduardsen ble i 2023 valgt for 2 år, er på valg. Takker ja til gjenvalg for 1 år.

Ellen Moen ble i 2023 valgt for 2 år, er på valg.

Ketil Tunheim ble i 2023 valgt for 2 år, er på valg. Takker ja til gjenvalg for 1 år.

Vedtak:

Valgt ble: Arnfinn Kjos Eduardsen for 1 år, 1. vara.

Valgt ble: Ketil Tunheim for 1 år, 2. vara.

Valgt ble: Bortfaller i henhold til generalforsamlingen.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Borettslaget har mulighet til å stille med en representant på Usbl sin generalforsamling 5.mai 2025.

Valgkomiteen har ikke innstilt en kandidat til dette. Det er ofte styreleder som velges, med en vararepresentant.

Vedtak:

Utgår pga samme dato som styremøte.

6.5 Valg av valgkomité

Drude Fogh, Karl Kristian Valen og Runar Pedersen ble i 2024 valgt for 1 år.

Valgkomiteen innstiller Drude Fogh og Runar Pedersen som valgkomite og anbefaler et tredje medlem (benkeforslag).

Vedtak:

Valgt ble: Drude Fogh, Runar Pedersen og Tom Nilsen for 1 år.

Protokoll for AL Nygård Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Gunn-Tone Hammervold (sign.)	03.04.2025
Sekretær	Anniken Røssing (sign.)	04.04.2025
Protokollvitne	Hege Johnsen (sign.)	05.04.2025



Nittedal kommune

Adresse: Postboks 63, 1483 Hagan

Telefon: 67 05 90 00

Utskriftsdato: 03.06.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nittedal kommune

Kommunenr.	3232	Gårdsnr.	14	Bruksnr.	754	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nedre Nygård 17G, 1482 NITTEDAL								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❌ Kommuneplaner under arbeid
- ❌ Kommunedelplaner under arbeid
- ❌ Reguleringsplaner over bakken
- ❌ Reguleringsplaner bunn
- ❌ Bebyggelsesplaner
- ❌ Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	32322022		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2035		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	13.05.2024		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3232/dokumenter/3498/Kommuneplan%20for%20Nittedal%202024-2035%20Kommuneplanbestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	1 047 m ²	
	KPHensynsonenavn	H320_5	
	KPFare	Flomfare	
	Delareal	463 m ²	
	Arealbruk	Offentlig eller privat tjenesteyting,Nåværende	
	Delareal	553 m ²	
	Arealbruk	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer),Nåværende	
	Områdenavn	V2	

Delareal 14 340 m²
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Delareal 898 m²
Arealbruk Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer),Nåværende
Områdenavn V

Reguleringsplaner

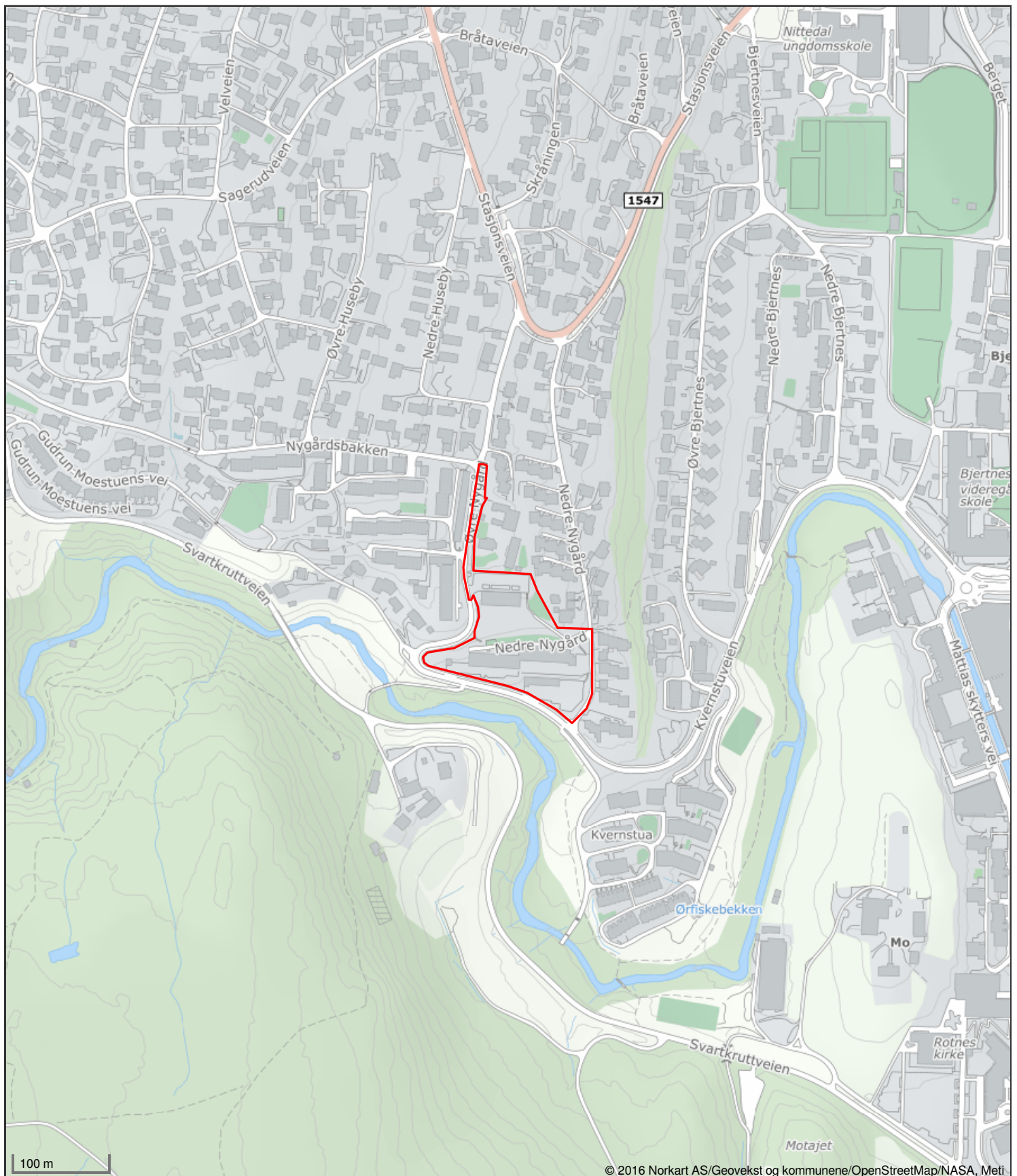
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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 187 m ² Formål Midlertidig trafikkområde Feltnavn MT
	Delareal 187 m ² Formål Konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn B
	Delareal 95 m ² Formål Annen veigrunn Feltnavn AV
Id	276
Navn	Detaljreguleringsplan for Sylling
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.01.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3232/dokumenter/1761/276_planbestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 7 m ² Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg
Id	207
Navn	Nygård
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.02.1968
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3232/dokumenter/642/207_regbest.pdf
Delarealer	Delareal 1 125 m ² Formål Kjørevei
	Delareal 14 142 m ² Formål Blokkbebyggelse

