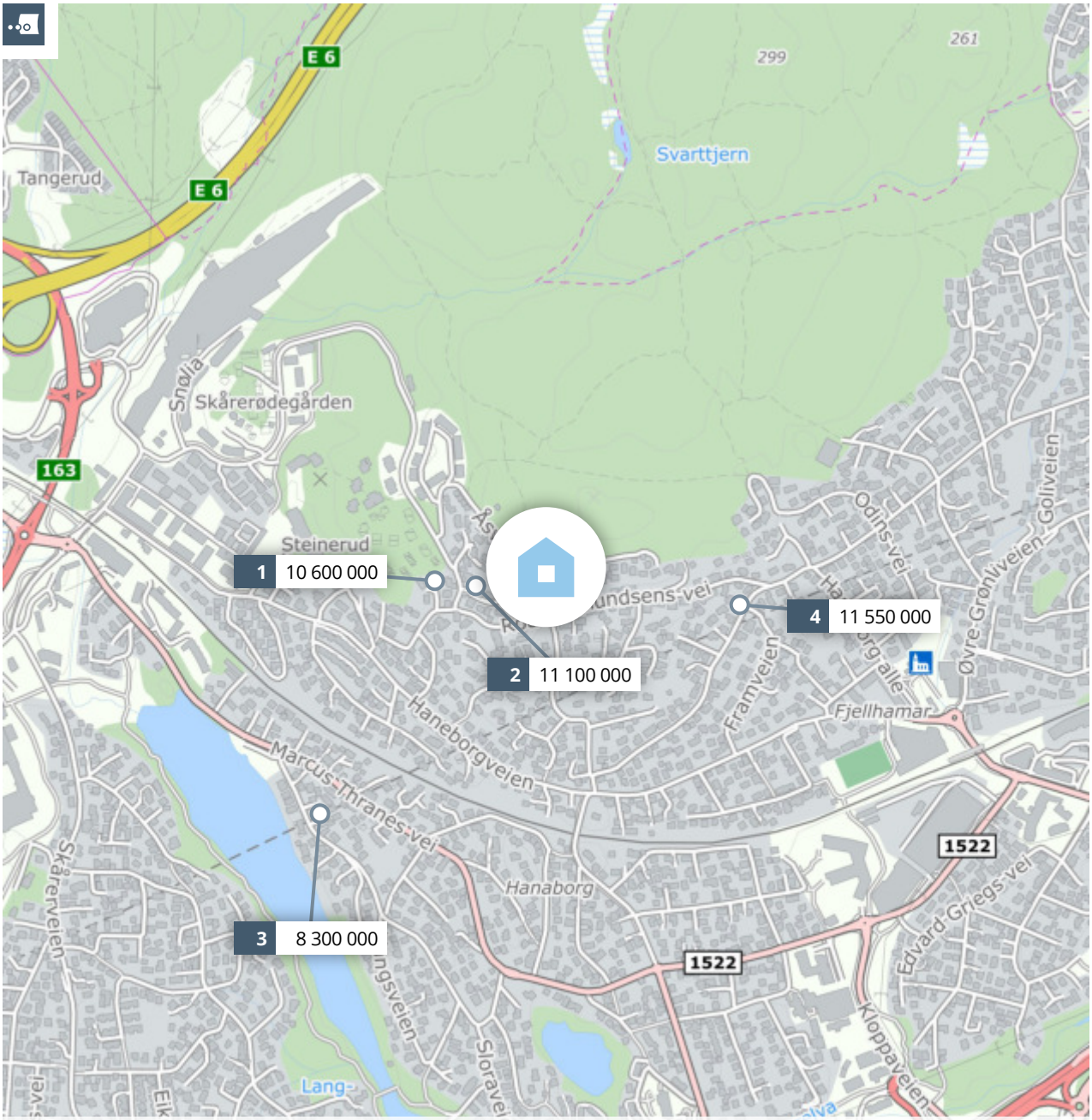
ÅSVEIEN 25

PRIVATMEGLEREN



Meglers verdivurdering

ÅSVEIEN 25

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 04.06.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Maria Holth.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Åsveien 25, 1463 FJELLHAMAR

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1965

GNR 107 BNR 494 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3222
LØRENSKOG GRUNNKRETS HANEBORGLIA-NORD

Verdivurdert til

9 500 000

-	9 500 000	55 882
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	170 m²
BRA	194 m²
Tomt	1 182 m²
Byggeår	1965

