



# FUGLEVEGEN BORETTSLAG

**BEBOERMØTE 24. MARS 2026**

# Agenda:

- **Trivsel i borettslaget; holde det ryddig utenfor leiligheten, rydde opp søppel og dyreekskrementer etc.**
- **Pålagt brannsikring av kjellerganger**
- **Asfaltering ved garasjene**
- **Regler for fasadeendringer**
- **Omgjøring av kjellerrom til beboelsesrom («bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel»). Hva kreves av myndighetene for at dette skal være lovlig.**
- **Kan vi igjen utnytte kjellerrom med badstu i Grendehuset til glede for beboere.**

# Trivsel: utvendig rydding

- Hundeadføring. Et problem primært om vinteren



- Ofte ikke egne naboer som griser til
- Vi kan gjøre vårt ved å snakke til de man ser ikke tar opp etter seg og konkret ber de om å gjøre dette

# Trivsel; utvendig rydding

- Vi henstiller til alle å følge vedtektene:
  - Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
  - «Ulempe for andre» er også synlig ulempe, som søppel, rot, oppbevaring av materialer o.l.
  - Hold det ryddig på eiendommen
  - Ikke lagre materialer og andre elementer slik at det generer naboene. Om det er mulighet for at det generer; snakk med naboene

# Pålagt brannsikring av kjellerganger

- Bakgrunn
- Pålegg
- Løsning
- Kostnader

# Bakgrunn

- **Brannvesenet hadde «risikobasert tilsyn» i mai 2025 og fant følgende:**
- **Avvik 1**
- Oppgradering av byggverk. Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarende nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggregler. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreducerende tiltak eller ved en kombinasjon av slike. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.
- **Avvik fra:**
- Forskrift om brannforebygging § 8 - Oppgradering av byggverk, og Internkontrollforskriften § 5.