	Delareal 463 m ² Formål Offentlig bygg - barnehage Feltnavn E
	Delareal 197 m ² Formål Konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn D
Id	252
Navn	Detaljreguleringsplan for fortau langs Øvre Nygård
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3232/dokumenter/988/252_REGULERINGSBESTEMMELSER%20FORTAU%20%c3%98vre%20Nyg%c3%a5rd.pdf
Delarealer	Delareal 36 m ² Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg Feltnavn o_Annen veggrunn



Oversiktskart for eiendom 3232 - 14/754//





Nittedal kommune

Ledningskart

Eiendom: 14/754
Adresse: Nedre Nygård 17G
Dato: 03.06.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32

- | | | | |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk | |

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



©Norkart 2026

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.



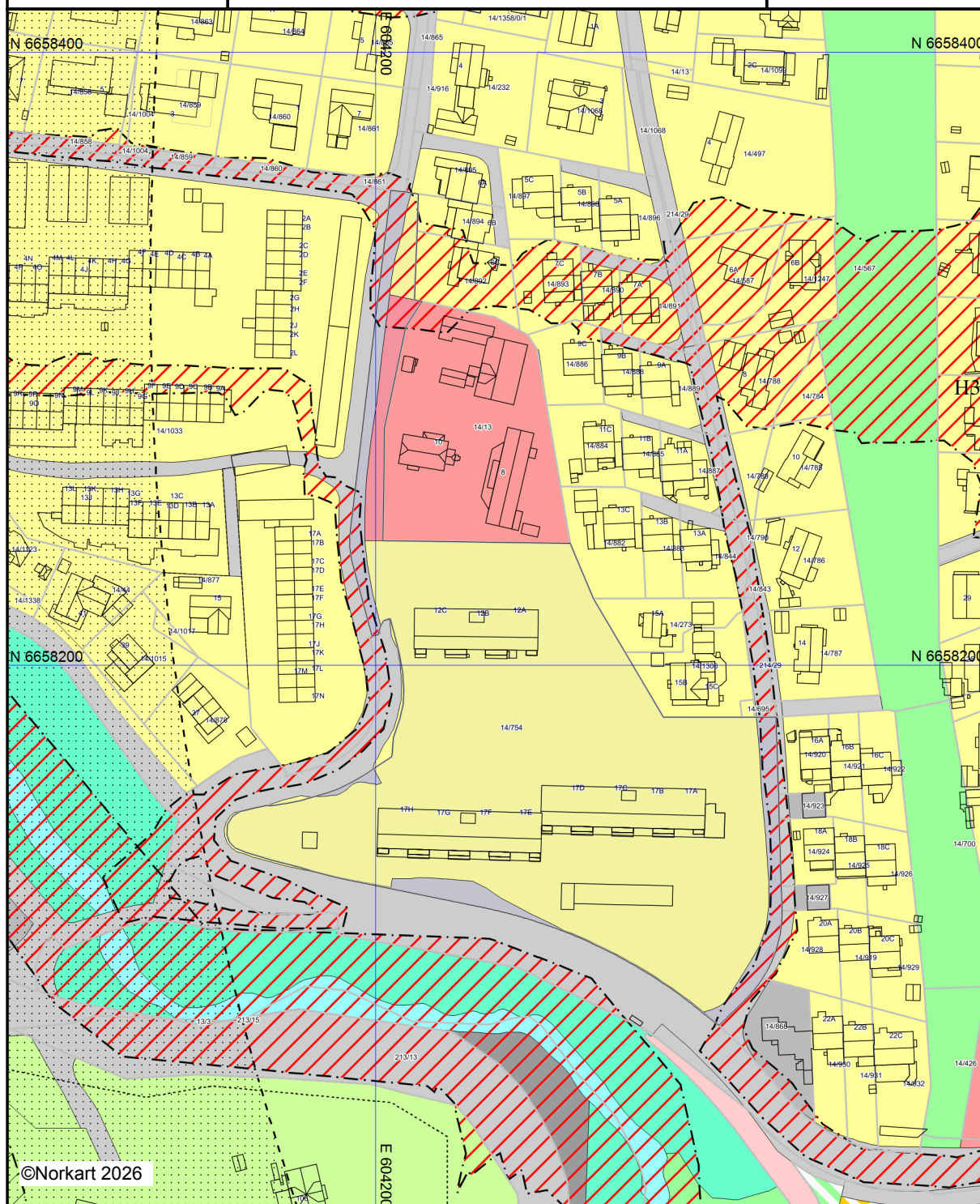
Nittedal kommune

Kommuneplan

Eiendom: 14/754
Adresse: Nedre Nygård 17G
Dato: 03.06.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



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 Kjøl – 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 kapitlet 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 utnyttning:
Maksimal tillatt utnyttning 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 Kjøl – Åneby sør

Kommunedelplan for rv.4 Kjøl-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 sikkerhetsgjerdet mot jernbanen etableres.

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

1.11. Miljøkrav

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 forurensning 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 støytutredning 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 tilfredsstillt. 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 tilfredsstillende 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 ivarettatt.