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1

Parkering Peis Innredet kjeller

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

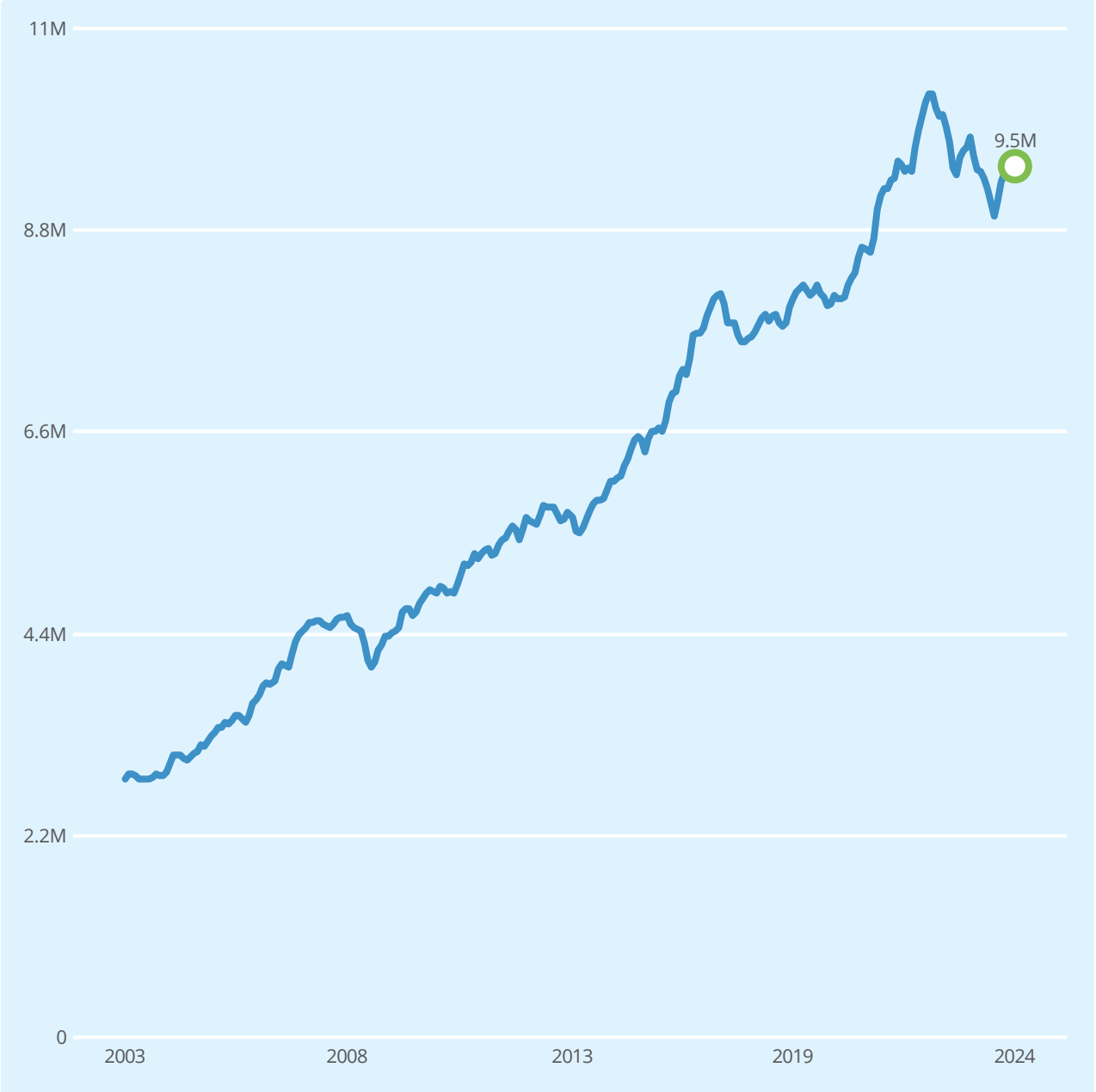
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Vårstigen 14 166 m² 1929 1 672 m² 3 sov	27.03.2023	10 900 000	**10 600 000**	0	10 600 000	**63 855**
2 Kringsjåveien 3 A 205 m² 1997 952 m² 4 sov	24.04.2023	10 500 000	**11 100 000**	0	11 100 000	**54 146**
3 Fjellveien 18 193 m² 1986 544 m² 4 sov	08.06.2023	8 750 000	**8 300 000**	0	8 300 000	**43 005**
4 Fridtjof Nansens vei 32 164 m² 1976 629 m² 4 sov	22.04.2024	10 950 000	**11 550 000**	0	11 550 000	**70 427**

Velkommen til Åsveien 25 - en innholdsrik og velholdt enebolig i naturskjønne omgivelser. Eiendommen ligger flott plassert på toppen av feltet, og kan stolt skilte med det som kan sies å være Lørenskogs beste utsikt. Både utsikt og gode solforhold nytes på en vestvendt terrasse, og hagen nedenfor er velstelt og vakker. Like ved boligen starter den populære "Blåløypa", og det er gangavstand til skoler, barnehager og butikker.

Inne fremstår boligen med tradisjonell, tidløs stil og familievennlig planløsning. Her er det en stor stue med to ildsteder, en luftig stue med hems og en romslig kjellerstue med gulvvarme. Videre har boligen et klassisk kjøkken, et bad, wc-rom, vaskerom og tre gode soverom. Flere rom har plassbygde klesskap, og lagringsplass finnes i utebod og i kjellerboder.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



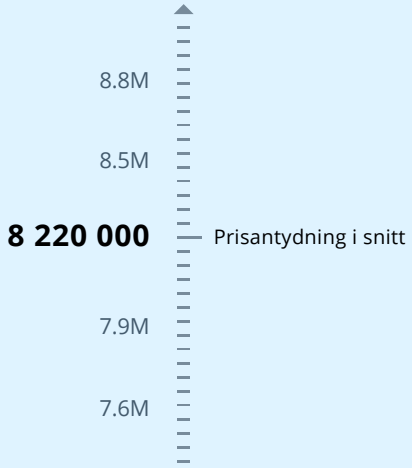
Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Garasje, anneks
2 Enebolig
3 Tilbygg enebolig

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i 1463 FJELLHAMAR nå

5
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

30
dager

Eneboliger solgt i 1463 FJELLHAMAR siste 12 mnd

12
eneboliger solgt

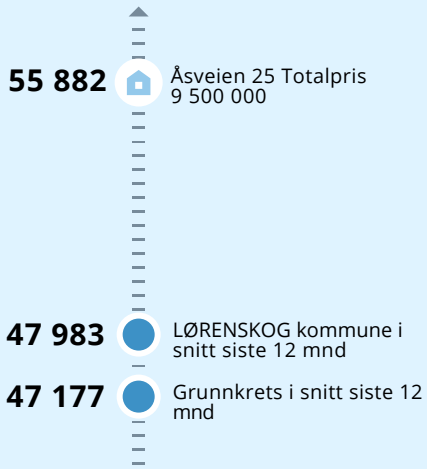


Solgt i snitt i løpet av

43
dager

for 3.1% under prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Enebolig
Åsveien 25, 1463 FJELLHAMAR
LØRENSKOG kommune
gnr. 107, bnr. 494

Sum areal alle bygg: BRA: 207 m² BRA-i: 186 m²



Befaringsdato: 18.06.2025 **Rapportdato:** 18.06.2025 **Oppdragsnr.:** 11763-24033 **Referansenummer:** OI1588

Autorisert foretak: KA Bygg og Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kåre Anders Fossum Orderud **Vår ref:**

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.

Rapportansvarlig



Kåre Anders Fossum Orderud
Uavhengig Takstingeniør
kare.orderud@outlook.com
916 20 097

KA Bygg og Takst AS
Torpvn 34
1866 BÅSTAD

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 bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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.

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre over eldste del, fra byggeår, med kaltloft. Sperrekonstruksjon med limtrebjelker til bæring i tilbygg fra 1994.
Yttertak er tekket av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Noe flass, lakkslipp på takplater.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Sort stål takrenner og nedløp. Helbeslått pipe og luftehatt i stål.
Takstige og feieplattform ved pipe.
Feieplattform montert i ca. 2015. iht. eier.

