Nordbygrenda 19, 1472 FJELLHAMAR



PROPR.NO

Selger
Steffan Partyka
97515067

Prisantydning
6 700 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3222 Gnr. 113 Bnr. 360 Andelsnr. 9

KOMMER FOR SALG! 5-roms rekkehus i barnevennlig område med 2 bad, 4 soverom, 4 uteplasser og carport m/elbil lader.

PRISANTYDNING
kr 6 700 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 251 436 kr

TOTALPRIS
kr 6 951 436 kr

FELLESKOST/MND
kr 5 880 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
133kvm

ANTALL SOVEROM
4

BOLIGTYPE
Rekkehus

EIEFORM
Andel

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
2016



Nymalt rekkehus med inngjerdet uteområde og innbydende inngangsparti.



Innbydende entré med en praktisk skyvedørsgarderobe som gir rikelig med oppbevaringsplass til yttertøy og sko. Gulvet er belagt med stilrene fiskebensfliser som setter et elegant preg, og vannbåren gulvvarme sørger for behagelig komfort året rundt.



Stilrent grått kjøkken fra Drømmekjøkken med messingdetaljer og hvite, fasede fliser over kjøkkenbenken. Kjøkkenet har egen utgang til spiseplass og grill. Rommet har vannbåren gulvvarme og gjennomgående parkett, i likhet med resten av boligen.



Stilrent grått kjøkken fra Drømmekjøkken med messingdetaljer og egen utgang til spiseplass og grill. Kjøkkenet har vannbåren gulvvarme og gjennomgående parkett, i likhet med resten av boligen.



Stilrent kjøkken med grå fronter fra Drømmekjøkken, messingdetaljer og hvite, fasede fliser. Kjøkkenet har vannbåren gulvvarme og gjennomgående parkett, i likhet med resten av boligen. Det er montert doble strømuttak i begge hjørnene på sideveggene.



Spiseplass utenfor kjøkkenet med gode solforhold fra morgen til ettermiddag, med sol fra ca. kl. 07:30 til 17:00.



Stilrent kjøkken med grå fronter fra Drømmekjøkken, messingdetaljer og hvite, fasede fliser som gir et tidløst uttrykk. Kjøkkenet har vannbåren gulvvarme og gjennomgående parkett. Det er også montert et dobbelt strømuttak på veggen i høyre hjørne.



Lekker spisestue med plass til et uttrekkbart, rundt spisebord (Ø 138 cm), som ved uttrekk har sitteplass til opptil 10 personer. Rommet har vannbåren gulvvarme og gjennomgående parkett, i likhet med resten av boligen.



Boligens hjerte er den åpne oppholdsavdelingen, hvor stue, spisestue og kjøkken flyter harmonisk sammen. Den åpne planløsningen skaper et lyst og sosialt rom med god plass til både hverdag og gjester.



Koselig stue med opplegg for peis for den som ønsker å installere ildsted. Røykrør oppbevares i bod og medfølger boligen. Stuen har vannbåren gulvvarme og gjennomgående parkett, i likhet med resten av boligen. Sofaen på bildet er på ca. 260 cm.



Hyggelig balkong med ettermiddagssol.



Romslig hovedsoverom med rikelig skapplass, inkludert 8 IKEA PAX-garderobeskap med glassdører. Kott under trappen med vegghengte vinstativ og ekstra oppbevaring. Sengen på bildet er 180 x 200 cm. Rommet har vannbåren gulvvarme og gjennomgående parket



Stort soverom i kjelleretasjen med god skapplass, inkludert 8 IKEA PAX-garderobeskap med glassdører. Rommet har utgang til terrasse og plass til seng på 180 x 200 cm. Det er vannbåren gulvvarme, og gjennomgående parkett i hele boligen.



Terrasse utenfor hovedsoverommet i kjelleretasjen med blomsterkasser og hvit pyntestein. I mai blomstrer trærne med vakre hvite blomster.



Lekkert bad i kjelleretasjen med varmekabler i gulvet og opplegg for vaskemaskin.



I 2. etasje finner du bad og tre soverom.



Romslig og lekkert bad i 2.etg. med varmekabler i gulvet og opplegg for vaskemaskin.



Romslig og lekkert bad i 2. etasje med varmekabler i gulvet og opplegg for vaskemaskin.



Soverom 1 ligger i 2. etasje og vender mot Nordbygrenda. Rommet er utstyrt med vannbåren gulvvarme og har gjennomgående parkett, i likhet med resten av boligen. Sengen på bildet er 120 x 200 cm.



Soverom 2 ligger i 2. etasje og vender mot Nordbygrenda. Rommet har vannbåren gulvvarme og gjennomgående parkett, i likhet med resten av boligen. Sengen på bildet er 150x200cm.



Soverom 3 med fransk balkong vendt mot veien. Sengen på bildet er på 140 x 200 cm og det er vannbåren gulvvarme. Gulvet har gjennomgående parkett, i likhet med resten av boligen.



Soverom 3 i 2. etasje vendt mot veien med åpen garderobeløsning fra IKEA PAX. Skyvedører/skapdører kan eventuelt kjøpes og monteres fra IKEA. Rommet har vannbåren gulvvarme og gjennomgående parkett, i likhet med resten av boligen.



Toppetasje med stor loftsbod og utgang til balkong. Etasjen er i dag benyttet som kontor. Gjennomgående parkett og god brukervennlighet i hele boligen.



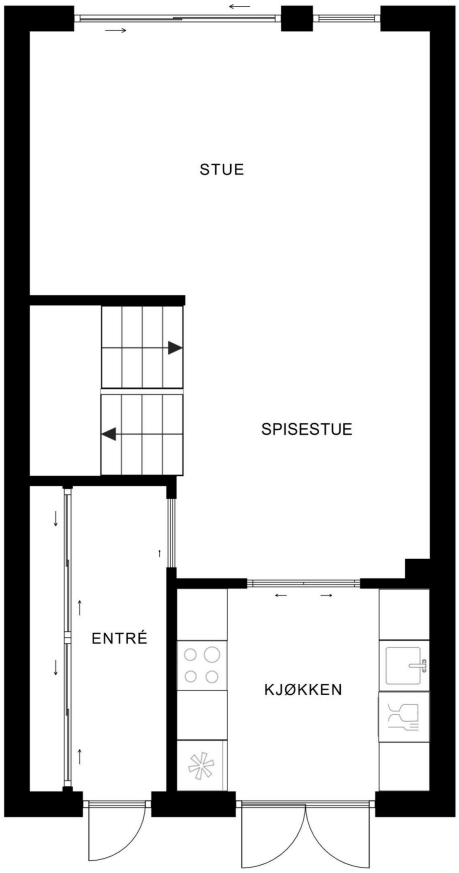
Hyggelig balkong med sol fra ettermiddag og frem til ca. kl. 21:00.



Hyggelig balkong med sol fra ettermiddag og frem til ca. kl. 21:00.

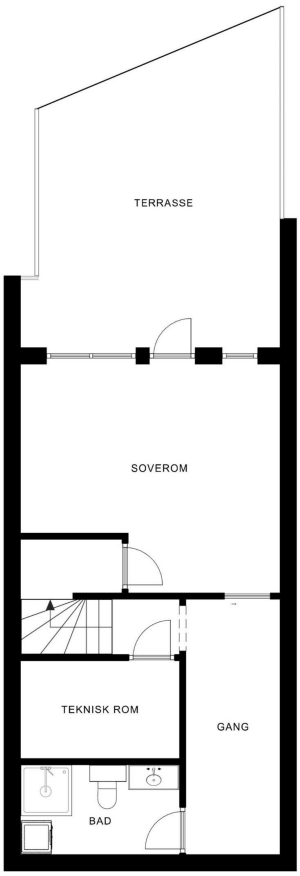


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



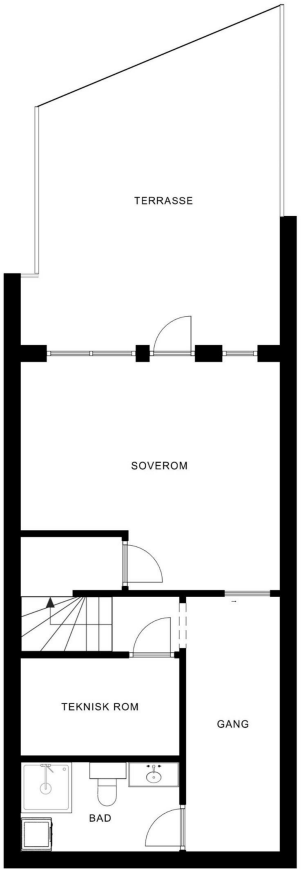
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

1.etg.



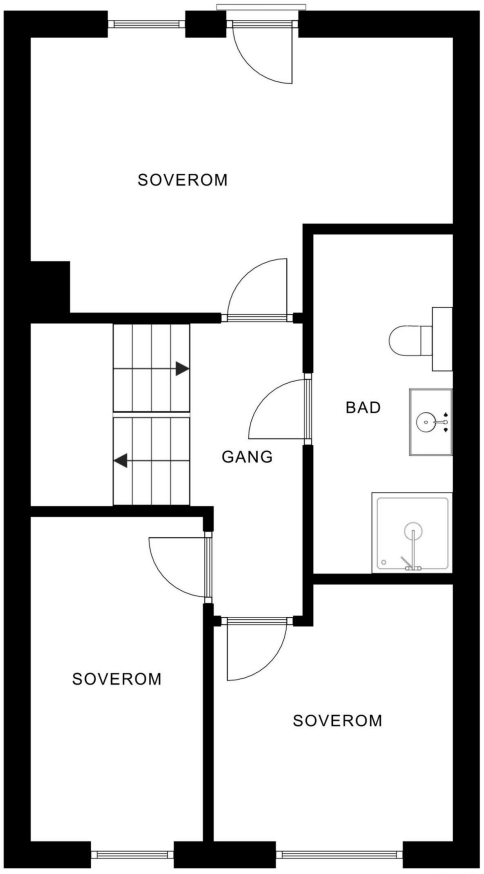
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

0.etg.



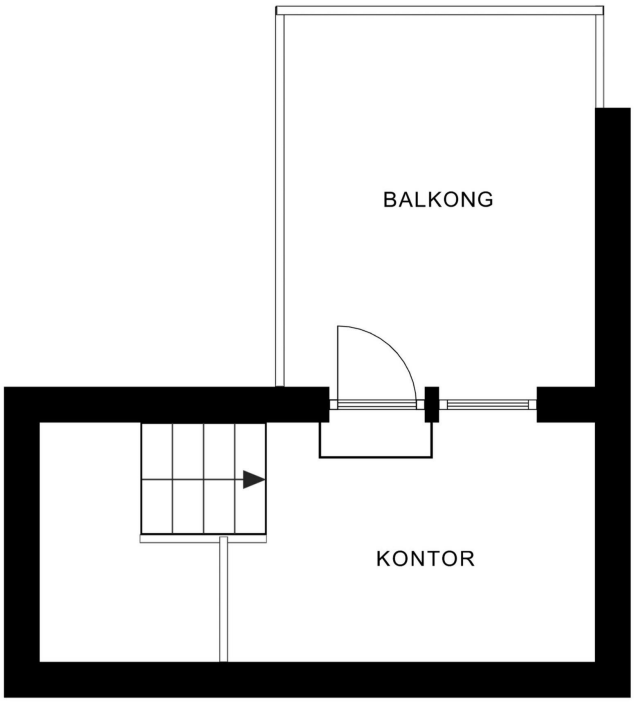
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

0.etg.



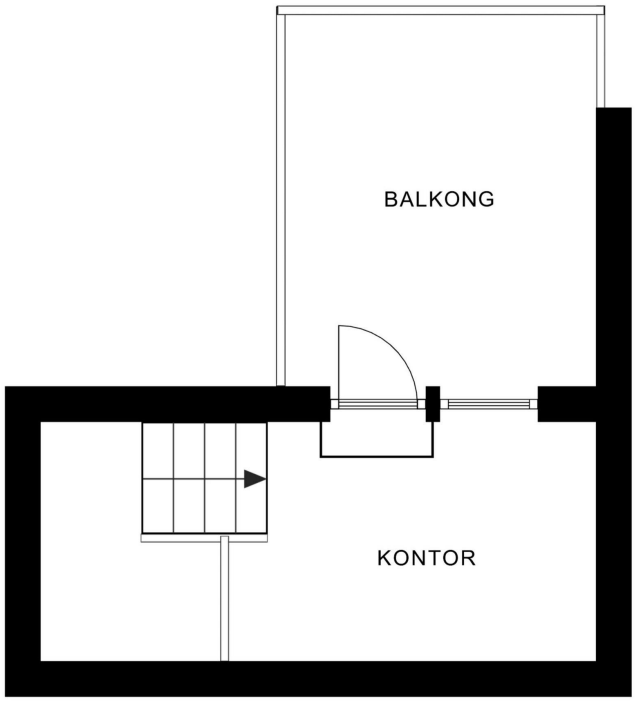
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

2.etg.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

3.etg.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

3.etg.

Om boligen

Velkommen til Nordbygrenda 19. Et moderne og påkostet rekkehus med en gjennomtenkt planløsning og flotte uteområder i et veletablert borettslag. Boligen byr på hele fire uteplasser – en romslig balkong i toppetasjen med gode solforhold, balkong i tilknytning til stue, en hyggelig uteplass ved kjøkkenet som gjør det enkelt å nyte måltider utendørs, samt en terrasse i tilknytning til soverom i underetasjen. Med 4 soverom, 2 bad, carport med elbillader og beliggenhet i et trygt og barnevennlig område nær marka, skoler og barnehager ligger alt til rette for en komfortabel familiehverdag. Det er vannbåren varme i gulv som kan styres via app eller gulvtermostat montert på veggen, balansert ventilasjon og solfangeranlegg på taket. Et energibesparende hus.

-Rekkehus fra 2016.

-4 soverom
-2 bad
-4 uteplasser
-Carport med lader
- Bod i carport, loftsbod og et kott i 0.etg. Samt teknisk rom med plass til noe oppbevaring.
-Vannbåren varme i gulv.
-Solfangeranlegg på tak.
-Opplegg til peis.
-Veletablert borettslag vedlikeholdt/nymalt juni 2026. (USBL-forkjøpsrett for medlemmer)
-Matbutikk (Kiwi) og Strømmen storsenter i umiddelbar nærhet.
- Ca.15 min med bil til Oslo sentrum.
-Ca.5 min å gå til Ahus/bussholdeplassen og 25 min til Oslo-Barcode med 300 bussen. Ellers flere bussholdeplasser i umiddelbar nærhet.
-Ca.15 min å gå til Fjellhamar togstasjon.

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv og familievennlig beliggenhet med kort avstand til det meste man trenger i hverdagen. I nærområdet finner du dagligvarebutikk, skoler og barnehager, samt gode kollektivforbindelser som gjør hverdagen enkel og effektiv.

For shopping, servicetilbud og spisesteder ligger Strømmen Storsenter, Metro senter og Triaden senter kun en spasertur eller kort kjøretur unna. I området finner du også Akershus universitetssykehus, bensinstasjon, brannstasjon, politistasjon og legekontor.

For den aktive familien byr nærområdet på flotte rekreasjonsmuligheter året rundt. Marka ligger i umiddelbar nærhet med et omfattende nettverk av turstier, skiløyper og naturopplevelser. Det er også flere idrettsanlegg i området med fotballbaner, volleyballbane og gode muligheter for lek, trening og friluftsliv.

Området kjennetegnes av et hyggelig og inkluderende nabomiljø, hvor både barn og voksne trives godt. Her er terskelen lav for å slå av en prat, og det er ikke uvanlig å ta med kaffekoppen ut og bli sittende i hyggelig selskap med naboene. Nabolaget har et godt samhold, og det arrangeres blant annet felles markering av 17. mai samt hyggelige grillkvelder som bidrar til å skape et levende og sosialt bomiljø. Dette er et sted hvor det er lett å bli kjent med naboene og føle seg hjemme.

Kombinasjonen av naturskjønne omgivelser, et bredt servicetilbud og nærhet til skoler, barnehager og arbeidsplasser gjør dette til et svært attraktivt sted å bo for både familier og andre som ønsker en praktisk og aktiv hverdag.

15 minutter med bil til Oslo sentrum og 25 minutter til Oslo lufthavn Gardermoen.

Annet

Det er forkjøpsrett på boligen gjennom USBL. Ta kontakt dersom du ønsker mer informasjon om hvordan forkjøpsretten fungerer.

Dersom du ikke har anledning til å komme på ordinær visning, tilbyr jeg gjerne privatvisning etter avtale. Ta kontakt, så finner vi et tidspunkt som passer.

Jeg har tegnet boligselgerforsikring, og anbefaler også kjøper å tegne boligkjøperforsikring for en ekstra trygg bolighandel.

Omkostninger

6 700 000 kr (Prisantydning)
251 436 kr (Andel av fellesgjeld)
---
6 951 436 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 600 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

9 690 kr (Omkostninger totalt)

---

6 961 126 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)
6 725 kr (Eierskiftegebyr)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen

«som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Rekkehus

Nordbygrenda 19, 1472 FJELLHAMAR

LØRENSKOG kommune

gnr. 113, bnr. 360

Andelsnummer 9

Sum areal alle bygg: BRA: 138 m² BRA-i: 133 m²



Befaringsdato: 19.03.2026 **Rapportdato:** 26.03.2026 **Oppdragsnr.:** 11410-1569 **Eiendomsverdi ref nr:** WU1695

Autorisert foretak: FS Takst Seemann **Sertifisert Takstingeniør:** Finn Seemann

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

FS Takst Seemann

FS TAKST

Rapportansvarlig

Finn Seemann
Uavhengig Takstingeniør
finn@fstakst.no
975 37 178

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

FS Takst Seemann
Finstadlia 19
1475 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN 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

TILSTANDSGRAD 1, TG1: 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

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen fremstår som godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje som bør forventes.

Rekkehus - Byggeår: 2016

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra taknivå.
Stål renner og nedløpsrør.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.
Terrasse ved inngangsparti på ca. 17m². Balkong 1. etasje på ca. 4m².
Takterrasse 3. etasje på ca. 10m².

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har isolert stålpipe.
Det er ikke montert vedovn.
Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang utenfor badet.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører og slette dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 33. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 33.
Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg bak dusjhjørne på tekniskrom.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 32. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 32.
Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom vegg bak dusjhjørne.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

I
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er lagt opp for montering av vedovn med vannkappe i stue.
Varmtvannstanken er på ca. 400 liter.
Vannbåren gulv varme undertetasje, 1. etasje og 2. etasje.
El-skap med automat sikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser.
Dreneringen er fra 2016.
Bygningen har betonggrunnmur. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.
Rekkehus bygget på skrående tomt.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 2016. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 2016. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

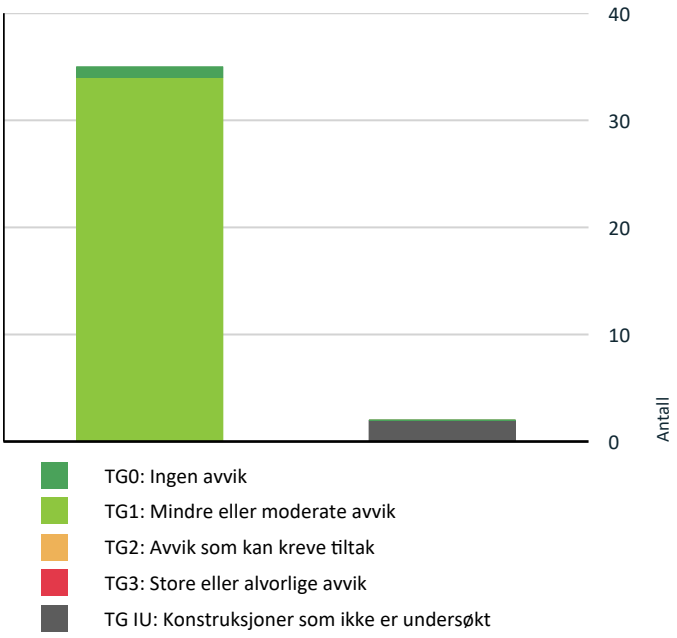
Lovlighet Gå til side

Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2016

Standard
God standard.

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra taknivå.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Stål renner og nedløpsrør.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Terrasse foran inngangsparti i 1. etasje på ca. 17m². Balkong 1. etasje på ca. 4m². Takterrasse 3. etasje på ca. 10m².

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipe.
Det er ikke montert vedovn.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang utenfor badet..
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og slette dører.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Teknisk rom i underetasje med vannbåren varme system, 400 liter varmtvannsbereder og balansert ventilasjons anlegg.
Linoleum på gulv med sluk. Malte vegger.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 33. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 33.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

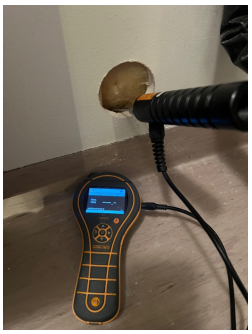
Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg bak dusjhjørne på tekniskrom.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 32. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 32.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

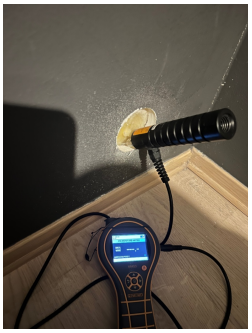
Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom vegg bak dusjhjørne.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

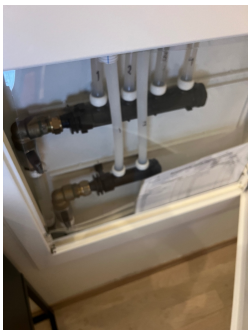
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

TG IU Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er lagt opp for montering av vedovn med vannkappe i stue.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 400 liter.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren gulv varme undertetasje, 1. etasje og 2. etasje.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

El-skap med automat sikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2016

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2016.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Rekkehus bygget på skrående tomt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 2016. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 2016. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

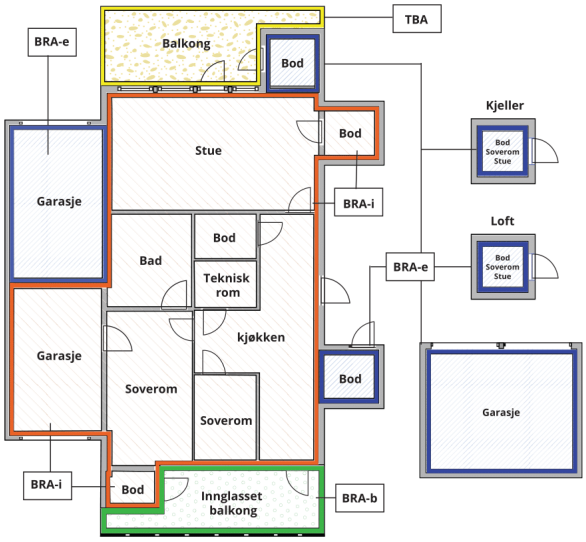
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	41			41	22
1. etasje	42	5		47	21
2. etasje	41			41	
3. etasje	9			9	10
SUM	**133**	**5**			**53**
SUM BRA	**138**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Trapperom, gang, teknisk rom, bad, soverom		
1. etasje	Entré, stue 2, kjøkken	Bod	
2. etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
3. etasje	Loftstue		

Kommentar

Det var målt fra 238cm til 240cm under himling.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

FS Takst Seemann
Finstadlia 19
1475 LØRENSKOG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2026	Finn Seemann	Takstingeniør
	Silje Grøndahl-Partyka	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	113	360		0	24426.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nordbygrenda 19

Hjemmelshaver
Nordbygrenda Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/NORDBYGRENDA BORETTSLAG	916609469			Grøndahl-Partyka Silje, Partyka Steffan

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
9

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Nyere bolig felt som består av flere rekkehus. Kort vei til de fleste fasiliteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Carport med el-bil lader og bod på ca.5 m² medfølger eiendommen.

Se grunnboken. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

FS Takst Seemann
Finstadlia 19
1475 LØRENSKOG

Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

FS Takst Seemann
Finstadlia 19
1475 LØRENSKOG

Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/WU1695

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Nordbygrenda 19, 1472 FJELLHAMAR

05 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nordbygrenda 19	Nordbygrenda 19	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

januar 2016.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

10 år

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

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Grøndahl-Partyka, Silje

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.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet termostat på bad i 2.etg. og montert dimmer i stue.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vestfold elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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 10108722

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Silje Grøndahl-Partyka	**2026-06-05**

Identification

Silje Grøndahl-Partyka

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Silje Grøndahl-Partyka	05/06-2026 19:49:32	BankID OIDC High

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Nordbygrenda Borettslag mandag 23.03.2026 kl. 18:00 - Digitalt møte, min side Bonabo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Elisabet Johansen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Elisabet Johansen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Styreleder Cato Myrkaskog signerer protokoll

Vedtak:
Valgt ble: Valgt ble Cato Myrkaskog.

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: 44

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 0

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
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

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

Konsumprisindeksen for 2025 var i følge SSB på 3,6%.

Styrets forslag er 5% økning, frå 200.000,- til 210.000,-

Styrets arbeidsmengde forventes å øke i 2026 og over i 2027 som følge av blandt annet vedlikeholdsprosjektet av fasadene.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 210.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Fasadevedlikehold 2026-2027 og finansiering

1. **BAKGRUNN**

Bygningsmassen i Nordbygrenda Borettslag har nå et betydelig vedlikeholdsbehov på fasadene. Tilstandsanalyser viser at spesielt de sørvendte veggene krever umiddelbar handling.

Styret har i tråd med sitt mandat allerede iverksatt forprosjekteringen. Det er inngått avtale med **FAVN Entreprenør AS** om utarbeidelse av beskrivelse, anbudsgrunnlag og innhenting av tilbud til en fastpris på kr 25.000,- eks. mva.

Styrets vurdering: Vedlikeholdet kan ikke utsettes uten å bryte styrets lovpålagte plikt til å ivareta borettslagets eiendom i henhold til borettslagsloven § 5-13. Utsettelse vil medføre økte skader og vesentlig høyere kostnader på sikt.

1. **PROSJEKTBESKRIVELSE OG RAMMER**

- **Omfang:** Komplett fasade vedlikehold med maling og utbedring av skader.
- **Tidsplan:** Gjennomføring i 2026–2027.
- **Totalramme:** Estimert til **kr 10.000.000,-**.

Merknad om kostnadsramme: De første anslågene fra entreprenører som har vært på tilbuds befaring, ligger på rundt kr 8.000.000,- eks. mva. (tilsvarende ca. kr 10.000.000,-

inkl. mva.). Eksakt malings mengde og endelige kostnader lar seg ikke låse før etter at anbudsrunden er fullført, og innkallings fristen krever at rammen fastsettes nå. Rammen er derfor satt til maksimalt kr 10.000.000,- inkl. mva. for å sikre dekning av høyeste mulige totalsum. Flere av tilbyderne har påpekt at carportene fremstår i god stand og trolig kun trenger vasking – dette kan redusere totalkostnaden med anslagsvis kr 1.000.000 til 1.500.000,-. Styret vil arbeide aktivt for at endelig entreprise kostnad blir så lav som mulig innenfor rammen.

- **Fargevalg:** Det er innhentet arkitekt vurdering for fargevalg fra 7FKonsult AS. Dette presenteres og behandles som en egen sak.

1. **FINANSIERINGSALTERNATIVER**

Lånets avdrag og renter blir fordelt på andelene etter gjeldende fordelingsnøkkel basert på andelens størrelse. Avdrag og renter vil fremgå separat på innbetalingene av felleskostnadene.

ALTERNATIV A: NYTT SEPARAT LÅN

Opptak av et fjerde lån spesifikt for fasade prosjektet.

- **Lånebeløp:** Kr 10.000.000,- (10 års nedbetaling).

Eksempel på faktura (Alternativ A)

Dagens faktura (Feb 2026):
Felleskostnader (driftsdel): 3 398,00 kr
Kapitalkostnader (eksisterande lån): 1 289,00 kr
A-konto vann/avløp: 980,00 kr
Totalbeløp å betale: 5 667,00 kr

Estimert faktura (Alt. A)
Felleskostnader (driftsdel): 3 398,00 kr
Kapitalkostnader (eksisterande lån): 1 289,00 kr
Nytt fasadelån (estimert snitt) 1 499,00 kr
A-konto vann/avløp: 980,00 kr
Totalbeløp å betale: ca. 7 166,00 kr

ALTERNATIV B: REFINANSIERING OG KONSOLIDERING (STYRETS ANBEFALING)

Samle eksisterende lån og det nye lånebehovet i ett felles lån.

- **Samlet lånebeløp:** Inntil kr 17.000.000,- (20 års nedbetaling).

Eksempel på faktura (Alternativ B)

Dagens faktura (Feb 2026):
Felleskostnader (driftsdel): 3 398,00 kr
Kapitalkostnader (eksisterande lån): 1 289,00 kr
A-konto vann/avløp: 980,00 kr
Totalbeløp å betale: 5 667,00 kr

Estimert faktura (Alt. B)
Felleskostnader (driftsdel): 3 398,00 kr
Kapitalkostnader (konsolidert lån): 1 493,00 kr
A-konto vann/avløp: 980,00 kr
Totalbeløp å betale: ca. 5 871,00 kr

Det presiseres at eksemplene er basert på en **generisk** andel i vårt borettslag, og viser forskjellen mellom de to alternativene, ikke de eksakte beløpene lånene vil koste.

Vedtak:
Til orientering.

5.2 Alternativ A

NYTT SEPARAT LÅN

Opptak av et fjerde lån spesifikt for fasade prosjektet.

- **Lånebeløp:** Kr 10.000.000,- (10 års nedbetaling).

Eksempel på faktura (Alternativ A)

Dagens faktura (Feb 2026):
Felleskostnader (driftsdel): 3 398,00 kr
Kapitalkostnader (eksisterande lån): 1 289,00 kr
A-konto vann/avløp: 980,00 kr
Totalbeløp å betale: 5 667,00 kr

Estimert faktura (Alt. A)
Felleskostnader (driftsdel): 3 398,00 kr
Kapitalkostnader (eksisterande lån): 1 289,00 kr
Nytt fasadelån (estimert snitt) 1 499,00 kr
A-konto vann/avløp: 980,00 kr
Totalbeløp å betale: ca. 7 166,00 kr

Vedtak:
Alternativ A: Prosjektet finansieres ved opptak av et nytt separat lån på kr 10 000 000,- med inntil 10 års løpetid.

Totalt antall stemmer: 42

Antall stemmer for: 1

Antall stemmer mot: 35

Antall blanke stemme: 6

Forslaget ble ikke vedtatt.

5.3 Alternativ B (Styrets anbefaling)

ALTERNATIV B: REFINANSIERING OG KONSOLIDERING (STYRETS ANBEFALING)

Samle eksisterende lån og det nye lånebehovet i ett felles lån.

- **Samlet lånebeløp:** Inntil kr 17.000.000,- (20 års nedbetaling).

Eksempel på faktura (Alternativ B)

Dagens faktura (Feb 2026):
Felleskostnader (driftsdel): 3 398,00 kr
Kapitalkostnader (eksisterande lån): 1 289,00 kr
A-konto vann/avløp: 980,00 kr
Totalbeløp å betale: 5 667,00 kr

Vedtak:

Alternativ B (Styrets anbefaling): Styret gis fullmakt til å refinansiere borettslagets samlede gjeld i ett nytt lån på inntil kr 17 000 000,- med inntil 20 års løpetid. Rammen skal dekke eksisterende lånegjeld, finansiering av fasadeprosjektet samt finansiering av utbedring av gulvvarmesystemet.

Totalt antall stemmer: 42

Antall stemmer for: 38

Antall stemmer mot: 1

Antall blanke stemme: 3

Alternativ B ble vedtatt.

5.4 Opsjon fargevalg

Ved førre fasademaling og i perioden etterpå har styret fått fleire henvendelsar om ikkje det er mogleg å vurdere andre fargar ved neste anledning.

Styret har difor i samband med sak 5.1 bedt om ein opsjon på fargevalg. FAVN har innhenta eit forslag frå 7FKonsult v/Arkitekt Ina K. Ullenes.

Fargeforslaga med bilder er vedlagt, og det vil vere fargeprøvar tilgjengelig i Nordbygrenda for besiktelse.

Alternativ 1:

Panel: Elegant Jotun 1434

"En farge med mørke og lune gråtoner er valgt som hovedfarge på panel – Elegant Jotun 1434. Denne fargen gir en tydelig og rolig kontrast mot det grønne landskapet, og bidrar til at bygningene fremstår klart definerte uten å virke dominerende. Mørke gråtoner er tidløse og godt egnet for moderne boligbebyggelse, og harmonerer særlig godt med eksisterende mørkt tak.

Detaljer: Sort Jotun 0099

"En dyp og myk sort som ligger tett opp mot gråtoner – Sort Jotun 0099, er valgt for en harmonisk overgang og et sofistikert uttrykk. Denne vil fremheve byggedetaljer og skape dynamikk i fasaden."

Alternativ 2:

Panel: Ochre clay Jotun 11220

"En livlig okergul med hint av fersken og oransje. Den er varm, fargerik og energigivende å omgi seg med – Ochre clay. Denne fargetonen ligger komplementært til de grønne omgivelsene og gir et varmt og særpreget uttrykk som skiller seg tydelig ut i landskapet, samtidig som den oppleves naturlig og jordnær. Fargen er valgt i en dempet nyanse for å unngå et for sterkt eller dominerende uttrykk."

Detaljer: 349 Scandinavian Pine

"For detaljer beholdes eksisterende farge Scandinavian Pine. Sammen med panelfargen vil fasadene bli dynamiske, mer energiske og varme."

Vedtak:

Til orientering.

5.5 Valg av farge- Alternativ 1

Alternativ 1:

Panel: Elegant Jotun 1434

"En farge med mørke og lune gråtoner er valgt som hovedfarge på panel – Elegant Jotun 1434. Denne fargen gir en tydelig og rolig kontrast mot det grønne landskapet, og bidrar til at bygningene fremstår klart definerte uten å virke dominerende. Mørke gråtoner er tidløse og godt egnet for moderne boligbebyggelse, og harmonerer særlig godt med eksisterende mørkt tak.

Detaljer: Sort Jotun 0099

"En dyp og myk sort som ligger tett opp mot gråtoner – Sort Jotun 0099, er valgt for en harmonisk overgang og et sofistikert uttrykk. Denne vil fremheve byggedetaljer og skape dynamikk i fasaden."

Vedtak:

Alternativ 1:

Panel: Elegant Jotun 1434

Detaljer: Sort Jotun 0099

Totalt antall stemmer: 42

Antall stemmer for: 10

Antall stemmer mot: 29

Antall blanke stemme: 3

Forslaget ble ikke vedtatt.

5.6 Valg av farge- Alternativ 2

Panel: Ochre clay Jotun 11220

"En livlig okergul med hint av fersken og oransje. Den er varm, fargerik og energigivende å omgi seg med – Ochre clay. Denne fargetonen ligger komplementært til de grønne omgivelsene og gir et varmt og særpreget uttrykk som skiller seg tydelig ut i landskapet, samtidig som den oppleves naturlig og jordnær. Fargen er valgt i en dempet nyanse for å unngå et for sterkt eller dominerende uttrykk."

Detaljer: 349 Scandinavian Pine

"For detaljer beholdes eksisterende farge Scandinavian Pine. Sammen med panelfargen vil fasadene bli dynamiske, mer energiske og varme."

Vedtak:

Alternativ 2:

Panel: Ochre clay Jotun 11220
Detaljer: 349 Scandinavian Pine

Totalt antall stemmer: 42

Antall stemmer for: 6

Antall stemmer mot: 33

Antall blanke stemme: 3

Forslaget ble ikke vedtatt.