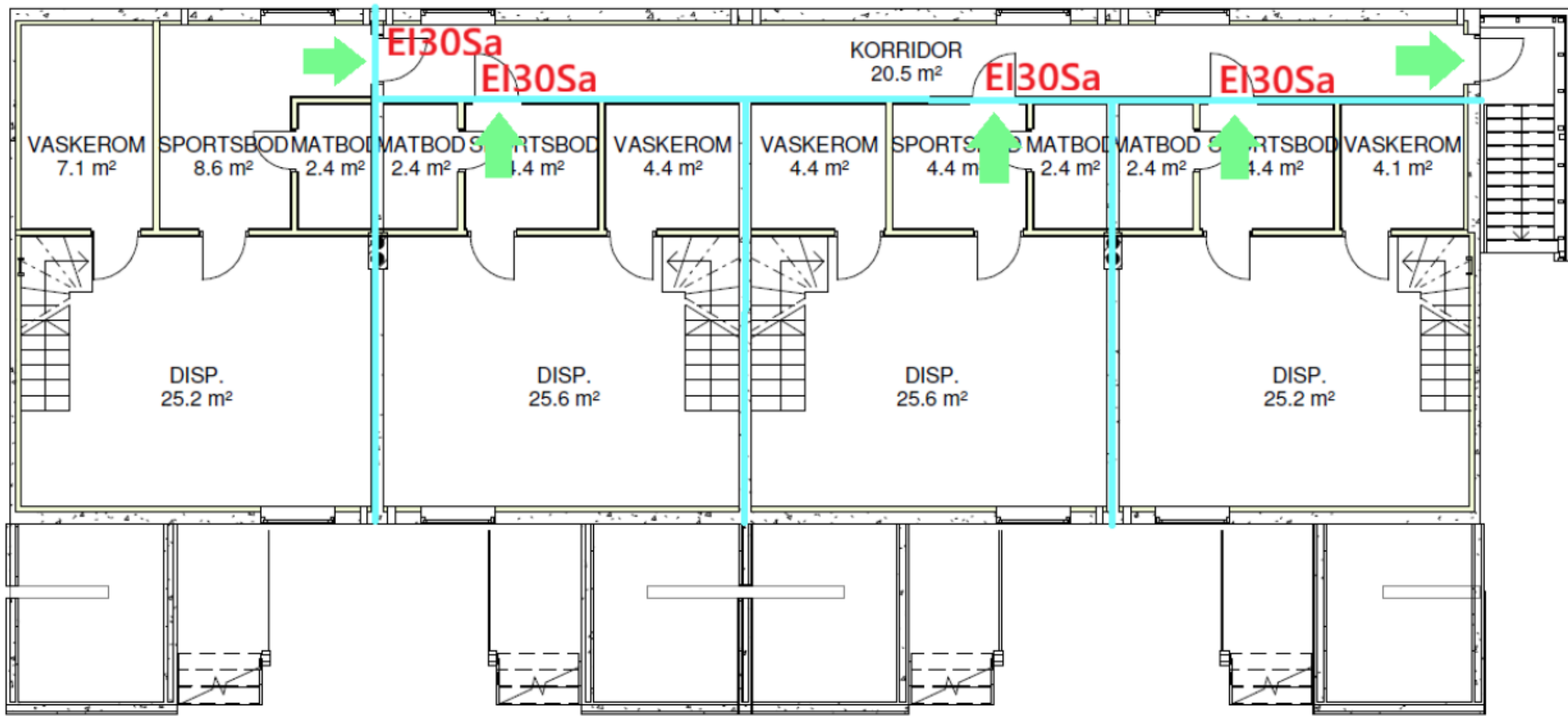
**ALLE BORETTSLAG I KONGSVINGER MED TILSVARENDE KJELLERLØSNINGER ER BERØRT**

# Pålegg

- **Kommentar:**
- Fellesareal/rømningsveg i kjeller er ikke utført som egen branncelle med brannskiller i henhold til lovverket. Det er noe forskjell på utførelsen i de forskjellige leilighetene, men ingen befarte skiller tilfredsstillende lovkravet.
- Det er ingen varling til beboerne fra/i fellesareal/rømningsveg i kjeller.
- Det må gjennomføres en brannteknisk vurdering av godkjent foretak slik at nødvendige tiltak blir gjennomført i tråd med lovverket.

# Løsning

- KOBBL ble kontaktet da dette gjaldt flere borettslag.
- De innhentet brannteknisk løsning fra brannteknisk konsulent
- Anbudsinnsbydelse sendt ut mars 2026
- Innebarer:
  - Brannhemmende kledning alle innvendige vegger mot kjellergang
  - Brannhemmende kledning tak i kjellergang
  - Nye Branndører mot kjellergang
  - Branntetting av ledninger og rør som går fra kjellergang og videre inn



# Kostnader

- Foreløpig anslag går på kr, 100.000,- til kr. 150.000,-  
pr. rekkehus
- Må dekkes inn ved opptak av nytt banklån i størrelse opp til  
kr. 3.000.000,-
- Blir sak på generalforsamlingen i april

# Omgjøring av kjellerrom til beboelsesrom

- All omgjøring av kjellerrom til beboelsesrom (omgjøring fra tilleggsdel til hoveddel) er søknadspliktig til kommunen og må følge:
- **Bruksendringen må oppfylle kravene i byggteknisk forskrift (TEK17). Relevante tekniske krav ved bruksendring er blant annet:**
  - **Krav til takhøyde (minimum 2,0 meter)**
  - **Krav til dagslys**
  - **Krav til brannsikkerhet og rømning**
- Her kan du lese mer om bruksendring i eldre bygg :
- <https://www.dibk.no/bygge-eller-endre/bruksendring-i-eldre-boliger>
- <https://www.dibk.no/verktoy-og-veivisere/bruksendring>

# Omgjøring av kjellerrom til beboelsesrom

- Følgende tegninger skal vedlegges søknaden:
  - Plantegning som viser eksisterende situasjon
  - Plantegning som viser planlagt løsning, inkludert rominndeling og bruken av rommene
  - Snittegninger som viser romhøyde
  - Fasadetegninger som viser eventuelle endringer av vinduer
  - Situasjonsskart
- Søknadsskjema ligger på hjemmesiden under Dokumenter

# Asfaltering ved garasjen

- Arealet (asfalt/kummer/støttemur) rundt garasjene ved Bokfinkvegen/Duevegen har over lengre tid blitt ødelagt
- Entreprenør nektet å brøyte snø da det var fare for ødeleggelse av garasjebyggene
- Midlertidig løsning i 2025: ta bort gammelt dekke og legge midlertidig grusdekke.
- Permanent løsning 2026: nytt grunnarbeid for varig løsning, ny asfalt og oppbygging av støttemur mot Bokfinkvegen 68.
- Kostnad: kr. 1.100.000,- dekkes vesentlig inn av oppsparte midler

# Regler for fasadeendringer

- Kommunisert med kommunen i 12 måneder for å få klare entydige regler om hva som er søknadspliktig og ikke
  - Hvilke regler gjelder for tilbygg; størrelse, materialer, høyder, søknadsprosess osv
- Ikke fått enkle entydige svar som vi kan forholde oss til
- Har kontaktet arkitekt: Arkitektlaget AS (A-laget), som er den som kjenner kommunen, reglene og personene i kommuneadministrasjonen godt for å oppnå målet om klare entydige regler.