Yttervegger er oppført i gassbetongblokker i eldste del. Utvendig kledd med stående trekledning. Deler av fasade ved inngang og terrasse forblendet med murstein. Liggende trekledning i gavler.
Tilbygg fra 1994 oppført i trebindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Isolerglassvinduer fra 1994 og 2015. 3 stk. små vinduer fra byggeår med koblet glass 1.etg. Og 2 vinduer i kjeller med koblet glass.
Vinduer med koblet glass med noe værslitasje.
Hovedytterdør med profilert inn/utside og glassfelt. Fra 1999 iht. dato i glass.
Dobbel terrassedør med lav brystning og glassfelt. Fra 2011 iht. dato i glass.

Terrasse med tilgang fra stue 1.etg. Fundamentert på steinheller lagt på, antatt fast grunn.
Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.
Utvendig trapp ved hovedinngang i støpt betong med smijernrekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Rom/overflatebehandling:
Gulv: Flis, parkett, furugulv og betonggulv.
Vegger: Malt strie, trepanel og malt mur.
Himlinger: Himlingsplater, trepanel og malt strie på gassbetong i kjeller.

Til del høy bruksslitasje på gulv i boligen.
Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse.

Etasjeskiller er av lettbeton/gassbetong-elementer. Tilbygget del med trebjelkelag over krypkjeller fra 1994.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har mursteinspipe fra byggeår. Vedovn/peisovn fra 2019 og åpen peis i stue 1.etg.

Adkomst til feieluke og 2 sider av pipe via luke i vegg i trapperom.

Kjellerstue med vegger kledd med sponplater, gulv med flis og varmekabel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble målt 14,4% fuktighet i treverk innvendig i vegg. Vegg er bygget opp med luftespalte bak veggplater og luftespalter i gulv og taklist.
Øvrige rom i kjeller med synlig murvegger, flis og betong-gulv.

Bemerkes at innredning av kjeller er risikokonstruksjon med hensyn til fuktskader.
Deler av kjeller er ikke sprengt ut og har krypkjeller under gass-betongdekke.

Krypkjeller i eldste del ikke nærmere inspisert av takstingeniør, da tilgang var delvis blokkert.
Tilbygg fra 1994 har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Tilgang via luke i ringmur i utvendig bod.
Panel på bjelkelag mot krypkjeller.

Boligen har 90° lakkert tett tretrapp. Håndrekke på vegg en side.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Og en 3-speil heltredør i tilbygg. 3-speil heltredører i kjeller med sponplate i «speile». Normal bruksslitasje.

VÅTROM Gå til side

Bad 1.etg.:
Bad fra 1985, iht. eier. Våtrom/bad er bygget før forskriftskrav om dokumentasjon tredde i kraft. Ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Malte himlingsplater i tak.
Gulvet er flislagt, oppvarming med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til kun ca. 12mm fra flis ved terskel til topp slukrist. Det er eldre soilsluk og hjelpesluk i stål i dusjsone. Antatt tjærepapp som underliggende membran, synlig i sluk. Ukjent om papp er klemt i sluk.

Innredning med folierte skrog og profilerte fronter. Laminat plate med nedfelt servant.
Dusjvegger i glass. Dusjgarnityr på vegg. Dusjvegger skiftet ut i 2022.
Det er kun naturlig ventilering via ventil i himling.

Med hensyn til alder på bad, ukjent tettesjikt som har passert forventet levealder og bom i flis, samt sprukket flis i gulv. Må det påregnes renovering av bad.

Vaskerom i kjeller:
Vaskerom fra byggeår. Lagt fliser på gulv i ca. 1985. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vegger i pusset lettklinkerblokker og pusset gassbetong. Malt strie i tak.
Gulvet er flislagt. Oppvarming med stråleovn på vegg. Fall mot sluk er målt til 20mm fra topp flis ved terskel.
Det er eldre soilsluk og ikke noen form for tettesjikt/membran i gulv.
Vegghengt skyllekar i plast og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering med ventil i yttervegg.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er gassbetong vegger mot vaskerom.

KJØKKEN Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning består av:
Heltre skrog med profilerte heltre, lakkerte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt benkebeslag med dobbel kum i stål. Plass til komfyr og kjøleskap. Keramiske fliser mellom benk- og overskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom 1.etg.:
Flis på gulv, malt strie på vegger.
Gulvstående toalett og liten vegghengt servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern innvendig i boligen.
Oppvarming av tappevann med ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert i vaskerom i kjeller.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/vinduer.

Skjult el-anlegg i boligen. Noe åpent el-anlegg i kjeller. Sikringsskap plassert i vindfang. Automatsikringer.
Røykvarslere i begge etasjer. Husbrannslange i toalettrom. 2 stk. brannsukningsapparater fra 2014.
Det bør anskaffes ny brannslukningsapparater.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Antatt satt til fjell.
Ringmur i lettklinkerblokker i tilbygg fra 1994.
Dreneringen er fra 1965. Det er ikke synlig tettesjikt utvendig på grunnmur.

Skrånende tomt. Noe flatt parti ved inngang og rundt tilbygg.

Utvendige avløpsrør er av støpejern med rørfornying, plast innerrør, fra 2022. info iht. eier. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1965. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er oljetank i stål plassert i kjeller. Oljetank er fra 1965. Er i dag ikke i bruk og er frakoblet.
Det er ikke krav om sanering/fjerning av oljetank som er plassert innvendig i boligen. Det bør dog vurderes sanering og fjerning av tank.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Tegninger fremvist.

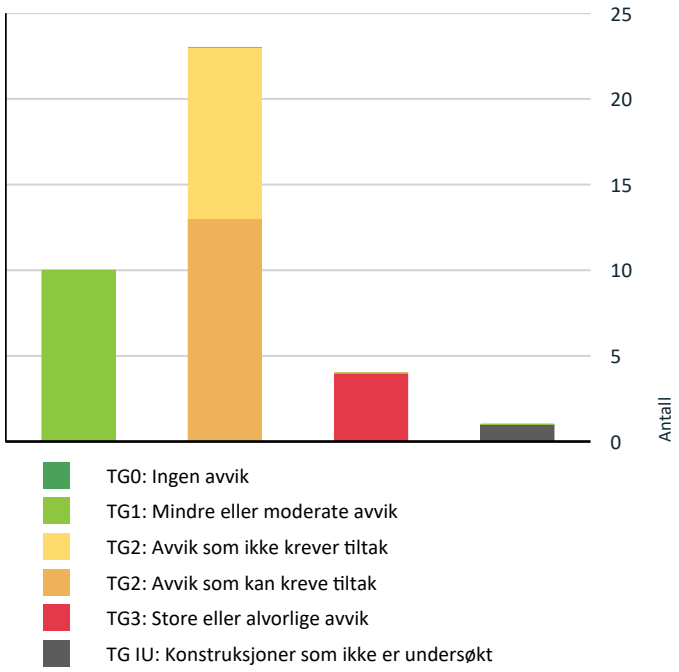
Garasje

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

Tegninger fremvist.