5.7 Utbetring av golvvarmesystem

Nordbygrenda Borettslag har over fleire år opplevd vedvarande problem med varmesystemet i husa. Problema manifesterer seg som:

- Konstant trykkfall som krev manuell etterfylling av vatn
- Kalde golv, særleg i øvste etasje
- Feilmeldingar på el-kassetten (DNK-BGL1, «Gekko») grunna lågt trykk
- Luft i systemet som hindrar varmesirkulasjon

Styret har gjennomført ei grundig teknisk utgreiing av anlegget i samarbeid med Gundersen & Grimsmo AS (autorisert VVS-bedrift). Utgreiinga konkluderer med at hovudproblemet er eit kritisk underdimensjonert ekspansjonskar i el-kassetten som er backup-varmekjelde.

TEKNISK ANALYSE

Systemarkitektur

Kvart hus har eit varmesystem med tre separate, isolerte sløyfer:

1. **Solfangersløyfe:** Isolert glykolkrets frå solfangarpanel på tak til varmevekslar i akkumulatortank. Eige 25-liters ekspansjonskar (Flexcon Solar). Fungerer tilfredsstillande.
2. **Akkumulatortank (Høiax Titanium 400L):** Primærvarmebatteri med 5 kW berederelement (nedre del) og 1,4 kW spisslast-element (øvre del). Har innebygd 3-liters ekspansjonskar + eksternt 25-liters Flamco-kar montert i 2023. Fungerer tilfredsstillande.
3. **Golvvarmesløyfe:** Isolert krets som går gjennom varmevekslar i akkumulatortanken. Omfattar golvvarmerøyr (50-80L), rørføringar (12-20L) og backup el-kassett DNK-BGL1 (ca. 15L internt). Totalt systemvolum: 77-115 liter avhengig av leiligheitsstorleik.

Identifisert problem

El-kassetten DNK-BGL1 («Gekko») har eit internt ekspansjonskar på berre 5 liter. Ved ein temperaturstigning frå 10°C til 60°C utvidar vatnet i golvvarmesløyfa seg med 1,3-1,8 liter (avhengig av leiligheitsstorleik). I teorien skulle 5 liter vere tilstrekkeleg, men i praksis oppstår problem av følgjande årsaker:

- Defekt gummiblære i mange av ekspansjonskara (dokumentert av VVS-bedrift)
- For liten sikkerhetsmargin ved temperaturtoppar
- Karet må ha luftreserve, så effektivt volum er berre 3-4 liter

Når karet er fullt, stig trykket til sikkerhetsventilen opnar (2,5-3,0 bar) og slepp ut vatn. Når systemet kjølest ned fell trykket under minimum (0,5 bar), pumpa stoppar og luft suges inn i systemet.

LØYSINGSALTERNATIV

Styret har innhenta tilbod frå Gundersen & Grimsmo AS på to alternative løysingar for alle 72 leiligheter i borettslaget:

Alternativ A (Styrets innstilling)

Løysing: Montering av eksternt 18L ekspansjonskar + fast påfylling
Totalkostnad (inkl. mva): 688 589 kr
Per leilighet: 9 564 kr
Arbeid: Fjerner internt 5L kar i Gekko, monterer nytt 18L kar eksternt på veggkonsoll. Montering av fast påfylling (kuleventil + tilbakeslagsventil). Estimert 3-4 timar per leilighet.
Hovudfordel: Løyser problemet effektivt til låg kostnad. 18L kar gir 10x sikkerhetsmargin for golvvarmesløyfa. Fast påfylling eliminerer manuelt vedlikehald.
Hovudulempe: Beheld Gekko frå AliExpress. Enkelte leiligheter (t.d. nr 98) krev spesialløysing.

Alternativ B

Løysing: Full utskifting til Canes L2M-8 el-kjele (8 kW) + 18L ekspansjonskar + fast påfylling
Totalkostnad (inkl. mva): 2 602 121 kr
Per leilighet: 36 140 kr
Arbeid: Demontering av Gekko, installasjon av ny Canes-kjele, 18L kar og påfylling. Mogleg tilleggskostnad for shunt-justering. Estimert 6-8 timar per leilighet.
Hovudfordel: Norskgodkjent system frå anerkjent leverandør. Moderne, trinna el-kjele med lang levetid.
Hovudulempe: 4x så dyrt. Risiko for ekstra kostnader ved shunt-justering. Lengre installasjon.

STYRETS VURDERING

Styret tilrår **Alternativ A** av følgjande grunnar:

1. **Problemløysing:** Det er ikkje "Gekko" sin kapasitet (4 kW) som er problemet, men det underdimensjonerte 5-liters ekspansjonskaret. Eit korrekt dimensjonert ekspansjonskar vil gi stabil drift for golvvarmesløyfa.
2. **Økonomisk:** Alternativ A kostar 688 589 kr mot Alternativ B sitt 2 602 121 kr, ein differanse på **1 913 532 kr**.
3. **Gjennomføring:** Alternativ A kan gjennomførast sommaren 2026 med minimal nedetid (3-4 timar per leilighet). Fast påfylling eliminerer behovet for manuell etterfylling.
4. **Fleksibilitet:** Dersom Gekko skulle svikte om 5-10 år, kan borettslaget då vurdere utskifting. Men det vurderes ikkje å vere nødvendig no.

FINANSIERING

I samsvar med vedtektene §5 (vedteke 2023) har borettslaget vedlikeholdsansvar for golvvarmeanlegget med tilhøyrande ekspansjonskar. Prosjektet foreslås finansiert over fellesgjeld.

Alternativ A: Lån på 690 000 kr (inkl. buffer). Ved 20 års nedbetaling med 4,5% rente blir årleg kostnad ca. 52 700 kr for heile borettslaget, eller ca. **732 kr per leilighet per år.**

Alternativ B: Lån på 2 610 000 kr. Ved 20 års nedbetaling med 4,5% rente blir årleg kostnad ca. 199 400 kr for heile borettslaget, eller ca. **2 769 kr per leilighet per år.**

Dersom det i sak 5.1 er vedtatt å refinansiere alle lån vil dette lånet inngå i det samla lånet.

Er det i sak 5.1 vedtatt å fortsatt ha separate lån vil det tas opp separat lån for dette prosjektet også.

Tentativ gjennomføringsplan:

Ved vedtak av Alternativ A foreslår styret følgjande framdrift føresatt kapasitet frå Gundersen & Grimsmo:

Fase 1 (april-mai 2026): Pilotinstallasjon i 2-3 representative leiligheter (84 m², 116 m², 133 m²). Dokumentering av trykkstabilitet over 4 veker.

Fase 2 (mai-august 2026): Hovudinstallasjon i alle 72 leiligheter. Arbeidet koordinerast for minimal nedetid. **NB!** Leiligheiter med teknisk rom i klesrom (nr 1, 3, 88, 96 og 98) må ha tilpassa løysing (Ekspansjonskar på bad). Dette blir utarbeida i samarbeid med Gundersen og Grimsmo.

Fase 3 (september 2026): Sluttdokumentasjon og oppdatering av FDV-dokumentasjon (drift og vedlikehald).

Det presiseres at styret står fritt til å tilpasse gjennomføringsplanen i samråd med Gundersen & Grimsmo og/eller andre partar om det skulle vere nødvendig.

Vedtak:

Til orientering.

5.8 Alternativ A

Alternativ A (Styrets innstilling)

Løysing: Montering av eksternt 18L ekspansjonskar + fast påfylling
Totalkostnad (inkl. mva): 688 589 kr
Per leilighet: 9 564 kr
Arbeid: Fjerner internt 5L kar i Gekko, monterer nytt 18L kar eksternt på veggkonsoll. Montering av fast påfylling (kuleventil + tilbakeslagsventil). Estimert 3-4 timar per leilighet.
Hovudfordel: Løyser problemet effektivt til låg kostnad. 18L kar gir 10x sikkerhetsmargin for
golvvarmesløyfa. Fast påfylling eliminerer manuelt vedlikehald.
Hovudulempe: Beheld Gekko frå AliExpress. Enkelte leiligheter (t.d. nr 98) krev spesialløysing.

FINANSIERING

I samsvar med vedtektene §5 (vedteke 2023) har borettslaget vedlikeholdsansvar for golvvarmeanlegget med tilhøyrande ekspansjonskar. Prosjektet foreslås finansiert over fellesgjeld.

Alternativ A: Lån på 690 000 kr (inkl. buffer). Ved 20 års nedbetaling med 4,5% rente blir årleg kostnad ca. 52 700 kr for heile borettslaget, eller ca. **732 kr per leilighet per år.**

Vedtak:

FORSLAG A:

Generalforsamlinga vedtek å gjennomføre utbedring av varmesystemet i alle 72 leiligheter ved montering av eksternt 18-liters ekspansjonskar og fast påfylling, i samsvar med tilbod frå Gundersen & Grimsmo AS datert 21.02.2026.

Prosjektet finansierest som følger:

- Dersom Alternativ B i sak 5.1 blir vedtatt, inkluderes finansiering (inntil kr 690 000,-) i burettslagets samla refinansiering av fellesgjeld.
- Dersom 5.1 ikkje blir vedtatt, eller Alternativ A i sak 5.1 blir vedtatt, gir generalforsamlinga styret fullmakt til å ta opp eit separat lån på inntil 20 års løpetid for dette formålet.

Styret får fullmakt til å gjennomføre prosjektet i samsvar med gjennomføringsplanen, inkludert pilotinstallasjon og eventuelle tilpassingar for leiligheter med særskilte utfordringar.

Totalt antall stemmer: 42

Antall stemmer for: 32

Antall stemmer mot: 6

Antall blanke stemme: 4

Forslag A ble vedtatt.

5.9 Alternativ B

Løysing: Full utskifting til Canes L2M-8 el-kjele (8 kW) + 18L ekspansjonskar + fast påfylling
Totalkostnad (inkl. mva): 2 602 121 kr
Per leilighet: 36 140 kr
Arbeid: Demontering av Gekko, installasjon av ny Canes-kjele, 18L kar og påfylling. Mogleg
tilleggskostnad for shunt-justering. Estimert 6-8 timar per leilighet.
Hovudfordel: Norskgodkjent system frå anerkjent leverandør. Moderne, trinna el-kjele med lang
levetid.
Hovudulempe: 4x så dyrt. Risiko for ekstra kostnader ved shunt-justering. Lengre installasjon.

Alternativ B: Lån på 2 610 000 kr. Ved 20 års nedbetaling med 4,5% rente blir årleg kostnad ca. 199 400 kr for heile borettslaget, eller ca. **2 769 kr per leilighet per år.**

Dersom det i sak 5.1 er vedtatt å refinansiere alle lån vil dette lånet inngå i det samla lånet.

Er det i sak 5.1 vedtatt å fortsatt ha separate lån vil det tas opp separat lån for dette prosjektet også.

Vedtak:

Løysing: Full utskifting til Canes L2M-8 el-kjele (8 kW) + 18L ekspansjonskar + fast påfylling

Totalkostnad (inkl. mva): 2 602 121 kr
Per leilighet: 36 140 kr
Arbeid: Demontering av Gekko, installasjon av ny Canes-kjele, 18L kar og påfylling. Mogleg
tilleggskostnad for shunt-justering. Estimert 6-8 timar per leilighet.
Hovudfordel: Norskgodkjent system frå anerkjent leverandør. Moderne, trinna el-kjele med lang
levetid.
Hovudulempe: 4x så dyrt. Risiko for ekstra kostnader ved shunt-justering. Lengre installasjon.

Alternativ B: Lån på 2 610 000 kr. Ved 20 års nedbetaling med 4,5% rente blir årleg kostnad ca. 199 400 kr for heile borettslaget, eller ca. **2 769 kr per leilighet per år.**

Dersom det i sak 5.1 er vedtatt å refinansiere alle lån vil dette lånet inngå i det samla lånet.

Er det i sak 5.1 vedtatt å fortsatt ha separate lån vil det tas opp separat lån for dette prosjektet også.

Totalt antall stemmer: 42

Antall stemmer for: 4

Antall stemmer mot: 34

Antall blanke stemme: 4

Forslaget ble ikke vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Det er i forkant av generalforsamlingen blitt sendt ut forespørsel til beboerne om noen ønsker å stille til styreverv. Det har ikke meldt seg noen nye kandidater til rollen som styreleder.

På bakgrunn av dette innstilles nåværende styreleder, Cato Myrkaskog til gjenvalg som styreleder for en ny periode.

Cato har inngående kjennskap til borettslagets drift og saker, og styret mener kontinuitet i arbeidet vil være positivt for borettslaget.

Cato Myrkaskog stiller til valg som styreleder for 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Cato Myrkaskog som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Ingen varamedlemmer på valg.

Styret kan suppleres med varamedlemmer dersom noen melder seg.

Vedtak:
Ingen kandidater meldte seg.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Vedtak:
Styret utpeker delegat.

6.4 Valg av valgkomite

Styret fungerer som valgkomite

Vedtak:
Styret fungerer som valgkomite.

Protokoll for Nordbygrenda Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Elisabet Johansen (sign.)	07.04.2026
Sekretær	Elisabet Johansen (sign.)	07.04.2026
Protokollvitne	Cato Myrkaskog (sign.)	30.03.2026

Ordensregler for Nordbygrenda borettslag

Borettslaget Nordbygrenda er andelshavernes eiendom. Som borettslag må vi ha ordensregler som sikrer oss ro, orden og hygge i hjemmene våre.

Borettslagets styre har myndighet til å endre eller gjøre tillegg i ordensreglene. Ved endringer i ordensreglene skal styret gi andelseierne beskjed om dette i god tid før endringene trer i kraft.

Andelseierne er ansvarlig for at ordensreglementet blir overholdt av sin husstand eller andre personer som vedkommende har gitt adgang til eiendommen.

Det er av felles interesse at ordensreglene følges, blant annet for å redusere vedlikeholdskostnadene på fellesarealene som følge av for eksempel manglende vedlikehold.

Andelseierne er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til boligen. Boligen må ikke brukes slik at det sjenerer andre..

Alminnelige ordensregler

Biler og ander kjøretøyer skal ikke parkeres på gangveiene og/eller på grøntarealet i borettslaget, disse er kun for av- og pålessing. Det vises for øvrig videre til de gjeldende kommunale reguleringsbestemmelser.

Parabolantenner, markiser, platting, levegger eller liknende kan bare settes opp etter godkjenning av styret.

Regler om ro i borettslaget

Det skal være ro i boligen fra kl. 23:00 til kl. 07:00. Musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 20:00 og 08:00 Heller ikke på helligdager.

Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra nærmeste naboer.

Fester eller sammenkomster som vil foregå etter 23:00 må kunne tillates etter nabovarsel, når disse begrenses til et par ganger i året. Nabovarsel gis ved brev eller oppslag og minimum med fem dagers varsel.

Sjenerende bruk av støyende maskiner er forbudt på søndager og helligdager, samt etter kl. 21:00 på hverdager.

Bruksoverlating

En andelseier kan ikke overlate bruken av sin bolig til andre uten videre. Med godkjenning fra styret, kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for opp til tre år, dersom en selv har bodd i boligen minst ett av de siste to årene. Det betyr at det skal innhentes skriftlig samtykke fra styret før bruksoverlating skjer. Dette jf. Lov om burettslag § 5-3

Utleie av del av boliger er tillatt jf. Lov om burettslag § 5-4. Styret må allikevel få melding om dette slik at borettslaget har oppdatert oversikt over beboere.

Private lekeapparater

Det kan ikke settes opp private lekeapparater på fellesarealer. Lekeapparater som settes opp i egne hager er den enkelte andelseiers ansvar. Eier av lekeapparater er ansvarlig for barnas sikkerhet ved lek i egne lekeapparater. Trampoliner er spesielt risikofylt og støyende og anbefales derfor ikke.

Dyrehold

Dyrehold som sjenerer øvrige beboere i betydelig grad, og som ikke avvikles eller omlegges etter klage, vil være et vesentlig mislighold som kan gi grunnlag for salgspålegg. Dyreeiere må påse at deres dyr ikke skaper problemer for andre beboere.

Skadedyr

Den enkelte andelseier (beboer) har ansvar for å holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Slokkeutstyr og brannvarslingsanlegg

Det er den enkelte andelseier som har ansvar for at slokkeutstyr fungerer og må derfor vedlikeholde og føre ettersyn med dette. Dersom det er feil ved slokkingsutstyr, må dette utbedres av andelseier.

Det er påbudt at din bolig skal ha godkjente røykvarslere, som høres på alle soverommene når dørene er lukket. Det er den enkelte andelseier som har ansvar for at utstyret fungerer, og har dermed ansvar for vedlikehold og kontroll av røykvarsler.

For boliger med felles brannvarslingsanlegg er det etablert egne rutiner for vedlikehold, samt egen branninstruks.

Peis

Det er kun tillatt å brenne ren, tørr ved i ildsted/peis. Dette på grunn av miljø. Dersom du brenner noe annet enn ved i din vedovn eller peis kan det bli generert store mengder av helsefarlig giftig røyk. Dersom ildstedet er utstyrt med en katalysator så vil den heller ikke virke som den skal.

Avfall

Vanlig husholdningsavfall skal kastes i felles avfallsbrønner. Større avfallsmengder ved for eksempel flytting må kastes på avfallsmottak hos ROAF. Dersom det ikke er plass i avfallsbrønnene skal ikke avfall settes ved siden av brønnene.

Grøntanlegg

Plener og beplantning er felles eiendom, og vedlikeholdet bekostes av borettslaget. Bruksplener bør brukes med forsiktighet.

Fellesområdet skal holdes ryddig og fritt for avfall.

Parkering

Parkering på borettslagets område er forbeholdt beboere og deres gjester.

Parkering er bare tillatt på oppmerkede plasser. Det er ikke tillatt å parkere på gangveier. Hver enkelt bolig har en fast parkeringsplass i carportrekke med tilhørende bod.

Det er ikke tillatt å oppbevare campingvogner, båter, tilhengere og lignende på borettslagets parkeringsplasser.

Avskiltede kjøretøy kan ikke parkeres på borettslagets område, med mindre det foreligger samtykke fra styret.

Ved store snømengder forbeholder styret seg retten til å pålegge bileier å flytte bilen for at snømåkingen kan utføres best og enklest mulig innenfor et visst tidsrom.

Det oppfordres til at de faste parkeringsplassene lånes bort til andre dersom plassen er ledig en periode (ved reise etc). Dette kan formidles via Facebook-gruppen.

Boder i carport

Bodene i carporten er i likhet med carportene en del av fellesanleggene. Det er ikke tillatt å gjøre bygningsmessige inngrep i disse som for eksempel å isolere veggene. Dette for å hindre fuktskader og annet som vil ødelegge bygningsmassen.

Gangveier

Det er kun tillatt å kjøre på gangveiene i borettslaget ved raske og nødvendige tilkjøringsbehov. Bommene tilknyttet gangveiene vil bli låst med hengelås. Alle andelseiere får hver sin nøkkel. Bommene skal låses igjen etter bruk.

Leverandører kan ikke benytte gangveiene. Dette gjelder for eksempel Posten eller Kolonial (m.v.) Det oppfordres til at hver andelseier melder fra om dette til leverandøren dersom dette allikevel forekommer.

Informasjonskanaler for borettslaget

Informasjon til borettslagets andelseiere vil bli publisert på www.nordbygrenda.no og på Facebook-gruppen "Vi i Nordbygrenda". Det oppfordres til å utvise nettvett på internett-kanalene våre. Klager på andre andelseiere eller til borettslaget skal rettes til styret og ikke diskuteres på internett.

Bruksrett til del av fellesareale i tilknytning til boligen (dersom forslag 1 til vedtektene blir vedtatt)

Alle andelseiere har eksklusiv bruksrett til del av fellesarealet i tilknytning til boligen, jf. vedtektene punkt 4-1 . Andelseierne skal selv besørge og bekoste forsvarlig vedlikehold av det arealet som de har eksklusiv bruksrett til. Ingen tiltak, eksempelvis i form av planting av hekk eller oppføring av gjerde, skal igangsettes uten skriftlig samtykke fra styret. Styret skal sikre ensartede løsninger.

Styregodkjenning kreves også for plattinger, levegger og andre faste installasjoner. I tillegg til å sikre ensartede løsninger vil styret legge vekt på tilgang rundt boligene og at boliger på samme rekke er enige om tiltaket.

Videre er det ønskelig at levegger, beplantning, gjerder m.v. utføres i så lik utførelse som borettslaget ble bygget i som mulig. For eksempel er det ønskelig at gjerder utføres som spilegjerder i likhet med gjerdene på balkonger. Styret vil utarbeide en veileder for hvilke løsningen som kan aksepteres.

Skillevegger / levegger som er koblet fast til boligen er regnet som en del av fellesarealene. Det er dermed en del av borettslagets bygningsmasse og borettslagets vedlikeholdsansvar. Skillevegger / levegger skal derfor anskaffes av styret. Kostnaden dekkes av andelseier.

Tiltak i form av faste installasjoner som for eksempel egne boder, tak over platting m.v. vil ikke godkjennes.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Nordbygrenda borettslag onsdag 19.03.2025 kl. 09:00 - Heldigitalt møte via Bonabo, www.usbl.no - Bonabo - Min Side.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

- **Resultat etter avstemning av beslutningssak**

  Antall for: 25
  Antall mot: 0
  Antall blankt: 2

Total antall stemmer: 27

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Cathrine Braune.

1.2 Valg av sekretær

- **Resultat etter avstemning av beslutningssak**

  Antall for: 25
  Antall mot: 0
  Antall blankt: 2

Total antall stemmer: 27

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Cathrine Braune.

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

- **Resultat etter avstemning av beslutningssak**

  Antall for: 26
  Antall mot: 0
  Antall blankt: 1

Total antall stemmer: 27

Vedtak:
Valgt ble: Cato Myrkaskog

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: 27

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 27

1.5 Godkjenning av innkalling

- **Resultat etter avstemning av beslutningssak**

  Antall for: 26
  Antall mot: 0
  Antall blankt: 0

Total antall stemmer: 26

Vedtak:
Godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

- **Resultat etter avstemning av beslutningssak**

  Antall for: 26
  Antall mot: 0
  Antall blankt: 0

Total antall stemmer: 26

Vedtak:
Godkjent.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

- **Resultat etter avstemning av beslutningssak**

  Antall for: 25
  Antall mot: 0
  Antall blankt: 1

Total antall stemmer: 26

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.

- **Resultat etter avstemning av beslutningssak**

Antall for: 19
Antall mot: 4
Antall blankt: 3

Total antall stemmer: 26

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 200 000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

Det er to styremedlemmer på val:

- Renate Skilnand
- Thomas Alexander Nyhus-Terjesen

Då styret forventar noko meir arbeidsmengde i den neste styreperioden er anbefalinga å utvide styret til 3 medlemmer + styreleiar, jf. vedtektene § 8-1 (1).

Følgande kandidatar foreslås til styret:

- Renate Skilnand
- Thomas Alexander Nyhus-Terjesen
- Raheel Khalid

- **Resultat etter avstemning av beslutningssak**

  Antall for: 24
  Antall mot: 1
  Antall blankt: 1

Total antall stemmer: 26

Vedtak:
Valgt ble: Renate Karlsnes Skilnand for 2 år.

Valgt ble: Thomas Alexander Nyhus-Terjesen for 2 år.

Valgt ble: Raheel Khalid for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det er to varamedlemmer på valg:

- Nenad Grujic
- Nils Kristoffer Sveen

Det har ikkje meldt seg kandidatar til vervet som varamedlem.

Vedtektene til laget stipulerer at det kan vere inntil to varamedlemmer, men krev ingen.

Styret er beslutningsdyktig når meir enn halvparten av medlemmene er til stades.

I og med at styret utvides til tre faste medlemmer pluss styreleiar er ikkje behovet for varamedlemmer like sterkt, til stades som når styret kun består av to faste pluss leiar.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5. mai 2025

Dersom det ikkje er nokon som ynskjer å vere delegat vil styret sende eitt av sine medlemmer.

- **Resultat etter avstemning av beslutningssak**

  Antall for: 23
  Antall mot: 0
  Antall blankt: 3

Total antall stemmer: 26

Vedtak:
Valgt ble: representant fra styret.

Protokoll for Nordbygrenda borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Cathrine Braune (sign.)	21.03.2025
Sekretær	Cathrine Braune (sign.)	21.03.2025
Protokollvitne	Cato Myrkaskog (sign.)	21.03.2025

2023



Vedtekter for Nordbygrenda Borettslag
Org.nr. 916 609 469

Vedtatt på generalforsamling den 20. april 2023

Innhold

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER 3
1-1 Formål 3
1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold 3
2 ANDELER OG ANDELSEIERE 4
2-1 Andeler og andelseiere 4
2-2 Sameie i andel 4
2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier 4
3 FORKJØPSRETT 5
3-1 Hovedregel for forkjøpsrett 5
3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende 5
3-3 Nærmere om forkjøpsretten 5
4 BORETT, UTEAREAL, PARKERING OG BRUKSOVERLATING 6
4-1 Boretten 6
4-2 Parkering 6
4-3 Bruksoverlating 6
5 VEDLIKEHOLD 8
5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt 8
5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt 8
6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE 9
6-1 Mislighold 9
6-2 Pålegg om salg 9
6-3 Fravikelse 9
7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET 10
7-1 Felleskostnader 10
7-2 Borettslagets pantesikkerhet 10
8 STYRET OG DETS VEDTAK 11
8-1 Styret 11
8-2 Styrets oppgaver 11
8-3 Styrets vedtak 11
8-4 Representasjon og fullmakt 11
9 GENERALFORSAMLINGEN 12
9-1 Myndighet 12
9-2 Tidspunkt for generalforsamling 12
9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling 12
9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling: 12

9-5 Møteledelse og protokoll 12
9-6 Stemmerett og fullmakt 12
9-7 Vedtak på generalforsamlingen 12
10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN 13
10-1 Inhabilitet 13
10-2 Taushetsplikt 13
10-3 Mindretallsvern 13
11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE 14
11-1 Vedtektsendringer 14
11-2 Forholdet til borettslovene 14
12 Videoovervåkning 15
12-1 Styrets fullmakt til å etablere videoovervåkning på fellesområder 15
12-2 Andelseiers fullmakt til å videoovervåke eget område 15

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Nordbygrenda borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har gnr 113 og bnr 360 og ligger i Lørenskog kommune med adresse Norbygrenda; oddetall fra 1-45 samt partall fra 50 156, 1472 Fjellhamar. Borettslaget har forretningskontor i Oslo 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 5000,-.

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagsloven § 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 4-4.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

4 BORETT, UTEAREAL, PARKERING OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Alle andelseiere har eksklusiv bruksrett til del av fellesarealet i tilknytning til boligen, jf. Kartskisse vedlagt vedtektene. Andelseierne skal selv besørge og bekoste forsvarlig vedlikehold av det arealet som de har eksklusiv bruksrett til. Ingen tiltak, eksempelvis i form av planting av hekk eller oppføring av gjerde, skal igangsettes uten skriftlig samtykke fra styret. Styret skal sikre ensartede løsninger.

(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 Parkering

(1) Det er carportanlegg. Det er én carportplass med tilhørende bod knyttet til hver andel. Plassene er fordelt iht. plan vedlagt vedtektene. Parkeringsplassen med bod er tilknyttet og følger andelen ved salg.

(2) Carportanlegget er tilrettelagt for elbil-lading og klargjort for montering av ladepunkt på alle plasser.

(3) Ladepunkt bestilles av styret, som besørger installasjon.

(4) Ladepunktet med tilhørende infrastruktur er borettslagets eiendom, og det er borettslaget som står for vedlikehold.

(5) Det er ikke tillatt å montere andre ladestasjoner i borettslagets carporter. Andelseier inngår ved bestilling avtale med borettslaget om leie av ladepunkt.

(6) Ladestasjonen kan følge leiligheten ved overdragelse til ny eier. Ved overdragelse av leilighet må ny eier inngå ny kontrakt med styret før ladepunktet kan benyttes.

4-3 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 ekteskapsloven § 68 eller

husstandsfellesskapsloven § 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) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, 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 karmer.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre 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 utvendig vedlikehold av vinduer. Videre omfatter den også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av elektriske varmekabler.

(4) Solfangeranlegg med tilhørende styring, pumper, ventiler, rørføringer og ekspansjonskar ligger under borettslagets vedlikeholdsplikt.

(5) Gulvvarmeanlegg med tilhørende styring, pumper, ventiler, rørføringer og ekspansjonskar ligger under borettslagets vedlikeholdsplikt.

(6) Skille mellom borettslagets og andelseiers ansvar for vedlikehold settes ved uttaksventil på akkumulator/varmtvannsbereder. Borettslaget har generelt ansvar for vedlikehold av rør, målere, ventiler og utstyr frem til og med uttaksventil. Andelseier har ansvar for alt utstyr påkoblet rør i etterkant av dette (I praksis kraner, blandebatterier, toalettcisterner, etc.)

(7) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagsloven § 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

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagsloven § 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 fastsettes av styret og betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Nor Technologies AS er leverandør og drifter av solfangeranlegget. Det er installert måler i hver bolig.
2. Kostnader med forbruk av energi fra solfangeranlegget beregnet etter avtalen med Nor Technologies fordeles etter forbruk for den enkelte bolig. Leverandøren kan sende fakturaen direkte til andelseier.
3. For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende
4. forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minimum to -2- , og inntil fire -4- andre medlemmer. Det kan også ha inntil to varamedlemmer

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

a. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b. Å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagsloven § 3-2 andre ledd,
c. Salg eller kjøp av fast eiendom,
d. Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
e. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
f. Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % 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
(3) 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
(2) innlevering av saker som ønskes behandlet.
(3) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 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.
(4) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter
(5) borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må
(6) hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær
(7) generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling:

(1) Godkjenning av årsberetning fra styret
(2) Godkjenning av årsregnskap
(3) Valg av styremedlemmer og varamedlemmer som står på valg
(4) Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
(5) Fastsetting av godtgjørelse til styret
(6) 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 pkt 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
(3) 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.
(4) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagsloven § 7-12:

a. Vilkår for å være andelseier i borettslaget.
b. Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
c. 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.

12 Videoovervåkning

12-1 Styrets fullmakt til å etablere videoovervåkning på fellesområder

(1) Styret har fullmakt til å etablere videoovervåkning på borettslagets fellesområder dersom styret ser det nødvendig.
(2) Overvåkning skal bare dekke de områder som er nødvendig for å forhindre hærverk/tjuveri
(3) Datatilsynets retningslinjer for videoovervåkning, lagring og tilgang legges til grunn. Styret er ansvarlig for å sette seg inn i endringer i disse retningslinjene.
(4) Styret kan sette overvåkningen ut til tredjepartsleverandør med godkjenning, for eksempel vekterfirma. Styret er likevel overordnet og ansvarlig for at retningslinjene blir fulgt.
(5) Overvåkning skal være merket i henhold til gjeldende lover og regler.

12-2 Andelseiers fullmakt til å videoovervåke eget område

(1) Andelseier har fullmakt til å etablere videoovervåkning av eget område, som eksempel ringeklokke med kamerafunksjon, tilsvarende porttelefon.
(2) Andelseier er ansvarlig for at overvåkningskameraet kun dekker ens eget disponibelt areal/inngangsparti, og at fellesarealer og omliggende naboers arealer er skjermet.
(3) Kontinuerlig opptak fra ringeklokker er ikke tillatt, opptak skal være aktivert av bevegelse eller trykk på klokka.
(4) Styret har anledning til å kreve dokumentasjon på at ringeklokke/overvåkningskamera er satt opp i henhold til regelverket, herunder skjerming av fellesarealer og naboarealer.
(5) Opptak og bilder fra ringeklokke/overvåkningskamera som skal ikke under noen omstendigheter offentliggjøres uten godkjenning fra styret.



INNKALLING 2025

Nordbygrenda borettslag

Onsdag 19.03.2025 kl. 09:00
Heldigitalt møte via Bonabo, www.usbl.no - Bonabo - Min Side

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Nordbygrenda borettslag

Tid og sted: Onsdag 19.03.2025 kl. 09:00 - Heldigitalt møte via Bonabo, www.usbl.no - Bonabo - Min Side

Stemmeperiode: 19.03.2025 kl. 09:00 til 21.03.2025 kl. 09:00.

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av medlemmer til styret
- 5.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 5.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5. mai 2025

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.

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før onsdag 19.03.2025 kl. 09:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

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.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 200 000 ,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Cato Myrkaskog
Styremedlem, Thomas Nyhus-Terjesen
Styremedlem, Renate Karlsnes Skilnand
Varamedlem, Nenad Grujic
Varamedlem, Nils Kristoffer Sveen

5.1 Valg av medlemmer til styret

Det er to styremedlemmer på val:

- Renate Skilnand
- Thomas Alexander Nyhus-Terjesen

Då styret forventar noko meir arbeidsmengde i den neste styreperioden er anbefalinga å utvide styret til 3 medlemmer + styreleiar, jf. vedtektene § 8-1 (1).

Følgande kandidatar foreslås til styret:

- Renate Skilnand
- Thomas Alexander Nyhus-Terjesen
- Raheel Khalid

Forslag til vedtak:

- Renate Skilnand: velges for 2 år.
- Thomas Alexander Nyhus-Terjesen: velges for 2 år.
- Raheel Khalid: velges for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det er to varamedlemmer på valg:

- Nenad Grujic
- Nils Kristoffer Sveen

Det har ikkje meldt seg kandidatar til vervet som varamedlem.

Vedtektene til laget stipulerer at det kan vere inntil to varamedlemmer, men krev ingen.

Styret er beslutningsdyktig når meir enn halvparten av medlemmene er til stades.

I og med at styret utvides til tre faste medlemmer pluss styreleiar er ikkje behovet for varamedlemmer like sterkt, til stades som når styret kun består av to faste pluss leiar.

Forslag til vedtak: Det stemmes ikkje over varamedlemmer i denne omgang.

5.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5. mai 2025

Dersom det ikkje er nokon som ynskjer å vere delegat vil styret sende eitt av sine medlemmer.