# Regler for fasadeendringer

- Hva har vi fått så langt:
  - Forslag til tilbygg, fasader og regler for disse
  - Bl.a.
    - Tegningseksempler
    - krav til takkonstruksjoner,
    - Krav til rømningsvei ut av vinduer i 2. etasje
    - arealer som er søknadspliktige og ikke
- Hva gjenstår:
  - Vi har bedt «A-laget» søke rammegodskjennelse fra kommunen hvor de er tiltaksansvarlig.
    - Da kan man enkelt kontakte A-laget med skisser over ønsket utbygging og få raskt svar.

# Regler for fasadeendringer

- Hva oppnår vi:
  - Enkle regler å forholde seg til
  - Enkel saksgang
  - Bygningsløsninger som står i stil og forskjønner området
- Hvor er vi i prosessen:
  - Planene er i det vesentlige ferdigstilt.
  - Søknad om rammegodkjennelse til kommunen sendes i disse dager. Det må påventes noen ukers behandlingstid på dette.
  - Komplette planverk antas klart i slutten av april – begynnelsen av mai

### FASADETYPE 1



- Dersom det er endeleilighet så skal tilbygg og veranda trekkes inn fra hjørne og det er ikke mulighet for bod
- Veranda med gulvnivå 15cm (ett trinn) under innvendig gulv
- Uten tak
- Trapp ned til terreng fra veranda i halvparten av tillatt bredde (mellem to søyler)

Mål for endeleilighet

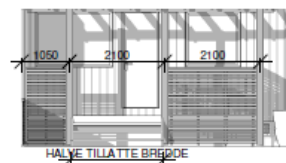
### FASADETYPE 2



- Terrasse på terrengnivå (maks 15cm over tilstøtende terreng)
- Uten tak
- Uten bod
- Trapp ned til terrasse fra dør

Mål for midtleilighet

### FASADETYPE 3



- Veranda med gulvnivå 15cm (ett trinn) under innvendig gulv
- Med tak i hele lengden
- Uten bod
- Trapp ned til terreng fra veranda i halvparten av tillatt bredde (mellem to søyler)

Mål for endeleilighet

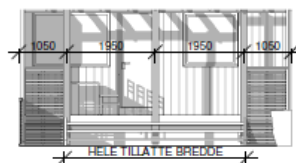
### FASADETYPE 4



- Terrasse på terrengnivå (maks 15cm over tilstøtende terreng)
- Med tak i hele lengden
- Med bod i hele bredden
- Trapp ned til terrasse fra dør

Mål for midtleilighet

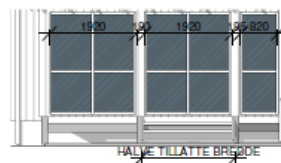
### FASADETYPE 5



- Veranda med gulvnivå 15cm (ett trinn) under innvendig gulv
- Med tak i hele lengden
- Med bod i halve bredden
- Trapp ned til terreng fra veranda i hele den tillatte bredden (mellem tre søyler)

Mål for midtleilighet

### FASADETYPE 6



- Dersom det er endeleilighet så skal tilbygg og veranda trekkes inn fra hjørne og det er ikke mulighet for bod
- Veranda med gulvnivå 15cm (ett trinn) under innvendig gulv
- Innglasset i hele fasaden (dersom endeleilighet kan også gavivegg innglasses)
- Med tak i hele lengden
- Trapp ned til terreng fra veranda i halvparten av tillatt bredde (mellem to søyler)

NB: mål på tegning er tilpasset en endeleilighet. Breddemål på vindusfelt for midtleiligheter vil bli 1720mm og 820mm.

### Generelle bestemmelser

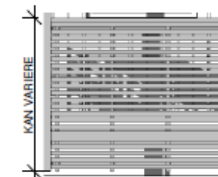
Disse fasadetyper viser noen eksempler på tillatte løsninger (både ende- og midtleiligheter), men det er også tillatt å kombinere prinsippene på andre måter. Målet er å skape en helhet der man kan se tydelige likhetstrekk i de ulike variantene. Variantene vedrører: Oppbygg veranda eller terrasse på terreng Bod hel bredde, halv bredde eller ingen bod Trapp halv eller hel tillatt bredde (mellem to eller tre søyler) Med eller uten tak Innglassing (ikke anbefalt)

- Det skal benyttes konstruksjonstrevikse med fasthetsklasse C24
- Boder skal kles med likt trepanel som resterende bygningsmasse
- Ved innglassing av terrasse/veranda skal areal av vegg uten glassfelt utføres med likt trepanel som resterende bygningsmasse
- Gelender/gjerder skal utføres med tilnærmet samme materialitet og utseende som eksisterende gelender ved inngangsparti
- Arbeidet skal ferdigstilles fullstendig på alle sider, uavhengig av nærmeste nabo