Sammendrag av boligens tilstand

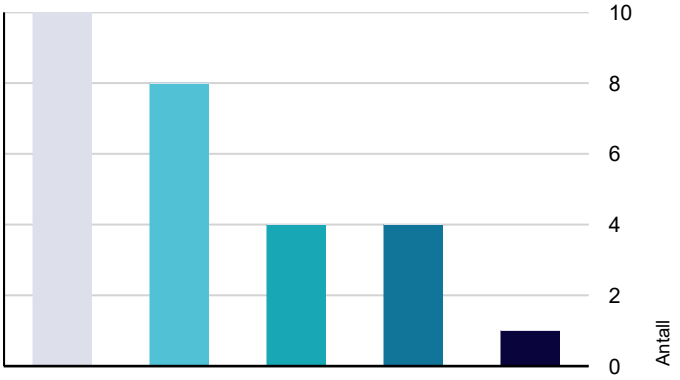
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Garasje er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som er synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. El-anlegg og pipe/ildsteder er kun inspisert overfladisk, da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det er ikke utført funksjonstesting av utstyr. Ved eventuell nærmere undersøkelser av dette, anbefales det og kontakte El-takstmann og brann/feiervesen. Befaringen ble gjennomført på dagtid i normalt dagslys. Fuktmålinger utført med Protimeter MMS2.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Krypkjeller tilbygg.** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > kjeller > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1965

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

1994	Tilbygg	Tilbygget soverom og stue m/hems. Og utvendig bod.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak er tekket av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Noe flass, lakkslipp på takplater.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:

Det er noe flassing i overflatebehandling på plater. Antatt etter værslitasje.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:

Eventuelle tiltak avhenger av krav til standard. Yttertak fungerer og er fortsatt tett med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Nedløp og beslag

Sort stål takrenner og nedløp. Helbeslått pipe og luftehatt i stål. Takstige og feieplattform ved pipe.
feieplattform montert i ca. 2015 iht. eier.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Ett taknedløp er ført rett ut på grunn ved bod.

Konsekvens/tiltak
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Nedløp bør føres lenger vekk fra grunnmur.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i gassbetongblokker i eldste del. Utvendig kledd med stående trekledning. Deler av fasade ved inngang og terrasse forblendet med murstein. Liggende trekledning i gavler.
Tilbygg fra 1994 oppført i trebindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er begrenset, liten lufting i nedre kant av kledning. Dette var normal byggemetode ved oppføring av boligen. Øst, syd og vest-vegg med værslitt oppsprukket kledning. Noe spredte råteskader i kledning.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det er ikke behov for bedring av luftespalte. Det bør påregnes noe utskifting av råteskadet, værslitt og oppsprukket kledning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Værslitt kledning



Vridde kledningsbord, spredte råteskader

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre over eldste del, fra byggeår, med kaltloft. Sperrekonstruksjon med limtrebjelker til bæring i tilbygg fra 1994.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Isolerglassvinduer fra 1994 og 2015. 3 stk. små vinduer fra byggeår med koblet glass 1.etg. Og 2 vinduer i kjeller med koblet glass.
Vinduer med koblet glass med noe værslitasje.

TG 1 Dører

Hovedytterdør med profilert inn/utside og glassfelt. Fra 1999 iht. dato i glass.
Dobbel terrassedør med lav brystning og glassfelt. Fra 2011 iht. dato i glass.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med tilgang fra stue 1.etg. Fundamentert på steinheller lagt på, antatt fast grunn.
Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverkshøyde er kun 73cm høyt. Krav til rekkverk ved oppføring var 90cm.
Terrassegulv med noe bruks- og værslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverkshøyde må endres for å lukke avviket. Det bør påregnes vask og overflatebehandling av terrassegulv.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp ved hovedinngang i støpt betong med smijernrekkverk.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Smijern-rekkverk er for lavt og har for store åpninger iht. dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Lavt rekkverk

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Rom/overflatebehandling:
Gulv: Flis, parkett, furugulv og betonggulv.
Vegger: Malt strie, trepanel og malt mur.
Himlinger: Himlingsplater, trepanel og malt strie på gassbetong i kjeller.

Til del høy bruksslitasje på gulv i boligen.
Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Parkett i boligen med til del høy bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.
• Andre tiltak:

Det bør alltid påregnes noe utskifting/overflatebehandling ved overtakelse.
Kostnadsnivå avhenger av krav til standard.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Slitasje på parkett og furugulv.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av lettbeton/gassbetong-elementer. Tilbygget del med trebjelkelag over krypkjeller fra 1994.

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe fra byggeår. Vedovn/peisovn fra 2019 og åpen peis i stue 1.etg.
Adkomst til feieluke og 2 sider av pipe via luke i vegg i trapperom.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjellerstue med vegger kledd med sponplater, gulv med flis og varmekabel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble målt 14,4% fuktighet i treverk innvendig i vegg. Vegg er bygget opp med luftespalte bak veggplater og luftespalter i gulv og taklist.
Øvrige rom i kjeller med synlig murvegger, flis og betong-gulv.

Bemerkes at innredning av kjeller er risikokonstruksjon med hensyn til fuktskader.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er noe saltutslag på åpen murvegg i bod og vaskerom.

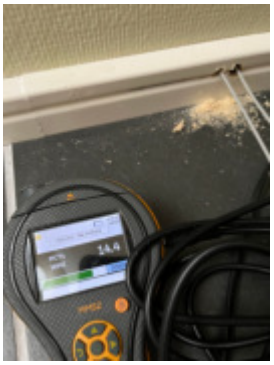
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Konstruksjon bør overvåkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Noe fuktmerker i bod i kjeller.



Måling med pigger i treverk.

TG 2 Krypkjeller

Deler av kjeller er ikke sprengt ut og har krypkjeller under gass-betongdekke.
Krypkjeller ikke nærmere inspisert av takstingeniør, da tilgang var delvis blokkert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Del av krypkjeller med synlig fjell. Det kan alltids forekomme fuktighet inn i krypkjeller ved denne konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er viktig og overvåke konstruksjonen med hensyn til fuktighet og opprettholde god ventilering av kryprom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Krypkjeller tilbygg.