Forslag til vedtak: Styret utpeikar delegat fra styret.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**155 367**	**573 901**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	323 083	89 077
Tilbakeføring av avskrivning	236 000	291 961
Kjøp / salg anleggsmidler	-16 134	-2 279 536
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-114 334	1 479 963
B. Årets endring disponible midler	**428 615**	**-418 534**
C. Disponible midler	**583 982**	**155 367**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 213 482	987 469
Kortsiktig gjeld	-629 501	-832 102
C. Disponible midler	**583 982**	**155 367**

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

Resultatregnskap 2024 Nordbygrenda borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 086 010	3 916 530	4 025 226	4 254 964
Sum leieinntekt		**4 086 010**	**3 916 530**	**4 025 226**	**4 254 964**
Annen inntekt					
Sum inntekt		**4 086 010**	**3 916 530**	**4 025 226**	**4 254 964**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	25 380	23 110	23 110	28 200
Styrehonorar	2	180 000	163 900	180 000	200 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	236 000	291 961	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		311 542	313 569	346 000	295 585
Kostnad eiendom/lokale	4	312 361	294 319	305 200	351 808
Kommunale avgifter/renovasjon		415 705	400 097	434 100	415 700
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	20 383	20 368	22 200	22 200
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	16 440	43 026	7 500	7 500
Reparasjon og vedlikehold	7	936 283	1 084 866	561 874	642 500
Revisjonshonorar		7 478	7 141	7 650	8 000
Forretningsførerhonorar		155 243	147 289	155 250	154 217
Andre honorar	8	26 525	32 694	33 500	139 000
Kontorkostnad		9 705	8 146	12 000	10 000
TV/bredbånd		388 656	374 977	409 000	387 936
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	518	0	0
Kontingent og gaver		26 367	27 453	27 900	28 400
Forsikring		320 867	324 599	321 385	381 480
Andre kostnader	9	36 640	30 523	23 000	28 000
Sum kostnad		**3 425 574**	**3 588 557**	**2 869 669**	**3 100 526**
Driftsresultat		**660 435**	**327 973**	**1 155 557**	**1 154 438**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		16 480	17 242	0	0
Rentekostnad		353 833	256 138	302 536	312 414
Netto finansposter		**337 353**	**238 896**	**302 536**	**312 414**
Årsresultat		**323 083**	**89 077**	**853 021**	**842 024**
Overført til/fra annen egenkapital		323 083	89 077	0	0
SUM OVERFØRINGER		**323 083**	**89 077**	**0**	**0**

Balanse 2024 Nordbygrenda borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	317 300 000	317 300 000
Påkostninger	3	637 555	637 555
Andre fellesanlegg	3	152 495	227 759
Andre driftsmidler	3	1 988 277	2 132 879
Sum anleggsmidler		**320 078 327**	**320 298 193**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		11 031	32 529
Kostnader til avregning		564 608	767 379
Forskuddsbetalte kostnader		142 568	122 963
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		495 275	64 598
Sum omløpsmidler		**1 213 482**	**987 469**
SUM EIENDELER		**321 291 809**	**321 285 662**

Balanse 2024 Nordbygrenda borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		360 000	360 000
Sum innskutt egenkapital		**360 000**	**360 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		314 475 065	314 151 983
Sum opptjent egenkapital		**314 475 065**	**314 151 983**
Sum egenkapital	**10**	**314 835 065**	**314 511 983**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	5 827 243	5 941 577
Sum langsiktig gjeld		**5 827 243**	**5 941 577**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		235	9 093
Leverandørgjeld		188 949	198 910
Påløpne renter		1 799	56 535
A konto til avregning		423 360	525 600
Annen kortsiktig gjeld		15 158	41 965
Sum kortsiktig gjeld		**629 501**	**832 102**
Sum gjeld		**6 456 744**	**6 773 679**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**321 291 809**	**321 285 662**
Pantstillelser	12	5 827 243	5 941 577

Sted:_____ Dato:_____

Cato Myrkaskog Styreleder	Renate Karlsnes Skilnand Styremedlem	Thomas Nyhus-Terjesen 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.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner Vann/avløp og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 617 896	2 545 250
3618 Leietillegg strøm	374 934	444 923
3650 Innkrevde felleskostn. renter	331 284	235 531
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	761 896	690 826
Sum	**4 086 010**	**3 916 530**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	25 380	23 110
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	180 000	163 900
Sum	**205 380**	**187 010**

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

Note 3 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom m/tomt	El-bil ladeanl. infrastruktur	Ladestasjoner el-bil	El-bil ladeanl. infrastruktur	Ladeboks El bil	Ladeboks El bil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	317 300 000	393 275	911 620	182 162	18 590	37 180
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	317 300 000	393 275	911 620	182 162	18 590	37 180
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	911 620	0	18 590	37 180
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	317 300 000	393 275	0	182 162	0	0
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	1 859	4 958
Anskaffelsesår :	2016	2019	2018	2018	2019	2019
Antatt levetid i år :			5		5	5

	Ladeboks El bil	Ladeboks El bil	Ladeboks El bil	Ladestasjon El bil	Ladeboks Elbil	Ladeboks Elbil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	18 590	18 590	18 590	118 503	16 175	64 069
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	18 590	18 590	18 590	118 503	16 175	64 069
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	18 590	18 590	18 590	96 777	12 131	46 984
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	21 726	4 044	17 085
Årets avskrivninger :	2 789	3 408	3 408	23 700	3 235	12 814
Anskaffelsesår :	2019	2019	2019	2020	2021	2021
Antatt levetid i år :	5	5	5	5	5	5

	Ladeboks Elbil	Ladeboks Elbil	Ladeboks Elbil	Ladeboks Elbil	Ladeboks Elbil	Ladeboks Elbil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	16 120	33 870	16 120	16 175	32 020	16 120
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	16 120	33 870	16 120	16 175	32 020	16 120
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	8 866	15 242	9 403	6 740	12 808	5 373
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	7 254	18 629	6 717	9 436	19 212	10 747
Årets avskrivninger :	3 224	6 774	3 224	3 235	6 404	3 224
Anskaffelsesår :	2022	2022	2022	2022	2022	2023
Antatt levetid i år :	5	5	5	5	5	5

	Ladeboks	Ladeboks Elbil	varmestyring	Støyskjermer	Ladeboks Elbil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	16 134	16 134	2 169 029	62 119	0
Årets tilgang :	0	0	0	0	16 134
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	16 134	16 134	2 169 029	62 119	16 134
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	4 840	3 227	180 752	0	2 689
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	11 294	12 907	1 988 277	62 119	13 445
Årets avskrivninger :	3 227	3 227	144 602	0	2 689
Anskaffelsesår :	2023	2023	2023	2023	2024

Note 3 - Varige driftsmidler

Antatt levetid i år :	5	5	15	5

Borettslaget består av 72 seksjoner. Eiendommen er oppført på g.nr 113 , b.nr 360 i 3029 Lørenskog kommune og utgjør kr 57.114.000 av bokført verdi "Bygninger inkl.tomt". Eiertomt på 25 000 kvm.
Polisenr SP 1417814 If Skadeforsikring.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader bod/sykkelparkering	3 935	6 220
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	206 808	197 460
6362 Skadedyrutryddelse	37 147	36 952
6391 Snømåking/strøing/feiing	45 583	17 813
6392 Containerleie/tømming	12 275	15 791
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	6 613	20 083
Sum	**312 361**	**294 319**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 HMS-lisens	20 383	20 368
Sum	**20 383**	**20 368**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	4 987	37 590
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	3 370
6552 Driftsmateriell	11 453	1 578
6583 IT-lisensavgift	0	488
Sum	**16 440**	**43 026**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	75 247	0
6602 Vedlikehold VVS	157 947	146 763
6603 Vedlikehold elektro	96 321	22 132
6605 Vedlikehold fellesanlegg	2 475	0
6608 Vedlikehold varmeanlegg	28 769	428 635
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	38 186	96 353
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	55 825	29 244
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	133 686	337 359
6630 Egenandel forsikring	20 000	20 000
6663 Vedlikehold ventilasjon	327 828	4 380
Sum	**936 283**	**1 084 866**

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

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	13 200	0
6730 Teknisk honorar	13 325	32 694
Sum	**26 525**	**32 694**

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	15 982	15 068
7719 Møter, div. styret	12 677	12 586
7770 Betalingskostnader	1 502	1 282
7771 Andre gebyrer	500	0
7772 Omkostninger inkasso	2 761	0
7773 Omkostninger innkreving	3 233	1 052
7790 Andre kostnader	0	540
7795 Husleietap	-15	-5
Sum	**36 640**	**30 523**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	360 000	0	360 000
Sum innskutt egenkapital	**360 000**	**0**	**360 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	317 300 000	0	317 300 000
Årets resultat	-3 148 017	323 082	-2 824 935
Sum opptjent egenkapital	**314 151 983**	**323 082**	**314 475 065**
Sum egenkapital	**314 511 983**	**323 082**	**314 835 065**

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Vedlikehold og rehabilitering	utskiftning termostater ifbm vannb varme	El-bil ladeanlegg etc
Lånenummer:	**16368464949**	**16367375152**	**12137569068**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2023	2019
Rentesats:	5.65 %	5.65 %	5.65 %
Beregnet innfridd:	30.12.2043	30.06.2043	30.12.2028
Opprinnelig lånebeløp:	800 000	2 000 000	1 800 000
Lånesaldo 01.01:	0	1 971 010	3 970 567
Avdrag i perioden:	16 949	57 249	840 137
Opptak i perioden:	800 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	**783 052**	**1 913 762**	**3 130 430**
Saldo 5 år frem i tid:	649 854	1 573 889	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12137569068	5	46 834	234 170
	13	46 300	601 900
	9	46 043	414 387
	16	44 443	711 088
	24	41 775	1 002 600
	5	33 258	166 290
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367375152	5	28 631	143 155
	13	28 305	367 965
	9	28 148	253 332
	16	27 170	434 720
	24	25 539	612 936
	5	20 332	101 660
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368464949	5	11 715	58 575
	13	11 582	150 566
	9	11 517	103 653
	16	11 117	177 872
	24	10 450	250 800
	5	8 319	41 595

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	5 827 243
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**5 827 243**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**318 090 050**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Nordbygrenda borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nordbygrenda borettslag

Styreleder	Cato Myrkaskog (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Thomas Nyhus-Terjesen (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Renate Karlsnes Skilnand (sign.)	27.02.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Nordbygrenda Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordbygrenda Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo document key: FSMV0-2YAH3-O6BQF-0SDWE-NCB2E-F73XZ

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: FSMV0-2YAH3-O6BQF-0SDWE-NCB2E-F73XZ

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
2025-03-03 11:40:56 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: FSMV0-2YAH3-O6BQF-0SDWE-NCB2E-F73XZ

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 - Nordbygrenda borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Cato Myrkaskog
Styremedlem, Thomas Nyhus-Terjesen
Styremedlem, Renate Karlsnes Skilnand
Varamedlem, Nenad Grujic
Varamedlem, Nils Kristoffer Sveen

Styret i Nordbygrenda borettslag består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Nordbygrenda 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. Nordbygrenda borettslag ligger i Lørenskog kommune, og har organisasjonsnummer 916609469

Nordbygrenda borettslag består av 72 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Nordbygrenda borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP1417814. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

Nordbygrenda borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

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

- Inspeksjonar av leikeplassar og fellesareal
- Gjennomgang av risikovurderingar
- Oppdatering av planverk
- Kontroll av brannsentralar og sensorar

Styrets arbeid

Det sitjande styret har i denne perioden hatt 6 styremøter, og behandla 23 styresaker.

Styret har mellom anna jobba med følgande saker i året som gjekk:

- Konstituering av nytt styre med fordeling av styrehonorar 2023 og retningslinjer for styrearbeidet.
- Låneopptak som godkjent av Generalforsamling
- Lagt om avrekning Vann/Avløp til halvårlig.
- Godkjenning av nye andelseigarar
- Administrasjon av ladeanlegg.
- Oppfølging av saker meldt til vårt forsikringsselskap
- Oppfølging og overføring av serviceavtale med Ryen Rørservice for VVS, golvvarme, og Solfanger til Gundersen & Grimsmo AS
- Årleg gjennomføring av serviceavtale med Östberg
- Årleg gjennomgang av seriekopla brannvarslingsanlegg i 133-husa våre.
- Vidare oppfølging av manglar ved sikring på tak som forhindrar feiing. Styret har hatt befaring med Opak og inngått avtale med dei om prosjektledelse
- Termografering av gavlveggar og enkelte ytterveggar i samarbeid med OPAK
- Oppfølging av avtale med skadedyrsfirma, kontroll, vedlikehold og tømming av feller.
- Oppfølging av forsikringssaker.
- Fortløpande handsame saker som godkjenning av tiltak som levegg, platting mv.
- HMS-system og HMS-runde
- Generelt vedlikehald av burettslagets fellesområder.
- Etablert nytt grenseskille mot naboeigedom
- Inngått avtale om minilager til oppbevaring av sesongutstyr.
- Inngått avtale med USBL Bevar Vedlikehold
- Inngått avtale med ny partner for parkeringskontroll.
- Utskifting av lys i carportar
- Vannlekkasjar

Dette er ikkje ei uttømmande liste, men gir eit innblikk i styrets arbeid gjennom året.

Styret ynskjer å utdjupe nokre av punkta nærare:

****

Låneopptak 2024 og omlegging til halvårlig avrekning for Vann/Avløp

Avrekning av a-konto vann/avløp legg bånd på ein stor del av dei likvide midlane til borettslaget, og det i kombinasjon med store utlegg i 2023 og 2024 på service solfanger- og vannbåren varme gjorde at det blei nødvendig å ta opp eit nytt lån. Dette blei godkjent av generalforsamlinga i fjor, og tatt opp umiddelbart etterpå.

I tillegg blei avrekning for vann/avløp lagt om til halvårlig, og dette har gjort situasjonen langt lettare for økonomien vår.

****

Tilkomst for feier på tak

Styret har arbeida med å sikre godkjent og tygg tilkomst til tak for feier. Det blei beslutta å innhente tilbod på profesjonell prosjektleiing for å sikre framdrift i prosjektet. Styret har engasjert Opak AS, som vil bistå oss vidare. Prosjektet vurderes utlyst som totalenterprise, og det vil bli utarbeida kostnadsberekningar og finansieringsplan for dette.

****

Termografering i samarbeid med OPAK

I samband med takprosjektet blei vi gjort merksam på nokre indikasjonar på kuldebruer/varmetap frå endeveggar og nokre andre ytterveggar i overgangane mellom hus. Etter anbefaling frå Opak blei det gjennomført ei termografering av ytterveggane på endane av alle rekkene, og nokre andre ytterveggar. Rapporten viser at det er noko lekkasje, men at det må undersøkes nærare i samband med til dømes ei framtidig skifte av kledning.

****

Vannlekkasjar

Det har vore nokre tilfeller av vannlekkasjar i borettslaget i løpet av året. Ved eitt tilfelle har det vore lekkasje frå tak inn på loft, og ved to tilfeller har det vore utett membran på bad. Sakene er håndtert i samarbeid med forsikring og USBL.

Eit lite notat om utett membran: membran, og alt over membran er definert som andelseigars ansvarsområde, og dette er derfor ikkje dekka av borettslagets bygningsforsikring. Alle følgeskadar på konstruksjon og bygning vil vere dekka av borettslagets forsikring, men ikkje sjølve lekkasjen eller utbetringa av denne. Dette er det andelseigar sjølv som er ansvarleg for.

Det har blitt spurt om dette er noko som kan reises krav på etter Bustadsoppføringslova § 30. Det er mogleg, men dette krev at det blir bevist grov aktesløyse frå utbyggar for at man skal kunne få forlenga reklamasjonsfristen ut over 5 år. Det er ikkje nok at det er ein feil eller mangel, den må altså vere forårsaka av grov aktesløyse.

****

Servicepartner for VVS, golvvarme og solfangeranlegg.

Avtalen som blei inngått med Ryen Rørservice er overført til eit nytt selskap, Gundersen & Grimsmo, då dei valgte å splitte selskapet for å fokusere på forskjellige områder. Vi er trygg på at dei fagfolka som var årsaken til at vi valgte Ryen i første omgang er dei vi vil samarbeide med, og avtalen er derfor blitt med dei over til det nye selskapet.

****

Oppfølging av vaktmestertenester

Vi har ikkje vore fornøyd med den utviklinga samarbeidet med Oslo og Viken Eiendomsdrift har tatt i 2024, og har gitt tilbakemelding til dei om dette. Det har i særlig stor grad gått på at dei ikkje har holdt den kvaliteten vi forventar på tenesta dei leverer, og at den proaktivtiteten dei solgte inn som sitt sterkaste kort langt på veg har vore fråværande.

Dette er noko vi har gitt uttrykk for til dei i klare ordelag, og dei har sjølv erkjent at dette ikkje har vore i henhold til standard.

Styret kjem til å gjennomgå avtalen med dei for å sjå om den kan tilpasses betre, og eventuelt iverksette søk etter alternative partnerar om det ikkje fører fram.

****

Ny partner for parkeringskontroll

Vår opprinnelige partner for parkeringskontroll blei fusjonert med Apcoa Parkering. Apcoa Parkering varsla oss hausten 2024 at dei sa opp avtalen med oss frå årsskiftet 2024/2025 og styret gjekk derfor ut og søkte ny partner for parkeringskontroll.

Ny avtale er inngått i 2025 med Vest Parkering.

****

Vedlikeholdsplan

Styret har vurdert implementering av eit nettbasert vedlikeholdsprogram, BevarVedlikehold frå USBL. Programmet gi rstyret ei komplett oversikt over kommande vedlikehold gjennom byggets livsløp, og inkluderer ein 10-årsoversikt over vedliekhaldpostar. Styret har inngått ein avtale med USBL om levering av systemet, og det vil bli starta opp våren 2025.

****

Minilager

Styret ahr undersøkt moglegheita for leige av minilager for sesonglagring av utstyr, dokument og materiell til sosiale arrangement. Dette er nødvendig fram til det eventuelt kan bygges bod/lager i samband med endringar på støyskjerm. Styret har inngått leigeavtale på eitt minilager på CitySelfStorage.

****

Grenseskille mot naboeigedom

Vår nabo i hjørnet mellom nr 56 og nr 60 valgte å ta ned grantrærne som stod ved grensegjerdet mellom våre eigedomar, og dei foreslo at vi benytta sjansen til å opprette eit felles grenseskille. Det blei planta ein hekk, som vil danne den naturlege barrieren mellom hans private eigedom og borettslaget eigedom. Hekken er eit felles ansvar for begge partar.

****

Utskifting av gatelys

Styret har prioritert utbedring av gatelys som har vært defekte, med særlig fokus på områder som er viktige for trafikksikkerheten. Dette gjelder spesielt mellom parkering og gangfelt ved trinn 2, ved nr. 138 ut mot parkeringen, samt dobbel stolpe ved trinn 3.

****

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.03.2025

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 Onsdag 19.03.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

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

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Nytt fortau

Adkomst nabo

1:120

1:20.0

Lekeplass - Felles opphold

Sykkelparkering 24 stk

Felles avfallsstasjon

Gabion-nivåer

Fortmotiv

Fotgjengerovergang

Påkobling kjørvei/gangvei

Parkeringsplasser med takoverbygg

Parkeringsplasser med takoverbygg

Parkeringsplasser med tilgjengelighet for rullestol

A

B

C

D

E

F

M

158.00

159.00

160.00

161.00

162.00

162.52

163.68

164.29

161.94

163.74


Lekeplass - Felles oppholdsareal
Lekeplass - Felles oppholdsareal
Lekeplass - Felles oppholdsareal
Parkeringsplasser med takoverbygg
Gabion-nivåer
Fortmotiv
Boder
Sykkelparkering
26 stk
1:40.0
1:25.4
1:70.5
60
62
64
66
68
70
72
74
76
110
112
114
116
118
120
122
124
56
54
52
50
156
154
152
150
146
F
E
M
L
G
N
K
O
159.00
160.00
161.00
163.00
164.00
162.00
156.00
154.00
159.50
163.50
163.11
163.01
163.19
164.08
164.34
164.77
164.29
162.50
162.20
162.41
162.66
162.74
162.79
162.87
162.95
160.16
160.04
159.92
159.99
159.64
159.71
159.78
159.85
159.50
159.57
163.20
163.60
162.55
162.90
163.15
163.00
162.40
162.30
162.65
162.60
162.70
162.80
162.40
162.00

FRIOMRÅDE

Lekeplass - Felles oppholdsareal

Lekeplass - Felles oppholdsareal

Lekeplass - Felles oppholdsareal

Sykkelparkering
25 stk

Parkeringsplasser med takoverbygg med tilgjengelighet for rullestol

Påkobling turvei/gangvei

Boder

N O K H I J



INNKALLING 2026

Nordbygrenda Borettslag

Mandag 23.03.2026 kl. 18:00

Digitalt møte, min side Bonabo

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 Nordbygrenda Borettslag

Møtet finner sted mandag 23.03.2026 kl. 08:00 - Digitalt møte via min side Bonabo

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

Periode for kommentarer/spørsmål:
Høringsperiode 23.03.2026 kl 12:00 til 25.03.2026 kl 12:00

Periode for avstemning
Stemmeperiode 25.03.2026 kl 14:30 til 27.03.2026 kl 14:30

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

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før mandag 23.03.2026 kl. 18:00 og må være undertegnet av minst 10 % av eierne.

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

Hver andel 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 Fasade vedlikehold 2026-2027 og finansiering - Orientering om saken

5.2 - Avstemning - Alternativ A - Fasade vedlikehold 2026/2027 og finansiering

5.3- Avstemning- Alternativ B- Fasade vedlikehold 2026/ 2027 og finansiering

5.4- Opsjon fargevalg - Orientering om saken

5.5 - Avstemning- Alternativ 1 - Fargevalg

5.6- Avstemning - Alternativ 2 - Fargevalg

5.7 - Utbedring av gulvvarmsystem - Orientering om saken

5.8 - Avstemning - Alternativ A- Utbedring av gulvvarmsystem

5.9- Avstemning - Alternativ B- Utbedring av gulvvarmsystem

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

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

Konsumprisindeksen for 2025 var i følge SSB på 3,6%.

Styrets forslag er 5% økning, frå 200.000,- til 210.000,-

Styrets arbeidsmengde forventes å øke i 2026 og over i 2027 som følge av blandt annet vedlikeholdsprosjektet av fasadene.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 210.000,- godkjennes

Styrets innstilling: Styrehonorar på kr 210.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Fasadevedlikehold 2026-2027 og finansiering

1. **BAKGRUNN**

Bygningsmassen i Nordbygrenda Borettslag har nå et betydelig vedlikeholdsbehov på fasadene. Tilstandsanalyser viser at spesielt de sørvendte veggene krever umiddelbar handling.

Styret har i tråd med sitt mandat allerede iverksatt forprosjekteringen. Det er inngått avtale med **FAVN Entreprenør AS** om utarbeidelse av beskrivelse, anbudsgrunnlag og innhenting av tilbud til en fastpris på kr 25.000,- eks. mva.

Styrets vurdering: Vedlikeholdet kan ikke utsettes uten å bryte styrets lovpålagte plikt til å ivareta borettslagets eiendom i henhold til borettslagsloven § 5-13. Utsettelse vil medføre økte skader og vesentlig høyere kostnader på sikt.

1. **PROSJEKTBESKRIVELSE OG RAMMER**

- **Omfang:** Komplett fasade vedlikehold med maling og utbedring av skader.
- **Tidsplan:** Gjennomføring i 2026–2027.
- **Totalramme:** Estimert til **kr 10.000.000,-**.

Merknad om kostnadsramme: De første anslågene fra entreprenører som har vært på tilbuds befaring, ligger på rundt kr 8.000.000,- eks. mva. (tilsvarende ca. kr 10.000.000,- inkl. mva.). Eksakt malings mengde og endelige kostnader lar seg ikke låse før etter at anbudsrunden er fullført, og innkallings fristen krever at rammen fastsettes nå. Rammen er derfor satt til maksimalt kr 10.000.000,- inkl. mva. for å sikre dekning av høyeste mulige totalsum. Flere av tilbyderne har påpekt at carportene fremstår i god stand og trolig kun trenger vasking – dette kan redusere totalkostnaden med anslagsvis kr 1.000.000 til 1.500.000,-. Styret vil arbeide aktivt for at endelig entreprise kostnad blir så lav som mulig innenfor rammen.

- **Fargevalg:** Det er innhentet arkitekt vurdering for fargevalg fra 7FKonsult AS. Dette presenteres og behandles som en egen sak.

1. **FINANSIERINGSALTERNATIVER**

Lånets avdrag og renter blir fordelt på andelene etter gjeldende fordelingsnøkkel basert på andelens størrelse. Avdrag og renter vil fremgå separat på innbetalingene av felleskostnadene.

ALTERNATIV A: NYTT SEPARAT LÅN

Opptak av et fjerde lån spesifikt for fasade prosjektet.

- **Lånebeløp:** Kr 10.000.000,- (10 års nedbetaling).

Eksempel på faktura (Alternativ A)

Dagens faktura (Feb 2026):
Felleskostnader (driftsdel): 3 398,00 kr
Kapitalkostnader (eksisterande lån): 1 289,00 kr
A-konto vann/avløp: 980,00 kr
Totalbeløp å betale: 5 667,00 kr

Estimert faktura (Alt. A)
Felleskostnader (driftsdel): 3 398,00 kr
Kapitalkostnader (eksisterande lån): 1 289,00 kr
Nytt fasadelån (estimert snitt) 1 499,00 kr
A-konto vann/avløp: 980,00 kr
Totalbeløp å betale: ca. 7 166,00 kr

ALTERNATIV B: REFINANSIERING OG KONSOLIDERING (STYRETS ANBEFALING)

Samle eksisterende lån og det nye lånebehovet i ett felles lån.

- **Samlet lånebeløp:** Inntil kr 17.000.000,- (20 års nedbetaling).

Eksempel på faktura (Alternativ B)

Dagens faktura (Feb 2026):
Felleskostnader (driftsdel): 3 398,00 kr
Kapitalkostnader (eksisterande lån): 1 289,00 kr
A-konto vann/avløp: 980,00 kr
Totalbeløp å betale: 5 667,00 kr

Estimert faktura (Alt. B)
Felleskostnader (driftsdel): 3 398,00 kr
Kapitalkostnader (konsolidert lån): 1 493,00 kr
A-konto vann/avløp: 980,00 kr
Totalbeløp å betale: ca. 5 871,00 kr

Det presiseres at eksemplene er basert på en **generisk** andel i vårt borettslag, og viser forskjellen mellom de to alternativene, ikke de eksakte beløpene lånene vil koste.

Styrets innstilling: **Vedtak 1: Gjennomføring av prosjekt**

Generalforsamlingen tar styrets orientering om iverksatt forprosjekt med FAVN Entreprenør til etterretning. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å gjennomføre prosjektet «Fasadevedlikehold 2026-2027» innenfor en totalramme på kr 10.000.000,- inkl. mva

Fullmakten inkluderer signering av samspillsavtale med valgt entreprenør for totalgjennomføring.

Vedtak 2: Valg av finansieringsmodell

Alternativ B (Styrets anbefaling): Styret gis fullmakt til å refinansiere borettslagets samlede gjeld i ett nytt lån på inntil kr 17.000.000,- med inntil 20 års løpetid.

5.2 Alternativ A

NYTT SEPARAT LÅN

Opptak av et fjerde lån spesifikt for fasade prosjektet.

- **Lånebeløp:** Kr 10.000.000,- (10 års nedbetaling).

Eksempel på faktura (Alternativ A)

Dagens faktura (Feb 2026):
Felleskostnader (driftsdel): 3 398,00 kr
Kapitalkostnader (eksisterande lån): 1 289,00 kr
A-konto vann/avløp: 980,00 kr
Totalbeløp å betale: 5 667,00 kr

Estimert faktura (Alt. A)
Felleskostnader (driftsdel): 3 398,00 kr
Kapitalkostnader (eksisterande lån): 1 289,00 kr
Nytt fasadelån (estimert snitt) 1 499,00 kr
A-konto vann/avløp: 980,00 kr
Totalbeløp å betale: ca. 7 166,00 kr

Forslag til vedtak: **Alternativ A:** Prosjektet finansieres ved opptak av et nytt separat lån på kr 10 000 000,- med inntil 10 års løpetid.

5.3 Alternativ B (Styrets anbefaling)

ALTERNATIV B: REFINANSIERING OG KONSOLIDERING (STYRETS ANBEFALING)

Samle eksisterende lån og det nye lånebehovet i ett felles lån.

- **Samlet lånebeløp:** Inntil kr 17.000.000,- (20 års nedbetaling).

Eksempel på faktura (Alternativ B)

Dagens faktura (Feb 2026):
Felleskostnader (driftsdel): 3 398,00 kr
Kapitalkostnader (eksisterande lån): 1 289,00 kr
A-konto vann/avløp: 980,00 kr
Totalbeløp å betale: 5 667,00 kr

Forslag til vedtak: **Alternativ B (Styrets anbefaling):** Styret gis fullmakt til å refinansiere borettslagets samlede gjeld i ett nytt lån på inntil kr 17 000 000,- med inntil 20 års løpetid. Rammen skal dekke eksisterende lånegjeld, finansiering av fasadeprosjektet samt finansiering av utbedring av golvvarmesystemet.

5.4 Opsjon fargevalg

Ved førre fasademaling og i perioden etterpå har styret fått fleire henvendelsar om ikkje det er mogleg å vurdere andre fargar ved neste anledning.

Styret har difor i samband med sak 5.1 bedt om ein opsjon på fargevalg. FAVN har innhenta eit forslag frå 7FKonsult v/Arkitekt Ina K. Ullenes.

Fargeforslaga med bilder er vedlagt, og det vil vere fargeprøvar tilgjengelig i Nordbygrenda for besiktelse.

Alternativ 1:

Panel: Elegant Jotun 1434

"En farge med mørke og lune gråtoner er valgt som hovedfarge på panel – Elegant Jotun 1434. Denne fargen gir en tydelig og rolig kontrast mot det grønne landskapet, og bidrar til at bygningene fremstår klart definerte uten å virke dominerende. Mørke gråtoner er tidløse og godt egnet for moderne boligbebyggelse, og harmonerer særlig godt med eksisterende mørkt tak.

Detaljer: Sort Jotun 0099

"En dyp og myk sort som ligger tett opp mot gråtoner – Sort Jotun 0099, er valgt for en harmonisk overgang og et sofistikert uttrykk. Denne vil fremheve byggedetaljer og skape dynamikk i fasaden."

Alternativ 2:

Panel: Ochre clay Jotun 11220

"En livlig okergul med hint av fersken og oransje. Den er varm, fargerik og energigivende å omgi seg med – Ochre clay. Denne fargetonen ligger komplementært til de grønne omgivelsene og gir et varmt og særpreget uttrykk som skiller seg tydelig ut i landskapet, samtidig som den oppleves naturlig og jordnær. Fargen er valgt i en dempet nyanse for å unngå et for sterkt eller dominerende uttrykk."

Detaljer: 349 Scandinavian Pine

"For detaljer beholdes eksisterende farge Scandinavian Pine. Sammen med panelfargen vil fasadene bli dynamiske, mer energiske og varme."

Styrets innstilling: **Alternativ 1:**

Panel: Elegant Jotun 1434
Detaljer: Sort Jotun 0099

5.5 Valg av farge- Alternativ 1

Alternativ 1:

Panel: Elegant Jotun 1434

"En farge med mørke og lune gråtoner er valgt som hovedfarge på panel – Elegant Jotun 1434. Denne fargen gir en tydelig og rolig kontrast mot det grønne landskapet, og bidrar til at bygningene fremstår klart definerte uten å virke dominerende. Mørke gråtoner er tidløse og godt egnet for moderne boligbebyggelse, og harmonerer særlig godt med eksisterende mørkt tak.

Detaljer: Sort Jotun 0099

"En dyp og myk sort som ligger tett opp mot gråtoner – Sort Jotun 0099, er valgt for en harmonisk overgang og et sofistikert uttrykk. Denne vil fremheve byggedetaljer og skape dynamikk i fasaden."

Forslag til vedtak: **Alternativ 1:**

Panel: Elegant Jotun 1434

Detaljer: Sort Jotun 0099

5.6 Valg av farge- Alternativ 2

Panel: Ochre clay Jotun 11220

"En livlig okergul med hint av fersken og oransje. Den er varm, fargerik og energigivende å omgi seg med – Ochre clay. Denne fargetonen ligger komplementært til de grønne omgivelsene og gir et varmt og særpreget uttrykk som skiller seg tydelig ut i landskapet, samtidig som den oppleves naturlig og jordnær. Fargen er valgt i en dempet nyanse for å unngå et for sterkt eller dominerende uttrykk."

Detaljer: 349 Scandinavian Pine

"For detaljer beholdes eksisterende farge Scandinavian Pine. Sammen med panelfargen vil fasadene bli dynamiske, mer energiske og varme."

Forslag til vedtak: Alternativ 2:

Panel: Ochre clay Jotun 11220
Detaljer: 349 Scandinavian Pine

5.7 Utbetring av golvvarmesystem

Nordbygrenda Borettslag har over fleire år opplevd vedvarande problem med varmesystemet i husa. Problema manifesterer seg som:

- Konstant trykkfall som krev manuell etterfylling av vatn
- Kalde golv, særleg i øvste etasje
- Feilmeldingar på el-kassetten (DNK-BGL1, «Gekko») grunna lågt trykk
- Luft i systemet som hindrar varmesirkulasjon

Styret har gjennomført ei grundig teknisk utgreiing av anlegget i samarbeid med Gundersen & Grimsmo AS (autorisert VVS-bedrift). Utgreiinga konkluderer med at hovudproblemet er eit kritisk underdimensjonert ekspansjonskar i el-kassetten som er backup-varmekjelde.

TEKNISK ANALYSE

Systemarkitektur

Kvart hus har eit varmesystem med tre separate, isolerte sløyfer:

1. **Solfangersløyfe:** Isolert glykolkrets frå solfangarpanel på tak til varmevekslar i akkumulatortank. Eige 25-liters ekspansjonskar (Flexcon Solar). Fungerer tilfredsstillande.
2. **Akkumulatortank (Høiax Titanium 400L):** Primærvarmebatteri med 5 kW beredere lement (nedre del) og 1,4 kW spisslast-element (øvre del). Har innebygd 3-liters ekspansjonskar + eksternt 25-liters Flamco-kar montert i 2023. Fungerer tilfredsstillande.
3. **Golvvarmesløyfe:** Isolert krets som går gjennom varmevekslar i akkumulatortanken. Omfattar golvvarmerøyr (50-80L), rørføringar (12-20L) og backup el-kassett DNK-BGL1 (ca. 15L internt). Totalt systemvolum: 77-115 liter avhengig av leiligheitsstorleik.

Identifisert problem

El-kassetten DNK-BGL1 («Gekko») har eit internt ekspansjonskar på berre 5 liter. Ved ein temperaturstigning frå 10°C til 60°C utvidar vatnet i golvvarmesløyfa seg med 1,3-1,8 liter (avhengig av leiligheitsstorleik). I teorien skulle 5 liter vere tilstrekkeleg, men i praksis oppstår problem av følgjande årsaker:

- Defekt gummiblære i mange av ekspansjonskara (dokumentert av VVS-bedrift)
- For liten sikkerhetsmargin ved temperaturtoppar
- Karet må ha luftreserve, så effektivt volum er berre 3-4 liter

Når karet er fullt, stig trykket til sikkerhetsventilen opnar (2,5-3,0 bar) og slepp ut vatn. Når systemet kjølest ned fell trykket under minimum (0,5 bar), pumpa stoppar og luft suges inn i systemet.

LØYSINGSALTERNATIV

Styret har innhenta tilbod frå Gundersen & Grimsmo AS på to alternative løysingar for alle 72 leiligheter i borettslaget:

Alternativ A (Styrets innstilling)

Løysing: Montering av eksternt 18L ekspansjonskar + fast påfylling
Totalkostnad (inkl. mva): 688 589 kr
Per leilighet: 9 564 kr

Arbeid: Fjerner internt 5L kar i Gekko, monterer nytt 18L kar eksternt på veggkonsoll.
Montering av fast påfylling (kuleventil + tilbakeslagsventil). Estimert 3-4 timar per leilighet.
Hovudfordel: Løyser problemet effektivt til låg kostnad. 18L kar gir 10x sikkerhetsmargin for
golvvarmesløyfa. Fast påfylling eliminerer manuelt vedlikehald.
Hovudulempe: Beheld Gekko frå AliExpress. Enkelte leiligheter (t.d. nr 98) krev spesialløysing.

Alternativ B

Løysing: Full utskifting til Canes L2M-8 el-kjele (8 kW) + 18L ekspansjonskar + fast påfylling
Totalkostnad (inkl. mva): 2 602 121 kr
Per leilighet: 36 140 kr
Arbeid: Demontering av Gekko, installasjon av ny Canes-kjele, 18L kar og påfylling. Mogleg
tilleggskostnad for shunt-justering. Estimert 6-8 timar per leilighet.
Hovudfordel: Norskgodkjent system frå anerkjent leverandør. Moderne, trinna el-kjele med lang
levetid.
Hovudulempe: 4x så dyrt. Risiko for ekstra kostnader ved shunt-justering. Lengre installasjon.

STYRETS VURDERING

Styret tilrår **Alternativ A** av følgjande grunnar:

1. **Problemløysing:** Det er ikkje "Gekko" sin kapasitet (4 kW) som er problemet, men det underdimensjonerte 5-liters ekspansjonskaret. Eit korrekt dimensjonert ekspansjonskar vil gi stabil drift for golvvarmesløyfa.
2. **Økonomisk:** Alternativ A kostar 688 589 kr mot Alternativ B sitt 2 602 121 kr, ein differanse på **1 913 532 kr**.
3. **Gjennomføring:** Alternativ A kan gjennomførast sommaren 2026 med minimal nedetid (3-4 timar per leilighet). Fast påfylling eliminerer behovet for manuell etterfylling.
4. **Fleksibilitet:** Dersom Gekko skulle svikte om 5-10 år, kan borettslaget då vurdere utskifting. Men det vurderes ikkje å vere nødvendig no.

FINANSIERING

I samsvar med vedtektene §5 (vedteke 2023) har borettslaget vedlikeholdsansvar for golvvarmeanlegget med tilhøyrande ekspansjonskar. Prosjektet foreslås finansiert over fellesgjeld.