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

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 mikrottesla, 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

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

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 steds karakteren. 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, overvannssystem 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 veier, 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 m ² /s
Personer opphold	Sykehjem etc.	0,0	0,0	0,0
	Ute oppholdsareal, som ikke er flomveier	0,5	3,0	0,4
Bygninger	Utebygde områder	0,06	3,0	0,2
	Eksisterende bebygde områder	0,2	3,0	0,4
Arealformål veier, for å sikre fremkommelighet	Veier som er kritiske for fremkommelighet	0,1	3,0	0,3
	Andre veier	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 innsattstiden med høydeberedskap (stigebil/lift) i hele Nittedal. Skal den preaksepterte løsningen med ett trappeløp og bruk av høydeberedskap benyttes, er det en forutsetning at det innhentes dokumentasjon på at innsattstiden 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 iht. gjeldende VA norm med vedlegg og Vei norm. Utomhusplan skal vise 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 utnyttning 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. Hensynsone eksisterende naturreservater

Hensynsone H720_2 Slattumsrøa, H720_3 Lillomarka, H720_4 Glitrelia, H720_5 Karlshaug, H720_6 Prekestolen og Ryggevanne, 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. Hensynsone 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. Hensynssone 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 rapportnr. 52109251, se egen sone H320_3.

c. Hensynssone flomfare Glanerudbekken H 320_3

Sonen omfatter kartlagt faresone for flom langs bekken for gjentakintervall 200 års flom inkl. klimafaktor, i henhold til rapport Flomsonekartlegging Glanerudbekken datert 2022-08-23 rapportnr. 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 forurensning 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 Ørfiskeskjønnen gjelder privatrettslige servitutter.

For hensynssonen H110_1 sikringssone nedslagsfelt drikkevannskilder 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, bil, 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 forurensning 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, trafikk sikker 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 sentrumskerne 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 arbeidsplass ekstensive 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 trafikk sikre 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
- ivaretagelse 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 m ²

Tillegg for eventuell sekundærleilighet (1 og 2-rom)	25 m ²
Tomannsboliger	150 m ²
Konsentrert småhusbebyggelse	150 m ²
Leiligheter/blokkbebyggelse - Boliger med 3 rom eller mer	150 m ²
Leiligheter/blokkbebyggelse - Boliger med mindre enn 3 rom	100 m ²
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 (jmf. 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 Kjøl 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 Brådalstubben, 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 skolars uteareal skal være tilgjengelig for allmennheten utenom åpningstid, men kan ikke regnes med i boligens 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 tomte 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 avgrensning 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. Krysningpunkter for landbruksmaskiner skal etableres. Utforming, detaljer og skjøtsel av området fastsettes i reguleringsplan. Innenfor områdene skal naturlig kantvegetasjon i størst mulig grad opprettholdes.

Friområde Hermannspyttan:

«Hermannspyttan» 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 forurensning 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 kjørbare 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 vær

- 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 vær.
- 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, Klokkehaugen og Glitre 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 nyplantning.
- 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 takteking 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 takteking, 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 masseområdet 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, trekker, 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 takteking 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 takteking, 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 takteking 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 Kjøl B19 utvidelse (Kjøl sør) B21Kjøl B22 Kjøl vest B23 Kjøl øst B24 Rudstein
Sentrumsformål	S1 Sentrumskerne 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 Kjøl 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 Kjøl, 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 Kjøl 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)	H320_1
Aktsomhetssone flomfare langs øvrige vassdrag og mindre bekker	H320_2
Faresone flomfare Glanerudbekken med returperiode 200 år og kf 1,5. Kjellerfri sone	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 Bjørndalen
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	H720_2 Slattumsrøa, H720_3 Lillomarka, H720_4 Glitreli, H720_5 Karlshaug, H720_6 Prekestolen og Ryggevaanene, 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
Sone båndlagt etter lov om naturvern - fremtidig	
Båndlagt etter lov om naturområder - Marka	H735_1
<i>Hensynsone statlig sikret friluftsområde Høldippelen</i>	<i>Legges inn når endelig vedtatt</i>
Gjennomføringssone	H810_1 Nittedal sentrum endret avgrensning
Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde	H910_1: 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



INFOSKRIV – SALG AV BOLIG I TILKNYTTET BORETTSLAG

Annonsering av forkjøpsrett og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører

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

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

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

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

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

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

Meldingen må inneholde

- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnr., areal)
- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt personnummer, adresse, tlf og e-post)
- Kjøpernes eierandeler
- Prisantydning eller avtalt pris
- Akseptdato
- Overtakelsesdato
- Visningsdato med klokkeslett
- Link til finn-annonse

Annonsering av forkjøpsrett

Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt

Når forkjøpsretten er annonsert, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

GEBYRER TIL USBL

Gebyr	Beskrivelse	Beløp inkl. mva
Boligopplysninger	Full pakke	Ref. Infoland
	Kun boligrappport	Ref. Infoland
Eierskiftegebyr	Bolig	Kr. 6.725,-
	Garasje plass i parkeringssameie/garasjelag	Kr. 1.408,-

Forhåndsavklaring forkjøpsrett	Faktureres selger eller forkjøpsrettskjøper	Kr. 8.255,-
Fastprisavklaring forkjøpsrett	Faktureres forkjøpsrettskjøper (gebyrfritt for selger)	Kr. 8.255,-
Medlemskap Usbl*	Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse (Vi oppfordrer megler å betale medlemsfaktura i oppgjøret for å unngå forsinkelser)	Kr. 350,- pr. person
Utrekninger	Omsorgsboliger	Kr. 1569,-

* Megler må informere Usbl om kjøper er medlem i Storbysamarbeidet slik at kjøper ikke går glipp av sin storbyansiennitet, se usbl.no.