Tilbygg fra 1994 har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Tilgang via luke i ringmur i utvendig bod.
Panel på bjelkelag mot krypkjeller.

Årstall: 1994 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det er ikke anlagt fuktsperre på grunn i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak
• Fuktsperre på bakken bør etableres.

Det anbefales legging av fuktsperre mot grunn i krypkjeller.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har 90° lakkert tett tretrapp. Håndrekke på vegg en side.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Det er liten frihøyde i trappeløp

Det er kun 173 cm fri høyde i trapp.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Det er vanskelig og oppnå større fri høyde i trapp.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Og en 3-speil heltredør i tilbygg. 3-speil heltredører i kjeller med sponplate i «speile». Normal bruksslitasje.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad fra 1985, iht. eier. Våtrom/bad er bygget før forskriftskrav om dokumentasjon tredde i kraft. Ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Malte himlingsplater i tak.
Gulvet er flislagt, oppvarming med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til kun ca. 12mm fra flis ved terskel til topp slukrist. Det er eldre soilsluk og hjelpesluk i stål i dusjsone. Antatt tjærepapp som underliggende membran, synlig i sluk. Ukjent om papp er klemt i sluk.

Innredning med folierte skrog og profilerte fronter. Laminat plate med nedfelt servant.
Dusjvegger i glass. Dusjgarnityr på vegg. Dusjvegger skiftet ut i 2022.
Det er kun naturlig ventilering via ventil i himling.

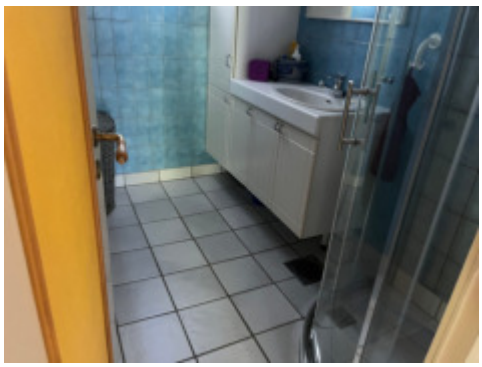
Med hensyn til alder på bad, ukjent tettesjikt som har passert forventet levealder og bom i flis, samt sprukket flis i gulv. Må det påregnes renovering av bad.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Bad

1.ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Vegger til bad er oppført i gassbetongvegger/lettklinkervegger.
Det ble målt noe forhøyede futkverdier i nedre kant av vegger og i gulv ved enkelt overflate fuktsøk.

Vurdering av avvik:
• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Ved enkelt overflate fuktsøk i dusjsone, gulv og nedre del av vegg, ble det målt noe forhøyede fuktverdier.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør foretas ytterligere undersøkelser. Det må påregnes renovering av bad.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Noe høye fuktverdier i gulv.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggeår. Lagt fliser på gulv i ca. 1985. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger i pusset lettklinkerblokker og pusset gassbetong. Malt strie i tak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vegger har ikke vanntett overflate. Kun malt mur.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved endret bruk og høyere fuktbelastning bør vegger behandles med mer vannbestandig materialer. Rommet fungerer med dagens bruk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Oppvarming med stråleovn på vegg. Fall mot sluk er målt til ca. 20mm fra topp flis ved terskel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bom i noen fliser ved dør/varmtvannsbereder.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ikke noen form for tettesjikt/membran i gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet står foran full oppgradering.

Det må påregnes utskifting av gulv og anlegges tettesjikt iht. dagens krav. Fallforhold bør også endres for og tilfredsstille dagens krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Ingen membran i gulv/sluk.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt skyllekar i plast og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Avløp fra utslagsvask er provisorisk tettet med tape.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må påregenes utskifting av utslagsvask.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Avløp tettet med tape.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er kun naturlig ventilering med ventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
• Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er gassbetong vegger mot vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av:
Heltre skrog med profilerte heltre, lakkerte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt benkebeslag med dobbel kum i stål. Plass til komfyr og kjøleskap. Keramiske fliser mellom benk- og overskap.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Til del høy bruksslitasje på overflater på kjøkkeninnredning, fronter og benkeplate.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det må påregnes overflatebehandling av kjøkkeninnredning og benkeplate.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Slitasje på fronter.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom 1.etg.:
Flis på gulv, malt strie på vegger.
Gulvstående toalett og liten vegghengt servant.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ikke ventilering fra toalettrom.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern innvendig i boligen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
• Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Det er noe rustskader/rustrenner på avløpsrør fra bad. Synlig på rør i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av avløpsrør.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Rust på avløpsrør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/vinduer.

TG 1 Varmtvannstank

Oppvarming av tappevann med ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert i vaskerom i kjeller.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Tilstandsgraden 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.

Skjult el-anlegg i boligen. Noe åpent el-anlegg i kjeller. Sikringsskap plassert i vindfang. Automatsikringer.

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.
   Ukjent

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?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Sikringsskap skiftet ut med nye sikringer i 2008

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

Generell kommentar

Takstmann er ikke godkjent for El-taksering. Det er derfor kun utført enkel besiktigelse av El-anlegg. Det kan alltid forekomme skjulte feil/mangler på et El-anlegg. For nærmere undersøkelser av El-anlegg anbefales det derfor og kontakte El-takstmann. Det er derfor ikke satt TG på el-anlegg.
Da det ikke er foretatt El-kontroll i boligen de siste 5 år, anbefales det og gjennomføre utvidet El-kontroll.

TG 3 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere i begge etasjer. Husbrannslange i toalettrom. 2.stk brannsukningsapparater fra 2014.
Det bør anskaffes ny brannslukningsapparater.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1965. Det er ikke synlig tettesjikt utvendig på grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Antatt satt til fjell. Ringmur i lettklinkerblokker i tilbygg fra 1994.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det er små sprekker i pussede overflater på ringmur i tilbygget del fra 1994, ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser av årsak med fagperson og utføres tiltak. Det gjøres oppmerksom på at små sprekker i mur er kun estetisk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Terrengforhold

Skrånende tomt. Noe flatt parti ved inngang og rundt tilbygg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Synlig fjell mot grunnmur og inn i krypkjeller i eldste del. Det vil være naturlig med noe vanninnsig til krypkjeller da det er synlig fjell.
Med hensyn til fjell er det vanskelig og endre terrengforhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Med hensyn til fjell er det vanskelig og endre terrengforhold. Ved mye nedbør bør konstruksjon/krypkjeller overvåkes nøye.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern med rørfornying, plast innerrør, fra 2022. info iht. eier. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1965. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Oljetank

Det er oljetank/parafintank i stål plassert i kjeller. Oljetank er fra 1965. Er i dag ikke i bruk og er frakoblet.
Det er ikke krav om sanering/fjerning av oljetank som er plassert innvendig i boligen. Det bør dog vurderes sanering og fjerning av tank.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Biloppstilling/lagring

Byggeår
1963

Kommentar
Ca. antatt av eier.