Alternativ A: Lån på 690 000 kr (inkl. buffer). Ved 20 års nedbetaling med 4,5% rente blir årleg kostnad ca. 52 700 kr for heile borettslaget, eller ca. **732 kr per leilighet per år.**

Alternativ B: Lån på 2 610 000 kr. Ved 20 års nedbetaling med 4,5% rente blir årleg kostnad ca. 199 400 kr for heile borettslaget, eller ca. **2 769 kr per leilighet per år.**

Dersom det i sak 5.1 er vedtatt å refinansiere alle lån vil dette lånet inngå i det samla lånet.

Er det i sak 5.1 vedtatt å fortsatt ha separate lån vil det tas opp separat lån for dette prosjektet også.

Tentativ gjennomføringsplan:

Ved vedtak av Alternativ A foreslår styret følgjande framdrift føresatt kapasitet frå Gundersen & Grimsmo:

Fase 1 (april-mai 2026): Pilotinstallasjon i 2-3 representative leiligheter (84 m², 116 m², 133 m²). Dokumentering av trykkstabilitet over 4 veker.

Fase 2 (mai-august 2026): Hovudinstallasjon i alle 72 leiligheter. Arbeidet koordinerast for minimal nedetid. **NB!** Leiligheiter med teknisk rom i klesrom (nr 1, 3, 88, 96 og 98) må ha tilpassa løysing (Ekspansjonskar på bad). Dette blir utarbeida i samarbeid med Gundersen og Grimsmo.

Fase 3 (september 2026): Sluttdokumentasjon og oppdatering av FDV-dokumentasjon (drift og vedlikehald).

Det presiseres at styret står fritt til å tilpasse gjennomføringsplanen i samråd med Gundersen & Grimsmo og/eller andre partar om det skulle vere nødvendig.

Forslag til vedtak:

Styrets innstilling:

5.8 Alternativ A

Alternativ A (Styrets innstilling)

Løysing: Montering av eksternt 18L ekspansjonskar + fast påfylling
Totalkostnad (inkl. mva): 688 589 kr
Per leilighet: 9 564 kr
Arbeid: Fjerner internt 5L kar i Gekko, monterer nytt 18L kar eksternt på veggkonsoll.
Montering av fast påfylling (kuleventil + tilbakeslagsventil). Estimert 3-4 timar per leilighet.
Hovudfordel: Løyser problemet effektivt til låg kostnad. 18L kar gir 10x sikkerhetsmargin for
golvvarmesløyfa. Fast påfylling eliminerer manuelt vedlikehald.
Hovudulempe: Beheld Gekko frå AliExpress. Enkelte leiligheter (t.d. nr 98) krev spesialløysing.

FINANSIERING

I samsvar med vedtektene §5 (vedteke 2023) har borettslaget vedlikeholdsansvar for golvvarmeanlegget med tilhøyrande ekspansjonskar. Prosjektet foreslås finansiert over fellesgjeld.

Alternativ A: Lån på 690 000 kr (inkl. buffer). Ved 20 års nedbetaling med 4,5% rente blir årleg kostnad ca. 52 700 kr for heile borettslaget, eller ca. **732 kr per leilighet per år.**

Forslag til vedtak: **FORSLAG A:**

Generalforsamlinga vedtek å gjennomføre utbedring av varmesystemet i alle 72 leiligheter ved montering av eksternt 18-liters ekspansjonskar og fast påfylling, i samsvar med tilbod frå Gundersen & Grimsmo AS datert 21.02.2026.

Prosjektet finansierest som følger:

- Dersom Alternativ B i sak 5.1 blir vedtatt, inkluderes finansiering (inntil kr 690 000,-) i burettslagets samla refinansiering av fellesgjeld.
- Dersom 5.1 ikkje blir vedtatt, eller Alternativ A i sak 5.1 blir vedtatt, gir generalforsamlinga styret fullmakt til å ta opp eit separat lån på inntil 20 års løpetid for dette formålet.

Styret får fullmakt til å gjennomføre prosjektet i samsvar med gjennomføringsplanen, inkludert pilotinstallasjon og eventuelle tilpassingar for leiligheter med særskilte utfordringar.

5.9 Alternativ B

Løysing: Full utskifting til Canes L2M-8 el-kjele (8 kW) + 18L ekspansjonskar + fast påfylling
Totalkostnad (inkl. mva): 2 602 121 kr
Per leilighet: 36 140 kr
Arbeid: Demontering av Gekko, installasjon av ny Canes-kjele, 18L kar og påfylling. Mogleg
tilleggskostnad for shunt-justering. Estimert 6-8 timar per leilighet.
Hovudfordel: Norskgodkjent system frå anerkjent leverandør. Moderne, trinna el-kjele med lang
levetid.
Hovudulempe: 4x så dyrt. Risiko for ekstra kostnader ved shunt-justering. Lengre installasjon.

Alternativ B: Lån på 2 610 000 kr. Ved 20 års nedbetaling med 4,5% rente blir årleg kostnad ca. 199 400 kr for heile borettslaget, eller ca. **2 769 kr per leilighet per år.**

Dersom det i sak 5.1 er vedtatt å refinansiere alle lån vil dette lånet inngå i det samla lånet.

Er det i sak 5.1 vedtatt å fortsatt ha separate lån vil det tas opp separat lån for dette prosjektet også.

Forslag til vedtak:

Løysing: Full utskifting til Canes L2M-8 el-kjele (8 kW) + 18L ekspansjonskar + fast påfylling
Totalkostnad (inkl. mva): 2 602 121 kr
Per leilighet: 36 140 kr
Arbeid: Demontering av Gekko, installasjon av ny Canes-kjele, 18L kar og påfylling. Mogleg
tilleggskostnad for shunt-justering. Estimert 6-8 timar per leilighet.
Hovudfordel: Norskgodkjent system frå anerkjent leverandør. Moderne, trinna el-kjele med lang
levetid.
Hovudulempe: 4x så dyrt. Risiko for ekstra kostnader ved shunt-justering. Lengre installasjon.

Alternativ B: Lån på 2 610 000 kr. Ved 20 års nedbetaling med 4,5% rente blir årleg kostnad ca. 199 400 kr for heile borettslaget, eller ca. **2 769 kr per leilighet per år.**

Dersom det i sak 5.1 er vedtatt å refinansiere alle lån vil dette lånet inngå i det samla lånet.

Er det i sak 5.1 vedtatt å fortsatt ha separate lån vil det tas opp separat lån for dette prosjektet også.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Cato Myrkaskog, Valgt fra 20.03.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Raheel Khalid, Valgt fra 19.03.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Thomas Nyhus-Terjesen, Valgt fra 18.03.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Renate Karlsnes Skilnand, Valgt fra 19.03.2025, Valgt for 2 år

6.1 Valg av styreleder

Det er i forkant av generalforsamlingen blitt sendt ut forespørsel til beboerne om noen ønsker å stille til styreverv. Det har ikke meldt seg noen nye kandidater til rollen som styreleder.

På bakgrunn av dette innstilles nåværende styreleder, Cato Myrkaskog til gjenvalg som styreleder for en ny periode.

Cato har inngående kjennskap til borettslagets drift og saker, og styret mener kontinuitet i arbeidet vil være positivt for borettslaget.

Cato Myrkaskog stiller til valg som styreleder for 2 år

Forslag til vedtak: Cato Myrkaskog blir valgt som styreleder for 2 år

Styrets innstilling: Generalforsamlingen velger Cato Myrkaskog som styreleder for perioden 2026–2028.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Ingen varamedlemmer på valg.

Styret kan suppleres med varamedlemmer dersom noen melder seg.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Forslag til vedtak: Styret utpeker delegat

6.4 Valg av valgkomite

Styret fungerer som valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**583 982**	**155 367**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	330 620	323 083
Tilbakeføring av avskrivning	227 810	236 000
Kjøp / salg anleggsmidler	-93 063	-16 134
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-803 549	-114 334
B. Årets endring disponible midler	**-338 182**	**428 615**
C. Disponible midler	**245 800**	**583 982**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 323 718	1 213 482
Kortsiktig gjeld	-1 077 919	-629 501
C. Disponible midler	**245 800**	**583 982**

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

Resultatregnskap 2025 Nordbygrenda Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 218 240	4 086 010	4 254 964	4 348 943
Sum leieinntekt		**4 218 240**	**4 086 010**	**4 254 964**	**4 348 943**
Annen inntekt					
Sum inntekt		**4 218 240**	**4 086 010**	**4 254 964**	**4 348 943**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	28 200	25 380	28 200	28 200
Styrehonorar	2	200 000	180 000	200 000	200 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	227 810	236 000	0	185 448
Driftskostnad					
Energikostnad		316 721	311 542	295 585	310 000
Kostnad eiendom/lokale	4	370 305	312 361	351 808	371 700
Kommunale avgifter/renovasjon		419 252	415 705	415 700	465 500
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	111 117	20 383	22 200	37 800
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	14 941	16 440	7 500	7 000
Reparasjon og vedlikehold	7	888 457	936 283	642 500	498 500
Revisjonshonorar		8 171	7 478	8 000	8 000
Forretningsførerhonorar		161 297	155 243	154 217	169 100
Andre honorar	8	33 000	26 525	139 000	40 000
Kontorkostnad		9 955	9 705	10 000	11 000
TV/bredbånd		387 936	388 656	387 936	402 000
Kontingent og gaver		24 733	26 367	28 400	32 200
Forsikring		381 733	320 867	381 480	439 358
Andre kostnader	9	16 054	36 640	28 000	27 000
Sum kostnad		**3 599 681**	**3 425 574**	**3 100 526**	**3 232 806**
Driftsresultat		**618 559**	**660 435**	**1 154 438**	**1 116 137**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		16 266	16 480	0	0
Rentekostnad		304 205	353 833	312 414	242 253
Netto finansposter		**287 939**	**337 353**	**312 414**	**242 253**
Årsresultat		**330 620**	**323 083**	**842 024**	**873 884**
Overført til/fra annen egenkapital		330 620	323 083	0	0
SUM OVERFØRINGER		**330 620**	**323 083**	**0**	**0**

Balanse 2025 Nordbygrenda Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	317 300 000	317 300 000
Påkostninger	3	637 555	637 555
Andre fellesanlegg	3	162 350	152 495
Andre driftsmidler	3	1 843 675	1 988 277
Sum anleggsmidler		**319 943 580**	**320 078 327**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		26 679	11 031
Kostnader til avregning		951 332	564 608
Forskuddsbetalte kostnader		157 636	142 568
Innestående konsernkonto og bank		188 071	495 275
Sum omløpsmidler		**1 323 718**	**1 213 482**
SUM EIENDELER		**321 267 298**	**321 291 809**

Balanse 2025 Nordbygrenda Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		360 000	360 000
Sum innskutt egenkapital		**360 000**	**360 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		314 805 686	314 475 065
Sum opptjent egenkapital		**314 805 686**	**314 475 065**
Sum egenkapital	**10**	**315 165 686**	**314 835 065**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	5 023 694	5 827 243
Sum langsiktig gjeld		**5 023 694**	**5 827 243**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		5 671	235
Leverandørgjeld		138 551	188 949
Påløpne renter		1 418	1 799
A konto til avregning		918 854	423 360
Annen kortsiktig gjeld		13 425	15 158
Sum kortsiktig gjeld		**1 077 919**	**629 501**
Sum gjeld		**6 101 613**	**6 456 744**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**321 267 298**	**321 291 809**
Pantstillelser	12	5 023 694	5 827 243

Sted:_____ Dato:_____

Cato Myrkaskog
Styreleder

Thomas Nyhus-Terjesen
Styremedlem

Renate Karlsnes Skilnand
Styremedlem

Raheel Khalid
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 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.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner Vann/avløp og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 761 596	2 617 896
3618 Leietillegg strøm	345 647	374 934
3650 Innkrevde felleskostn. renter	296 181	331 284
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	814 816	761 896
Sum	**4 218 240**	**4 086 010**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	28 200	25 380
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	200 000	180 000
Sum	**228 200**	**205 380**

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

Note 3 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom m/tomt	El-bil ladeanl. infrastruktur	Ladestasjoner el-bil	El-bil ladeanl. infrastruktur	Ladeboks El bil	Ladeboks El bil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	317 300 000	393 275	911 620	182 162	18 590	37 180
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	317 300 000	393 275	911 620	182 162	18 590	37 180
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	911 620	0	18 590	37 180
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	317 300 000	393 275	0	182 162	0	0
Anskaffelsesår :	2016	2019	2018	2018	2019	2019
Antatt levetid i år :			5		5	5

	Ladeboks El bil	Ladeboks El bil	Ladeboks El bil	Ladestasjon El bil	Ladeboks Elbil	Ladeboks Elbil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	18 590	18 590	18 590	118 503	16 175	64 069
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	18 590	18 590	18 590	118 503	16 175	64 069
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	18 590	18 590	18 590	118 503	15 366	59 797
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	0	809	4 271
Årets avskrivninger :	0	0	0	21 726	3 235	12 814
Anskaffelsesår :	2019	2019	2019	2020	2021	2021
Antatt levetid i år :	5	5	5	5	5	5

	Ladeboks Elbil	Ladeboks Elbil	Ladeboks Elbil	Ladeboks Elbil	Ladeboks Elbil	Ladeboks Elbil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	16 120	33 870	16 120	16 175	32 020	16 120
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	16 120	33 870	16 120	16 175	32 020	16 120
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	12 090	22 016	12 627	9 974	19 212	8 597
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	4 030	11 855	3 493	6 201	12 808	7 523
Årets avskrivninger :	3 224	6 774	3 224	3 235	6 404	3 224
Anskaffelsesår :	2022	2022	2022	2022	2022	2023
Antatt levetid i år :	5	5	5	5	5	5

	Ladeboks	Ladeboks Elbil	varmestyring	Støyskjermer	Ladeboks Elbil	Ladestasjon
Anskaffelseskost pr.01.01 :	16 134	16 134	2 169 029	62 119	16 134	0
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	16 134
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	16 134	16 134	2 169 029	62 119	16 134	16 134
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	8 067	6 454	325 354	0	5 916	2 151
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	8 067	9 680	1 843 675	62 119	10 218	13 983
Årets avskrivninger :	3 227	3 227	144 602	0	3 227	2 151
Anskaffelsesår :	2023	2023	2023	2023	2024	2025
Antatt levetid i år :	5	5	15		5	5

Note 3 - Varige driftsmidler

	Ladestasjon	Ladestasjon	Ladestasjon
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	0	0
Årets tilgang :	32 791	23 513	20 625
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	32 791	23 513	20 625
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	4 919	1 568	1 031
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	27 872	21 945	19 594
Årets avskrivninger :	4 919	1 568	1 031
Anskaffelsesår :	2025	2025	2025
Antatt levetid i år :	5	5	5

Borettslaget består av 72 seksjoner. Eiendommen er oppført på g.nr 113 , b.nr 360 i 3029 Lørenskog kommune og utgjør kr 57.114.000 av bokført verdi "Bygninger inkl.tomt". Eiertomt på 25 000 kvm.
Polisenr SP 1417814 If Skadeforsikring.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6300 Leiekostnader bod/sykkelparkering	22 800	3 935
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	214 872	206 808
6362 Skadedyrutryddelse	39 479	37 147
6391 Snømåking/strøing/feiing	47 297	45 583
6392 Containerleie/tømming	30 351	12 275
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	15 507	6 613
Sum	**370 305**	**312 361**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6400 Leie av maskiner	49 795	0
6420 Lisenser/Bevar HMS/Vedlikehold	44 650	20 383
6490 Andre leiekostnader	16 672	0
Sum	**111 117**	**20 383**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	9 374	4 987
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	803	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	3 998	0
6552 Driftsmateriell	0	11 453
6583 IT-lisensavgift	767	0
Sum	**14 941**	**16 440**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	0	75 247
6602 Vedlikehold VVS	0	157 947
6603 Vedlikehold elektro	117 812	96 321
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	2 475
6608 Vedlikehold varmeanlegg	0	28 769
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	38 186
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	60 510	55 825
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	468 971	133 686
6630 Egenandel forsikring	55 000	20 000
6641 Malerarbeider	1 695	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	184 469	327 828
Sum	**888 457**	**936 283**

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

Note 8 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	4 500	13 200
6730 Teknisk honorar	24 750	13 325
6750 Vakthold	3 750	0
Sum	**33 000**	**26 525**

Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	11 885	15 982
7719 Møter, div. styret	0	12 677
7770 Betalingskostnader	1 471	1 502
7771 Andre gebyrer	0	500
7772 Omkostninger inkasso	0	2 761
7773 Omkostninger innkreving	2 698	3 233
7795 Husleietap	0	-15
Sum	**16 054**	**36 640**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	360 000	0	360 000
Sum innskutt egenkapital	**360 000**	**0**	**360 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	317 300 000	0	317 300 000
Årets resultat	-2 824 935	330 621	-2 494 314
Sum opptjent egenkapital	**314 475 065**	**330 621**	**314 805 686**
Sum egenkapital	**314 835 065**	**330 621**	**315 165 686**

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Vedlikehold og rehabilitering	utskiftning termostater ifbm vannb varme	El-bil ladeanlegg etc
Lånenummer:	**16368464949**	**16367375152**	**12137569068**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2023	2019
Rentesats:	5.15 %	5.15 %	5.15 %
Beregnet innfridd:	30.12.2043	30.06.2043	30.12.2028
Opprinnelig lånebeløp:	800 000	2 000 000	1 800 000
Lånesaldo 01.01:	783 052	1 913 762	3 130 430
Avdrag i perioden:	23 897	60 958	718 694
Lånesaldo 31.12:	**759 155**	**1 852 803**	**2 411 736**
Saldo 5 år frem i tid:	612 764	1 479 868	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12137569068	5	36 081	180 405
	13	35 670	463 710
	9	35 473	319 257
	16	34 239	547 824
	24	32 184	772 416
	5	25 622	128 110
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367375152	5	27 719	138 595
	13	27 404	356 252
	9	27 252	245 268
	16	26 304	420 864
	24	24 725	593 400
	5	19 684	98 420
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368464949	5	11 358	56 790
	13	11 228	145 964
	9	11 166	100 494
	16	10 778	172 448
	24	10 131	243 144
	5	8 065	40 325

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	5 023 694
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**5 023 694**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**318 099 905**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Nordbygrenda Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nordbygrenda Borettslag

Styreleder	Cato Myrkaskog (sign.)	03.03.2026
Styremedlem	Renate Karlsnes Skilnand (sign.)	19.02.2026
Styremedlem	Thomas Nyhus-Terjesen (sign.)	02.03.2026
Styremedlem	Raheel Khalid (sign.)	02.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Nordbygrenda Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordbygrenda 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 rettvisende 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 uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: TLFHM-POLSV-L89ND-UP862-TIFOM-5HBMC

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TLFHM-POLSV-L89ND-UP862-TIFOM-5HBMC

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
2026-03-04 13:51:15 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: TLFHM-POLSV-L89ND-UP862-TIFOM-5HBMC

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

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

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

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

Årsmelding 2025 - Nordbygrenda Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Cato Myrkaskog
Styremedlem, Raheel Khalid
Styremedlem, Thomas Nyhus-Terjesen
Styremedlem, Renate Karlsnes Skilnand

Styret i Nordbygrenda Borettslag består av 1 kvinne og 3 menn.

Virksomhetens art

Nordbygrenda 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. Nordbygrenda Borettslag ligger i Lørenskog kommune, og har organisasjonsnummer 916609469

Nordbygrenda Borettslag består av 72 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Nordbygrenda Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP1417814. 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.

Nordbygrenda Borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Styret har mellom anna jobba med følgande saker i året som gjekk:

Godkjenning av nye andelseigarar
Administrasjon av ladeanlegg. Oppfølging av feil, bestillingar av nye stasjonar. Inn- og utmeldingar av brukarar
Oppfølging av saker meldt til vårt forsikringsselskap
Årleg gjennomføring av serviceavtalar med våre partnerar

Oppfølging av avtale med skadedyrsfirma, kontroll, vedlikehold og tømming av feller.

Fortløpande saker frå andelseigarane
HMS-system og HMS-runde

Oppstart av avtale med ny partner for parkeringskontroll.
Gjennomført feiing av alle hus med aktive pipeløp sommaren 2025
Oppstart forprosjektering for maleprosjekt 2026, der Favn AS er innhyra som prosjektleiear

Dette er ikkje ei uttømmande liste, men gir eit innblikk i styrets arbeid gjennom året.

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.03.2026

Opsjon fargevalg

Rekkehus i Nordbygrenda Borettslag

Generell informasjon om prosjektet
Tiltakshaver: Nordbygrenda Borettslag
Tiltakets art: ARK bistand opsjon på alternative farger for rekkehus

Oppdragsansvarlig
Rapport av: 7FKonsult AS
Prosjektnr.: P.11050
Utarbeidet av: Arkitekt Ina K. Ullenes

Eksisterende situasjon

Dagens panel har en middels rødbrun tone med tydelig varme undertoner. Fargen benyttes både på panel, lister rundt dører og vinduer, samt rekkverk.



Panel og detaljer: 349 Scandinavian Pine

Bruk av samme farge på både panel og detaljer kan føre til et monotont og flatt uttrykk, der bygningens arkitektoniske oppdeling og detaljering i liten grad kommer frem. Fasaden mister visuell dybde, og volumoppdelingen blir mindre lesbar.

I utgangspunktet er fargevalget godt når det gjelder å skape kontrast til de grønne omgivelsene, men når detaljer ikke markeres med kontrastfarge kan bygningene gi et lukket og tungt preg, særlig i så stor skala som dette.

Alternativ 1

Rekkehusene er plassert i et område med rikelig grønn vegetasjon i form av gressarealer, skog og annen vegetasjon.

Ved valg av utvendig farge er det derfor lagt vekt på å oppnå god kontrast til omgivelsene, samtidig som bebyggelsen fremstår helhetlig, moderne og varig over tid.

For at byggene skal oppleves som mindre massive og tilføre litt letthet til fasade, foreslås det to farger; en for panelet og en for lister, rekkverk, etc («detaljer»).



Panel: Elegant Jotun 1434
Detaljer: Sort Jotun 0099

Panel

En farge med mørke og lune gråtoner er valgt som hovedfarge på panel – Elegant Jotun 1434. Denne fargen gir en tydelig og rolig kontrast mot det grønne landskapet, og bidrar til at bygningene fremstår klart definerte uten å virke dominerende. Mørke gråtoner er tidløse og godt egnet for moderne boligbebyggelse, og harmonerer særlig godt med eksisterende mørkt tak.

Detaljer

En dyp og myk sort som ligger tett opp mot gråtoner – Sort Jotun 0099, er valgt for en harmonisk overgang og et sofistikert uttrykk. Denne vil fremheve byggedetaljer og skape dynamikk i fasaden.

Alternativ 2

Alternativt kan man beholde den eksisterende fargen Scandinavian Pine på lister, rekkverk og andre byggedetaljer, og kun male panelet i en annen farge. Ved å bruke to farger vil man kunne fremheve bygningenes arkitektoniske oppdeling og skape dybde og gjøre omgivelsene mer levende.



Panel: Ochre clay Jotun 11220
Detaljer: 349 Scandinavian Pine

Panel

En livlig okergul med hint av fersken og oransje. Den er varm, fargerik og energigivende å omgi seg med – Ochre clay. Denne fargetonen ligger komplementært til de grønne omgivelsene og gir et varmt og særpreget uttrykk som skiller seg tydelig ut i landskapet, samtidig som den oppleves naturlig og jordnær. Fargen er valgt i en dempet nyanse for å unngå et for sterkt eller dominerende uttrykk.

Detaljer

For detaljer beholdes eksisterende farge Scandinavian Pine. Sammen med panelfargen vil fasadene bli dynamiske, mer energiske og varme.

Norbygrenda Borettslag
nordbygrenda 90
1472 Fjellhamar

HALDEN
21.02.2026

tilbud el-kassetter, utskiftng av Geco

TILBUD GJELDER UTSKIFTING AV 72 STK ELKJELER, MONTERING AV 72 STK EKSPANSJONSTANKER OG FAST PÅFYLLING.
TILBUDET ER ET FORSLAG PÅ LØSNING MEN DET KAN BLI NØDVENDIG Å VURDERER ANNEN LØSNIG FOR Å FÅ EN MEST MULIG RIKTIG ANLEGG, DETTE VURDERES OG UTFORSKES MER OM BORETSLAGET VELGER Å SE VIDERE PÅ DETTE PROSJEKTET.

FORSLAG.
det leveres og monteres:
72 stk elkjele 8kw 400volt Canes
72stk 18 liter ekspansjon med festebrakett
fast påfylling for 72 sentraler
TILBUDET GJELDER VED ORDRE AV 72 STK! IKKE STYKK.

OM DET VELGES Å KUN SKIFTE UT PÅ NOEN LEILGHETER VIL PRISEN BLI HØYERE,
1-5 ANLEGG VIL PRISEN LIGGE PÅ CA 33.000,- STK EKS MVA.

ELKJELE: **El-kjele L2M-8 uten eksp, 8 kW, 400V/3-fas (230V/1-fas)**

det er beregnet 8kw effekt for å kunne dekke hele behovet for oppvarming, elkjelen er trinnet og vil justere oppvarming etter behov.
med denne er det beregnet at den er aktiv hele tiden men vil kun varme ved behov.
eksistrende rør benyttes videre. det gjøres ikke endringer på rør.

(da el-kjelen har et behov for en minimum sirkulasjon for å unngå overoppheting og feilmelding må vi se på en bypass løsning eller en regulering av dagens shuntventil, dette kan medføre noe ekstra kostnad om vi ikke kan endre innstilling eller regulering på dagens løsning)





EKSPANSJONSTANK.

det er beregnet 18 liter ekspansjonbeholder fro å gi stabilt trykk i anlegget.



FAST PÅFYLING

det monteres 1stk kuleventil og 1 stk tilbakeslagventil for påfylling.

rør kobles til der dagens tappekran er plassert, det settes av ny tappekran for vaskemaskin på samme plassering.

Dette tilbudet gjelder til 20.03.2026.

Prissammendrag

Det leveres	
elkjele	1 366 074,00
ekspansjonskar	100 224,00
deler	200 499,16
arbeid	414 900,00
Sum ekskl. mva	2 081 697,16
+ 25% mva	520 424,29
Beløp	**2 602 121,45**

Tilbudslinjer

elkjele		
Canes elkjele 400V 8 kw	72 stk	1 366 074,00
Sum ekskl. mva		**1 366 074,00**

ekspansjonskar

brakett med sikkerhetsventil	72 stk	61 236,00
ekspanasjonskar 18 liter	72 stk	38 988,00
Sum ekskl. mva		**100 224,00**

Vilkår

om aksept av tilbud og arbeid vil det faktureres 60% av tilbudet før oppstart av arbeide. resterende sum faktureres løpende gjennom prosjektperioden.

Forbehold

det kan bli nødvendig å gjøre endringer på dagens shuntventil for at ny elkjele skal kunne fungere riktig og unngå feilmelding.
dette vil kontrolleres og vurderes før et eventuelt aksept av tilbud.

Vennlig hilsen,
Kenneth Gundersen
GUNDERSEN & GRIMSMO AS

Norbygrenda Borettslag
nordbygrenda 90
1472 Fjellhamar

HALDEN
21.02.2026

tilbud levering og montering av ekspansjontanker og fastpåfylling for 72 leiligheter

TILBUD GJELDER LEVERING OG MONTERING AV 72 STK EKSPANSJONSTANKER OG MONTERING AV FAST PÅFYLLING.

løsningen vi har valgt er å fjerne eksistrende ekspansjonskar i Geco, montere ny 18 liter ekspansjon kar med veggkonsol på siden av Geco og føre rør inn i Geco for å bruke samme tilkoblingspunkt som gammelt ekspansjon.

til påfylling velger vi å bruke samme uttak som vaskemaskin/tappekran som er i dag, her settes det inn et t-rør og settes av ny vaskemaskinkran. rør kobles til mot uttak på Geco som vi tildigere har brukt til påfylling.
det leveres nødvendige ventiler og komponenter for denne løsningen.

OPS! DENNE LØSNINGEN MED FAST PÅFYLLING OG EKSPANSJONKAR KAN IKKE BRUKES I LEILGHETENE MED TEKNISK ROM I KLESROM PÅ INNSIDEN AV SOVEROM, SOM FOR EKSEMPEL NR 98.
DISSE HAR IKKE SLUK I ROMMET SÅ HER MÅ VI SE OM VI KAN PLASSERE EKSPASJONSKAR I BAD OG FØRE RØR I GJENNOM VEGG.
DETTE MÅ VI UNDERSØKE MER OM HVEM LØSNING SOM BLIR FORSVARLIG Å BRUKE OG GI EN PRIS PÅ TILLEGGET SOM KOMMER HER.

OM DET VELGES Å KUN UTBEDRE NOEN ANLEGG VIL PRISEN BLI NOE HØYERE.

ANLEGG 1-5 STK BLIR PRISEN CA 9000,- EKS MVA

Dette tilbudet gjelder til 20.03.2026.

Prissammendrag

Det leveres	
ekspansjonskar	111 064,80
deler	180 456,28
arbeid	259 350,00
Sum ekskl. mva	550 871,08
+ 25% mva	137 717,77
Beløp	**688 588,85**

Vilkår

60 % av prisen fakturerer før igangsetting av arbeide, resterende sum faktureres løpende gjennom arbeidet.

Forbehold

det kan bli nødvendig å gjøre endringer på løsning eller benytte andre produkter om vi det krever spesielle tiltak.

Vennlig hilsen,
rørleggermester
Kenneth Gundersen
GUNDERSEN & GRIMSMO AS

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 23.03.2026.

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

Boligopplysninger:

Nordbygrenda Borettslag		**Vår ref.:**	656/9	**Fødselsdato eier:**	09.01.1980
NORDBYGRENDA 19		**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	10.04.1983
1472 FJELLHAMAR		**Eiere:**	Silje Grøndahl, Steffan Partyka		
Organisasjonsnr:	916 609 469	**Andelsnr:**	9		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 520**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	(947,00 i Mai. 26)	0
	Renter felleslån 2	(117,00 i Mai. 26)	0
	Felleskostnader		3 540
	Avdrag felleslån 2	(83,00 i Mai. 26)	0
	Avdrag felleslån	(33,00 i Mai. 26)	0
	Renter felleslån	(132,00 i Mai. 26)	0
	Renter felleslån	(48,00 i Mai. 26)	0
Tilleggsytelser:	A-konto vann/avløp		980

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	251 436	Gjeld siste årsoppg.:	74 302
Klient ajourf. lån:	17 000 000	Klient gj. s. årsoppg.:	5 023 694

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15162158608, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 09.06.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 79

Saldo per 09.06.2026: 17 000 000

Andel av saldo: 251 436

Neste termin/avdrag: 30.09.2026 (siste termin 31.03.2046)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Cato Myrkaskog

Adresse: Nordbygrenda 112

Postnr/-sted: 1472 FJELLHAMAR

Telefon: Mob.: 47649659

E-post: nordbygrendabrl@gmail.com

Webside: https://nordbygrenda.no/

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	74 302	Andre inntekter:	240
Annen formue:	30 806	Utgifter:	4 499		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	9	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2016		
Gårds/bruksnr:	113/360		
Bygningstype:	Rekkehus		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	25000

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP1417814

Boligopplysninger:

Nordbygrenda Borettslag	**Vår ref.:**	656/9	**Fødselsdato eier:**	09.01.1980
NORDBYGRENDA 19	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	10.04.1983
1472 FJELLHAMAR	**Eiere:**	Silje Grøndahl, Steffan Partyka		

Organisasjonsnr: 916 609 469

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Rekkehus
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,		
	2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Det er carportanlegg. Det er én carportplass med tilhørende bod knyttet til hver andel.
Plassene er fordelt iht. plan vedlagt vedtektene.
Parkeringsplassen med bod er tilknyttet og følger andelen ved salg.

Borettslaget har også 36 utendørs parkeringsplasser.
Styret kan fastsette ordensregler og retningslinjer for bruken av parkeringsplassene.
Ved eierskifte bes selger/kjøper foreta pro-contra mtp.kommunale avgifter fra Lørenskog kommune.
Per 27.09.21 har selskapet avtale med Viken Fiber / Altibox. Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opply

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

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

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

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 boligrapport	Ref. Infoland
Eierskiftegebyr	Bolig	Kr. 6.725,-
	Garasjeplass 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
Utregninger	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

Utskrift borettslagsandeler

Andelsnummer 9 i NORDBYGRENDA BORETTSLAG, Organisasjonsnummer 916609469

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	10.06.2026 kl. 09.28
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	10.06.2026 kl. 09.28

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2016/213621-1/201 25.11.2016 **HJEMMEL TIL ANDEL**
VEDERLAG: NOK 4 660 000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
GRØNDAHL-PARTYKA SILJE
FØDT: 10.04.1983 IDEELL: 1/2
PARTYKA STEFFAN
FØDT: 09.01.1980 IDEELL: 1/2

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2021/791567-1/200 29.06.2021 14:20 **PANTEDOKUMENT**
BELØP: NOK 6 500 000
PANTHAVER : STOREBRAND BANK ASA
ORG.NR: 953 299 216
PANTHAVER : STOREBRAND BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 990 645 515
PANTHAVER : STOREBRAND LIVSFORSIKRING AS
ORG.NR: 958 995 369
ELEKTRONISK INNSENDT

2021/1506030-1/200 - 30.11.2021 12:04 *** MASSETRANSPORT
FRA: STOREBRAND BANK ASA
ORG.NR: 953 299 216
TIL: STOREBRAND BANK ASA
ORG.NR: 953 299 216
TIL: STOREBRAND BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 990 645 515
TIL: STOREBRAND LIVSFORSIKRING AS
ORG.NR: 958 995 369
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1329673-1/200 - 16.04.2024 17:03 *** NEDKVITTERING
BELØPET ER NEDKVITTERT TIL:
BELØP: NOK 2 400 000
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/124028-1/200 03.02.2025 09:05 **PANTEDOKUMENT**

BELØP: NOK 6 420 000
PANTHAVER : STOREBRAND BANK ASA
ORG.NR: 953 299 216
PANTHAVER : STOREBRAND BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 990 645 515
PANTHAVER : STOREBRAND LIVSFORSIKRING AS
ORG.NR: 958 995 369
ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2016/35713-2/201 04.03.2016 **REGISTRERING AV BORETTSLAGSANDEL**

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

BORETTSLAGSREGISTERET

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det også automatisk inn en utskrift fra borettslagsregistet. Denne

benyttes til å verifisere at eier har hjemmel til boligen, samt at den ikke er heftet med lån høyere enn verdien.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 113, Bruksnummer 360 i 3222 LØRENSKOG kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	10.06.2026 kl. 09.28
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	10.06.2026 kl. 09.28

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2016/233276-1/200 17.03.2016 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 317 300 000
Omsetningstype: Annet
NORDBYGRENDA BORETTSLAG
ORG.NR: 916 609 469

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2015/830887-1/200 10.09.2015 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 81 BNR: 7
Rett til gang- og kjøreadkomst.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

2015/830887-2/200 10.09.2015 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 81 BNR: 7
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

2016/233286-1/200 17.03.2016 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 317 300 000
Panthaver: BOLIGBYGGELAGET USBL
ORG.NR: 950 285 680

2026/504954-1/200 07.05.2026 12:06 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 25 500 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2005/10800-1/8 07.07.2005	**REGISTRERING AV GRUNN** Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3222 GNR: 113 BNR: 1
2020/1509735-1/200 01.01.2020 00:00	**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING** Tidligere: KNR: 0230 GNR: 113 BNR: 360
2024/180345-1/200 01.01.2024 00:00	**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING** Tidligere: KNR: 3029 GNR: 113 BNR: 360

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Kommunedelplan
Differensiert vassdragsforvaltning

BESTEMMELSER:

§ 1

Kommunedelplanen omfatter arealer innenfor vernesonen, dvs. grøntsonen langs vassdraget samt selve vassdragsstrengen. Vernesonen er for forvaltningsklasse 1 vist på plankart datert 11.06.03 stedvis med byggegrense og for øvrig arealer inntil 100 m fra strandlinje, målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand.