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

RESTANSEOPPLYSNINGER

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

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

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

SIST ENDRET 02.01.2026



Nittedal kommune

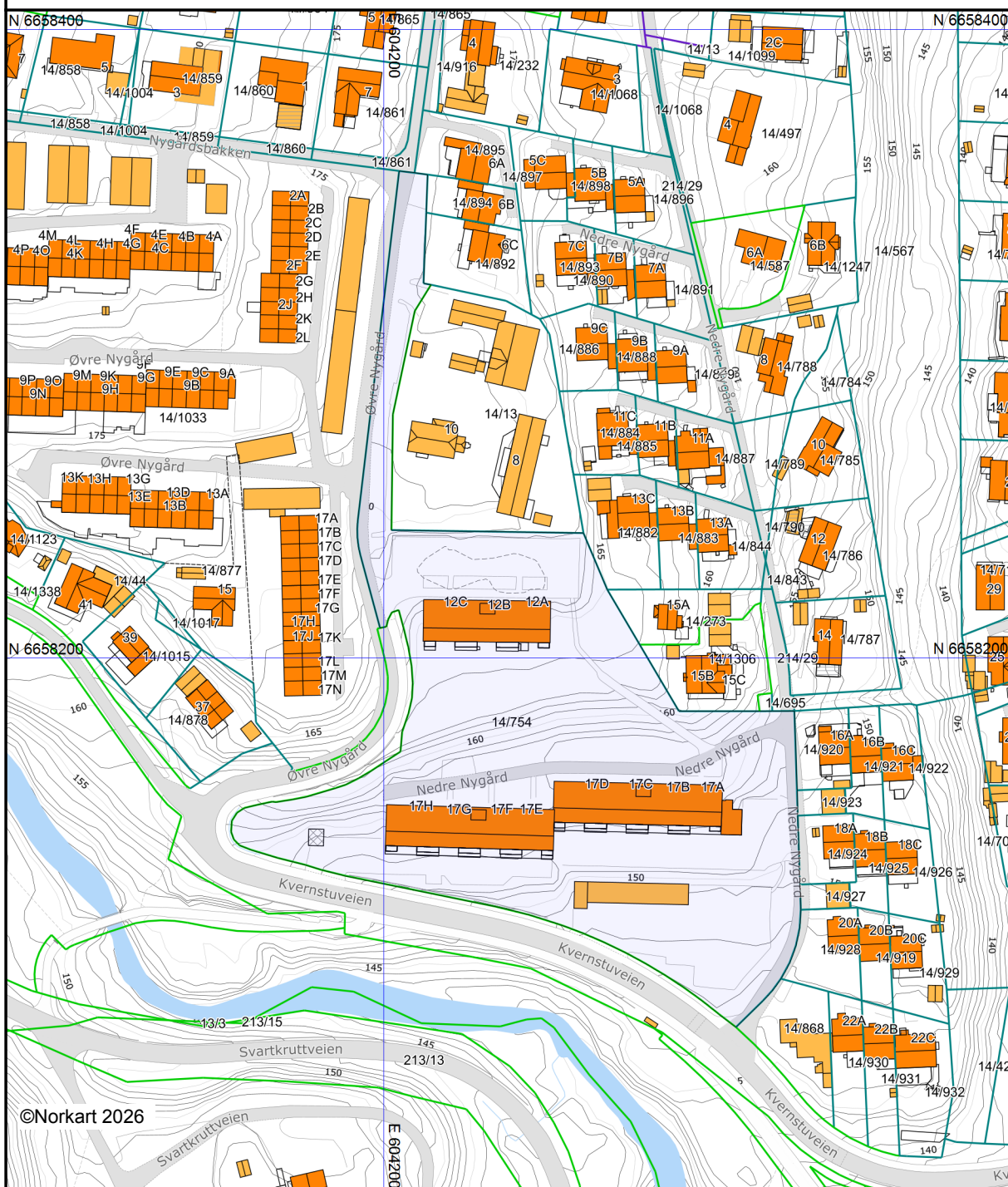
Grunnkart

Eiendom: 14/754
Adresse: Nedre Nygård 17G
Dato: 03.06.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32

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



©Norkart 2026

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



Nittedal kommune

Adresse: Postboks 63, 1483 Hagan

Telefon: 67 05 90 00

Utskriftsdato: 03.06.2026

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nittedal kommune

Kommunenr.	3232	Gårdsnr.	14	Bruksnr.	754	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nedre Nygård 17G, 1482 NITTEDAL								

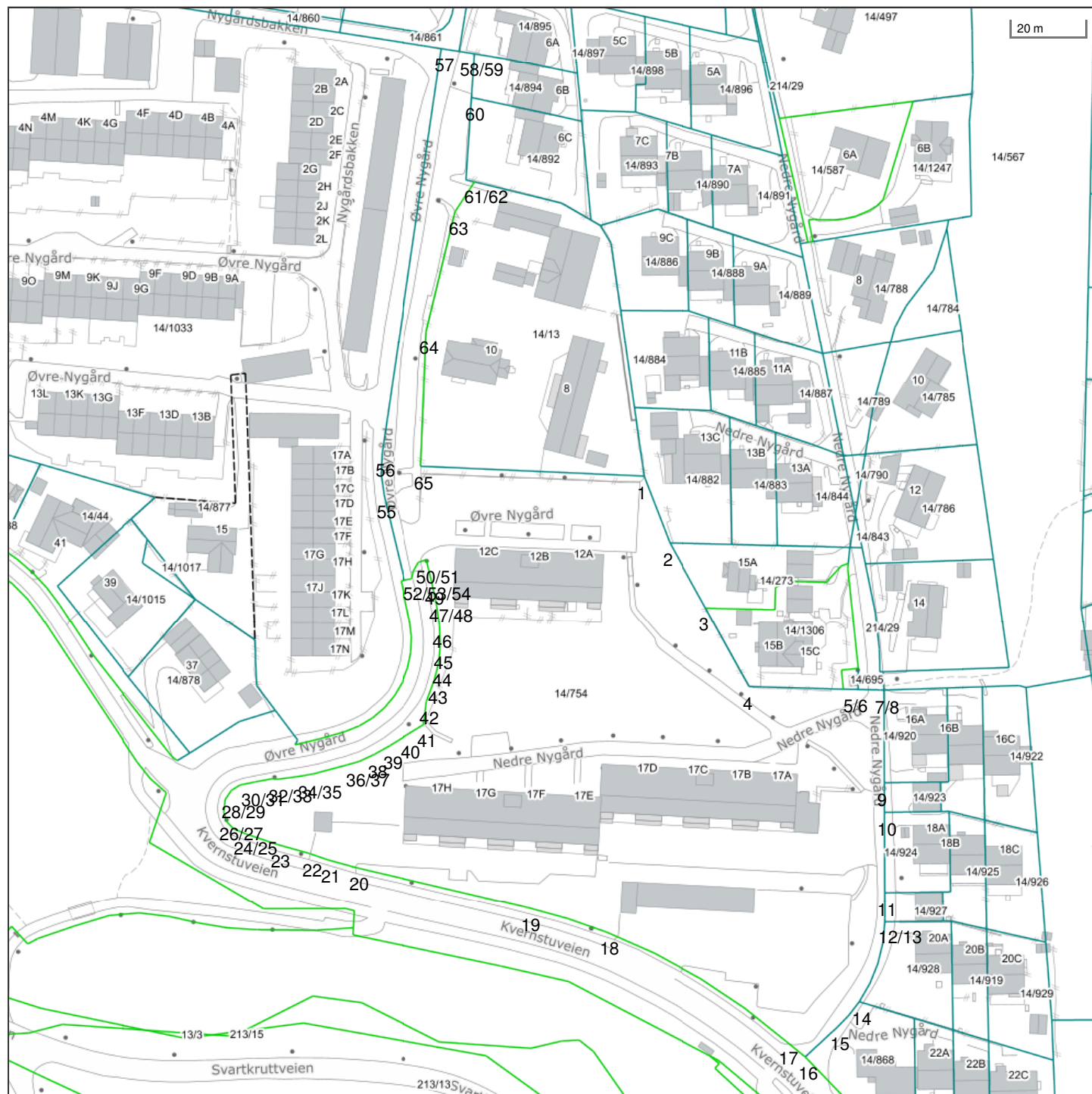
Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Eiendomsskatt faktureres felles til borettslaget/sameiet.