Standard

Vedlikehold
Garasje er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som er synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

Beskrivelse
Frittstående enkel garasje.:

Bygningen er fundamentert på støpt ringmur til antatt faste grunn. Gruset gulv i garasje.
Vegger oppført i murte gassbetong-blokker.
Vegger er utvendig pusset og malt.

Forskjøvet saltak-konstruksjon i tre. Yttertak er tekket med sort takpapp/shingel.
1 port/dør i halve høyde av åpning. Ett vindu i treramme med enkelt glass.

Innlagt strøm.
Garasje med enkel standard.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

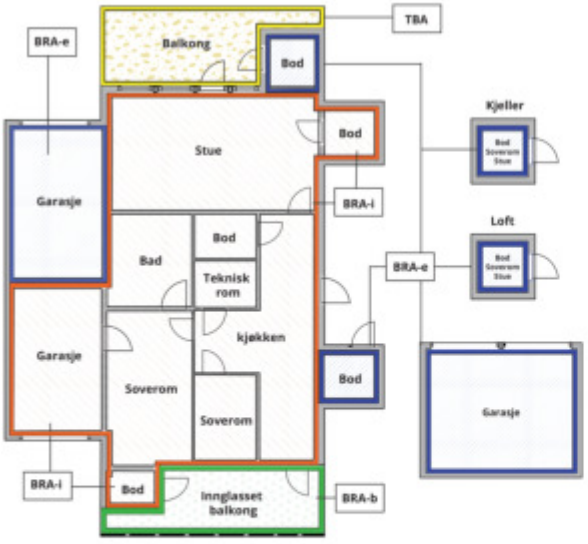
Hva er måleverdig areal?

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 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1.Etasje	131			131	22		131
kjeller	55			55			55
Hems						10	10
1.Etasje/Bod		8		8			8
SUM	**186**	**8**			**22**	**10**	**204**
SUM BRA	**194**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, Gang, Toalettrom, Bad, Stue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue 2, Trapperom, Kjøkken		
kjeller	Kjellerstue, Trapperom, Gang, Bod, Bod 2, Vaskerom, Kryperom		
Hems	Hemsrom		
1.Etasje/Bod		Bod	

Kommentar

Hems har kun areal med lav himlingshøyde.
Bod v/1.etg. har separat inngang fra gårdsplass.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger fremvist.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjeller er ikke egnet for varig opphold med hensyn til lysforhold og rømningsvei.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		13		13	
SUM		**13**			
SUM BRA	**13**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger fremvist.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	170	24
Garasje	0	13

Kommentar

Enebolig — Bod 1.etg. har separat inngang fra gårdsplass.

Garasje

KA Bygg og Takst AS
Torpvn 34
1866 BÅSTAD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.5.2024	Kåre Anders Fossum Orderud	Takstingeniør
	Eli Kristin Selven	Kunde
	Tore Hauer	Kunde
18.6.2025	Kåre Anders Fossum Orderud	Takstingeniør
	Tore Hauer	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	107	494		0	1182.1 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Åsveien 25

Hjemmelshaver
Selven Eli Kristin, Hauer Tore

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i Åsveien 25, Fjellhamar i Lørenskog kommune.
Eiendom beliggende øverst i Haneborglia.

Det er umiddelbar tilgang til turområder i skog og mark med Skjettenkollen og Haneborgåsen rett bak boligen.
Kort vei til Snø, som er helårs innendørs skisenter.

Det er ca. 3 km til Lørenskog sentrum med ett godt utvalg av butikker, restauranter og servicefunksjoner.
Det er ca. 1,2 km til Luhr barneskole og ca. 900m til barnehage i Ødegårdsveien.
Det er ca. 2,7km til Kjenn ungdomsskole og Mailand videregående skole. Rett ved er det også barneskole, Solheim skole.
Like ved skolene er det også barnehage. Flere barnehager i- og rundt Lørenskog sentrum.

Offentlig kommunikasjon med tog eller buss fra Lørenskog stasjon ca. 1,9km fra boligen. Eller tog fra Hanaborg stasjon ca. 800m fra boligen.
Det er ca. 15km til Oslo, ca. 7km til Lillestrøm, ca. 3km til Strømmen og ca. 40km til Oslo lufthavn Gardermoen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via kommunal vei på boligfeltet.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt på ca. 1182 m² iht. Eiendomsverdi.no

Parkering på singlet gårdsplass eller i garasje.

Skrånende fjelltomt, opparbeidet med plen og diverse beplantning. Deler av eiendom med naturtomt.
Normalt gode lys- og solforhold på eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	Type
0	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.05.2024		Gjennomgått	4	Nei
Vann- og avløpsverk	21.05.2024	Oversikt vann/avløpsrør fra tomt.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	21.05.2024	Ferdigattest på tilbygg. Datert 11.08.1998	Gjennomgått	1	Nei
Eier	16.05.2024	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Tegninger	21.05.2024	Godkjente tegninger bolig og tilbygg.	Gjennomgått	3	Nei
Eiendomsverdi.no	16.05.2024	Matrikkelinformasjon.	Gjennomgått	2	Nei
3D planskisser	22.05.2024	Planskisser kun ment som bilag til taksten. Skisser kan avvike fra boligen.	Gjennomgått	2	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2024	
2	28.05.2024	
3	20.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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/OI1588

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	24240134

Adresse	Åsveien 25		
Postnummer	1463	**Poststed**	FJELLHAMAR

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	1984	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	40år2mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Gjensidige	**Polise/avtalenr.**	20788569
Selger1fornavn	Tore	**Selger1etternavn**	Hauer
Selger2fornavn	Eli Kristin	**Selger2etternavn**	Selven

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Fukt ifm Innkledning rundt rør

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Redegjør for hva som er gjort og når: Ny innkledning rundt rør - 2023

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Tilbakeslag av avløpsvann i sluk vaskerom i kjeller i 2022. Årsaken var gjengrodde rør på naboens toms. Utbedret ved rørfornyelse av firmaet TT-teknikk i 2022.