I den utstrekning vassdrag ikke er vist i kommunedelplanens plankart, gjelder plan - bestemmelsene tilsvarende.

§ 2
Forvaltningsklassifisering av vassdragsområdene.
Arealer som omfattes av kommunedelplanen inndeles i følgende forvaltningsklasser:

Landområder:
Forvaltningsklasse 1 – byggeområder og friområder
Forvaltningsklasse 2 – friområder og LNF-områder
Forvaltningsklasse 3 – friområder og LNF-områder innenfor Marka

Vassdragsstrenger:
Forvaltningsklasse 1 – friluftsområder
Forvaltningsklasse 2 – frilufts- og naturområder
Forvaltningsklasse 3 – naturområder

Selve vassdragsstrengen, innsjøer og tjern gis arealkategorier hjemlet i § 20-4, 1. ledd nr. 5 i plan- og bygningsloven.

§ 3
Fellesbestemmelser for vassdragsområder forvaltningsklasse 1, 2 og 3.
Innenfor vernesonen gjelder et generelt byggeforbud. Det tillates ikke arbeid eller tiltak i henhold til plan- og bygningslovens §§ 81, 84 og 93 j, samt fradeling til slike formål før tiltaksområdet inngår i regulerings- eller bebyggelsesplan.

Inngrep som endrer kantvegetasjonen langs vassdragsstreng samt inngrep som enkeltvis eller i sum medfører endringer i vassdragsstreng tillates ikke.

Lukking av vassdrag innenfor vernesonen tillates ikke.

Inngrep som kan forringe verdier knyttet til opplæring/undervisning, opplevelsesverdier og friluftsverdier, herunder fremkommelighet i og langs vassdragsstreng, tillates ikke.

Bruk av vassdragsstrengen som trasé for ulike ledningsanlegg, som for eksempel vann- og avløpsledninger, tele- og TV-kabler, ledninger for fjernvarme og lignende, tillates ikke annet enn ved nødvendig kryssing av vassdrag, og med krav om nedgraving av ledningene.

Kryssing av vassdrag skal skje ved bruk av bru og på en slik måte at bunnen og breddene bevares slik at det opprettholdes fri passasje på land langs vassdragsstrengen. Det må ikke støpes ny bunn i vassdragsstrengen. For klopper, turveibruer og mindre bilveier/adkomstveier, der omgivelsene er grønne og ubebygde og trafikken minimal, kan disse kravene lempes.

Følgende unntak kan vurderes:

- For de arealer som omfattes av kommunedelplanen kan enkle og naturvennlige tiltak som tursti, rasteplasser, badeplasser eller fiskeplasser tillates.

- Tiltak som fremmer vassdragenes vannkvalitet kan tillates.

- Gjenåpning av lukkede bekkeløp skal pålegges i aktuelle reguleringsplaner, der slik åpning er praktisk gjennomførbar.

Leveområder for plante- og dyrearter som er truet, jf. nasjonal rødliste for truede arter i Norge, og mindre områder med stor verneverdi skal gis særlig beskyttelse. Dammer med amfibier og/eller mulige yngleplasser for amfibier skal ikke lukkes eller tømmes for vann. Dokumentasjon av verneverdi skal fremlegges ved søknad om tiltak innenfor vernesonen.

Alle tiltak i vernesonen må innpasses under hensyntagen til vegetasjon og terrengform. Terrenginngrep i vernesonen er søknadspliktige. Rydding av busker og trær under høyspenttraséer skal foretas på en måte som ivaretar vegetasjonen slik at denne ikke raseres.

Beskrivelse av retningslinjene - se kommunedelplanen.

Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	113	**Bruksnr.**	360	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nordbygrenda 19, 1472 FJELLHAMAR								

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
- Kommunedelplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022003
Navn	Kommuneplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.03.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9472/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%2015.03.2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 181 m^2 **Arealbruk** Grønnstruktur (utgått),Nåværende
	Delareal 18 246 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024004

Navn	Kommuneplanens arealdel 2026–2038
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2003005
Navn	Differensiert forvaltning av vassdragene i Lørenskog
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.06.2003
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/7530/00-8-06_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 187 m^2 **Retningslinjer** Vassdragsbelte klasse 1 RPR
	Delareal 5 187 m^2 **Arealbruk** Friområde,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2001004
Navn	Sentralsykehuset i Akershus
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.03.2001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9308/2001004_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 754 m^2 **Formål** Park

Id	2012005
Navn	Nordbygrenda boligfelt
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.10.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/5816/012_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 17 248 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
	Delareal 144 m^2 **Formål** Fortau
	Delareal 111 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal

	Delareal	3 m^2
	RPHensynsonenavn	H1
	RPSikring	Frisikt
	Delareal	653 m^2
	Formål	Veg
	Delareal	84 m^2
	Formål	Annen veggrunn - grøntareal
	Feltnavn	AVG
Id	2017004	
Navn	Nedre Bårlibakken	
Plantype	Detaljregulering	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	15.11.2017	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/4850/034_Bestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	1 696 m^2
	RPHensynsonenavn	H560
	Sone med angitte særlige hensyn	Bevaring naturmiljø
	Delareal	163 m^2
	Formål	Gang-/sykkelveg
	Feltnavn	o_SGS1
	Delareal	46 m^2
	Formål	Friområde
	Feltnavn	o_GF2
	Delareal	266 m^2
	Formål	Friområde
	Feltnavn	o_GF3
	Delareal	27 m^2
	Formål	Gangveg/gangareal/gågate
	Feltnavn	o_SGG3
	Delareal	1 387 m^2
	Formål	Friområde
	Feltnavn	GF1

Spesielle forhold og tinglyste heftelser.

- **Kommuneplan 2023-2035**, vedtatt av kommunestyret 15.03.2023.
  Planbeskrivelse, bestemmelser med retningslinjer samt temakart ligger vedlagt.

  Gjeldende planer finner du på våre nettsider her.

- Berøres eiendommen av sikringssonen på 85 meter fra ytterkant teoretisk tunnelprofil langs Romeriksporten (Gardermobanen) må nabovarsel ved eventuelle grunnarbeider sendes: Bane NOR SF, Postboks 4350, 2308 HAMAR eller postmottak@banenor.no

- Berøres eiendommen av sikringssonen på 20 meter fra tunnelprofil for boring og 50 meter for større sprengningsarbeider (rystelser må ikke overstige 50mm/s), langs RA-2 må nabovarsel ved eventuelle grunnarbeider sendes:
  NRV/NRA, Postboks 26, 2011 STRØMMEN eller firmapost@nrva.no

- Der reguleringsplan ikke viser byggegrense gjelder «Veglova-kapittel V», som du finner her.

- Når det gjelder tinglyste heftelser kontaktes Kartverket.

- Sjekk om eiendommen er omfattet av en kommunal støyvarselsone.
  Se § 10 støy i Generelle bestemmelser og retningslinjer og støysonekart.

- Store deler av Romerike ligger under marin grense, hvor det er forekomster av kvikkleire.
  Undersøk forholdene her .
  Kommunen kan kreve ytterligere undersøkelser av farenivå eller at plan eller tiltak endres.

012
BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR NORDBYGRENDA - PRIVAT

§ 1
Avgrensning
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket 2012-02 og datert 13.01.2012.

§ 2
Formål
Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
- Kjørevei
- Fortau
- Gang/ sykkelvei
- Annen veigrunn - grøntareal

Hensynssone
- Sikringssone - frisikt

§ 3
Boligbebyggelse

Utnyttelse
Planområdet tillates utbygget med maks % BYA = 35 %. 1,5 parkeringsplasser per boenhet skal medregnes i % BYA med 15 m^2 per plass. Støyskjerm, utsiktsrampe og tilknyttet anlegg for søppel medregnes ikke i % BYA.

Plassering og høyder
Boligbebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som angitt på planart. Der byggegrense ikke er angitt, ligger byggegrensen i formålsgrensen.

Maksimal gesimshøyde fra ferdig planert terreng er som angitt på plankart.

Utforming
Boligbebyggelsen med uteområder og tilhørende anlegg skal utformes med en helhetlig og god arkitektonisk kvalitet. Sammen med rammesøknad skal det foreligge en estetisk redegjørelse for utformingen.

Bebyggelsen skal være variert og tilpasses terrenget. Minimum 25 % av boligene skal være universelt utformet.

Fellesarealer
Interne gangveger skal ha fastdekke dimensjonert iht. krav til kjørbar atkomst for utrykningskjøretøy.

For boligbebyggelse i to etasjer skal uteoppholdsareal være minimum 100 m^2 per boenhet. For boligbebyggelse i tre etasjer eller mer, skal uteoppholdsareal være minimum 50 m^2 per boenhet. Uteoppholdsarealet skal være beskyttet fra støy og biltrafikk, og ligge godt tilgjengelig fra boligen. Alle boliger skal ha tilgang til minst en stille side. Rimelige krav til innsynsfrihet, sol – og lysforhold skal tilfredsstilles. Arealer brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av utearealet. Nødvendig areal for biloppstilling skal ikke regnes med i uteoppholdsarealet.

Det skal avsettes minimum 35 m^2 privat uteoppholdsareal i direkte tilknytning til boligen. Hage, balkong og takterrasse kan inngå som del av uteoppholdsarealet. Uteoppholdsarealet skal fordeles slik at alle boliger er sikret sol i løpet av dagen vår- og høstjevndøgn.

Kommunens vedtekter angående størrelse på lekeplasser tillates fraveket og kompenseres ved opprettelsen av flere mindre lekeplasser. 50 % av felles uteareal skal ha sol ved vårjevndøgn kl.15:00.

Parkering
Innenfor feltet skal det opparbeides minimum 1,5 biloppstillingsplass per boenhet, inklusive gjesteparkering. 5 % av biloppstillingsplassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

Det skal avsettes plass til minimum 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet. Dette kan løses innenfor foreslått plan, ved illustrasjon i rammesøknadsprosessen.

Plan for utomhusarealer
Før det gis rammetillatelse for bygging innenfor planområdet skal godkjent plan for utomhusarealer for hele området foreligge.

Det skal utarbeides plan for utomhusarealer i målestokk 1:500 for utomhusanlegg og grønnstruktur for hvert byggetrinn. Planene skal vise kotehøyder, kjøreveger, gangveger, parkering, inkl. sykkelparkering, oppholdsarealer og lekearealer, areal for avfallshåndtering, forstøtningsmurer, støyskjerming, beplanting og vegetasjon, materialvalg, møblering, belysning og eventuell trafo.

§ 4
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Atkomst
Atkomst fra fylkesveien må utformes iht. håndbok 017 veg- og gateutforming. Kjøreveien opparbeides som felles privat atkomst for gnr/bnr 113/360 og 81/7. Atkomst til gnr/bnr 81/7 kan etableres som vist med pil på plankartet.

Kjøreveien skal ha fortau som vist på plankart, med sikre krysninger mot offentlig fortau langs Fv 353.

§ 5
Hensynssone - frisikt

Innenfor frisiktsonen tillates ikke beplanting eller lignende med en høyde på 0,5 m eller høyere over tilstøtende veiers planum.

§ 6
Støy- og luftforurensning

Støy
For utendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442), tabell 2 eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

For innendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442), punkt 3.3.2 annet ledd punktum 1, eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

I byggetiden gjøres Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442), tabell 4, eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal detaljerte støyberegninger, samt planer for støybeskyttelsestiltak foreligge. Eventuelle støybeskyttelsestiltak for det enkelte byggetrinn skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest gis.

§ 7
Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn vad detaljprosjektering. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

§ 8
Rekkefølgebestemmelser

Byggetrinnsomfang fastsettes ved rammesøknad.

Før det gis igangsettingstillatelse på området skal grunnundersøkelse gjennomføres og eventuelle sikringstiltak utredes.

Før det gis igangsettingstillatelse inne på området skal ny atkomst med fortau og nytt fortau langs Fv 353, frem til eksisterende overgang ved Lørdagsrudveien være etablert. Byggeplan for nytt fortau og ny adkomst skal godkjennes av Statens vegvesen.

Utomhusområder skal opparbeides trinnvis samtidig med tilhørende bebyggelse og skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest for det siste huset i trinnet gis. Dersom årstiden vanskeliggjør dette kan tidsbegrenset midlertidig brukstillatelse gis.

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest for boligene skal gjennomgående gang/ sykkelvei mellom overgangen ved Lørdagsrudveien og sykehusområdet være opparbeidet. Gang- og sykkelvei skal være allmenn tilgjengelig.

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre den 24.10.2012, K-sak 115/12.

Se videre verbalvedtak i kommunestyrets sak 115/12.

034

NEDRE BÅRLIBAKKEN
BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN - PRIVAT

§ 1
Avgrensning
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket 034 og datert 22.03.2017.

§ 2
Formål
Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse
- Frittliggende småhusbebyggelse

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- a_Kjørevei
- o_Kjørevei
- o_Fortau
- a_Gangvei
- o_Gang-/sykkelvei
- o_Gangsti
- o_Annen veigrunn – grøntareal

Grønnstruktur
- o_Friområde

§ 3
Hensynssoner
H140_Frisikt
H560_Bevaring naturmiljø
H350_Høyspenningsanlegg

Bebyggelse og anlegg

4.1 Boligbebyggelse

4.1.1 Plassering og høyder
Det tillates boligbebyggelse i 3 etasjer.

Maksimal byggehøyde for bebyggelse er kote +172,5

Trapperom, heishus og mindre tekniske installasjoner kan tillates med inntil 1,5 m over angitt maksimal byggehøyde og skal utformes som en helhetlig del av bygningens arkitektur.

Mindre frittstående installasjoner/anlegg, overbygd sykkelparkering mv. kan tillates oppført utenfor regulerte byggelinjer, men innenfor byggegrense og ikke nærmere enn 2,0 meter fra nabogrense. Mindre frittstående byggverk/overbygd sykkelparkering mv. tillates med maksimal byggehøyde på 3,2 meter.

4.1.2 Utforming av bebyggelse

Bebyggelsen skal utformes med en helhetlig og god arkitektonisk kvalitet når det gjelder volum, materialbruk og farger. Fasader skal gis en oppbrutt karakter ved bruk av sprang, varierende fasademateriale, fasadeelementer mv.

I felt A tillates oppført frittliggende garasjeanlegg for parkering til eksisterende bebyggelse, overdekket sykkelparkering, sportsboder og mindre frittstående bygninger for tekniske anlegg mv.

Garasjeanlegg for beboerparkering i felt B skal legges under bebyggelse/terreng. I skrånende terreng kan eksponert del av garasje ligge inntil 2,0 meter over terreng når den ikke er vendt mot offentlige gater og rom. Nedkjøring til garasjekjeller for felt B skal anlegges innenfor byggelinje.

Mindre frittstående installasjoner / overbygde byggverk for sykkelparkering sportsboder mv. skal gis en estetisk utforming som sammenfaller med den arkitektoniske utformingen av boligbebyggelsen. Tilsvarende gjelder også for frittliggende felles garasjeanlegg på terreng.

4.1.3 Minste uteoppholdsareal (MUA)

Minste uteoppholdsareal (MUA) per bolig skal være 35 m^2. Hoveddelen av uteoppholdsarealet skal være på terrengnivå.

4.1.4 Utforming av ubebygde areal/uteoppholdsareal

Ubebygd areal, leke- og oppholdsareal, grøntområder og randsoner mot naboeiendommer/trafikkareal/gangforbindelser skal gis en parkmessig opparbeidelse.

4.1.5 Parkering

Parkeringsdekning skal være:

- 1 – 1,2 biloppstillingsplasser per bolig inkludert gjesteparkering.
- 2 sykkelplasser per bolig.

Ved nybygg skal parkering basert på minste antall p-plasser per boenhet etableres i garasjeanlegg under terreng/bebyggelsen.

I tillegg skal 5% av biloppstillingsplassene tilrettelegges for bevegelseshemmede.

Sykkelparkering skal plasseres nær inngangspartiene og/eller i tilknytning til garasjeanlegg/kjeller. Minimum 30% av sykkelparkeringsplassene skal være overdekket.

Minimum 50% av biloppstillingsplassene skal ha mulighet for lading av el-biler.

4.1.6 Renovasjonsanlegg

Fellesanlegg for avfallshåndtering skal etableres sentralt i tilknytning til intern atkomstvei innenfor området.

4.1.7 Plan for utomhusområder

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan for det enkelte felt.

Planen skal vise bebyggelsens plassering, høydeangivelse inngangsparti, atkomst, innkjøring til garasjeanlegg, biloppstilling på terreng, gangforbindelser, eksisterende og fremtidig terrenghøyde, plassering av terrengforstøtninger, gjerder/avskjerming, utforming/opparbeidelse av felles oppholds-/lekeareal og grøntområder/randsoner mot vei, plassering av anlegg for sykkelparkering og renovasjon.

§ 5
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Byggeplaner/arbeidstegninger for tiltak som berører tilliggende offentlige samferdselsanlegg og infrastruktur skal forelegges veimyndigheten for godkjennelse før det gis igangsettelsestillatelse.

Eksisterende støyskjerm langs Gamleveien kan forlenges. Plassering og utforming av støyskjerm skal forelegges veimyndigheten før det søkes om rammetillatelse.

§ 6
Hensynssoner
Hensynssone - bevaring av naturmiljø
Innenfor området tillates ikke terrengbearbeidelse eller fjerning av naturlig vegetasjon langs åpne vassdrag.

Hensynssone – frisikt
I frisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter over tilstøtende veiers plan.

§ 7
Grønnstruktur

7.1 Friområder
Alle tiltak som medfører terrenginngrep over eller ved underliggende tunnel, Vittenbergtunnelen, skal godkjennes av veimyndigheten før de kan igangsettes.

I friomådet kan det tillates anlagt stier, idrettsanlegg, anlegg for rekreasjon og bygninger som har naturlig tilknytning til friområdene når dette etter kommunens skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde, kommer i konflikt med kantvegetasjon langs vassdag eller hensynssone høyspenningsanlegg.

§ 8
Støy
For utendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets ”Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging” (T-1442/2016) tabell 3 eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

For innendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets ”Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging” (T-1442/2016) punkt 3.3, fjerde ledd, punktum 1, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

Alle boenheter innenfor rød støysone skal være gjennomgående og ha en stille side.

I alle boenheter skal minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål, herunder minimum 1 soverom ha =< Lden 55 dB ved åpningsbart vindu.

I byggetiden gjøres Miljøverndepartementets «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» (T-1442/2016) kapittel 4, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

Ved søknad om tillatelse til tiltak, skal detaljerte støyberegninger, samt planer for støybeskyttelsestiltak, foreligge. Eventuelle støybeskyttelsestiltak for det enkelte byggetrinn skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis. Det tillates støyskjerming.

Eventuelle støybeskyttelsestiltak for det enkelte byggetrinn skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis. Det tillates etablert midlertidige støyskjermingstiltak, dersom det

oppstår behov for dette ved etappevis utbygging.

§ 9
Overvannshåndtering
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved rammesøknad og godkjennes av kommunen. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det utarbeides en detaljplan og redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann. Ved beregning av overvann skal 200-års regn med klimafaktor 1,5 legges til grunn.

§ 10
Rekkefølgebestemmelser

- Før innsendelse av søknad om igangsettingstillatelse skal Statens vegvesen forelegges detaljplaner med snitt og beregninger/betraktinger som dokumenterer at påkrevde bygge- og anleggsarbeider for bebyggelse og anlegg samt privat gangvei kan gjennomføres uten å skade tilliggende betongtunnel.

- Det gis ikke igangsettingstillatelse før materialet/dokumentasjonen er gjennomgått av Statens vegvesen.

- Ved innsendelse av søknad om igangsettingstillatelse skal det dokumenteres at oppfølging av geoteknisk undersøkelse er gjennomført og eventuelle sikringstiltak utredet.

- Påkrevd detaljprosjektering for omlegging av VA-anlegg skal være godkjent av kommunen før det gis igangsettingstillatelse.

- Før det gis ferdigattest for boligene skal a_gangvei være ferdig opparbeidet frem til eksisterende bussholdeplass.

- Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boligene skal tilhørende felles utomhusområder, lek og oppholdsareal samt tilliggende areal som er berørt av tiltaket/anleggsarbeidene være ferdig opparbeidet. Dersom årstiden vanskeliggjør ferdigstillelse av arealene kan midlertidig brukstillatelse gis. Uteoppholdsarealene skal da ferdigstilles senest i forbindelse med neste vekstsesong.

- Igangsettingstillatelse gis ikke før barnehage- og skoleplass, i tilhørende skolekrets, er dokumentert.

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre i sak 136 den 15.11.2017.

35-2-01
SENTRALSYKEHUSET I AKERSHUS

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN 35-2-01 FOR SENTRALSYKEHUSET I AKERSHUS, LØRENSKOG KOMMUNE

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelser er å tilrettelegge for videre utbygging og fortetting på en forsvarlig og styrt måte på eiendommene som omfatter Sentralsykehuset i Akershus og tilhører Akershus fylkeskommune. Formålet er dessuten å regulere forholdene i Nordheimområdet som er et fortettet, eksisterende boligområde, for å skape tilfredsstillende adkomst og friområder, og ta stilling til ytterligere fortetting.

§ 1 Avgrensning

Det regulerte område er vist på planen med reguleringsgrense.

Reguleringsbestemmelser for Sentralsykehuset i Akershus

§ 2 Reguleringsformål for sykehusområdet

Sykehusområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål i henhold til plan- og bygningsloven § 25:

1.Byggeområder:	Boliger Offentlig formål Blandet formål: Boliger/ forretning/ offentlig og allmennyttig formål, med tilhørende anlegg
3.Offentlige trafikkområder:	Gang-/sykkelvei, fortau, gangsti Kjørevei Annen veigrunn Parkeringsområde/byggeområde P-hus/ Helikopterlandingsplass m hangar
4.Friområder	Park, turveier, friområde
6.Spesialområde:	Restriksjonsområder rundt flyplass (helikopterlandingsplasser).

§ 3 Felles bestemmelser for sykehusområdet

(§ 3 f, pkt. a utgår - kfr. kom. plan)

a) Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, stiluttrykk, materialbruk og farver, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg.

b) Ved plassering og utforming av bebyggelse, veier og andre anlegg skal bruk av støttemurer, skjæringer og fyllinger begrenses mest mulig.

c) Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av planutvalget og ellers følge retningslinjer for gjerder, levegger og støyskjermer, vedtatt av bygningsrådet 30. juni 1980.
d) Ubebygde arealer innenfor planens avgrensning, herunder offentlige trafikkområde – annen veigrunn, skal gis en tiltalende utforming og beplantning.

e) Større trær og annen verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

f) For boliger skal det settes av uteoppholdsareal MUA etter følgende norm:
a. minimum 200 m² pr. boenhet for eneboliger og tomannsboliger,
b. minimum 100 m² pr. boenhet for annen boligbebyggelse i to etasjer,
c. minimum 50 m² pr. boenhet for annen boligbebyggelse i tre etasjer eller mer.
Uteoppholdsarealet skal være beskyttet fra støy og biltrafikk og ligge godt tilgjengelig fra boligen. Rimelige krav til innsynsfrihet, sol- og lysforhold skal tilfredsstilles. Arealer brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av utearealet. Nødvendig areal for kjøreadkomst og biloppstilling skal ikke regnes med i uteoppholdsarealet.

g) Bygging av nye boliger på sykehusområdet, fortetting og tilbygg i eksisterende boligområder, og nye barnehager tillates ikke innenfor flystøysone III – IV omkring helikopterplattformen, det vil si i områder der helikopterstøyen overskrider 65 dB(A) EFN eller 100dB(A) MFN (maksimalt flystøynivå) om dagen og 85 dB(A) om natten.

h) Veitrafikkstøy i utomhusarealer for nye barnehager og i skjermede parkområder for sykehuset skal ikke overstige 55 dB(A) som middelverdi. I utomhusarealer for opphold og rekreasjon i tilknytning til ny boligutbygging skal slik støy ikke overstige 55 dB(A). Ved fortetting i eksisterende boligområder er maksimalnivået 60 dB(A).

i) Helikopterstøy innendørs i sykehusets fremtidige sengeposter, fremtidige boliger og fremtidige barnehager skal ikke overstige 30 dB(A) EFN. I andre deler av sykehuset og i arbeidslokaler for øvrig skal innendørs helikopterstøy ikke overstige 40 dB(A) EFN. For veitrafikkstøy gjelder tilsvarende grenseverdier.

j) Ved etablering av helikopterplattform i felt E skal det i nødvendig utstrekning gjøres støyisoleringstiltak på eksisterende boliger, barnehager og eksisterende sengeposter i sykehuset som sikrer at innendørs helikopterstøy ikke overstiger 35 dB(A) EFN.

k) For øvrig skal Retningslinjer for arealbruk i flystøysoner (T-1277) og Miljøverndepartementets støyretningslinjer (T-8/79) legges til grunn for tiltak innenfor planområdet.

l) Krav til parkeringsdekning for sykehuset og hvor mange plasser som kan være overflateparkering fastlegges ved behandling av byggemelding. Overflateparkering skal vises på utomhusplan.

m) Det er satt følgende rekkefølgebestemmelser:
- Sykehusveien med tilhørende rundkjøringer, gang- og sykkelveier, busslommer, med mer., skal være opparbeidet som vist på plankartet før det kan gis brukstillatelse til nye bygg på felt I (sykehusområdet).
- Bussvei mellom Hagasvingen og Strømsveien skal være opparbeidet som vist på plankartet før det kan gis brukstillatelse til nye bygg på felt I (sykehusområdet).

- Eksisterende kryss mellom Gamleveien og Sykehusveien skal fjernes umiddelbart etter at ny Sykehusvei og nytt kryss med Gamleveien er opparbeidet. Anleggstrafikk kan benytte eksisterende kryss i byggeperioden.
- Ny adkomstvei A skal opparbeides som vist på plankartet samtidig med byggingen av ny Sykehusvei med tilhørende anlegg.
- Eksisterende avkjørsel fra Gamleveien til felt J skal fjernes samtidig med at adkomstvei A tas i bruk.

n) Reguleringsplankartets byggegrenser mot Vittenbergbekken gjelder foran kommuneplanens generelle byggeavstand til elver og bekker.

o) Før byggetillatelse gis kan det kreves utarbeidet bebyggelsesplan i henhold til pbl s § 28-2.

p) Før ferdigattest utstedes skal det ha vært gjennomført analyse av behovet for spesiell rensing av kloakkavløpet før det blandes med øvrig kloakk; spesielt med hensyn til:
   - Smittefare for personalet som arbeider med transport og rensing av kloakken, og
   - Å bedre muligheten for å fjerne stoffer i sykehuskloakken som ikke bør videreføres til avløpsresipienten.

§ 4 Bestemmelser for byggeområder for boliger med mer

4.1 Felles bestemmelser for feltene A1, A2, B, C, D

a) Før byggetillatelser/igangsettingstillatelser gis skal det være utarbeidet bebyggelsesplan i h.h.t. plan- og bygningsloven § 28-2, som skal vise bygningers plassering, adkomstforhold for kjørende trafikk, bilparkering, adkomstforhold og interne veier for gang- og sykkeltrafikk og lekeplasser. Planen skal dessuten angi grad av utnytting og største bygge- og gesimshøyde. Planen skal være utarbeidet i samsvar med gjeldende lover og forskrifter, herunder vedtekter i henhold til plan- og bygningsloven, vedtatt av Lørenskog kommune. Utredninger av forhold som påvirker planens utforming, herunder fly- og veitrafikkstøy, skal vedlegges planforslaget.

b) Parkeringsdekning og hvor mye av parkeringen som kan være overflateparkering skal fastlegges i bebyggelsesplan. Overflateparkering skal vises på utomhusplan.

4.2. Bestemmelser for felt A1; blandet byggeformål

a) Innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet kan oppføres bygninger for boliger med tilhørende anlegg og servicefunksjoner (herunder boligkontor), forretning, sykehotell og pasienthotell. Brutto forretningsareal skal ikke overstige 3.000m^2.

b) Maksimalt bebygget areal (BYA) er 30%. Maksimal gesimshøyde er 20 m.

4.3. Bestemmelser for feltene A2, og B; boligformål

a) Innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet kan oppføres bygninger for boliger med tilhørende anlegg og servicefunksjoner.

b) Maksimalt bebygget areal (BYA) er 25%. Maksimal gesimshøyde er 20 m.

4.4. Bestemmelser for felt C; blandet byggeformål

a) Innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet kan oppføres bygninger for boliger med tilhørende anlegg og servicefunksjoner, idrettshall og -anlegg, barnehager og bygninger for sykehustilknyttede funksjoner.

b) Maksimalt bebygget areal (BYA) er 25%. Maksimal gesimshøyde er 20 m.

4.5. Bestemmelser for felt D; boligformål

a) Innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet kan oppføres bygninger for boliger med tilhørende anlegg og servicefunksjoner.

b) Maksimalt bebygget areal (BYA) er 35%. Maksimal gesimshøyde er 10 m.

§ 5 Bestemmelser for byggeområder for offentlig formål

5.1. Bestemmelser for felt F

a) Innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet kan oppføres bygninger for barnehager, institusjoner og andre sykehustilknyttede funksjoner, med tilhørende anlegg.

b) Før byggetillatelser/igangsettingstillatelser gis skal det være utarbeidet bebyggelsesplan i h.h.t. plan- og bygningsloven § 28-2, som skal vise bygningers plassering, adkomstforhold for kjørende trafikk, bilparkering, adkomstforhold og interne veier for gang- og sykkeltrafikk og lekeplasser. Planen skal dessuten angi grad av utnytting og største bygge- og gesimshøyde. Planen skal være utarbeidet i samsvar med gjeldende lover og forskrifter, herunder vedtekter i henhold til plan- og bygningsloven, vedtatt av Lørenskog kommune. Utredninger av forhold som påvirker planens utforming, herunder fly- og veitrafikkstøy, skal vedlegges planforslaget.

c) Maksimalt bebygget areal (BYA) er 20%. Maksimal gesimshøyde er 8m.

d) Parkeringsdekning og hvor mye av parkeringen som kan være overflateparing skal fastlegges i bebyggelsesplan. Overflateparkering skal vises på utomhusplan.

5.2 Bestemmelser for felt I

a) Innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet kan oppføres bygninger for sykehus med tilhørende anlegg, institusjoner og andre sykehustilknyttede funksjoner, med tilhørende anlegg.

b) Før byggetillatelser/igangsettingstillatelser gis skal det være utarbeidet utomhusplan, som skal vise bygningers plassering, adkomstforhold for kjørende trafikk, bilparkering med antall parkeringsplasser inkl. reserve, adkomstforhold, helikopterlandingsplass for akuttmottak, interne veier for gang- og sykkeltrafikk og lekeplasser. Planen skal dessuten

angi grad av utnytting og største bygge- og gesimshøyde. Planen skal være utarbeidet i samsvar med gjeldende lover og forskrifter, herunder vedtekter i henhold til plan- og bygningsloven, vedtatt av Lørenskog kommune.
Utomhusplanen skal godkjennes av det faste utvalg for plansaker.

c) Maksimalt bebygget areal (BYA) er 35%. Maksimale gesimshøyder er angitt på kartet for de ulike deler av sykehuset, innefor angitte byggegrenser. Gesimshøydene er angitt til henholdsvis 25m, 40m og 65m. Gesimshøydene er å forstå som høyder over adkomsttorgets nivå på kote 173,4. I tilknytning til eksisterende bebyggelse kan større byggehøyde tillates når den er tilpasset den eksisterende bebyggelsen.

d) Der parkeringsplasser planlegges på bakkenivå skal anleggene parkmessig behandles.

§ 6 Bestemmelser for trafikkområder

6.1 Bestemmelser for trafikkområde – veier, gangveier, sporvei m.m.

a) Innenfor det regulerte området kan anlegges gang/sykkelvei, fortau, gangsti, kjørevei, sporvei, sporvei/kjørevei og annet veiareal som vist på plankartet.

b) I trafikkområde sporvei er også intern gang-, sykkel- og motorkjøretøytrafikk tillatt.

6.2 Bestemmelser for felt E, trafikkområde – parkering og flyplass (helikopterlandings-plass)

a) Innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet kan oppføres parkeringsanlegg for sykehusbebyggelsen. På taket kan det dessuten anlegges landingsplattform for helikopter samt hangar og tilhørende bygninger for helikopterbase.

b) Før byggetillatelser/igangsettingstillatelser gis skal det være utarbeidet utomhusplan, som skal vise bygningers plassering, adkomstforhold for kjørende trafikk og adkomstforhold for gangtrafikk. Planen skal dessuten angi antall parkeringsplasser inkl. reserve, grad av utnytting og største bygge- og gesimshøyde. Planen skal være utarbeidet i samsvar med gjeldende lover og forskrifter, herunder vedtekter i henhold til plan- og bygningsloven, vedtatt av Lørenskog kommune.
Utomhusplanen skal godkjennes av det faste utvalg for plansaker.

c) Tillatt maksimalt bebygget areal (BYA) er 100%. Maksimal byggehøyde til cotehøyde 182 overkant ferdig dekke. Bebyggelsen på taket for hangar kan i tillegg oppføres til en cotehøyde på 188,5 overkant ferdig dekke, innenfor et maksimalt areal på 800 m².

6.3 Bestemmelser for felt H, trafikkområde - parkering

a) Innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet kan oppføres parkeringsanlegg for sykehusbebyggelsen.

b) Før byggetillatelse/igangsettingstillatelser gis skal det være utarbeidet detaljert bebyggelsesplan i henhold til plan og bygningslovens § 28- 2, som skal vise bygningens

plassering, beplantning på gatenivå, atkomstforhold for kjørende trafikk og atkomstforhold for gangtrafikk .
Parkeringsarealet skal ikke ligge høyere enn inngangspartiet for sykehuset.
Det kan etableres parkeringsetasjer som underetasjer.
Planen skal være utarbeidet i samsvar med gjeldende lover og forskrifter, herunder vedtekter i henhold til plan- og bygningsloven, vedtatt av Lørenskog kommune.

c) Tillatt maksimalt bebygget areal (BYA) er 80%.

§ 7 Bestemmelser for friområder

a) I friområdene kan det faste utvalg for plansaker tillate anlagt gangstier/-veier, hage-, rekreasjons- og idrettsanlegg, og oppført bygninger som har naturlig tilknytning til friområdene, når dette etter utvalgets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

§ 8 Bestemmelser for spesialområder

8.1 Bestemmelser for restriksjonsområde rundt flyplass (helikpterlandingsplass)

a) Helikopterlandingsplass kan anlegges som vist på plankartet.

b) Rundt helikopterlandingsplassen defineres sikkerhetssone, sideflater samt inn- og utflygingsflater i henhold til Luftfartstilsynets krav til helikopterlandingsplasser, og som vist på plankartet. Inn- og utflygingsflatene defineres på følgende måte:

Flatens innerkant er horisontal og like lang som landingsplattformen pluss sikkerhetsområdet. Innerkanten står vinkelrett på flatens senterlinje og tangerer sikkerhetsområdet. Flatens første seksjon er 245m lang, med 8% helning i forhold til horisontalplanet. Flatens sidekanter skrås utover slik at flatens bredde utvides med økende avstand fra plattformen, med en divergens på 15%. Flatens andre seksjon er 100m lang og skrås videre utover som for første seksjon, men helning i forhold til horisontalplanet økes til 12,5%. Tredje seksjon strekker seg ut til det punkt hvor flaten når en høyde på 150m over innerkant. Den har også 12,5% helning i forhold til horisontalplanet, men har ingen breddeutvidelse.

c) Ingen hindere skal overstige de sideflater samt inn- og utflygingsflater som er definert i tilknytning til helikopterlandingsplassen, uten at det foreligger særlig tillatelse fra Luftfartstilsynet. Med hindere forstås bygninger, master, stolper trær m.v. med høyder som innebærer at de penetrerer de definerte flater.

d) Bestemmelsene i punkt a), b) og c) ovenfor gjelder i tillegg til øvrige bestemmelser for de områder som berøres av restriksjonene.