FORBEHOLD VED UMLEVERING 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.

Eiendomskart for eiendom 3232 - 14/754//



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.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊕ Grensepunkt - bolt
· · · · · Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
· · · · · Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊞ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		16 254,10 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6658179,36	Øst	604247,36
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6658239,7	604263,64	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	61,15			
2	6658221,71	604271,22	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	19,52			
3	6658204,19	604281,55	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,34			
4	6658183,02	604294,03	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	24,57			
5	6658183	604319,71	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,68			
6	6658183,04	604323,74	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,03			
7	6658183,09	604329,77	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	6,03			
8	6658183,08	604330,78	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	1,01			
9	6658157,84	604331,6	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	25,25			
10	6658149,77	604331,86	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	8,07			
11	6658127,84	604332,57	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	21,94			
12	6658120,8	604332,81	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	7,04			
13	6658119,82	604332,82	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	0,98			
14	6658097,88	604326,48	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	23,16	40,21		
15	6658090,8	604320,7	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	9,16	39,48		
16	6658082,48	604312,19	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,90			
17	6658086,58	604306,84	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,74			
18	6658114,85	604256,89	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	57,69	165,16		
19	6658120,92	604235,25	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,49	165,76		
20	6658130,62	604187,91	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	48,32			
21	6658132,54	604180,1	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,04			
22	6658134,122709	604175,079621	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,26			
23	6658136,315303	604166,336345	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,01			
24	6658138,919137	604157,777404	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,95			
25	6658140,302024	604154,148974	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,88			
26	6658142,169884	604152,319217	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,61			
27	6658144,631943	604151,434197	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,62			
28	6658148,134591	604151,684191	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,51			
29	6658150,711262	604153,320834	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,05			
30	6658152,236453	604155,639901	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,78			

31	6658153,187893	604159,660352	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,13	
32	6658154,232138	604164,499668	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,95	
33	6658154,09562	604165,759781	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,27	
34	6658154,950131	604171,120716	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,43	
35	6658155,821119	604175,489689	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,45	
36	6658158,559667	604184,684399	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,59	
37	6658159,606797	604187,947718	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,43	
38	6658161,640121	604192,019803	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,55	
39	6658164,10521	604196,135028	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,80	
40	6658167,271287	604200,947208	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,76	
41	6658170,146916	604205,372436	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,28	
42	6658176,424031	604205,910234	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,30	
43	6658182,323157	604207,932398	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,24	
44	6658187,184915	604209,019041	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,98	
45	6658191,95347	604209,287503	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,78	
46	6658197,387937	604208,906787	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,45	
47	6658203,428	604207,86	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,13	
48	6658205,536097	604207,30858	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,18	
49	6658209,349	604206,419	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,92	
50	6658215,218	604204,801	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,09	
51	6658214,46	604202,64	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,29	
52	6658212,12	604201,4	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,65	
53	6658209,938726	604200,900366	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,24	
54	6658209,482	604198,865	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,09	
55	6658232,61	604192,63	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	23,95	
56	6658243,93	604191,81	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	11,42	29,69
57	6658354,94	604204,94	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	111,78	
58	6658354,32	604209,86	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	4,96	
59	6658353,79	604214,03	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	4,20	
60	6658341,68	604213,57	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	12,12	
61	6658319,18	604212,7	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	22,52	
62	6658318,73	604215,07	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,41	
63	6658310,39	604209,94	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,79	
64	6658277,49	604202,96	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,63	
65	6658240,67	604202,5	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	36,82	

Reguleringsbestemmelser sist revidert 18.12.18

Varsel om oppstart	14.10.16
1.gangsbehandling i formannskapet	11.6.18
Offentlig ettersyn	15.6 – 31.8.18
2.gangsbehandling i formannskapet	21.1.19
Plangodkjenning i kommunestyret	28.1.19

Reguleringsbestemmelser

Detaljreguleringsplan for Sylling

Plan-ID 276
Nasjonal plan-ID 02332016276
Saksnummer 16/02991

1. Planens avgrensning og formål

Det regulerte området er vist på plankart datert 15.5.18, planID 276.

Detaljreguleringsplan for Sylling er en endring av reguleringsplan *Delplan Sylling*, planID 237B, fra 2011, og en oppdatering av deler av *Reguleringsplan for Nygårdsfeltet*, planID 207, fra 1968. Hovedtrekkene fra disse planene videreføres.