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Små fuktmerker i innerste kjellerrom

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 03.06.2024

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Redegjør for hva som er gjort og når: Byttet noe ytterpanel

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: YIT

Redegjør for hva som er gjort og når: Nytt sikringskap. Økt strømkapasitet. Varmekabler kjeller.2008. Tidligere parafintank i kjeller frakoblet når forbud mot bruk av parafin ble innført.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem: 2015. Tilsynssak. Hafslund.

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Servitutt. Behandles av eiendomsmegler.

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 03.06.2024

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Innredet kjellerstue.

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Servitutt. Behandles av eiendomsmegler.

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

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

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
03.06.2024

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Selven, Eli Kristin

Signert av

Hauer, Tore

Signert av

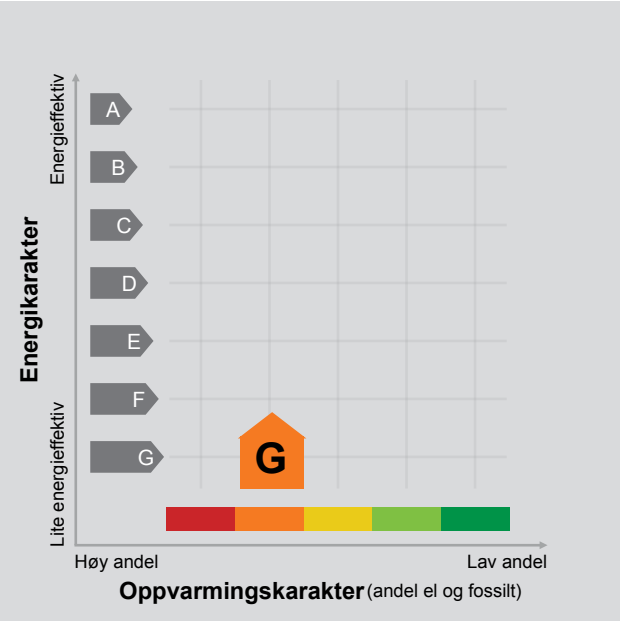
This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
03.06.2024

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Åsveien 25
Postnummer	1463
Sted	FJELLHAMAR
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	107
Bruksnummer	494
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	14574271
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	ae99c174-7875-41ad-8cc7-b0748c78de50
Dato	16.05.2024



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

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

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

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

Målt energibruk 18 082 kWh pr. år

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

18 033 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	37 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Redusér innetemperaturen
- Termografering og tetthetsprøving
- Luft kort og effektivt

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1965
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	228.2
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Åsveien 25
Postnummer: 1463
Sted: FJELLHAMAR
Kommune: Lørenskog
Bolignummer: H0101
Dato: 16.05.2024 14:20:30
Energimerkenummer: ae99c174-7875-41ad-8cc7-b0748c78de50

Kommunenummer: 3222
Gårdsnummer: 107
Bruksnummer: 494
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 14574271

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 20: Isolere loftsluke

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttertak / loft

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 23: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 25: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 26: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

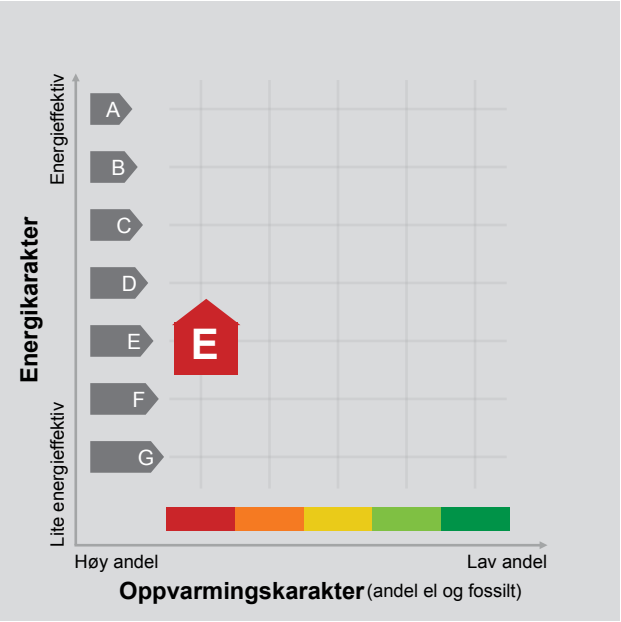
Tiltak 27: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

ENERGIATTEST TILBYGG

ENERGIATTEST

Adresse	Åsveien 25
Postnummer	1463
Sted	FJELLHAMAR
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	107
Bruksnummer	494
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	14574271
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	c502f5ed-f64c-4199-86c5-c9892b0ff2a6
Dato	16.05.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Bruk varmtvann fornuftig
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Luft kort og effektivt

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1994
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	33
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Åsveien 25
Postnummer: 1463
Sted: FJELLHAMAR
Kommune: Lørenskog
Bolignummer:
Dato: 16.05.2024 14:34:34
Energimerkenummer: c502f5ed-f64c-4199-86c5-c9892b0ff2a6

Kommunenummer: 3222
Gårdsnummer: 107
Bruksnummer: 494
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 14574271

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

OPPLYSNINGER FRA KOMMUNEN

5. mai 1966.

HD/IJ.
Jnr. 3292/64.

Herr Anton Ingjerd,
Kyrre Grepps vei 21 B
Fjellhamar.

B e v i t n e l s e.

Det bevitnes hermed at det er foretatt befaring av nyoppført enebolig på eiendommen Roald Amundsens vei 15 A, gnr. 107 bnr. 494, tilhørende Tore Hvidsten, Lørenskog.

Ved befaringen gjensto følgende arbeider:

1. ETASJE.

1. Montering av gerikter i vindfang.
2. Innkledning av soilrør, samt montering av ventilluke i kanal over tak.
3. Anordning av tilførselventilasjon til bad og W.C.

LOFT.

4. Legging av papp eller gulv over isolasjon på loft.
5. Isolasjon av kanaler og soilpipe.

KJELLER.

6. All innredning med puss av gulver, innpussing av vinduer, montering av dører, bygging av boder, vaskerom med avtrekk over tak. Puss av vegger og installering av elektrisk lys.

UTVENDIG.