Reguleringsbestemmelser for Nordheim, felt N og J

§ 9 Reguleringsformål for Nordheim

Planområdet som er beskrevet på planen er inndelt i reguleringsområder med følgende formål i henhold til plan- og bygningsloven § 25:

1.Byggeområder:	Frittliggende en- og tomannsboliger
	Boliger i rekkehus
	Flerbolighus
	Område for offentlige bygninger
3.Trafikkområder:	Gang-/sykkelvei
	Kjørevei
	Lokal adkomstgate
4.Friområder	
7.Fellesområder:	Felles avkjørsel
	Felles gangvei
	Felles lekeplass

§ 10 Felles bestemmelser for Nordheim

(§ 10 d og j utgår - kfr. kom.plan)

a) Ny bebyggelse skal plasseres slik at det oppnås en god arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende omgivelser. Inngrep på tomten skal konsentreres slik at mest mulig av grøntstrukturen blir bevart. Søknad om byggetiltak som ikke er arkitektonisk tilfredsstillende kan avslås. Det samme gjelder ved rehabilitering, tilbygg/påbygg og fasadeendring.

b) Eventuell oppfylling av opprinnelig terreng eller andre terrenginngrep skal skje på en skånsom måte. På bratte tomter hvor det ville kreves uakseptable terrenginngrep for å oppnå nødvendig uteareal kan derfor ikke den høyeste tillatte utnyttelse av tomten uten videre påregnes. Søknad om ny bebyggelse som ikke er godt tilpasset eksisterende terreng kan avslås.

c) Fradeling i området tillates ikke utover det som er vist i planen.

d) Innenfor planområdet er største tillate gesimshøyde 7 m og største tillate mønehøyde 10 m over eksisterende terreng.

e) Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av planutvalget og ellers følge retningslinjer for gjerder, levegger og støyskjermer, vedtatt av bygningsrådet 30. juni 1980.

f) Avkjørsel til offentlig vei skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

g) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter planutvalgets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel, herunder gangtrafikk.

h) Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming og beplantning.

i) På hver eiendom skal det anlegges parkeringsplasser i henhold til vedtekter til plan- og bygningsloven, vedtatt av Lørenskog kommune.

j) For hver boligtomt skal det settes av minimum 200 m² uteoppholdsareal. Uteoppholdsarealet skal være beskyttet fra støy og biltrafikk og ligge godt tilgjengelig fra boligen. Rimelige krav til innsynsfrihet, sol- og lysforhold skal tilfredsstilles. Arealer brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteareal. Nødvendig areal for kjøreadkomst og biloppstilling skal ikke regnes med i uteoppholdsarealet.

§ 11 Bestemmelser for byggeområder for boliger

(§ 11 utgår - kfr. kom. plan)

11.1 Bestemmelser for frittliggende en- og tomannsboliger, feltene N1, N3, og N4

a) Bebyggelsen skal ligge innenfor de regulerte byggegrenser. Mot Nordheimveien gjelder formålsgrensen.

b) Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form, herunder takform, og farge.

c) For boligtomter, større enn 600 m² og mindre enn 1000 m² er tillatt bebygd areal BYA=20 % for bygninger med mindre gesimshøyde enn 7 m og mindre mønehøyde enn 10 m og 27 % for bygninger med mindre gesimshøyde enn 4 m og mindre mønehøyde enn 6 m, inklusive garasjer. Garasjens plassering og utforming skal være vist på byggemelding sammen med bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

d) Ved beregning av bruksareal skal utvendig trapp med flere enn 3 trappetrinn og terrasse, høyere enn 0,5 m over eksisterende terreng medregnes.

11.2 Bestemmelser for område for rekkehus, felte N7

I området tillates oppført rekkehus som vist som omriss av eksisterende bygning på plankartet. Planutvalget kan, dersom særlige grunner foreligger, tillate på/tilbygg.

11.3 Bestemmelser for område for flerbolighus, feltene N2, N5 og N6

I området tillates oppført flerbolighus som vist som omriss av eksisterende bygning på plankartet.

§ 12 Bestemmelser for byggeområde for offentlige bygninger

12.1 Bestemmelser for felt J

a) Innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet kan oppføres bygninger for offentlig formål med tilhørende anlegg.

b) Maksimalt bebygget areal (BYA) er 30%. Maksimal byggehøyde er 10 m.

§ 13 Trafikkområder

Innenfor det regulerte området skal det anlegges kjørevei, lokalgate og gang-/sykkelvei som vist på plankartet.

Adkomstvei "A" skal brukes av felt J, gnr. 82 bnr. 8, del av 9, 45, 55 og 56.

Eiendommene gnr. 82 bnr. 51, 52, 53, 54, 57 og 61 beholder sine avkjørsler til lokalgaten, Nordheimveien. I tillegg er lokalgaten "samlevei" for felles avkjørsel "B" og "C" ut til Gamleveien.

§ 14 Friområder

Bygninger tillates ikke oppført i friområder. Unntak kan gjøres av planutvalget når det gjelder mindre bygninger som hører naturlig med til, og ikke hindrer, bruken av friområdene.

§ 15 Fellesområder

a) Felles lekeplass i midtre del av planen, gnr. 82 bnr. 64 og 71, skal brukes av gnr. 82 bnr. 49, 62, 63, 65, 66, 68, 69 og 70.

b) Felles avkjørsel "B" i vestre del av planen skal brukes av gnr. 82 bnr. 48, 60 og 62.

c) Felles avkjørsel "C" og felles gangveier mellom denne og bussholdeplass ved Gamleveien, henholdsvis felles lekeplass i midtre del av planen, skal brukes av gnr. 82 bnr. 14, 49, 63, 65, 66, 68, 69, 70 og 72. I tillegg skal avkjørsel "C" og gangveien til bussholdeplassen brukes som gangsti av gnr. 82 bnr. 15 og 16.

d) Felles avkjørsel "D" og felles gangvei mellom denne og offentlig gang-/sykkelvei i søndre del av planen skal brukes av gnr. 82 bnr.4, 17, 18, 19, 20, 21, 22 og 27.

Vedtatt av kommunestyret 07.03.01 i sak 24/01

Endring vedtatt av formannskapet (på vegne av kommunestyret) 05.04.06 i sak 040/06

Kommuneplanbestemmelser vedtatt den 15.03.2023 erstatter
§ 3 f, pkt. a, § 10 d og j samt § 11 i disse reguleringsbestemmelsene.

Lørenskog kommune

Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, § 21-10 jf. byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2.

Vår referanse: 15/1387 - 68

Ansvarlig søker
Konsmo Fabrikker AS
Breilimoen 15
4525 KONSMO

Tiltakshaver
USBL Utbygging AS
Postboks 8944 Youngstorget
0028 OSLO

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Bygning
Nordbygrenda 1 mfl	113	360			

Tiltak: Feltutbygging
Tiltakstype: Nybygg
Bygningstype: Rekkehus

Vedtaksdato	Vedtaksnummer
01.03.2019	104/19

Søknad om ferdigattest er mottatt: 05.02.2019

Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. plan- og bygningsloven § 20-1).

Ferdigattesten er gitt med bakgrunn i mottatte søknad.
Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket.
Tiltaket forutsettes utført i tråd med gitt tillatelse og godkjente kart og tegninger.

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Oslo og Akershus i medhold av plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltningslovens kapittel VI. Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til mottaker. Eventuell klage sendes byggesaksavdelingen, Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog.

Behandlingsgebyret blir fastsatt i henhold til gebyrregulativ vedtatt av Lørenskog kommunestyre.

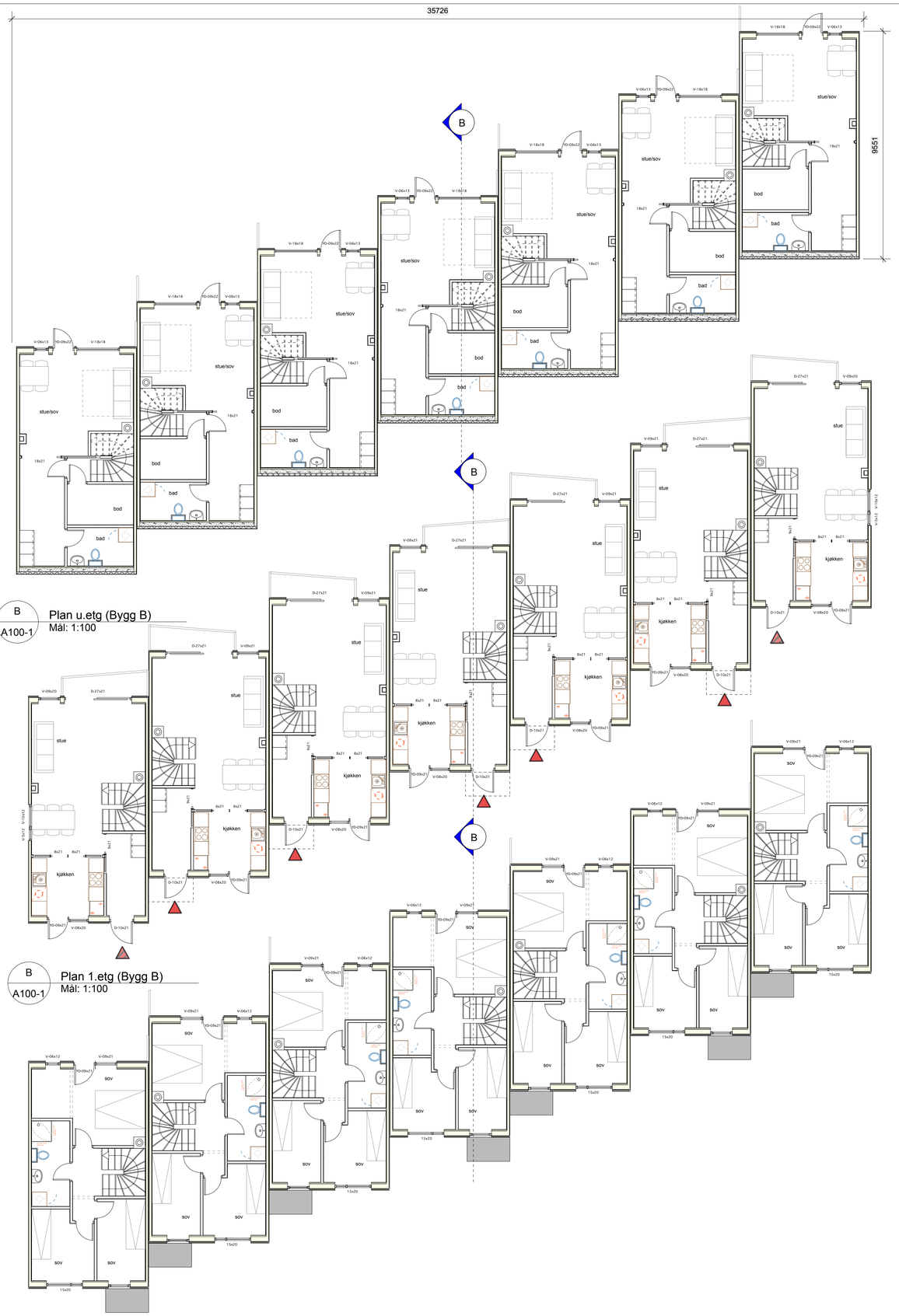
Sted Lørenskog
Dato 01.03.2019

Na Stephansen
avdelingsleder

Petter Christensen
avdelingsingeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

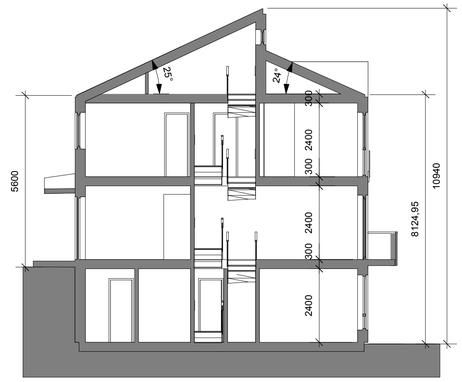
REVISJONSHISTORIE			
REV	BESKRIVELSE	DATO	GODKJENT



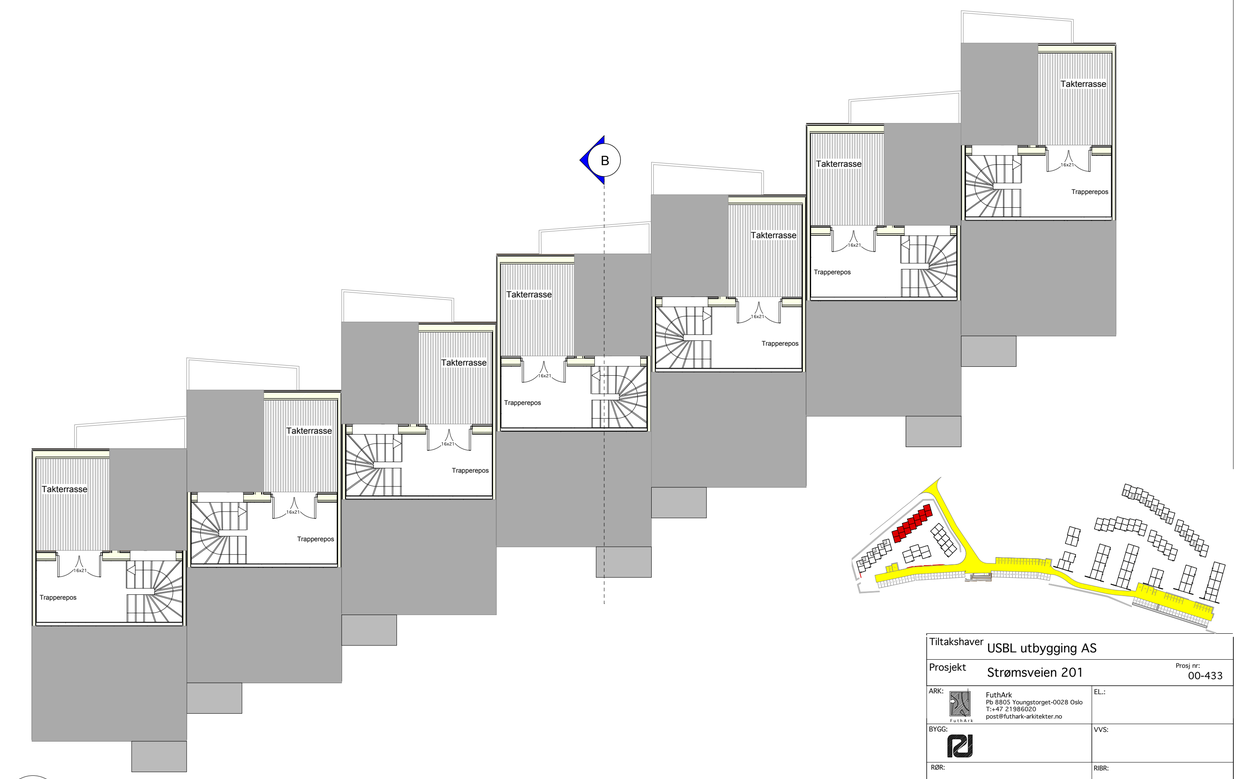
B A100-1 Plan u.etg (Bygg B)
Mål: 1:100

B A100-1 Plan 1.etg (Bygg B)
Mål: 1:100

B A100-1 Plan 2.etg (Bygg B)
Mål: 1:100



B Snitt A (Bygg B) Type 126 takterrasse bak
Mål: 1:100



B A100-1 Plan 3.etg (Bygg B)
Mål: 1:100

1 2 3 4 5 10 1:100 meter 1 2 3 4 5 10 20 1:200

Tiltakshaver	USBL utbygging AS			
Prosjekt	Strømsveien 201			Prosj nr: 00-433
ARK:	FuthArk Pb 8805 Youngstorget-0028 Oslo T:+47 21986020 post@futhark-arkitekter.no		EL.:	
BYGG:			VVS:	
RØR:			RIBR:	
Filnavnstempel:	00-433 Hovedtegning.vwx			Arkstørr: A1

Status:
- ☐ FORELØPIG
- ☒ ANMELDELSE
- ☐ PROSJEKTERINGSUNDERLAG
- ☐ ANBUD
- ☐ PRODUKSJONSUNDERLAG
- ☐ SOM BYGGET

Tittel:

Planer-Bygg B

Målestokk	Dato	Tegnet	Kontr.	Sign.
1:100	21.05.13	DB	AG	
Saksnr. 0000	Gnr./Bnr. 113/360	Tegn.nr. A 101-2		Rev. 00

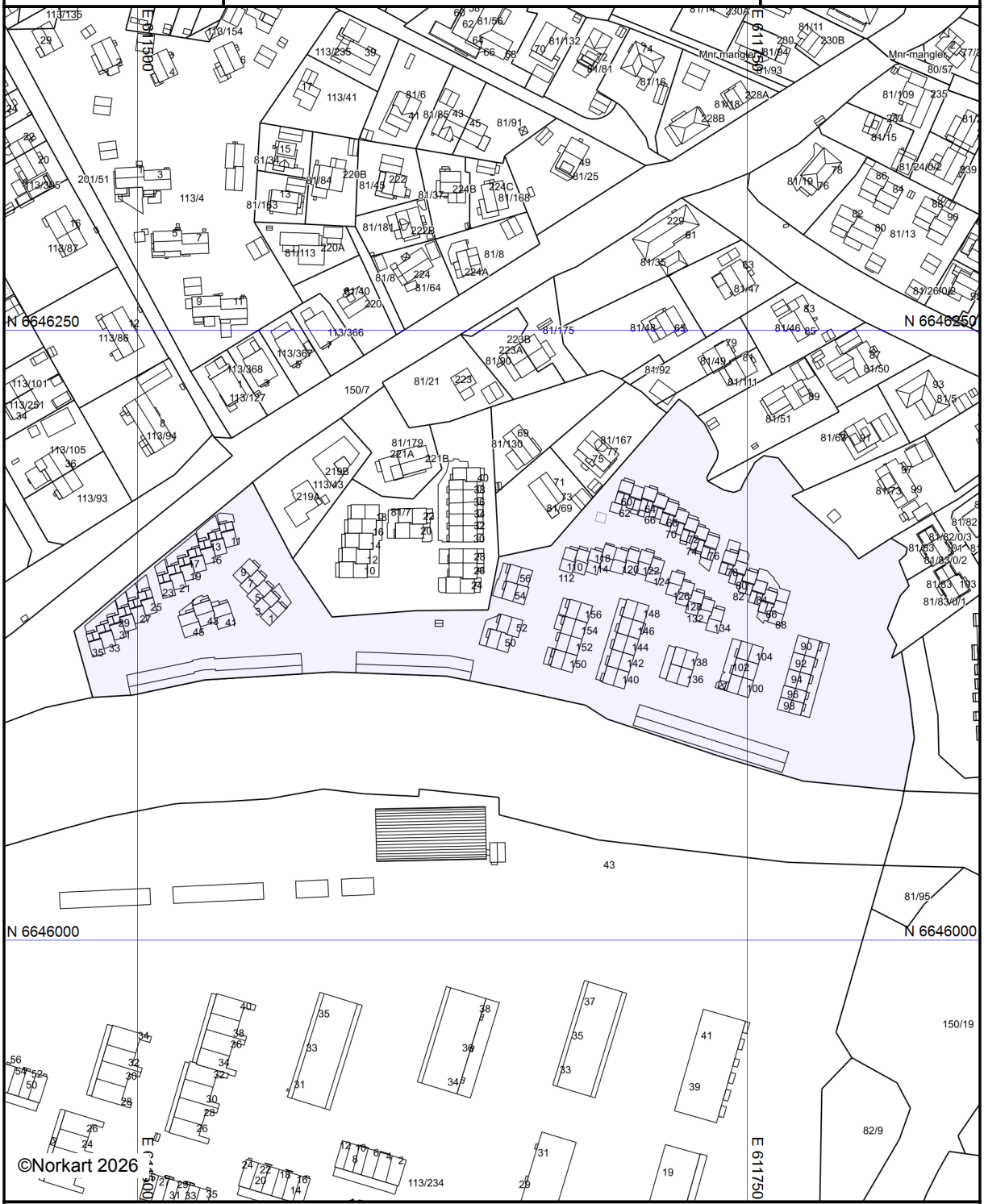
Lørenskog kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 113/360
Adresse: Nordbygrenda 19
Utskriftsdato: 08.06.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

Planens begrensning

Abc Varslet oppstart (Regulerings- og bebyggelse

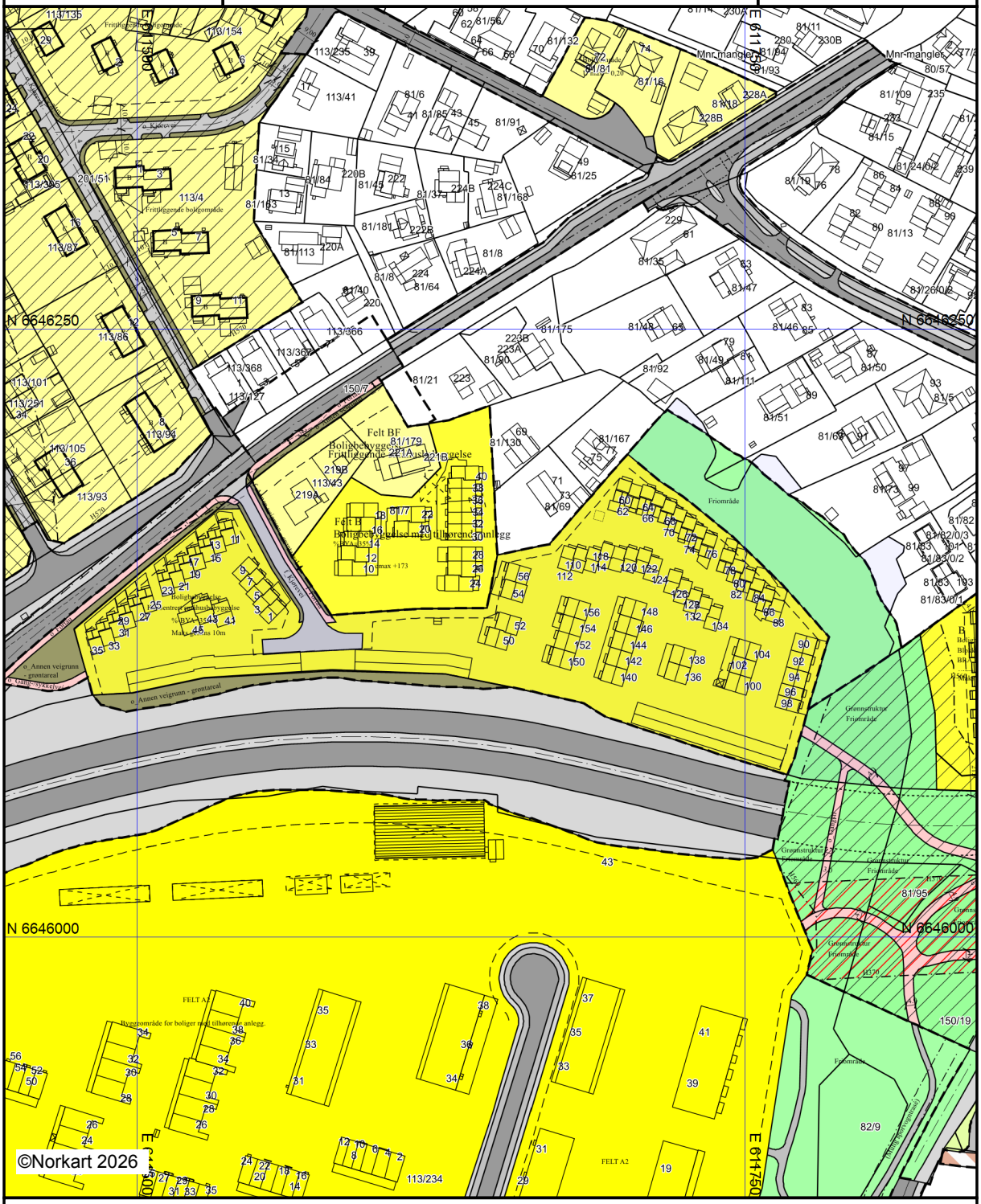
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 113/360
Adresse: Nordbygrenda 19
Utskriftsdato: 08.06.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Park
- Annet kombinert formål

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Veg
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringshus/-anlegg
- Friområde
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Sikringsone - Frisikt
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Tunnel
- Tunnel
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av kommunestyret 15. mars 2023



Lørenskog kommune

Innhold

Innledning

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER 5

1. Forholdet mellom kommuneplanen og øvrige planer 5

2. Plankrav 6
2.1 Krav om reguleringsplan 6
2.2 Unntak fra plankrav 6

3. Rekkefølgekrav og vilkår for å etablere samfunnsservice, grønnstruktur og teknisk infrastruktur 6

4. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler 6
4.1 Geografisk avgrensning 6
4.2 Avgrensning etter type tiltak 6
4.3 Utforming og sosial boligbygging 6
4.4 Klima og miljø 7

5. Krav til infrastruktur 7
5.1 Offentlig teknisk infrastruktur 7
5.2 Avkjørsel 7
5.3 Overvann og VA 7
5.3.1 Overvann 7
5.3.2 Krav om overordnet plan for VA og overvann 7
5.3.3 VA-løsninger for mikrohus 7
5.3.4 Avstandskrav 7
5.4 Renovasjon 8
5.5 Fjernvarme 8
5.6 Fornybar energi 8

6. Skilt og reklame 8
6.1 Definisjoner 8
6.2 Vurderingsgrunnlag 8
6.3 Skiltplan 8
6.4 Plassering 8
6.5 Utforming 9

7. Utforming og boligsammensetning 9
7.1 Utforming 9
7.2 Boligsammensetning 10
7.3 Hybler 10

8. Uteoppholdsareal 10
8.1 Kvalitetskrav 10
8.2 Areal som ikke inngår i minste uteoppholdsareal (MUA) 11
8.3 Privat uteoppholdsareal 11
8.4 MUA-krav for småhusbebyggelse 11
8.5 MUA-krav for konsentrert småhusbebyggelse 11
8.6 MUA-krav for blokkbebyggelse 11

9. Mobilitet og parkering 12

10. Støy 13
10.1 Støyfølsomme bruksformål 13
10.2 Bebyggelse i rød og gul støysone 14
10.3 Samlet vurdering av støyforhold 14
10.4 Ny støyende virksomhet 14
10.5 Bygge- og anleggsfase 14

11. Lokal luftkvalitet 14
11.1 Ny bebyggelse og luftkvalitet 14

12. Kulturminner 14
12.1 Kulturminner med avklart verneverdi 14
12.2 Kulturminner uten avklart verneverdi 15
12.3 Kulturminner i reguleringsplaner 15

13. Naturmangfold og blågrønne strukturer 15
13.1 Blågrønne strukturer 15
13.2 Naturmangfold 16
13.3 Beplantning og biologisk mangfold 16
13.4 Raviner 17
13.5 Vassdragsområder, åpning av vassdrag og vannmiljø 17

14. Masseforvaltning 17
14.1 Massebalanse 17
14.2 Plan for jordflytting 17

15. Områdestabilitet og fare for kvikkleireskred 17

16. Handel og forretning 17

17. Anleggsperioden 17
17.1 Trinnvis utbygging 17
17.2 Anleggsperioden 17

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL 18

18. Byggeområder for bolig 18
18.1 Bolig 18
18.2 Frittliggende småhusbebyggelse 18
18.2.1 Definisjoner 18
18.2.2 Utforming 18
18.2.3 Bebyggelse og fradeling 18
18.2.4 Bebyggelsesstruktur 18
18.2.5 Terrengtilpasning 18
18.2.6 Fortetting og utnyttelse 18
18.2.7 Mikrohus 19
18.2.8 Uteoppholdsareal 19
18.2.9 Parkering 19
18.3 Konsentrert småhusbebyggelse 19
18.3.1 Definisjon 19
18.3.2 Tiltak på eksisterende konsentrert småhusbebyggelse 19

19. Tjenesteyting ... 19
20. Næring ... 19
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER ... 20
21. Sikringssone for drikkevann (H110) ... 20
22. Sikringssone T-bane (H190_1) ... 20
23. Sikringssone tunneler (H190_2) ... 20
24. Sikringssone VA-anlegg (H190_3) ... 20
25. Faresone kvikkleire (H310) ... 20
26. Faresone flom (H320) ... 21
27. Retningslinjer for hensynssone kulturmiljøer (H570) 21
28. Retningslinje til båndleggingssone for Østmarka naturreservat (H720_1) 21
29. Retningslinje til båndleggingssone for Ramstadslottet naturreservat (H720_2) ... 21
30. Retningslinje til båndleggingssone for Tretjernhøla naturreservat (H720_3) ... 21
31. Retningslinje til båndleggingssone for Styggvannsdalen naturreservat (H720_4) ... 21
32. Båndleggingssone for kulturminner - Lørenskog middelalderkirke (H730_1) ... 21
33. Båndleggingssone for kulturminner - Haneborgåsen (H730_2) ... 21
34. Båndleggingssone høyspentanlegg (H740) ... 21
RETNINGSLINJER FOR UTVIKLINGSOMRÅDENE ... 23
35. Generelle retningslinjer for utviklingsområdene 22
35.1 Lørenskog sentrum ... 22
35.2 Lørenskog stasjonsområde ... 23
35.3 Visperud ... 23
35.4 Fjellhamar ... 23
35.5 Ahus/ Nordbyhagen ... 24
RETNINGSLINJER FOR MARKA ... 24
36. Retningslinjer for Marka ... 24
37. PLANLISTE ... 25

Innledning

Kommuneplanens arealdel, med retningslinjer og bestemmelser, skal bidra til at Lørenskog kommune utvikler seg i tråd med den vedtatte arealstrategien og målsettingene i kommuneplanens samfunnsdel. Arealdelen skal legge til rette for bolig- og næringsutvikling og etablering av offentlige tjenester på en måte som sikrer:

- arealeffektivitet
- lavt transportbehov
- bevaring av landbruks- og friluftsområdene, grønne lunger og forbindelser i byggesonen
- høy, funksjonell og estetisk kvalitet i de bygde omgivelsene
- at godt bomiljø ivaretas

Dette dokumentet består av retningslinjer og juridisk bindende bestemmelser. Retningslinjene er veiledende for kommunens saksbehandling. Disse står skrevet i kursiv i fargede tekstbokser.

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

1. Forholdet mellom kommuneplanen og øvrige planer

a. Der arealformål i tidligere vedtatte bebyggelses-, regulerings- eller kommunedelplaner ikke er i samsvar med arealformål i kommuneplanen, er det kommuneplanen som gjelder. Utover dette gjelder tidligere vedtatte planer fortsatt, med mindre annet framgår av bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Punkt 3 Rekkefølgekrav gjelder.

b. Der arealformål i bebyggelses- eller reguleringsplan er i samsvar med arealformål i kommuneplanen, men der kommuneplanen angir et videre eller flere formål enn bebyggelses- eller reguleringsplanen, er det reguleringsplanen som gjelder, og som angir tillatt arealbruk. Det skal utarbeides ny reguleringsplan før det kan gis tillatelse til tiltak i henhold til plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a, b, d, k, l og m som ikke er i samsvar med gjeldende bebyggelses- eller reguleringsplan.

c. Der arealformål i bebyggelses- eller reguleringsplan ikke er i samsvar med arealformål i kommuneplanen, skal det utarbeides ny reguleringsplan før det kan gis tillatelse til tiltak i henhold til plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a, b, d, k, l og m.

d. Bestemmelsene til kommuneplanens arealdel utfyller bestemmelser i regulerings- og bebyggelsesplaner. Hvis bestemmelsene er motstridende, er det regulerings- og bebyggelsesplanene som gjelder, med mindre noe annet framgår av dette dokumentet.

e. For kommunedelplaner gjelder følgende:

- Kommunedelplan for differensiert forvaltning av vassdragene i Lørenskog, del I og del II, vedtatt 11. juni 2003 gjelder. Kommuneplanens bestemmelser supplerer kommunedelplanens bestemmelser.
- Bestemmelser til kommunedelplan 11-2-01, Ødegården, vedtatt 29. september 2010 gjøres gjeldende for de delene av kommunedelplanområdet som ikke er regulert i henhold til kommunedelplanen. Kommuneplanens bestemmelser supplerer kommunedelplanens bestemmelser og gjelder foran ved motstrid.

2. Plankrav

2.1 Krav om reguleringsplan

I områder som er satt av til bebyggelse og anlegg, tillates ikke tiltak som er nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a, b, d, k, l og m, uten at området inngår i reguleringsplan.

Kommunen kan beslutte at det skal utarbeides områderegulering der dette anses nødvendig eller hensiktsmessig av hensyn til helheten.

Naturmangfold skal bevares, og det oppfordres til biologisk kartlegging ved alt reguleringsarbeid. Ved registrering av fremmede arter i planområdet må metode(r) for bekjempelse av disse beskrives i reguleringsbestemmelsene, jfr. pbl § 11-9 nr. 6.

2.2 Unntak fra plankrav

I områder som er vist som eksisterende boligbebyggelse, gjelder følgende unntak fra kravet om reguleringsplan:

a) oppføring av påbygg, tilbygg, garasjer og uthus for eksisterende småhusbebyggelse

b) bruksendring til boligformål i eksisterende boligbebyggelse og av garasje og uthus for eksisterende småhusbebyggelse

c) oppføring av én boligbygning i form av frittliggende småhusbebyggelse i tråd med reglene i pkt. 18

d) fradeling av enkelttomt på minst 600 m^2 – i delesøknaden skal det dokumenteres at tomten kan bebygges i samsvar med bestemmelsene i pkt. 18

Selv om det gis unntak etter denne bestemmelsen, skal generelle bestemmelser for kommuneplanen overholdes.

Unntak etter pkt. a) gjelder ikke for kulturminner med bevaringskategori A eller B.

3. Rekkefølgekrav og vilkår for å etablere samfunnsservice, grønnstruktur og teknisk infrastruktur

Områder som er satt av til bebyggelse og anlegg, kan ikke utbygges, bruksendres eller vesentlig utvides før nødvendige tekniske anlegg, blågrønnstruktur og samfunnsservice er etablert eller sikret. Med samfunnsservice menes energiforsyning, vann og avløp, kollektivbetjening (herunder gang- og sykkelveinett), torg eller møteplasser og helse- og sosialtjenester (herunder barnehager, skoler og annen tjenesteyting).

4. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler

4.1 Geografisk avgrensning

Lørenskog kommunes forventninger til inngåelse av utbyggingsavtaler gjelder hele kommunen når én eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse ellers er til stede.

4.2 Avgrensning etter type tiltak

Det forutsettes at en utbyggingsavtale er inngått senest før rammetillatelse gis. Dette gjelder der utbygging i henhold til vedtatt arealplan, med tilhørende bestemmelser, også forutsetter bygging og/eller oppgradering av offentlige anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes alle anlegg og tiltak som er vist som offentlig regulerte formål i arealplanen, og som følger av bestemmelsene til planen. Eksempler på dette er offentlige trafikkanlegg, byrom, offentlige friområder og frigivingsbetingende arkeologiske undersøkelser. Offentlige anlegg omfatter også ledninger for vann, avløp, overvann, avfallssug, bekkeløp, fjernvarme og liknende.

Dette gjelder også der avtalen omfatter tiltak som skal avhjelpe ulemper for omgivelsene. I tillegg kan det gjelde infrastruktur eller andre tiltak innenfor eller utenfor det aktuelle planområdet, der dette er nødvendig og rimelig for å dekke behov som utbyggingen utløser eller forsterker eller for å avhjelpe ulemper for omgivelsene.

4.3 Utforming og sosial boligbygging

Utbyggingsavtaler kan regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse og nærmere krav til bygningers utforming der det er hensiktsmessig. Utbyggingsavtaler kan også regulere at kommunen, eller andre aktører, skal ha tilvisningsrett eller fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris.