Formålet med planen er å tilrettelegge for etablering av offentlig utfartsparkeringsplass på Sylling. Planen tilrettelegger også for fortau langs deler av Kvernstuveien. I tillegg gir planen oppdaterte reguleringsbestemmelser til boligområder som har manglet eller hatt utdaterte bestemmelser.

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	BFS1 og BFS2
Samferdsel og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5 nr.2)	
Kjøreveg	o_SKV1, o_SKV2, o_SKV3, f_SKV1, f_SKV2 og f_SKV3
Fortau	o_SF1, o_SF2 og o_SF3
Gang-/sykkelveg	o_SGS1, o_SGS2 og o_SGS3
Annen vegggrunn – tekniske anlegg	o_SVT og f_SVT

Parkering	o_SPA og f_SPA
Grønnstruktur (Pbl § 12-5, nr.3)	
Turdrag	o_GTD
Turvei	o_GT
Friområde	GF1 og GF2
Vegetasjonsskjerm	o_GV1 og o_GV2
Landbruks, natur og friluftsmål (Pbl § 12-5. nr. 5)	
Skogbruk	LSK
Friluftsmål	o_LF1 og o_LF2
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 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.

Det skal avsettes tilstrekkelig areal til snøopplag. Dette arealet må ikke komme i konflikt med areal for overvannshåndtering etter 3-trinnsstrategien.

2.2 Vedr. private servitutter og avtaler

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

2.3 Vei og VA

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

2.4 Tekniske anlegg - nettkabler

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

2.5 Gjerder og hekker

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

2.6 Byggegrenser

Byggegrenser er markert i plankartet. For øvrig gjelder:

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

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 Fremmede arter

Det er forbudt å tømme hageavfall i offentlige områder.

Fremmede arter tillates ikke benyttet i nye offentlige anlegg.

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

2.9 Miljøtiltak

Solcellepanel tillates på tak på alle nye og eksisterende bygg.

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.

2.10 Nye brannvannuttak

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

3. Bebyggelse og anlegg

3.1 BFS1 og BFS2 – frittliggende småhusbebyggelse

I de angitte feltene tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende garasje. Det tillates ikke rom tilhørende hoveddel i frittliggende garasje.

3.1.1 Utnyttelsesgrad (bebygd areal/BYA)

Maksimal utnyttelsesgrad for enkelttomter settes til BYA=30 %.

3.1.2 Høyder

Maksimal tillatt mønehøyde er 9,0 meter. Maksimal tillatt gesimshøyde er 7,0 meter. Høyeste tillatte gesimshøyde for pulttak er 7,5 meter. Alle høyder måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

3.1.3 Boligkvalitet (§ 12-7 nr 5)

Det tillates ett småhus (enebolig, enebolig med sekundærleilighet, eller tomannsbolig) pr. tomt.

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 deling av eiendom.

3.1.4 Minste uteoppholdsareal (MUA) (§ 12-7 nr. 4)

Enebolig: MUA≥200 m².

Tillegg for sekundærleilighet i enebolig (1-2-rom): MUA≥25 m²

Tomannsbolig: MUA≥150 m² pr. boenhet.

Uteoppholdsareal på terrasse og balkonger kan medregnes.

3.1.5 Avfallshåndtering (§ 12-7 nr. 4)

Avfallshåndtering skal skje i tilknytning til atkomst fra vei eller i felles miljøstasjon.

3.1.6 Parkering (§ 12-7 nr 7.)

For tomter med enebolig eller tomannsbolig tillates en garasje og/eller et uthus med størrelse inntil totalt 50 m² BYA. Det kan i tillegg settes opp mindre bygninger (under 15 m²) som ikke er godkjent for beboelse innenfor begrensninger gitt av pbl. og reguleringsplan, herunder byggegrenser og BYA.

Garasjer kan plasseres 1 meter fra formålsgrense mot kommunal eller privat atkomstvei når garasjen plasseres parallelt med veien, og plasseringen ikke kommer i konflikt med frisiktsoner som er angitt i plan eller i den til enhver tids gjeldende veinorm. Dette gjelder ikke for Svartkruttveien.

Det kreves 2 parkeringsplasser pr. boenhet. Hver parkeringsplass beregnes til 18 m² BYA på terreng. Tillegg for sekundær boenhet (1-2 roms) er 1 parkeringsplass.

For tomter med flere enn to boenheter tillates det en garasjeplass på 18 m² BYA per boenhet.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 o_SKV1, o_SKV2, o_SKV3, f_SKV1, f_SKV2 og f_SKV3 – kjørevege

Kjøreveier skal opparbeides med fast dekke og i henhold til plankart, datert 15.5.18.

Felt f_SKV1 er felles adkomst for eiendommene 14/1153, 13/273, 13/274 og 14/1124.

Felt f_SKV2 er adkomst til gbnr. 14/877 (Kvernstuveien 15).

4.2 o_SGS2 – kjørbare gang- og sykkelvei

Feltet er regulert til kjørbare gang- og sykkelvei.

4.3 o_SVT – annen veggrunn

Innenfor feltet tillates turvei, som kan kobles på turveien på felt o_GT.

4.4 f_SPA og o_SPA - parkering

4.4.1 f_SPA

Feltet er felles parkering for gbnr. 14/1124 (Kvernstuveien 45) og 14/1125 (Kvernstuveien 47).

4.4.2 o_SPA – utfartsparkering

Parkeringsplassen skal ha grusdekke.

Belysning skal ikke virke skjemmende for Svartkruttveien eller naboer.

Parkeringsplassen tillates plassert innenfor byggegrense langs Svartkruttveien, som vist i plankart datert 15.5.18.

5. Grønnstruktur

5.1 GF1 og GF2 – friområde

Føring av anlegg for kabler og ledninger tillates.

Turveier og skiløypetraséer tillates opparbeidet, etter søknad til kommunen.

5.2 o_GV1 og o_GV2 - vegetasjonsskjerm

Feltene skal beplantes med stedegen vegetasjon og trær, som gir visuell skjerming av felt o_SPA.

6. LNF

6.1 o_LF1 og o_LF2 - friluftsmål

Innenfor feltet tillates ikke oppføring av bebyggelse eller lagring av masser.

