

# Helhetlig fasade - retningslinjer for Sameie Nadderudlia

Oppdatert 06.5.25

Retningslinjene er gjeldende fra mars 2023. Det vil si at bygningsmessige tiltak som er gjort før, kan bli stående. Senere utskiftninger og endringer gjøres i tråd med disse retningslinjene.

## Fremstå helhetlig og følge offentlige retningslinjer

Retningslinjene skal bistå til at vi felles har en enighet om hvordan Nadderudlia skal fremstå med en estetisk helhet og ha en ryddig, helhetlig fasade. Alle bygningsmessige endringer må følge regelverk for brannsikring og være i tråd med gjeldende retningslinjer fra kommunen. Overordnet er de felles retningslinjene at det skal være mest mulig likt utseende på alle seksjonene, med litt mer frihet på baksiden og mer strenge føringer i front. Ved mottak av nabovarsel fra kommunen eller utbygger, skal alle berørte seksjoner gis mulighet til å gi innspill til sameiets tilbakemelding til nabovarselet.

## Husfarger - fargekoder

Husfargen er brunsvart med hvite vinduer og dører. Det skal brukes Jotun Optimal husmaling. PS. Det skal ikke brukes beis oppå maling.

Fargenavn: BRUNSVART  
Fargekode: 8501-G90Y 0734

Fargenavn: EGGEHVIT  
Fargekode: 0502y



## Vinduer

Det skal være to like vinduer i front, både i 1. etg og 2. etg. I 2. etg på baksiden skal det være 2x2 like vinduer. Det er tillatt med takvinduer mot baksiden på påbygget, men ikke tillatt å ha takvinduer mot hovedveien på påbygget. Sidevinduer i endeseksjoner er ikke en del av original oppføring, vedlikehold og utbedring for seksjonseiers kostnad – se vedtektenes § 2.9.

## Markiser

Markiser og annen soldemping skal ha mest mulig enhetlig preg med hensyn til farge og mønster, hensyntas per rekke.

## Dører

Dørenes størrelse skal være inntil 100 cm bredde og 200 cm høyde. Farge primært hvit.

## Tak

Takplater skal dekkes av Isola sorte takplater eller lignende.



## Trapper ved inngangsparti

Det skal være et åpent inngangsparti. Det vil si at skillevegger mellom seksjonene ikke skal settes opp. Heller ikke store tak som endrer fasade. Trappene skal helst lages i betong, og gå maks 1 meter ut før første evt trappetrinn. Der det er plass til større trapp, kan dette gjøres i samsvar med de andre i rekken.

Skjermdeling og gjerde mellom boenhetene i forbindelse med trapp skal ikke bygges.

## Plattinger og skjermdeling mellom boenheter bakside

Viktig prinsipp for bygging av plattinger og skillevegger på bakside er fri ferdsel for alle som bor i rekken til å komme seg rundt, samt ikke begrense naboens dagslysfaktor.

Alle plattinger som bygges skal være forenlig med rekkens egne føringer og følge enkelte prinsipper:

- Plattinger ved siden av hverandre skal være like høye, det det er mulig, begrunnet med enhetlig uttrykk og støybegrensning

## Boder utendørs

Alle boder utendørs skal være tilnærmet like for hver rekke og med samme farge som fasade. De skal bygges primært i sørenden av hver enkelt rekke. Boder som bygges på fellesområdet foran rekken, så skal hver enkelt rekke beslutter dette i fellesskap.

## Søppelkasser

Søppelkassene skal stå samlet per rekke, og plasseres primært i sør-enden av hver enkelt rekke. Fortrinnsvis sammen med bodene, men det skal vurderes om dette praktisk lar seg gjøre og om det er til sjenanse for innsyn av nabo-rekke, primært ikke foran inngangspartiet.

## Påbygg

Alle påbygg skal være i samsvar med etablert praksis. Det vil si at tak, takvinkel, høyde, fasade og dybde etc. skal være lik de andre i rekkene. Se vedtektene for mer utdyping. Påbygg er søknadspliktig til kommune og styret. Se vedtektene for mer utdyping.

## Varmepumper

Installasjon av varmepumpe skal plasseres iht. disse retningslinjene.

Plasseringen skal ikke være til sjenanse for andre og skal avklares med alle naboer som kan sjeneres. Varmepumpen skal ikke bråke mer enn 35 desibel. Man må tenke på plasseringen med tanke på alle nærliggende enheters plattinger/uteplasser og soverom. Den skal monteres på et bakkestativ eller i grunnmuren ved hjelp av braketter, for å minimere vibrasjonene som fører til økt støy.

Det finnes varmepumper med nattmodus som kan redusere støyen med 50%. Samt velge varmepumpe med de kaldeste dagene i tankene for desto kaldere vær desto mer støyer en varmepumpe.

Varmepumpen skal bygges inn i et varmepumpehus i samme fargekode som huset.

Fargenavn: BRUNSVART

Fargekode: 8501-G90Y 0734



## Avtrekksvifter / ventilasjonspipe

Avtrekksvifte fra kjøkken skal ikke være til sjenanse for naboer. Avtrekk kan føres ut over vindu på fremside, ut gjennom vegg for endeleilighetene, alternativt ut over tak på kjøkkenpåbygg. Dette begrunnes med at sameiet skal ha et enhetlig fasadeuttrykk.

Avtrekk ført ut gjennom endevegg inn i bod og over tak vil kunne medføre ansvar for seksjonseier. Se vedtektenes § 2.9.