### Brannkrav

- Alt anses som utvendige arbeider
- Overflater på ytterkledning skal tilfredsstille brannklassifisering D-s3, d0 (gjelder alt som bygges utenfor yttervegg på boligen)
- Mulighet for ramming fra vinduer i 2. etg skal opprettholdes uten fare for kollaps av nye konstruksjoner og tak

### GELENDER/GJERDER



Materialer som kan benyttes er treverk. Det skal være liggende spiler med noe mellomrom. Gelender avsluttes 50mm over tilstøtende terreng/terrasse

Oppdragsnavn: FUGLEVEGEN BRL			
Prosjekt: FUGLEVEGEN BRL - VEILEDER		Prosjektnr.: 3633	
Tegningsstatus		Tegningsnavn: VERANDATYPER FASADER	
Målestokk:		Dato: 23/2-26	
Arkitektlaget AS		Prosjektansvarlig: MWE	
Rev.:		Rev.:	

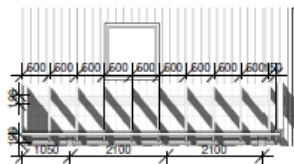
### TAKTYPE 1



- Tak i hele lengden
- Kun tett tak

NB: Illustrasjon viser avslutning ved en endelegg

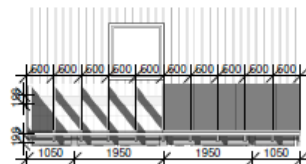
### TAKTYPE 2



- Tak i hele lengden
- Kun glasstak

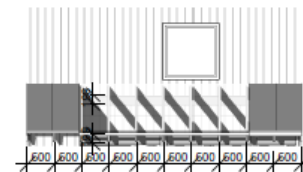
NB: Illustrasjon viser avslutning ved en endelegg

### TAKTYPE 3



- Tak i hele lengden
- Halvpart tett, halvpart glasstak

### TAKTYPE 4



- Tak i hele lengden
- Delvis glasstak, delvis tett tak
- Oppdeling valgfri, men det anbefales at oppdeling enten følger søyler eller takspærer.

### TAKTYPE 5



- Tak i halve lengden
- Ertent tett eller glasstak

## Generelle bestemmelser

Det er tilatt å ikke ha tak, men dersom man ønsker å bygge tak skal disse bestemmelser følges:

- Tak over verandaterasse skal utføres likt og med 15°-takvinkel (Dersom det allerede er bygd tak på en enhet i husrekka, skal denne takvinkel følges for alle nye tak i denne husrekka)
- Det skal benyttes konstruksjonstrevirke medbalshetsklasse C24
- Det skal benyttes bjelker med dimensjoner 48mm\*198mm, c-c 600mm
- Arbeidet skal ferdigstilles fullstendig på alle sider, med blant annet vindski og takrenner, uavhengig av nærmeste nabo

NB: ved å bygge tak utenfor stue/kjøkkenvinduer vil krav til dagslys innvendig ikke tilfredsstilles

## Brannkrav

- Alt anses som utvendige arbeider
- Taktekking skal tilfredsstille klasse  $B_{s200}(L2)$
- Overflater skal tilfredsstille brannklassifisering  $D-s3_d0$  (gjelder alt som bygges utenfor yttervegg på boligen)
- Mulighet for rømming fra vinduer i 2. etg skal opprettholdes uten fare for kollaps av nye konstruksjoner og tak

Oppdragsgiver: FUGLEVEGEN BRL		Prosjekt: FUGLEVEGEN BRL - VEILEDER		Prosjektnr.: 3633	
Tegningsnavn: VERANDATYPER TAK		Tegningsnr.: A1-122		Målestokk:	
Date: 23/2-26		Prosjektansvarlig: MWE		Rev.:	

# Grendehuset - kjeller

- Vi har et unikt bygg med en unik mulighet for beboere
- Tidligere har det vært
  - 6-års klubb
  - Badstuforening
  - Gruppemøtemulighet
- Hva trengs for å gjenopplive muligheter
  - Ideer om bruk
  - Ildsjel(er)
  - Innsats

# Grendehuset - kjeller

- Hva inneholder kjeller:
  - Stort rom med kjøkkenbenk. Godkjent som møterom med rømningsvei gjennom vindu
  - Toalett rett utenfor rommet
  - Badstu med omkleddingsrom, dusjer og toalett
  - Stort rom, som i dag disponeres av vaktmester, med kjøkkenbenk. Ikke godkjent som møterom da det ikke er reglementert rømningsvei med stort nok vindu
- Finnes det ildsjeler med tanker om utnyttelse, som kan tenke seg å jobbe videre med mulighetene?