4.4 Klima og miljø

I utbyggingsavtaler kan det inntas klausuler knyttet til ivaretakelse av klima og miljø som gjelder tiltak som er vedtatt i den arealplanen utbyggingsavtalen er knyttet til.

5. Krav til infrastruktur

5.1 Offentlig teknisk infrastruktur

For offentlig infrastruktur fastsettes konkrete krav til opparbeidelse, utforming, dokumentasjon med videre av ansvarlig myndighet i den enkelte sak.

Retningslinje til offentlig infrastruktur

Offentlig teknisk infrastruktur skal utformes i samsvar med gjeldende tekniske standarder og normaler for Lørenskog kommune.

Der kommunen finner det nødvendig for å oppnå ønskede kvaliteter i et område, kan det stilles krav utover gjeldende standarder og normaler. Dette kan være særlig aktuelt i utviklingsområdene.

5.2 Avkjørsel

Som hovedregel tillates kun én avkjørsel per eiendom.

Ved fradeling av eiendommer skal det etableres felles adkomst for utskilte eiendommer og den opprinnelige eiendommen.

Ved etablering av flere boenheter eller virksomheter på en eiendom skal alle boenhetene eller virksomhetene på eiendommen ha felles adkomst.

Det kan likevel tillates flere avkjørsler uten hensyn til andre og tredje ledd dersom kommunen vurderer at flere avkjørsler er hensiktsmessig.

Retningslinjer for avkjørsler

Ved etablering av avkjørsler skal følgende momenter vurderes:

- *hensyn til god terrengtilpasning*
- *hensiktsmessig og god tilpasning av bebyggelse til gate eller byrom*
- *gode uteoppholdsarealer*
- *bevaring av verdifull vegetasjon eller naturtyper*
- *hensiktsmessig overvannshåndtering på eiendommen*
- *trafikksikkerhet og trafikkmønster*

Dersom felles avkjørsel innebærer at adkomstforholdene til én eller flere av eiendommene, boenhetene eller virksomhetene framstår åpenbart utilfredsstillende, kan en løsning med flere avkjørsler vurderes.

Det bør søkes fellesløsninger for varelevering og avfallshåndtering for flere eiendommer. Trafikksikre løsninger tillegges vekt. Løsninger som forutsetter rygging over fortau, skal normalt ikke tillates.

5.3 Overvann og VA

5.3.1 Overvann

I størst mulig grad skal overvann tas hånd om ved kilden slik at vannbalansen opprettholdes tilnærmet naturtilstanden. Naturlige flomveier skal bevares. Overvannsplanlegging skal alltid utføres for hele nedbørsfeltet og dekke hele planområdet. Det skal søkes å minimere andelen tette flater. Overvannshåndtering skal planlegges slik at det kan inngå som et bruks- og trivselselement i utearealer, fortrinnsvis med naturbaserte løsninger. I forbindelse med redegjørelse for overvann skal naturbaserte løsninger utredes. Overvannsløsninger skal bidra til god vannkvalitet og godt vannmiljø i alle vassdrag.

5.3.2 Krav om overordnet plan for VA og overvann

Det skal utarbeides en overordnet rammeplan for vann, avløp og overvann (VAO-rammeplan) ved alle reguleringsplaner for å sikre tilfredsstillende håndtering av vannforsyning, spillvann og overvann. Der VAO-rammeplan ikke inngår i reguleringsplaner, skal det legges ved i byggesøknad.

Ledningsanleggene for vann og avløp skal ha kapasitet til å utvides utover det enkelte planområdet. Tiltakshaver må dokumentere at kapasitet og tilstand i bestående VA-nett er god nok dersom ny utbygging gir økt belastning. Alternativt må utbygger stå for nødvendig oppgradering av VA-nettet dersom det er behov for det.

5.3.3 VA- løsninger for mikrohus

Mikrohus må kobles til vann og avløp.

5.3.4 Avstandskrav

Bebyggelse og konstruksjoner skal utformes, plasseres og oppføres slik at de ikke kan føre til skade eller være til ulempe for drift og vedlikehold av offentlige vann- og avløpsanlegg. Tiltak skal plasseres med nødvendig avstand på minimum fire meter. For ledninger dypere enn to meter skal behovet for avstand vurderes av hensyn til dybde og funksjon.

Retningslinje for avstand til offentlige vann- og avløpsanlegg
Nødvendig avstand mellom bebyggelse/konstruksjoner og offentlige VA-anlegg er avhengig av ledningenes dybde og funksjon. Behovet er nærmere avklart i Standard abonnementsvilkår for vann og avløp punkt 4.7 og VA-norm for Nedre Romerike punkt 3.4.

5.4 Renovasjon
Innenfor utviklingsområdene kan kommunen kreve utredning for avfallssug.

Håndtering av næringsavfall skal fortrinnsvis løses innomhus. Utomhus skal det tilstrebes nedgravde oppsamlingsløsninger på egen grunn.

5.5 Fjernvarme
Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme skal bygninger som oppføres eller endres ved hovedombygging etter plan- og bygningslovens § 20-1, tilknyttes fjernvarmeanlegget til konsesjonæren. Tilknytningsplikten gjelder ikke for nye bygninger eller der det foretas hovedombygging som er mindre enn 500 m^2 totalt bruksareal (BRA). Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten hvis det kan dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning til fjernvarmeanlegg.

5.6 Fornybar energi
Kommunens bygg skal ved rehabilitering eller nybygg tilpasses til fornybar energiforsyning. Solcelleanlegg skal vurderes i byggeprosjekter i kommunal regi.

6. Skilt og reklame

6.1 Definisjoner
Virksomhetsskilt er innretninger med navn og logo til en virksomhet.

Reklameskilt eller reklameinnretning er innretninger som inneholder reklamebudskap for varer, tjenester og arrangementer. Reklame er en fellesbetegnelse for tekst, plakater, skilt, bilder, figurer, ballonger, vimpler, flagg, bannere, lysreklame, seil, markiser, bevegelig reklame på skjerm, folier på vinduer og liknende.

6.2 Vurderingsgrunnlag
Bestemmelsene skal sikre at skilt og reklame utformes i tråd med kravene for visuell utforming i plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter. Skilt- og reklameinnretninger skal tilpasses bygningsmiljøet og arkitektur med tanke på plassering, gruppering, utforming, materialvalg og farge.

I sentrale områder skal det være en helhetlig vurdering av skiltingen på bygninger, og reklame som påvirker omkringliggende områder på en negativ måte, skal begrenses. Virksomhetsskilt og reklameskilt skal være positive elementer i det offentlige rom.

6.3 Skiltplan
For signalbygg, næringsbygg, offentlige bygg og bygg med kombinerte formål skal det utarbeides en skiltplan.

6.4 Plassering
a) Virksomhets- og reklameskilt tillates ikke over gesims, på tak, møne, takflate, takutstikk og liknende. Skilt som bryter bygningens silhuett, kan vurderes unntaksvis for bygninger som fungerer som landemerker, og hvis kravene om estetisk kvalitet er oppfylt.

b) Reklameinnretninger på fortau og i offentlig rom tillates ikke. Eksempler på dette er reklame på markiser, parasoll, flagg, plakater, pyloner og reklamebukk.

c) Reklame på offentlige bygninger og bygninger av historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi tillates ikke.

d) Skilt og reklame i småhusområder kan kun tillates unntaksvis etter en konkret vurdering, for eksempel ved matvarebutikker.

e) Midlertidig skilting i forbindelse med aktiviteter og utstillinger, som bannere og liknende, kan tillates etter vurdering fra kommunen. Reklame på duk eller bannere som dekker store deler av en bygningsfasade, tillates ikke.

f) På bygninger der det er næring i sokkeletasje og boliger i de øvrige etasjene, tillates ikke skilt på boligetasjene. Virksomhetsskilt skal plasseres på

veggfeltet over vinduer og dører i næringsetasjen. Unntak er når det er en skiltplan for bygningen, der det er prosjektert og godkjent ett felt for skilt som er tilpasset bygningens arkitektur.

g) Skilt- og reklameinnretninger skal ikke dekke hele eller store deler av en bygningsfasade.

6.5 Utforming

Kommunen kan utarbeide eller kreve skiltplan som regulerer skilt, reklame og foliering i områdeplaner, detaljreguleringsplaner og for enkelte eiendommer.

a) Der det er flere virksomhetsskilt på samme fasade, skal disse være samordnet. Nye skilt skal tilpasses eksisterende fasade der det er skilt fra før, både i total størrelse og i størrelse av elementer som logoer og bokstaver.

b) Virksomhetsskilt på bygningsfasader skal være utfreste eller frittstående elementer som tilpasses bygningens arkitektur. Skilt skal tilpasses bygningens fasader. Virksomhetsskilt som portal ved inngangsparti tillates kun når det er prosjektert som en del av bygningsarkitekturen.

c) Skiltene kan være bakbelyst, innvendig belyst eller direkte belyst. Kommunen kan kreve å dempe belysningen dersom det er til sjenanse for omkringliggende boligområder, eller når fjernvirkning av belysningen virker som lysforurensning. Innvendig belyst lyskasse eller plater som dekker hele eller store deler av fasadelengden, tillates ikke.

d) Uthengsskilt for næringslokaler skal koordineres for hele bygningsfasaden. Det skal være en fri høyde minst 4 meter over kommunale fortau og gangveier.

e) Frittstående skilt på stolpe, mast eller pylon skal vurderes sammen med virksomhetsskilt- og reklame i en helhetlig skiltplan for eiendommen, for eksempel på en bensinstasjon eller et næringsområde. Mast mot vei skal vurderes av veimyndigheten i henhold til vegloven før en byggesøknad sendes inn.

f) På markiser og parasoller tillates kun virksomhetsnavn.

g) Foliering og annen gjentetting av vinduer kan utføres med lav pigmentert folie som maksimalt kan dekke 30 % av glassflaten. I sentrale områder skal folieringen være en del av en skiltplan eller være felles for hele bygningsfasaden. Hel eller deldekking av vinduer med reklame på folie tillates ikke. Nødvendig dekking av vinduer med folie, uten reklame, på grunn av romfunksjon i lokalene skal vurderes konkret ved behandling av søknaden.

h) Lydreklame, blinkende og bevegelig reklame i det offentlige rom tillates ikke.

i) Reklameinnretninger knyttet til byelementer, for eksempel bussholdeplasser, krever først en godkjent felles plan. Planen skal behandles som én enkelt byggesøknad.

7. Utforming og boligsammensetning

7.1 Utforming

Alle plan- og byggesaker skal inneholde en redegjørelse og vurdering av tiltakets utforming, både i seg selv og i forhold til omgivelsene og fjernvirkning. Generelle krav til utforming og visuelle kvaliteter er gitt i plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2.

a) Landskap og områdestruktur:
Gode helhetsløsninger skal vektlegges både ved regulering og detaljprosjektering. Det skal tas hensyn til landskap, terreng, vegetasjon, kultur- og naturmiljø, biologisk mangfold og blågrønnstruktur. Bebyggelsen skal fremme gode gate- og uterom.

b) Universell utforming og bokvalitet:
Tiltakets utforming og plassering på tomten skal utføres slik at krav til tilgjengelighet, universell utforming og eksisterende terrengs karakter ivaretas på best mulig måte. Bygninger skal utformes slik at nødvendig forbindelse mellom inngangspartiet og den enkelte bruksenheten er klimatisert.

Minimum 60 % av boenhetene i et bygg skal være gjennomgående. Etter en konkret vurdering kan kommunen tillate en lavere andel gjennomgående leiligheter for hjørnebygg og punkthus.

c) Fasader, material- og fargebruk:
Bygninger skal ha en utsmykning og material- og fargebruk som er tilpasset den plasseringen og funksjonen bygget er tiltenkt. Proporsjonene og formspråket til bygget skal vektlegges ved utforming av fasadelementer, for eksempel balkonger, åpninger, utstikk og relieff.

Materialvalg og detaljutforming skal være av en slik kvalitet at bygningens uttrykk opprettholdes i byggets forventede levetid. Eventuelle solcellepaneler skal integreres som en del av arkitekturen.

d) Innglassing eller lukking av uterom:
Ved innglassing av balkonger og terrasser og andre former for lukking av uterom i blokkbebyggelse skal utformingen av løsningen være helhetlig. Det samme gjelder grupper av blokker eller konsentrert småhusbebyggelse som utgjør en naturlig helhet.

Utformingen skal være tilpasset og underordnet bygningens arkitektur. Farge, materialvalg og detaljering skal harmonere med elementer på eksisterende bygninger.

Retningslinje for innglassing eller lukking av uterom:
Det bør legges ved en felles løsning for hele blokka den første gangen det søkes om å lukke uterom. Løsningen skal fungere som en designmanual for tilsvarende søknader på senere tidspunkt for denne boligblokka.

Retningslinje for bokvalitet
Kommunens retningslinjer for bokvalitet legges til grunn for saksbehandling etter plan- og bygningsloven.

7.2 Boligsammensetning
Boligtyper og størrelsen på leiligheter skal variere innenfor og mellom boligområder. Leilighetsfordeling og minste tillatte størrelse på leiligheter skal fastsettes i reguleringsplan. Det skal også vurderes om det skal settes en maksgrense for hvor mange boenheter det kan være innenfor ett planområde.

7.3 Hybler
Det tillates ikke oppdeling av boenheter til hybler.



Retningslinjer for hybler
Situasjoner hvor en boenhet bygges om og splittes opp i flere deler som reelt sett fungerer som selvstendige boenheter uten at det oppfyller teknisk forskrifts krav til selvstendig boenhet, omfattes av bestemmelsen.

Boenheter skal heller ikke på annen måte ombygges eller tilrettelegges slik at brukens karakter endres utover det som er alminnelig og forsvarlig bruk til bolig, som boenheten og tomta er beregnet for. Antallet beboere skal stå i rimelig forhold til størrelse og romløsning.

Bestemmelsen innebærer samtidig ikke noe forbud mot å tilrettelegge for store familier. Det er heller ikke noe forbud mot at personer som ikke har en familierelasjon kan bo sammen.

I reguleringsplaner kan det etter en konkret vurdering av relevante forhold som hensyn til bokvalitet, infrastruktur og så videre, fastsettes særskilte bestemmelser som åpner for alternative boformer som ellers vil kunne anses å falle inn under bestemmelsen.

8. Uteoppholdsareal

8.1 Kvalitetskrav
Uteoppholdsareal skal være mest mulig samlet og ha god kvalitet, gode solforhold, tilfredsstillende støynivå og være skjermet mot trafikk og forurensning.

Bebyggelse og uteoppholdsarealer skal plasseres og utformes slik at romdannelsene blir gode, og at uteoppholdsarealene blir rimelig skjermet for innsyn.

Uteoppholdsarealer skal ha variert utforming og være egnet som oppholdsplass og sosial møteplass for alle aldersgrupper. De skal også utformes slik at de kan brukes til alle årstider.

Solforhold på eiendommen(e) det skal gjøres tiltak på, og konsekvenser for omkringliggende eiendommer skal dokumenteres.

På lekeplasser og aktivitetsarealer skal det benyttes naturlige materialer, ikke gummigranulat eller plast.



8.2 Areal som ikke inngår i minste uteoppholdsareal (MUA)

Følgende inngår ikke i uteoppholdsareal:

a) areal med helling over 1:3
b) areal med bredde under 2 meter
c) nødvendige snu- og kjørearealer og sykkel-, bil- og brannoppstillingsplasser
d) renovasjonsområder
e) innglassede balkonger
f) balkong- og verandaarealet som beregnes med i BRA
g) områder med høyere støy enn det som er angitt som nedre grense for gul støysone i T1442/2021, tabell 2
h) områder med luftforurensning i gul eller rød sone, slik det er angitt i T 1520, tabell1

8.3 Privat uteoppholdsareal

Minste tillatte uteoppholdsareal (MUA) skal være privat uteareal for den enkelte boenheten eller felles for flere boenheter. MUA skal løses på egen eiendom eller felles for flere eiendommer eller eierseksjoner innenfor et planområde. Når flere eiendommer skal ha tilgang til et felles uteoppholdsareal, skal disse sikres bruksrett til det aktuelle arealet.

8.4 MUA-krav for småhusbebyggelse

Minste tillatt uteoppholdsareal (MUA) for frittliggende småhusbebyggelse på egen eiendom er 200 m² per boenhet. For mikrohus og boenheter som er mindre enn 50 m², skal det være min. 100 m².

Minimum 75 % av minste uteoppholdsareal per boenhet skal være på terreng.

8.5 MUA-krav for konsentrert småhusbebyggelse

Minste tillat uteoppholdsareal (MUA) for konsentrert småhusbebyggelse er 50 m² per boenhet. I utviklingsområdene kan det unntaksvis tillates ned mot 35 m² MUA per boenhet. 75 % av minste tillatt uteoppholdsareal skal være på terreng, med mindre annet kommer fram av regulering.

8.6 MUA-krav for blokkbebyggelse

Minste tillatte uteoppholdsareal (MUA) for bolig i blokkbebyggelse er 40 m² per boenhet. Hoveddelen av uteoppholdsarealet skal være på terreng.

Dersom uteareal legges på lokk, skal det dimensjoneres slik at det kan etableres et jordsmonnslag med dybde på minst 1,0 meter på minst 80 % av det ovenforliggende utearealet.

I utviklingsområdene kan det unntaksvis tillates ned mot 30 m² per boenhet. Dette forutsetter at uteoppholdsarealene har god kvalitet og framstår som attraktive.



9. Mobilitet og parkering

Parkeringsdekning skal vurderes i hvert enkelt tilfelle. Detaljert norm for parkeringsdekning skal fastsettes i reguleringsplan. Tabellen under angir ytre rammer som parkeringsdekning skal vurderes innenfor. Beliggenhet og kollektivtilgjengelighet skal vektlegges for alle planformål når parkeringsdekningen vurderes.

Formål	Antall bilplasser		Antall Sykkel-plasser (min.)	Enhet	Merknad
	Min.	Maks.			
Bolig (blokkbebyggelse)	0,8	1,5	2,2	Per boenhet	Inkluderer 10 % gjeste-parkering. Øvre del av nor-men skal brukes i områder med lav kollektivdekning.
Bolig (konsentrert småhusbebyggelse	1,2	1,8	2,5	Per boenhet	Inkluderer 10 % gjeste-parkering
Bolig (frittliggende småhusbebyggelse)	2,0			Per boenhet	Per ekstra boenheter under 50 m² skal det etableres én bilopp-stillingsplass. Inkluderer 10 % gjeste-parkering
Forretning		1	1,5	Per 100 m² BRA	For dagligvare kan det unntaksvis vurderes noe høyere dekning.
Kontor		0,7	2,5	Per 100 m² BRA	
Skole		0,6	0,8	Bil per årsverk, sykkel per elev	
Barnehage		0,7	0,8	Per årsverk	Det må legges til rette for henting/bringing.
Institusjoner	0,2	1	1	Per årsverk	En del av plassene må reserveres besøkende.
Treningssenter		0,2	1,5	Per 100 m² BRA	
Bevertning		0,1	1	Per 100 m² BRA	
Bussholdeplass			4	Per holdeplass, per retning	
Industri/verksted	0,2	1	1	Per 100 m²	Ved bilverksted regnes ikke oppstilling av biler til service med.
Lager	0,2	1	0,2	Per 100 m²	

Andre formål:
For andre formål skal parkeringsdekning vurderes særskilt.

Avrunding:
Antall parkeringsplasser skal rundes opp til nærmeste hele plass.
Der parkeringsdekning skal beregnes ut fra antall årsverk eller elever, må det gjøres en vurdering av hvor mange årsverk/elever som forventes ved full/normal drift.

Bolig:
Minimum 10 % av totalt antall parkeringsplasser skal være gjesteparkering. For blokkbebyggelse skal alle parkeringsplasser for biler være tilrettelagt for elbilladding. Gjesteparkering kan unntas fra dette.

Det skal etableres sykkelparkeringsplasser både i sykkelboder og utendørs. En andel av utendørs sykkelparkeringsplasser skal være under tak. Andelen angis ved regulering. Både innendørs og utendørs sykkelparkeringsplasser skal være lett tilgjengelig fra alle oppgangene.

Det skal være tilrettelagt for å lade elsykler i eller i tilknytning til sykkelboder.

Sykkel:
Sykkelparkeringsplasser skal ha høy kvalitet, plasseres nær hovedinngang og ha god og trafikksikker adkomst fra gang- og sykkelvei. Som hovedregel skal sykkelparkering plasseres nærmere hovedinngang enn parkeringsplasser for bil.

Minst 5 % av sykkelparkeringsplassene skal være tilpasset lastesykler.

Når nye fortau, offentlige torg og liknende skal etableres, skal det vurderes å etablere offentlige sykkelparkeringsplasser og oppstillingsplasser for mikromobilitetsløsninger, for eksempel stativer for sparkesykler.

Brukbarhet:
Alle parkeringsplasser skal kunne benyttes uavhengig av hverandre. Parkeringsplasser på terreng eller utendørs skal være minst 18 m². Parkeringsplasser i lukket anlegg skal være minst 15 m².

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for forflytningshemmede.

Øvrige bestemmelser
Parkeringsplasser skal i all hovedsak være under bakken, bortsett fra i områder med frittliggende småhusbebyggelse. Gateparkering kan vurderes. Bebyggelse skal ikke planlegges slik at parkeringsetasjer danner en fasade mot offentlige rom eller felles uteoppholdsarealer.

Det skal tilstrebes å etablere fellesløsninger for flere eiendommer. Ved etablering av fellesanlegg for flere eiendommer og formål med sambruk kan kommunen vurdere om kravet til totalt antall plasser kan reduseres.

Hente- og bringeplasser for skoler, barnehager og liknende skal plasseres og utformes med særskilt vekt på trafikksikkerhet for gående og syklende.

Parkering og hente- og bringesoner for skoler skal plasseres slik at de bidrar til sikker skolevei for alle, et bilfritt utemiljø på skolene og minst mulig trafikk i skolenes omgivelser. Ved nye skoler og vesentlige utvidelser av eksisterende skal plasseringer utenfor skolenes områder vurderes.

10. Støy

10.1 Støyfølsomme bruksformål

Støyfølsomme bruksformål er boliger, helsebygg, fritidsboliger, skoler og barnehager. Alle nye boenheter og andre støyfølsomme bruksformål skal tilfredsstille grenseverdiene i *T-1442/2021 Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen*, tabell 2. Kvalitetskriteriet om en stille side skal også tilfredsstilles. Stille side defineres som en side av bebyggelsen der støynivået ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2 uten at det er gjort tiltak på eller ved fasaden. I utbyggingsområder som ligger i områder som er berørt av flere støykilder, skal støygrensen reduseres med 3 dB.

For hver boenhet skal minst ett soverom og minst halvparten av rom for støyfølsom bruk plasseres mot stille side. Hvis det etter plangrep likevel ikke er mulig å oppnå stille side for alle boenheter, for eksempel for hjørneleiligheter, kan kommunen tillate dempet fasade som erstatning for stille side. En slik tillatelse gis kun unntaksvis og for maksimalt 15 % av boenhetene.

Dempet fasade defineres som en støyeksponert fasade som får et støynivå utenfor vindu og/eller balkongdør som ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2 etter skjerming på eller ved fasaden.

Bruk av dempet fasade tillates kun i prosjekter der det stilles særlige krav til kvaliteter. Dette kan blant annet være knyttet til områdekvaliteter, hvordan et område er utformet, eller bebyggelsens plassering og arkitektur. Kommunen skal gjøre en helhetlig vurdering av kvalitetene ved prosjektet. Eventuelle avvik fra kvalitetskriteriene og grenseverdiene skal begrunnes i planbeskrivelsen og/eller i støyutredningen.

I tilfeller der det aksepteres at boenheter etableres med dempet fasade som erstatning for stille side, stilles det krav om at støydempende tiltak utformes slik at de gir høy opplevd kvalitet. Det tillates ikke å etablere ettroms boenheter med kun dempet fasade.

Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og pleieinstitusjoner skal ikke ha et støynivå som overskrider grenseverdier i gul sone i T-1442/2021, tabell 2.

10.2 Bebyggelse i rød og gul støysone

Innenfor gul og rød støysone kan det i utgangspunktet ikke oppføres bygg for støyfølsomt formål. Innenfor utviklingsområdene Lørenskog sentrum, Fjellhamar, Visperud, Lørenskog stasjonsområde og Ahus/Nordbyhagen vist på Temakart Utviklingsområder, kan ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål oppføres og utvides dersom det oppfyller de generelle kravene i 10.1.

10.3 Samlet vurdering av støyforhold

Dersom planområdet ligger i gul eller rød støysone og i tillegg er utsatt for støy fra flere kilder, skal samlet støybelastning vurderes, se kapittel 2.5 i T1442/2021. Hvis støysituasjonen er kompleks, vil det gi skjerpede krav om plassering av støyfølsomt bruksformål.

10.4 Ny støyende virksomhet

Etablering av ny støyende virksomhet skal ikke belaste støyfølsomme formål med støy over grenseverdiene i T-1442/2021, tabell2.

10.5 Bygge- og anleggsfase

Bygge- og anleggsstøy som varer i mer enn seks måneder, skal ikke overskride støygrensen i T-1442/2021, tabell 4. Hvis støyen varer kortere enn seks måneder, kan det aksepteres opp til 5 dB høyere støynivå enn det som er angitt i tabell 4. Tiltakshaver må vurdere om det kan forekomme støyende aktiviteter som går ut over de anbefalte grenseverdiene i T-1442/2012. I så fall skal tiltakshaver ha en plan for avbøtende tiltak og rutiner for å varsle naboer. Generelt skal det ikke forekomme støyende aktiviteter som sprenging, boring, pigging, peling, spunting og liknende eller vedvarende lav eller høyfrekvent lyd mellom klokka 19.00 og 07.00.

11. Lokal luftkvalitet

11.1 Ny bebyggelse og luftkvalitet

Ny luftfølsom arealbruk som boliger, helsebygg, fritidsboliger, skoler og barnehager eller utvidelse av eksisterende arealbruk skal ikke plasseres innenfor gul eller rød sone for luftkvalitet. Gul og rød sone er angitt i T-1520, tabell 1.

Tiltakshaver skal vurdere hvilke aktiviteter i anleggsfasen som kan medføre luftforurensning og som berører luftfølsom arealbruk.

Innenfor utviklingsområdene Lørenskog sentrum, Fjellhamar, Visperud, Lørenskog stasjonsområde og Ahus/ Nordbyhagen vist på Temakart Utviklingsområder, kan ny bebyggelse med luftfølsomt bruksformål likevel oppføres hvis arealet er egnet til formålet. I disse områdene skal et godt inneklima vektlegges.

12. Kulturminner

12.1 Kulturminner med avklart verneverdi

Kulturminner og kulturmiljøer er listeført i *Kulturminneplan – kommunedelplan for kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap 2022–2030.*

For kulturminner med bevaringskategori A eller B i kulturminneplanen, eller med senere avklart verneverdi

A eller B, gjelder følgende:
- Bygningene skal søkes bevart.
- Opprinnelige/eldre elementer som fasader, farge, vinduer og dører, takflater og byggets hovedkonstruksjon skal søkes bevart. Det er tillatt å tilbakeføre bygget til den utformingen det hadde fra byggeåret. Ved tiltak skal det tas hensyn til verneverdier på eller ved bygningene.
- Utomhusanlegg som har betydning for kulturminnet, skal søkes bevart.

Det er ikke tillatt med tilbygg på bygningene, med ett unntak: I byggeområder for boliger tillates tilbygg. Tilbygg og nybygg skal tilpasses eksisterende relevant kulturmiljø og det arkitektoniske hoveduttrykket miljøet har. Dette gjelder gesimshøyde, mønehøyde, takform og materialbruk.

For kulturminner med bevaringskategori C i kulturminneplanen, eller med senere verneverdi C, gjelder følgende:
- Bygningene skal søkes bevart.
- Ved tiltak skal det tas hensyn til verneverdier på eller ved bygningene. Bygningenes hovedvolum skal være lesbart og videreføres.

Kulturminneplanens forslag til forvaltning av kulturmiljø skal være retningsgivende for saksbehandlingen.

Retningslinjer for saker som berører kulturminner
Kulturminner må ses i sammenheng med sine omgivelser. Nye bygninger og anlegg i nærheten av kulturminner bør være tilpasset kulturminnene.

Kommunen kan kreve at bygningen dokumenteres med oppmåling eller skisser eller ved bruk av foto. Det kan stilles krav om en vurdering av hvordan nye tiltak påvirker verneverdien til kulturminner eller kulturmiljøer.

I reguleringsplaner skal det tas stilling til hvordan berørte kulturminner skal hensyntas. Riving eller fjerning av kulturminner med bevaringskategori B eller C kan vurderes i reguleringsplaner dersom konsekvensene for miljø og samfunn er vesentlig mer positive enn ved bevaring.

12.2 Kulturminner uten avklart verneverdi
Kommunen kan stille krav om kulturminnefaglig vurdering for å avklare bevaringskategori A, B eller C før saken behandles videre. Dette gjelder ved søknad om riving og/eller ombygging eller ved reguleringsarbeid som omfatter bygninger som er bygget til og med 1960 eller er SEFRAK-registrert med ikke avklart verneverdi.

12.3 Kulturminner i reguleringsplan
I uregulerte områder og områder med reguleringsplan som ble vedtatt før 2006, gjelder pkt. 12.1 og 12.2. Pkt. 12.1 og 12.2 gjelder også som retningslinjer for nye reguleringsplaner.

13. Naturmangfold og blågrønne strukturer

13.1 Blågrønne strukturer
Blågrønne strukturer er grøntområder og vassdrag som skal tas vare på for å sikre naturmangfold, overvannshåndtering og vannmiljø. I de blågrønne strukturene skal det også legges til rette for lek, friluftsliv, idrett, rekreasjon og ferdsel.

Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger, naturmangfold og økologiske funksjonsområder skal tas vare på og styrkes når det er mulig. Sammenhengende ferdselskorridorer skal sikres uavhengig av plan- og eiendomsgrenser for å binde boområder sammen med marka, sosiale møteplasser og andre målpunkt.

Retningslinjer for saker som berører blågrønne strukturer
Det kan tillates opparbeidede stier, turveier, mindre arealer til urbant landbruk og andre tiltak som fremmer formålet med den blågrønne strukturen, og som tar vare på viktige natur- og landskapskvaliteter. Idrettsanlegg kan også tillates der dette allerede eksisterer og er forenlig med hensynene til naturmangfold, økologiske funksjoner og ferdsel.

Når nye planer og tiltak behandles, skal kommunen vurdere behovet for blågrønne strukturer, inkludert

hvilke hensyn og funksjoner disse skal ivareta. Slike avklaringer bør gjøres tidlig i planleggingen.

Kommunens arealstrategi og Temakart Grønnstruktur legges til grunn for vurderinger som er knyttet til den blågrønne strukturen. Kvalitet i den blågrønne strukturen vurderes i lys av formålet med nye tiltak og planer og i lys av tilhørende bestemmelser og retningslinjer.

Retningslinjer for bruk av blågrønn faktor til styrking av overvannshåndtering og naturmangfoldet
Ved regulering av tett bebyggelse i utviklingsområdene kan kommunen stille krav om å bruke blågrønn faktor eller tilsvarende ordning. Blågrønn faktor er et standardisert verktøy («NS 3845:2020 Blågrønn faktor — Beregningsmetode og vektingsfaktorer») for kvantifisering av vegetasjon og vannelementer.

Retningslinjer for friområder i boligbebyggelse
Boliger bør ha følgende dekningsgrad av parker:
offentlig park på minimum 1 dekar innenfor 250 meter gangavstand og offentlig park på minimum 5 dekar innenfor 500 meter gangavstand
For småhusområdene tilfredsstilles dekningsgraden gjennom at ett av disse punktene er oppfylt
a) kvartalslekeplasser, balløkker og andre opparbeidede friområder som etter kommunens skjønn er egnet til å oppfylle kravet
b) nærhet til Marka og andre friluftsområder som er egnet som rekreasjonsmessig oppholdssted

Nye parker bør lokaliseres på steder med gode solforhold og god utsikt og på steder med eksisterende natur- og landskapskvaliteter eller med gode vilkår for vegetasjonsutvikling. Lokalisering, avgrensing og utforming av parken bør legge til rette for allsidig bruk og for ulike alders- og brukergrupper. Parken bør utgjøre et sammenhengende areal, ha en utstrekning og form som ivaretar allmenn tilgjengelighet, og ha et åpent uttrykk. Parken bør ha en tydelig avgrensing mot private arealer og bør i størst mulig grad grense til eller ha god romlig tilknytning til offentlig gate eller gang- og sykkelvei.

Ved skoler bør det anlegges egnede aktivitetsflater som er åpne for allmennheten utenom skoletid.

Ved større utbygginger bør det også planlegges egnede aktivitetsflater av tilsvarende størrelse og kvalitet.

Ved planlegging av mer enn fire boenheter i form av frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse skal det settes av plass til nærlekeplass på minimum 100 m² for hver 25. bolig.

13.2 Naturmangfold

Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger og økologiske funksjonsområder skal styrkes og ivaretas.

Innenfor alle formål for bebyggelse og anlegg skal store trær med treets rotsone bevares. Det skal ikke foretas inngrep som gir trærne dårligere vekstvilkår.

Store trær defineres som trær med stammeomkrets over 90 cm målt 1 meter over terreng. Treets rotsone angis med en radius på minimum 4 ganger stammens omkrets målt 1 meter over terreng, men minimum 5 meter. Avstanden måles fra stammens ytterkant, jf. ordliste i planbeskrivelsen.

Dersom et tre tillates fjernet kan kommunen kreve planting av nye trær. Det kan stilles særskilt krav om bruk av stedegne arter samt til størrelsen på trær som plantes.

Kommunen kan kreve at det lages en forvaltningsplan med oppfølging fra fagkyndig om vedlikehold av nyplantede trær for sikre at disse vokser opp.

Rødlistede arter og naturtyper, prioriterte arter, utvalgte naturtyper og registrerte naturtyper (etter DN-håndbok 13 kategoriene A, B og C og etter NiN-metodikken) i Miljødirektoratets Naturbase eller Lørenskog kommunes kartdatabase skal ivaretas.

Retningslinje for store trær
Kommunen kan vurdere å fravike kravet når utredning fra sertifisert trepleier/arborist tilsier at treet bør felles. I vurderingen legges det vekt på treets tilstand og mulig risiko. Ved planlegging av ny bebyggelse kan kommunen ta en konkret vurdering av eventuelle avvik fra bestemmelsen.

13.3 Beplantning og biologisk mangfold

Ved beplantning av grønnstruktur skal det i størst mulig grad legges til rette for pollinerende insekter, med innslag av gode bie- og humleplanter.

Ved beplantning skal det tas hensyn til det biologiske mangfoldet på stedet. Fremmede, skadelige arter skal bekjempes, se fremmedartlista.

Ved nyetablering av grøntanlegg og vei skal det vurderes å etablere eng med regionale frøblandinger. Blomsterfrøblandinger av utenlandske arter skal ikke brukes.

13.4 Raviner

Raviner er en rødlistet landskapsform som skal ivaretas i sin naturlige form av hensyn til klimatilpasning, vannkvalitet, naturmangfold og opplevelser.

Retningslinje for tiltak som berører raviner
Før det vurderes tiltak som berører raviner, må naturmangfoldet og betydningen for vannmiljøet kartlegges og verdisettes. De estetiske og kulturhistoriske verdiene bør også vurderes, og ravinens opplevelsesverdi bør vurderes i sammenheng med sitt nærmiljø. I tillegg må trekkorridorer- og leveområder for hjortevilt ivaretas. Tiltak og endringer som reduserer verdiene, må i størst mulig grad unngås.

13.5 Vassdragsområder, åpning av vassdrag og vannmiljø

Vassdragene i Lørenskog skal forvaltes i tråd med Kommunedelplan for differensiert forvaltning av vassdragene i Lørenskog.