Inngrep eller mindre terrengendringer kan tillates for fremføring av stier, etter søknad til kommunen.

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 Før ferdigattest for o_SPA

Vegetasjonsskjerm på felt o_GV1 og o_GV2 skal være plantet i tråd med bestemmelse 5.2, før det kan gis ferdigattest for felt o_SPA.



NITTEDAL KOMMUNE

SEKTOR FOR MILJØ OG SAMFUNNSUTVIKLING

Plan id.: 252

Planens navn:

DETALJREGULERINGSPLAN FOR FORTAU LANGS ØVRE NYGÅRD

Vedtatt dato: 16.06.2014

Planbestemmelser: Reguleringsbestemmelser for fortau langs Øvre Nygård

Saksnr.:KST-sak 60/14

§ 1. GENERELT:

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

2. § 2. AREALFORMÅL I REGULERINGSPLAN

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

- Veg (o_V1)
- Gangveg/Gangareal
- Annen veggrunn – tekniske anlegg

Hensynsone (etter PBL 2008 § 12-6)

- Faresone - høyspent (H370_1)

3. § 3. FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet.

3.1 Krav om dokumentasjon

Før byggetillatelse/igangsettningstillatelse kan gis, skal det utarbeides byggeplan i målestokk 1:100 eller 1:200.



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

3.2 Kulturminner

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

3.3 Anleggsperioden

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

3.4 Flytting/omlegging tilpassing av eksisterende infrastruktur

Veilys og andre ledninger må flyttes. Dette skal gjøres i samsvar med kommunale normer, forskrifter, gjeldende normer og i samråd med infrastrukturens eiere. Flytting/omlegging vises i byggeplan og godkjennes av alle parter i byggesaken.

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

4.1 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1.1 Veg (o_V1)

Offentlig kjøreveg er vist på planen med reguleringsbredde.

4.1.2 Gangveg/Gangareal

Gangareal er vist på planen med reguleringsbredde. Gangvegen skal asfalteres. Gangvegen skal være naturlig kontinuerlig av dagens fortau med likt utforming og standart.

4.1.3 Annen veigrunn

Formålet omfatter areal som naturlig hører til vegen, som grøft, skjæring og fylling. Slike areal skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med gangvegen.

Tekniske anlegg kan også plasseres her. Anlegg og beplantning skal ikke være til hinder for drenering av vann, friskt eller medføre utglidninger som endrer tilliggende vei-ers fundament.

4.2 HENSYNSONE

4.2.1 Faresone - høyspentanlegg (H370_1)

Faresone rundt høyspent er vist på plankartet med skravur (PBL § 11-8, a). Tiltaket fører til flytting/omlegging av høyspents trase. Det er ønskelig at høyspentlinje omlegges til jordkabel. All type flyttingsarbeid skal avklares og utføres i tett samarbeid med høyspenteier/er og eller driftsoperatør. Jobben utføres av godkjente fagkyndige



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 vegareal. 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.



Plan nr.:	207
Planens navn:	REGULERINGSPLAN FOR NYGÅRDSFELTET
Vedtatt dato:	22.02.1968 Ev. endret dato:
Planbestemmelser:	REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NYGÅRDSFELTET A. FELLESBESTEMMELSER § 1. Det regulerte område er i planen vist med prikket begrensningslinje. § 2. Bebyggelsen skal innenfor reguleringsgrensen plasseres i forhold til veger, plasser og tomtengrenser som vist i planen. § 3. Hvor det planen er vist byggelinje skal bebyggelsen holdes innenfor denne. Bygningsrådet kan av terrengmessige hensyn tillate garasjer plassert foran byggelinjen, dog ikke mindre enn 5,0 m fra veglinje. § 4. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. For regulert rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus. Regulert blokkbebyggelse kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke. § 5. Bygningsrådet skal påse at bygninger i samme byggeflukt får harmonisk utforming med enhetlig materialvalg og takform. § 6. Fasadebehandling, materialvalg og utvendig farge på bygningene skal godkjennes av bygningsrådet. § 7. Vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning. § 8. Bygningsrådet kan tillate mindre vesentlige endringer av planen hvor særlige forhold taler for det. § 9. Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Nittedal til anvendelse. B. FLERFAMILIEHUS § 10. I sone A tillates oppført blokker i inntil 3 etasjer hvor dette er vist i planen. § 11. Arealer og forhager mellom blokker skal gis en tiltalende utforming og behandling. Forslag til beplantning, plassering av tørkeplass, søppelspann mm. sendes bygningsrådet sammen med byggemeldingene. § 12. Til hver leilighet skal det avsettes gjennomsnittlig minst 1,5 biloppstillingsplasser. § 13. Garasjer eller carportanlegg skal godkjennes av bygningsrådet. Dette gjelder såvel plassering som utførelse og materialvalg.

C. REKKEHUS

§ 14.

I sone B tillates oppført rekkehus i inntil 2 etasjer. Til hver leilighet skal det avsettes gjennomsnittlig 1,5 biloppstillingsplasser.

D. FRITTLIGGENDE ENEBOLIGER.

§ 15.

I sone C skal bebyggelsen være åpen med våningshus på ikke over 1 etasje.

§ 16.

Garasje eller carport skal såvidt mulig inngå i hovedbygningen. Bygningsrådet kan tillate frittliggende garasjeanlegg, såfremt terrengmessige hensyn taler for det.

§ 17.

Frittliggende garasjer må ikke overstige 30 m² og skal anmeldes sammen med våningshuset. Takfall ikke over 22½°. Garasjen skal ikke være over 1 etasje.

E. KJEDEHUS

§18.

I sone D tillates oppført kjedehus i 1 etasje.

§ 19.

Garasje eller carport skal såvidt mulig inngå i hovedbygningen. Bygningsrådet kan tillate frittliggende garasjeanlegg, såfremt terrengmessige hensyn taler for det.

§ 20.

Frittliggende garasje må ikke overstige 30 m² og skal anmeldes sammen med våningshuset. Takfall ikke over 22½°. Garasje skal ikke være over 1 etasje.