I tillegg skal alle vassdrag i kommunen på sikt oppnå miljømål om minst god økologisk og god kjemisk tilstand. Det tillates ikke tiltak som kan forringe miljøtilstanden i et vassdrag eller hindre at miljømålene nås.

I alle reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan nye tiltak og inngrep kan påvirke miljøtilstanden i en vannforekomst.

Retningslinje for alle tiltak
Ved alle tiltak må det vurderes om vannforskriften § 12 kommer til anvendelse.

14. Masseforvaltning

14.1 Massebalanse

I alle utbyggingsprosjekter skal det søkes å oppnå massebalanse ved å gjenbruke rene overskuddsmasser lokalt eller i nærliggende prosjekter.

14.2 Plan for jordflytting

Ved omdisponering av jordbruksarealer (dyrket eller dyrkbar mark) skal det foreligge en jordflyttingsplan som kommunens landbruksmyndighet har godkjent. Planen skal vise hvordan matjordlaget skal flyttes slik at det fortsatt kan benyttes til matproduksjon, fortrinnsvis innenfor kommunen. Planen skal også inneholde et jordsmonnsregnskap.

15. Områdestabilitet og fare for kvikkleireskred

Det tillates ikke tiltak som kan føre til områdeskred. For alle planer og tiltak under marin grense skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019 eller senere veileder som erstatter denne.

16. Handel og forretning

Detaljhandel kan tillates innenfor utviklingsområdene der dette er i tråd med arealformålet. Detaljhandel er også tillatt der det er i tråd med tidligere vedtatt, gjeldende reguleringsplan. Detaljhandel tillates også innenfor området som er satt av til sentrumsformål på Rasta senter.

I øvrige områder som er avsatt til forretning, tillates kun handel med plasskrevende varer. Plasskrevende varer defineres som biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, i tillegg til hagesentre.

17. Anleggsperioden

17.1 Trinnvis utbygging

Hvert trinn som tas i bruk ved trinnvis utbygging, skal fungere som selvstendige prosjekter. Byggetrinnet skal oppfylle de kvalitetskravene som framkommer av gjeldende plangrunnlag og byggteknisk forskrift. Dette er blant annet krav til adkomst, parkering, støy, beskyttelse av vannmiljø og støynivå. Øvrig utbygging skal foregå uavhengig av ferdigstilte byggetrinn.

17.2 Anleggsperioden

Bebygd eiendom eller eiendom til bebyggelse og oppføring av bygning skal være sikret adkomst til en vei som er åpen for alminnelig ferdsel. Anleggsvei tilfredsstiller ikke dette kravet. Midlertidige omkjøringsveier skal ha en standard og trase som er godkjent av kommunen, før igangsettelsestillatelse kan gis.

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

18. Byggeområder for bolig

18.1 Bolig

Områder avsatt til boligformål omfatter også friområder, lekeplasser, barnehager, dagligvareforretninger og service med nærområdet som marked, velhus, mindre offentlige institusjoner og lokalveier.

Innenfor utviklingsområdet Lørenskog sentrum kan boligformålet i tillegg omfatte andre formål der dette er i samsvar med reguleringsplan.

18.2 Frittliggende småhusbebyggelse

For reguleringsplaner i pkt. 37 Planliste – vil bestemmelsene i dette kapittelet, som er fastlagt i medhold av plan- og bygningsloven § 11-9 pkt. 5, gå foran reguleringsplanens bestemmelser om største tillatte utnytting. Der reguleringsplaner angir formål småhus vil formålet frittliggende småhusbebyggelse gå foran dette.

Bestemmelsene under gjelder også for regulerte boligområder som det ikke er knyttet slike bestemmelser til, for bebyggelse på enkeltstående tomter utenfor regulert område og for tiltak som omfattes av pkt. 2.2.

18.2.1 Definisjoner

Frittliggende småhusbebyggelse:

Med frittliggende småhusbebyggelse menes eneboliger, eneboliger med én sekundærleilighet og tomannsboliger som ikke er fysisk sammenbundet med en annen bygning, for eksempel garasje over eller under bakken, felles grunnmur, mellomliggende trappekonstruksjoner, murer, tak eller andre bygningsdeler.

Sekundærleilighet:
Sekundærleilighet er en selvstendig boenhet i samme bygning som hovedboenheten, med kjøkken, oppholds-/soverom og sanitærrom. Sekundærleiligheten er klart mindre enn hovedboenheten, med bruksareal på mellom 30 m^2 og 50 m^2.

Boenhet:
En selvstendig boenhet inneholder alle nødvendige hovedfunksjoner som oppholdsrom, kjøkken, bad og toalett og har egen inngang, herunder inngang via felles trapperom og/eller felles inngangsparti med hovedbo enhet. En selvstendig boenhet kan ha intern forbindelse til øvrige boenheter. Definisjonen gjelder både for nybygg og eksisterende bygg.

18.2.2 Utforming

Ved alle tiltak innenfor frittliggende småhusbebyggelse gjelder reglene for estetikk i pkt. 7. I tillegg skal det legges særskilt vekt på å bevare og forsterke de kvalitetene og den karakteren områdene og enkelteiendommene har.

18.2.3 Bebyggelse og fradeling

Hver eiendom kan bebygges med maksimalt én boligbygning i form av frittliggende småhusbebyggelse.

Retningslinje for fradeling
Fradeling av tomter som er mindre enn 600 m^2, bør ikke tillates. I delesøknaden skal det dokumenteres at tomten kan bebygges i samsvar med bestemmelsene under pkt. 18.2.

18.2.4 Bebyggelsesstruktur

a) Ny bebyggelse skal tilpasses etablerte volumer, fotavtrykk, høyder og takform.
b) Ny bebyggelse skal innordnes etter fasadelinjer, byggegrenser mot vei og byggverks plassering på tomten.
c) Tilbygg til eksisterende bebyggelse skal tilpasse seg eller underordne seg eksisterende bygg i volum og utforming. Det opprinnelige bygningsvolumet skal i størst mulig grad opprettholdes.

18.2.5 Terrengtilpasning

a) Bebyggelse og veier skal plasseres i landskapet slik at de underordner seg landskapsrommet.
c) Terrenget på tomten skal være førende for valg av hustype. Huset skal tilpasses tomten, ikke omvendt.
c) Skjæringer og fyllinger skal opparbeides på en naturlig måte mot eksisterende terreng ved hjelp av slake skråninger eller liknende tiltak. Å sprenge bort terreng som gir synlige skjæringer og støttemur, skal unngås.

18.2.6 Fortetting og utnyttelse

a) For bebyggelse med gesimshøyde inntil 4,0 meter og mønehøyde inntil 7,0 meter er maks tillatt %-BYA 30 %.

b) For bebyggelse med gesimshøyde inntil 7,0 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter er maks tillatt %-BYA 20 %.
c) For bygninger med flatt tak tillates det gesimshøyde på 7,0 meter. I tillegg tillates takoppbygg med maksimal gesimshøyde på 2,7 meter. Takoppbygget kan maksimalt utgjøre 30 % av den underliggende takflaten. Det skal være godt tilbaketrukket fra gesims og minst 1 meter.
d) For byggverk med annen takform tillates høyeste punkt lik maks tillatt mønehøyde, angitt i bokstav a og b.
e) Takopplett, takark og liknende tillates med en samlet bredde på inntil 30 % av den underliggende fasaden. Bygningsdelen skal være godt tilbaketrukket fra gesims og møne.

18.2.7 Mikrohus

Mikrohus er en selvstendig frittliggende boenhet til boligformål der verken BRA eller BYA overstiger 30 m^2 med alle hovedfunksjoner. Mikrohus kan maksimalt være 4 meter høye. De kan være flyttbare eller oppføres fast på eiendommen.

Mikrohus kan ikke plasseres nærmere enn 4 meter fra andre boliger på samme eiendom eller fra nabogrense. Mikrohus kan plasseres inntil 2 meter fra garasje og uthus på samme eiendom.

18.2.8 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal skal være i henhold til pkt. 8.

18.2.9 Parkering

Parkering skal være i henhold til pkt. 9. Parkeringsarealet skal regnes med i bebygd areal.

18.3 Konsentrert småhusbebyggelse

18.3.1 Definisjon

Konsentrert småhusbebyggelse er rekkehus eller kjedehus. Et kjedehus er en bygning der to eller flere selvstendige boenheter er bygd sammen med mellombygg, som regel garasje eller carport, utebod eller liknende. Et rekkehus er en bygning med tre eller flere selvstendige boenheter bygd i en sammenhengende rekke med vertikalt skille – en felles skillevegg – mellom de enkelte boenhetene. Hver boenhet har egen inngang.

18.3.2 Tiltak på eksisterende konsentrert småhusbebyggelse

Ved tilbygg, påbygg eller annen endring av konsentrert småhusbebyggelse kan kommunen kreve at det utarbeides en felles utbyggingsplan for alle boenhetene.

19. Tjenesteyting

Innenfor arealformålet tjenesteyting kan også idrettsanlegg tillates.

20. Næring

Næring omfatter kontor, industri og lager. Annen næringsvirksomhet som ikke inngår i andre arealformål, kan tillates.

Innenfor felt N1 tillates kun bevertning.



BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

21. Sikringssone for drikkevann (H110)

I nedbørsfeltet til drikkevannskilden i Nord Elvåga og Sør Elvåga innenfor Lørenskog kommune, vist som hensynssone H110, 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, hvor svartvann går i tett tank og gråvann renses i henhold til gjeldende regler og forskrifter.
- 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.
- Med innlagt vann menes vann fra vannverk, brønn, cisterneanlegg eller lignende som gjennom rør eller ledninger er ført innendørs.
- Det er ikke tillatt å slippe ut avløpsvann fra bobiler eller lignende.

For allmenhetens aktiviteter gjelder følgende for enhver som ferdes eller oppholder seg innenfor bestemmelsesområdet «Restriksjonsområde – Elvåga»:

- Det er ikke tillatt å 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 slå seg ned (raste) nærmere enn 50 meter fra helt eller delvis isfrie innsjøer, elver og bekker.
- 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 når de er nærmere enn 50 m fra innsjø, elver og bekker. Hunder som deltar i lovlig jakt og tjeneste er unntatt. Avføring etter hund skal tas med ut av bestemmelsesområdene.

22. Sikringssone T-bane (H190_ 1)

Inntil det foreligger en endelig trase for T-bane til Lørenskog sentrum, skal det innenfor hensynssone H 190_1 tas hensyn til framtidig T-banetrase ved planlegging og gjennomføring av tiltak. Kommunen kan etter en konkret vurdering forby tiltak som kan vanskeliggjøre framføring av T-bane.

23. Sikringssone tunneler (H190_2)

Innenfor sone H190_2 tillates ikke følgende tiltak uten at det foreligger tillatelse fra berørt eier av anlegg under bakken eller berørt myndighet:

- sprengningsarbeider
- boring for energibrønner, andre brønner, jordvarme e.l.
- andre arbeider, installasjoner eller tiltak i eller på grunnen som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunnel eller tunnelinnredning

24. Sikringssone VA-anlegg (H190_3)

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.

25. Faresone kvikkleire (H310)

Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019 eller senere veiledere som erstatter denne.

26. Faresone flom (H320)

Bygninger og anlegg innenfor hensynssone flomfare skal utformes slik at sikkerheten mot flom og erosjon er tilstrekkelig.

Ny utbygging skal ikke bidra til økt avrenning og skader i tilgrensende områder.

Ved utarbeiding av reguleringsplan og tiltak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikker byggegrunn, jf. krav i TEK17 §7-2

27. Retningslinjer for hensynssone kulturmiljøer (H570)

Hensynet til bevaringsverdige kulturminner og kulturmiljø skal vektlegges særskilt ved planlegging og gjennomføring av tiltak.

28. Retningslinje til båndleggingssone for Østmarka naturreservat (H720_1)

Innenfor båndleggingssone H720_1 gjelder forskrift om vern av Østmarka naturreservat med vernebestemmelser. Formålet med forskriften er å bevare et større område med verdifull naturtype.

29. Retningslinje til båndleggingssone for Ramstadslottet naturreservat (H720_2)

Innenfor båndleggingssone H720_2 gjelder forskrift om vern av Ramstadslottet naturreservat med vernebestemmelser. Formålet med forskriften er å bevare barskog representativ for østlandsområder.

30. Retningslinje til båndleggingssone for Tretjernhøla naturreservat (H720_3)

Innenfor båndleggingssone H720_3 gjelder forskrift om vern av Tretjernhøla naturreservat med vernebestemmelser og regulering av ferdsel. Formålet med forskriften er å bevare naturtypen og biologiske mangfoldet.

31. Retningslinje til båndleggingssone for Styggvannsdalen naturreservat (H720_4)

Innenfor båndleggingssone H720_4 gjelder forskrift om vern av Styggvannsdalen naturreservat med vernebestemmelser og regulering av ferdsel. Formålet med forskriften er å bevare det biologiske mangfoldet.

32. Båndleggingssone for kulturminner - Lørenskog middelalderkirke (H730_1)

Lørenskog middelalderkirke og middelalderkirkegård er automatisk fredet. Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredete kirken og kirkegården med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

Alle tiltak innenfor kirkestedet skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

33. Båndleggingssone for kultur minner - Haneborgåsen (H730_2)

Området er båndlagt etter kulturminneloven. 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.

34. Båndleggingssone høyspentanlegg (H740)

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone for energianlegg og høyspennings luftlinjer H740.

Terrenget i høyspenningssonen kan ikke endres uten at dette er skriftlig godkjent av netteier.

Ved forslag om å plassere ny bebyggelse og anlegg beregnet for personopphold nær høyspenningsanlegg som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 mikrotesla, er det krav om utredninger. Dette skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, og forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet.

RETNINGSLINJER FOR UTVIKLINGSOMRÅDENE

35. Generelle retningslinjer for utviklingsområdene

Høy grad av kollektivbetjening samt gange og sykkel som transportform lokalt er et premiss for utvikling og fortetting i områdene.

Utnyttelse og tetthet bør derfor være høyest nært kollektivknutepunkt. Ellers skal utbygging tilpasses landskap og ta hensyn til overganger til omkringliggende områder.

Ved helhetlig planlegging og utvikling må belastning på infrastruktur utredes særskilt. Det bør også utredes hvilke behov områdene skal dekke for å bygge opp under gode lokalsentre og nabolag med variert tilbud av tjenester og kortreiste arbeidsplasser. Det bør settes av tilstrekkelige arealer til holdeplass og reguleringsplass for buss.

Det bør settes av tilstrekkelige arealer til handel, tjenesteyting og bevertning som er tilpasset funksjonen til området og tilliggende byrom.

Det bør sikres areal til parker, møteplasser, torg og andre sosiale arenaer, for eksempel idrett. Det bør også vurderes om arealer kan brukes til flere formål samtidig.

Det bør vurderes hvorvidt bolignære gjenvinningspunkt for avfall kan planlegges inn ved områdereguleringer, her under bytte- og delingsløsninger.

Grønnstruktur og vassdrag bør ivaretas, styrkes og gjøres tilgjengelige for å sikre at alle som bor i eller bruker utviklingsområdene, har tilgang på gode grøntområder. Viktige natur- og miljøelementer bør ivaretas.

Bygningsmiljøer bør vise historisk kontinuitet som bidrar til stedets identitet. Ny bebyggelse bør utformes med høy kvalitet, og med estetisk uttrykk og form som hører til stedet og bygger opp under dets funksjon og identitet.

Bebyggelsen bør planlegges med utgangspunkt i å skape gode byrom. Det må tas hensyn til eksisterende bebyggelse når det gjelder struktur og sol- og skyggeforhold.

Der det utvikles boliger i utviklingsområdene, bør det være mangfold i leilighetstyper og -størrelser.

For bygninger som vender mot offentlige rom som hovedgater, parker og torg, gjelder følgende:

- *Førsteetasjer bør være åpne og høye. Det skal fortrinnsvis etableres service- eller næringslokaler. For øvrige områder kan fasader åpnes med vinduer inn til fellesarealer, inngangspartier og liknende.*
- *Det bør unngås å etablere boliger i førsteetasjer. Dersom boliger vurderes i en førsteetasje, må det tas hensyn til innsyn, for eksempel ved at etasjen er hevet eller gjennom en forhage med innsynskjerming.*
- *Fasader bør ha en særlig høy estetisk kvalitet. For store volumer bør det søkes å oppnå variasjon i uttrykk med tanke på høyde, materiale og bygnings kropp.*
- *Det bør ved videre fortetning forsøkes og i større grad utvikle lokale parker som har mangfoldig innhold for flere livsfaser.*

35.1 Lørenskog sentrum

Lørenskog sentrum skal utvikles videre bymessig med høy utnyttelse, høy kvalitet og blandede formål.

Solheim bør utvikles på en måte som gjenspeiler Solheims status som kommunesenter. Offentlige bygninger, kulturtilbud og liknende legges primært til Solheim.

For området rundt Skårer syd bør det vurderes lokaler for et offentlig nærmiljøtilbud, som kultur og offentlige møteplasser.

Sentrum bør ha et detaljhandelstilbud som styrker sentrumsfunksjonen, fortrinnsvis lokalisert i tilknytning til Lørenskog bussterminal, Skårer Syd og langs Skårersletta. Dette er et område der det bør legges til rette for at mange reiser kollektivt, sykler og går.

Området rundt Lørenskog bussterminal er det viktigste knutepunktet i Lørenskog. Et framtidig T-banestopp vil styrke denne rollen videre med behov for gateknutepunkt i tillegg til eksisterende terminal. Ved utvikling rundt buss-terminalen må T-banestasjon, busstrasé, mobilitet, bymessig utforming og bokvalitet ses i sammenheng.

Skårersletta skal utvikles som en bygate og et attraktivt byrom med et variert tilbud av tjenester og spesielt god framkommelighet for syklende og gående.

Området rundt Skårer gård blir den viktigste offentlige parken for Skårer, mens Rådhusparken er den viktigste offentlige parken for Solheim. Park- og grønnstrukturen i sentrum bør kobles sammen slik at det blir mulig å ferdes bilfritt og grønt gjennom hele sentrumsområdet.

Det bør søkes variasjon i boligtilbudet, spesielt i områder som ikke ligger i direkte tilknytning til Skårersletta.

Ved videre utvikling i sentrum vil kommunen vurdere områdereguleringer for de gjenværende transformasjonsområdene. Hensikten med områdereguleringene er å ivareta en helhetlig stedsutvikling og hensynet til framtidig T-bane. I den videre utviklingen av Lørenskog sentrum er Veiledende plan for offentlig rom (VPOR) for Lørenskog sentralområde som ble vedtatt i 2017, førende.

35.2 Lørenskog stasjonsområde

Lørenskog stasjonsområde skal videreutvikles som stasjonsby og kollektivknutepunkt med lokalsenterfunksjoner, bolig og næring.

Det bør legges spesielt stor vekt på attraktive forbindelser og god tilgang til jernbanestasjonen som er områdets kollektivknutepunkt.

Skårerveien/Ødegårdsveien skal være hovedgata i området.

Det bør legges til rette for et lokalt handel- og servicetilbud tilpasset daglig handel for lokalbefolkningen. Men området bør ikke utvikles til et alternativt handelstyngdepunkt som undergraver Lørenskog sentrums status som kommunesenter.

Grønne hovedakser som går gjennom området langs vassdragene i byggesonen og forbinder markaområdene nord og sør i kommunen, bør ivaretas og styrkes.

Ellingsrudelva er en viktig kvalitet i området. Elvebredden bør ivaretas og styrkes som en sammenhengende grønnkorridor for naturmangfold og overvannshåndtering, men kan stedvis gjøres allment tilgjengelig og opparbeides parkmessig. Turdrag som binder sammen Haneborgåsen og Gjelleråsen og disse med Østmarka langs Ellingsrudelva og med Lørenskogstien, bør sikres. Nord for jernbanen bør en forbindelse følge Djupdalsbekken.

Ved videre utvikling bør infrastrukturbehov og framtidig arealbruk avklares i en områderegulering. Behov for offentlige formål i området, etablering av en «banegate» som et nytt byrom langs jernbanen, blågrønne aktivitetssoner langs vassdragene og ombygging av veier til attraktive bygater bør vurderes. Visjonsrapporten Lørenskog stasjonsområde – fra stasjon til sted fra 2019 er retningsgivende for planarbeid innenfor området.

35.3 Visperud

Visperud skal utvikles til et næringsområde med arbeidsplassintensiv næring.

Det bør være attraktivt å reise kollektivt til Visperud, og utviklingen bør skje med framtidig T-banestasjon og busstrasé som utgangspunkt for mobilitet.

Det bør utarbeides områdereguleringsplan for Visperud med sikte på en helhetlig utvikling. Planarbeidet bør utføres parallelt med den formelle planprosessen for T-bane til Lørenskog. Planarbeidet må løse blant annet trafikale utfordringer og overvannsproblematikk. Kommunens totale arealbehov for store næringsvirksomheter bør være med i vurderingen om framtidig utvikling. Utredninger av mulighetene for å introdusere boliger, idrettsanlegg og annen sosial infrastruktur kan inngå i en helhetlig planlegging. Rapporten Visjon for Visperud fra 2021 bør være retningsgivende for arbeidet.

Området bør ha en bymessig utforming som legger til rette for myke trafikanter. Ellingsrudelva bør framheves som en viktig kvalitet i området. Elvebredden bør gjøres allment tilgjengelig og opparbeides som et turdrag som binder Haneborgåsen/Gjelleråsen sammen med Østmarka. Viktige natur- og miljøkvaliteter bør ivaretas.

35.4 Fjellhamar

Fjellhamar skal videreutvikles som et lokalsenter i tilknytning til Fjellhamar stasjon. Fjellhamar har en sentral kulturhistorisk betydning for hele kommunen. Verneverdige kulturminner og kulturmiljø bør derfor sikres og tas i bruk som en integrert del av stedet. Det innebærer at vern, gjenbruk og fortetting bør skje på kulturminnenes premisser. Det bør utredes hvorvidt Fjellhamar kan få et styrket kulturtilbud med utgangspunkt i den gamle industribebyggelsen på Fjellhamar bruk.

Det bør legges til rette for et lokalt handel- og servicetilbud for lokalbefolkningen. I forbindelse med gjenbruk av eksisterende bygningsmasse kan det

åpnes for kulturtilbud av mer regional karakter.

Fjellhamarelva bør framheves som en viktig kvalitet i området. Elvebredden bør ivaretas som en sammenhengende grønnkorridor for naturmangfold og overvannshåndtering, men kan stedvis gjøres allment tilgjengelig og opparbeides parkmessig.

Arbeidet med områdereguleringer for Fjellhamar skal ferdigstilles. Videre utvikling bør ha hovedfokus på å styrke og bygge opp lokalsenteret samt ivareta og styrke kulturmiljø og områdets identitet og særpreg.

35.5 Ahus/ Nordbyhagen

Ahus/Nordbyhagen (Ahus-området) skal utvikles som et campusområde for kunnskapsbasert og arbeidsplassintensiv næring og forskningsvirksomhet med utgangspunkt i sykehuset, sykehusrelatert virksomhet og «livsvitenskap»-segmentet.

Området kan i tillegg utvikles med nærsenter-funksjoner og boliger. Sykehusets arealbehov må ivaretas ved videre utvikling.

All utvikling og utbygging bør foregå med sikte på en kvalitativ og bymessig fortetting av eksisterende områder for bebyggelse.

Ved planarbeid som berører boligbebyggelsen fra etter-krigstiden nord for Sykehusveien bør kulturminneverdier kartlegges med sikte på avklaring av verneverdi.

Området rundt Ahus holdeplass, med nærhet til hovedinngangen til sykehuset, bør utvikles som et tydelig tyngdepunkt med attraktive møteplasser. Her bør det legges til rette for et lokalt handel- og service-tilbud for lokalbefolkningen.

Forbindelser til nærliggende sentre (Lørenskog sentrum, Fjellhamar og Strømmen) bør styrkes. Det bør sikres arealer for gateknutepunkt med forskjellige holdeplasser og reguleringsplasser for buss.

Det bør etableres en sammenhengende struktur av gang- og sykkelveier og grønnstruktur fra Ahus til den nærmeste togstasjonen på Fjellhamar. I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner skal det sikres nød-vendig areal til busstrasé med kollektivfelt/kollektivgate, bussholdeplasser og reguleringsplasser.

Utviklingen må hensynta og bygge opp under kollektiv-tilbudet til Ahus, blant annet med et forbedret buss-tilbud langs hovedlinjen øst/vest og til Fjellhamar.

Grønnstrukturen rundt Ahus-området bør ivaretas, og den blågrønne strukturen internt i området bør styrkes.

En helhetlig plan for området bør være fleksibel nok for å kunne møte behov for å videreutvikle sykehuset og kunnskapsbaserte næringer i området. Det kan benyttes uformelle planverktøy. Mulighetsstudien for Ahus fra 2021 bør være retningsgivende for plan-arbeidet. Planen bør beskrive en overordnet visjon for utviklingen av området, omhandle bebyggelsens forhold til offentlige rom og inneholde prinsipper for den fysiske utviklingen. Med den fysiske utviklingen menes utvikling av områdets hovedstrukturer, inkludert gatenett, busstrasé, gang- og sykkelnett, offentlige plasser, parker og grønne forbindelser og markerings-punkter. Planen bør også ha retningslinjer for utnyttelse og prinsipper for en kvalitativ fortetting. Alle videre utbyggingsprosjekter skal følge retningslinjene i hel-hetsplanen og nedfelles i detaljreguleringer.

RETNINGSLINJER FOR MARKA

36. Retningslinjer for Marka

Det vises til Temakart Planlagte løyper i Marka.

- *Løypa Igletjern–Bjørndalen kan oppgraderes og lys settes uten krav om reguleringsplan. En forutset-ning er at det ikke gjøres vesentlige terrenginngrep.*
- *Rundløypa Pålerud kan oppgraderes og lyssettes uten krav om reguleringsplan. Traséen kan justeres ved byggesaksbehandlingen.*
- *Løypa Bjørndalen–Mariholtveien kan lyssettes uten krav om reguleringsplan.*
- *Løypa Losby–Skullerud–Knuttjern kan opparbeides uten krav om reguleringsplan. Traséen kan justeres ved byggesaksbehandlingen.*
- *Løypa Skihytta–Åmotdammen kan lyssettes uten krav om reguleringsplan.*

Ridestitraseer kan opparbeides som ridesti uten krav om reguleringsplan. Traséene kan justeres ved byggesaks-behandlingen.

Traséer skal ha god tilpasning til landskapet og ta hensyn til viktige natur- og verneverdier. Ved planleg-ging og rehabilitering av traséer, herunder vurdering av plassering i terrenget, bredde og dekke, skal hensynet til det uorganiserte friluftslivet, vern av naturverdier, landskapskvaliteter og kulturminner veie tyngst.

Unntaket fra krav om reguleringsplan gjelder for tiltak som ikke ville utløst krav om reguleringsplan utenfor Marka.

37. PLANLISTE

Plan nr.:	Planområde:	Vedtaksdato:	§ som oppheves:
11-4-02	Del av Skårerødegården (syd for Haneborgveien)	29.02.1984	Umax = 0,2
12-3-02	Solvangveien, Svend Foyns vei og del av Bjørn Farmanns vei	29.10.1979	§ 3, 2. og 3. setning
12-4-06	Fjellhamar sentrum, del 1, 2 + 3	31.10.1983	§ 1, 1. avsnitt
12-4-06	Fjellhamar sentrum, del 4	25.11.1992	§ 1, 1. avsnitt
12-4-07	Odins vei 64 m.fl.	21.06.1993	Punkt 3, andre setning.
12-14-01	Tomannsboliger gnr. 107 bnr. 240, 514, 515 og 1044	25,03.1996	§ 2 a
13-4-01	Østagløttveien	16.03.1966	§ 3
13-4-09	Sydlige del av Steinbekk	04.05.1977	§ 3 b
13-4-10	Grønlia I	28.03.1980	§ 3, 2. og 3. setning
13-4-11	Grønlia I I	19.10.1979	§ 3, 2. og 3. setning
21-4-05	Området vest for Skårerveien mellom nr. 41 og Haralds vei	03.08.1976	§ 3, 2. og 3. setning
22-4-01	Del av Kinnskogen	01.09.1997	§ 3 d samt i, punkt a
22-4-09/2	Kinnskogen nord for rådhuset og lettbetonghusfeltet	04.06.1981	§ 2 b
22-4-09/3	Kinnskogen nord for Kjennveien	06.04.1979	§ 2 b
22-4-10	Fjellhamarskogen, del 1 og 2	25.02.1987	§ 2
23-4-05	Mellom M. Thranes vei og Per Sivles vei	25.03.1992	§§ 3.1 og 3.5
23-4-06	Området ved Fjellsrud	09.02.2000	§ 2 d pkt. a og § 3 a
24-3-14	Blåkolltunellen og omkjøringsveg parsell Blåkollen –Skedsmo grense	11.02.1998	§ 4 a
24-4-07	Vittenbergområdet	20.06.2001	§2.4
31-6-05	Industriområde Røykås	09.09.1977	§ 3 b
32-4-05	Thurmannskogen	26.06.1962	§§ 1, 3 og 4
32-4-08	Mellom Rolvsrud idrettsplass og Skårerveien	09.12.1981	§ 2
32-6-06	Rolvsrud skog	15.05.1981	Boliger – U. inntil 0,20
32-6-06/3	Rolvsrud skog, endring av felt 3	26.01.1987	§ 2, 1. setning
33-2-01	Mellom Løkenåsveien og Skårersletta	28.03.1977	§§ 3 og 5
33-4-03	Løkenåsen	18.05.1965	§§ 3 og 4
33-4-13	Del av Nordre Sørli gård	26.08.1992	§ 3, 1. avsnitt
33-7-10	Området mellom Gamleveien, Løkenåsen og Skårergård	20.01.1977	Boliger - U=0,15-0,20
34-4-07	Nordbyhagaveien - Rødovre vei - Täby vei	30.01.1995	§§ 4, 6, 7 og 12
35-2-01	Sentralsykehuset i Akershus	07.03.2001	§§ 3 f, pkt a, 10 d + j og 11
35-4-09	Fjellstad	19.11.1975	§ 7
35-4-10	Guldalsgata	21.05.1980	§ 3 b
41-2-02	Rasta - Revefarmen – Østlien, felt 2 og 6	25.10.1982	§3 b, 1. avsnitt
41-4-05	Røykås - søndre del, del I	28.07.1982	§ 2
41-4-05	Røykås - søndre del, del II	29.07.1982	§ 2
41-4-06	Sønnaveien - Kleiva	31.07.1984	§ 2
42-4-02	Del av Finstad "Heimjordet"	15.12.1964	§ 3, 3., 4. og 5. avsnitt

Plan nr.:	Planområde:	Vedtaksdato:	§ som oppheves:
42-4-06	Vallerud - eldre bebyggelse	01.10.1976	§ 1, 2. og 3. setning
42-4-10	Søndre Vallerud og Rasta skog	28.08.1980	§ 5, 2. ledd - felt A 1
42-4-10/E2	Søndre Vallerud og Rasta skog, felt E 2	17.06.1985	Siste avsnitt
42-4-12	Berger	17.12.1990	§ 2 1. avsnitt
42-7-04	Benterud II	11.12.1996	§ 3
43-4-03	Løken - Sørli	06.12.1971	§§ 7 og 8
43-4-06	Løken – Sørli	10.04.1985	§ 1, 1. og 3. setning
44-4-03	"Shell-tomta"	22.12.1983	§ 4
44-7-01	Østbytunet behandlingshjem	04.04.2001	§ 3, 5. og 8. avsnitt
45-3-01	Kurlandsveien - Holenveien	18.02.1976	§ 1, 2., 3. og 4. avsnitt
45-4-05	Kurland, eneboligtomtene i felt 4, 6, 8 og 9.	08.08.1978	Erstatte vedtatt endring
45-4-05	Kurland, felt 7	08.08.1978	U = inntil 0,15



Foto: Farid Dino Omer, Lørenskog Kommune

Lørenskog kommune

15. mars 2023

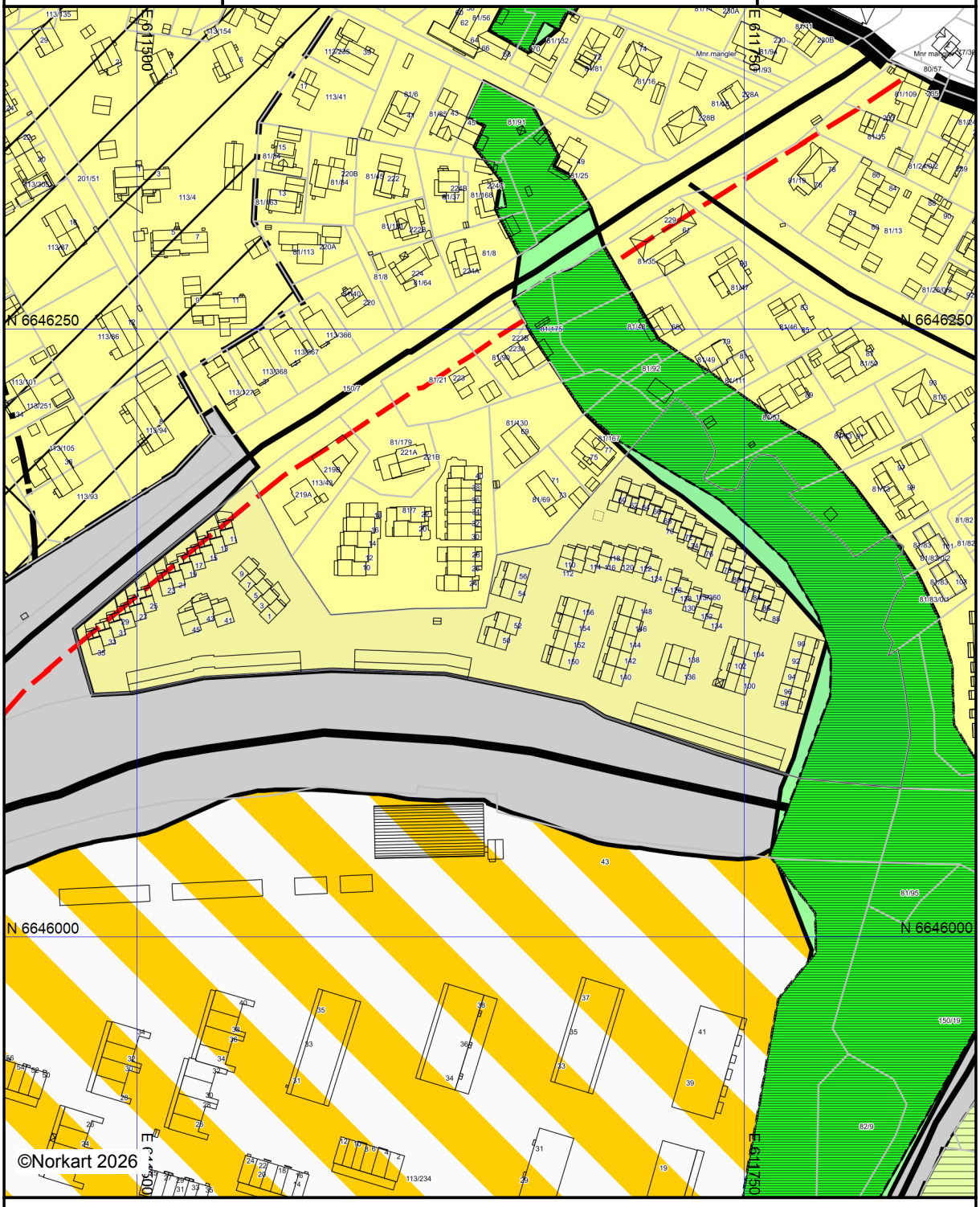
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 113/360
Adresse: Nordbygrenda 19
Utskriftsdato: 08.06.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Boligbebyggelse - nåværende
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur- r
Grønnstruktur - nåværende
LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål
Hovedveg - nåværende
Samleveg - nåværende
Adkomstveg - nåværende
Sykkelveg - framtidig
Kollektivtrase - framtidig
Kollektivtrase tunnel - framtidig

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.