NITTEDAL KOMMUNE
- der storby og Marka møtes

Balco AS
Sandstuveien 60

1184 OSLO

Vår ref:
02/01692-016
BYG 14/754

Deres ref:

Dato:
24.09.03

FERDIGATTEST 14/754

Igangsettingstillatelse er gitt 25.11.02.

Gjelder: §93b. Fasadeendring
Byggested: Nedre Nygård 12 og 17, 1482 Nittedal,
Ansvarlig utf: Balco AS
Ansvarlig søker: Din arkitekt

Kontrollerklæring/anbefaling er mottatt fra kontrollansvarlig/samordner 17.09.03. Det forutsettes at den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

I medhold av plan- og bygningslovens § 99 gis ferdigattest for tiltaket.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Med vennlig hilsen

Valida Mujezinovic
avdelingsarkitekt

Kopi:
Nittedal Brannvesen, her
Nittedal kommune, Teknisk seksjon, her

Plan-, byggesak og
oppmålingsseksjonen
Moveien 1,
1482 Nittedal

Tlf: 67 05 90 00
Fax: 67 07 22 70
Bankkonto:
7101 05 04001
Organisasjonsnr:
971 643 870

(Kommune)

Nittedal

FERDIGATTEST

etter Plan- og bygningsloven av 14/7-86 § 93, jfr. § 99 nr. 1

ARKIV

Anmelder

Byggherre

Nygårds Borettslag A/L
v/ Odd Mathisen
Nygårdsbakken 4 H.
1482 Nittedal

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Øvre Nygård 12 og Nedre Nygård 18.	14	754		

Deres søknad	Dato 17.789		
Arbeidets art	Etterisolering og utskifting av fasadekledning		
Byggets art	Blokk i og II		
Behandling/vedtak	30.8.89	Vedtak dato	Saksnr.
Merknader	Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med Pbl. § 99. Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning. Evt. merknader:		

UNDERSKRIFT

Sted Nittedal	Dato 29.8.90	Sign. / Stempel NITTEDAL KOMMUNE BYGNINGSKONTROLIST Thor Bakke, Overing.
------------------	-----------------	--

KOPI
SENDT
☒ ansvars-
havende

☐ andre

Navn
Roald Øien, Finstadsvingen 43. 1406 Hebekk.

Navn
Adresse

Navn
Adresse

Navn
Adresse



NITTEDAL KOMMUNE
- der storby og Marka møtes

Balco AS
Sandstuveien 60

1184 OSLO

Vår ref:
02/01692-016
BYG 14/754

Deres ref:

Dato:
24.09.03

FERDIGATTEST 14/754

Igangsettingstillatelse er gitt 25.11.02.

Gjelder: §93b. Fasadeendring
Byggested: Nedre Nygård 12 og 17, 1482 Nittedal,
Ansvarlig utf Balco AS
Ansvarlig søker Din arkitekt

Kontrollerklæring/anbefaling er mottatt fra kontrollansvarlig/samordner 17.09.03. Det forutsettes at den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

I medhold av plan- og bygningslovens § 99 gis ferdigattest for tiltaket.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Med vennlig hilsen


Valida Mujezinovic
avdelingsarkitekt

Kopi:
Nittedal Brannvesen, her
Nittedal kommune, Teknisk seksjon, her

Plan-, byggesak og
oppmålingsseksjonen
Moveien 1,
1482 Nittedal

Tlf: 67 05 90 00
Fax: 67 07 22 70
Bankkonto:
7101 05 04001
Organisasjonsnr:
971 643 870

(Kommune)

Nittedal

FERDIGATTEST

etter Plan- og bygningsloven av 14/7-86 § 93, jfr. § 99 nr. 1

ARKIV

Anmelder

Byggherre

Nygårds Borettslag A/L
v/ Odd Mathisen
Nygårdsbakken 4 H.
1482 Nittedal

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested

Øvre Nygård 12 og Nedre Nygård 18.

Gnr.

14

Bnr.

754

Festenr.

Seksjonsnr.

Deres søknad	Dato 17.789		
Arbeidets art	Etterisolering og utskifting av fasadekledning		
Byggets art	Blokk i og II		
Behandling/vedtak	30.8.89	Vedtak dato	Saksnr.
Merknader	Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med Pbl. § 99. Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning. Evt. merknader:		

UNDERSKRIFT

Sted

Nittedal

Dato

29.8.90

Sign. / Stempel

NITTEDAL KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Thor Bakke, Overing.

KOPI
SENDT☒ ansvars-
havende

Navn

Roald Øien, Finstadsvingen 43. 1406 Hebekk.

Adresse

☐ andre

Navn

Adresse

Navn

Adresse

Navn

Adresse

Byggesøknadsblankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-86

Nittedal BBL
Birkelundsvn. 1
1480 SLATTUM

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

ARKIV

Journalnr.

53/70

Dato, avsluttende synsforr.

9.11.1973.

Arbeidssted	Nedre Nygårdsvei, gnr. 14, bnr. 754, Nittedal
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Boligblokk i betong
Byggherre	Nittedal BBL, Birkelundsvn. 1, 1480 Slattum
Byggemelder	NBBL, Trondheimsvn. 84/86, Oslo
Ansvarshavende	Entr. E. Normann Nilsen, Postboks 82, Fjellhamar.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

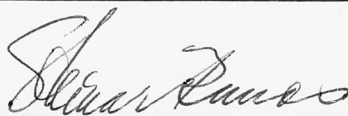
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).

Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)—uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

Nittedal

den 9.11.1973.



Steinar Bunæs, bygningssjef.



Knut Hauge, bygn.kontr.

**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.:	754	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Nedre Nygård 17G – andel 161						

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt	Beløp	Forfall
Kommunale gebyrer	0	
Eiendomsskatt	0	

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.

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 UTLIVERING 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.

**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.:	754	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Nedre Nygård 17G – andel 161						
Merknad:	Kommunale gebyrer dekkes via husleien til borettslaget						

FORBEHOLD VED UTOLEVERING 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.

**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.:	754	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Nedre Nygård 17G – andel 161						
Merknad:	Kommunale gebyrer dekkes via husleien til borettslaget						

FORBEHOLD VED UTOLEVERING 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.