7. Montering av gesimsbord med netting.
8. Montering av forkantbord - gavler.
9. Puss av grunnmur.
10. Montering av ventillister.
11. Innpussing av vinduer og dører.
12. Bygging av trapp og terrasse.
13. Montering av nedløpsrør fra takrenner.
14. Oppfylling og planering av tomt.
15. Anskaffelse av stige til tak.

forts.

16. Riving av all eldre bebyggelse, inklusive garasje.
17. Innhegning av eiendom mot veg.

Med unntakelse av pkt. 17, må alle gjenstående arbeider være u utført innen 1.1.1967.

Ved fristens utløp rekvireres ny befaring for utstedelse av ferdigattest.

G. Chr. Mohn

H. Dalevold.

Gjenpart er sendt herr Tore Hvidsten, Roald Amundsens vei 15 A.

LØRENSKOG KOMMUNE
UTBYGGINGSTJENESTEN

TORE HAUER

ÅSVEIEN 25
1472 FJELLHAMAR

Saksbehandler: *Johan Rømcke*

Vår ref: *JORO/98/3517/107/494* ***Deres ref:*** ***Dato:*** *11.08.98*

ÅSVEIEN 25, GNR. 107, BNR. 494, FERDIGATTEST

Det ble den 4.8.98 foretatt inspeksjon av tilbygg til bolighus på ovennevnte eiendom.
Kfr- byggemelding datert 11.5.94.

En fant alle arbeider utført.
Ferdigattest meddeles herved.

Med hilsen

Anselm Thieme
Utbyggingssjef

Johan Rømcke
overingeniør

Leieareal samlet 154 m2

Adresse: Rådhuset
1470 Lørenskog

Telefon: 67929500
Telefaks: 67929539

Postgiro: 0808 5347307
Bankgiro: 1628.05.91045

1784 11 APR. 1997

FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS
Justis- og byggesaksavdelingen

Lørenskog kommune
Utbyggingstjenesten
Rådhuset
1470 Lørenskog

Deres ref.	Vår ref. (Bes oppgitt ved henvendelse)	Dato
TORO/95/4752/107/1960	**Snr 95/08875-HMH**	07 APR. 1997

LØRENSKOG KOMMUNE - GNR. 107 BNR. 1960 - ÅSVEIEN 27
KLAGE OVER VEDTAK 56/96 AVSLAG PÅ OPPFØRING AV GARASJE

Vi viser til oversendelsen datert 29. august 1996.

Saken gjelder søknad om oppføring av garasje på ovennevnte eiendom.

Fylkesmannen opphevet den 19. mars 1996 kommunens avslag på byggesøknaden, og returnerte saken for ny behandling idet kommunen la til grunn feil lovhjemmel for avslaget. Saken er behandlet på ny, og kommunen fattet vedtak 29. april 1996. Byggherren har klaget ved brev datert 5. juni 1996. Kommunen tok ikke klagen til følge i møte den 19. august 1996.

Fylkesmannen forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter, og gir derfor ikke ytterligere saksreferat. Vi viser til innstillingen til sak nr. 56/96 og sakens øvrige dokumenter.

Etter Kommunaldepartementets delegasjonsvedtak av 1. juli 1986, skal klagesaken avgjøres av Fylkesmannen.

Fylkesmannen vil bemerke.
Byggearbeidet er søknadspliktig etter Plan- og bygningslovens (Pbl.) § 93.

Eiendommen ligger i et uregulert område. Vardebakken er kjørevei åpen for alminnelig ferdsel, men er regulert til gang- og sykkelvei.

Kommunen har avslått byggesøknaden under henvisning til at garasjen ønskes plassert foran byggegrensen (jfr. Vegl. § 29) og fordi eiendommen ikke har permanent avkjøringstillatelse på det omsøkte sted.

Postadresse:	**Besøksadresse:**	**Telefon:**	**Saksbehandler:**	**Helge Mosand Haakonsen**
		22 00 35 00		konsulent
Postboks 8111 Dep	Tordenskioldsgate 12	**Telefaks:**	**Dir. telefaks:**	**Dir. telefon:**
0032 Oslo	Inngang sjøsiden	22 00 35 35	22 00 36 00	22 00 35 77

1784 11 APR. 1997

Klager anfører:

1) *Klager stiller seg kritisk til håndhevingen av avstandsbestemmelsen i denne sak.*

Klager mener at det må være grunnlag for dispensasjon fra avstandsbestemmelsen, og viser til veiens standard og trafikkgrunnlag, samt dens reguleringsmessige status.

Selv om Vardebakken er regulert til gang- og sykkelvei, benyttes veien også som kjørevei, da den er eneste veiforbindelse opp til toppen av Haneborgåsen. Veien er å anse for offentlig etter Vegl. § 1, idet veien er åpen for alminnelig ferdsel og overtatt for kommunalt vedlikehold. Vegl. § 29 om byggegrenser til offentlig vei gjelder derfor i denne sak, selv om bruken ikke samsvarer med reguleringsplanens forutsetninger.

Kommunen som veimyndighet har ikke funnet grunn til å fravike avstandskravet ved *særskilt løyve* etter Vegl. § 30. Fylkesmannen har ikke kompetanse til å overprøve denne vurdering, idet Fylkesmannen ikke er overordnet organ i saker etter Vegloven. Bygningsmyndighetene kan heller ikke med hjemmel i Pbl. § 7 dispensere fra avstands-bestemmelsen i Vegloven.

Fylkesmannen skal påse at Veglovens bestemmelser om byggegrenser blir fulgt, jfr. Pbl. § 70 nr. 1, 2. ledd, jfr. Vegl. § 29, 1. ledd. Idet den omsøkte garasje ligger foran byggegrensen som vist på skisse, kan byggesøknaden avslås på dette grunnlag. Fylkesmannen må slutte seg til dette når veimyndigheten ikke har meddelt dispensasjon.

2) *Klager er villig til å akseptere en midlertidig byggetillatelse i tråd med den midlertidige avkjøringstillatelsen.*

Kommunen har ikke funnet grunn til å gi en midlertidig tillatelse til plassering av garasjen som omsøkt. En byggetillatelse av midlertidig karakter forutsetter en dispensasjon fra Vegl. § 30. Som ovenfor nevnt er ikke Fylkesmannen overordnet organ i saker etter Vegloven, og Fylkesmannen kan derfor ikke gå inn på spørsmålet om midlertidig byggetillatelse.

3) *Klager hevder vedtaket fattet i møte den 29. april 1996 kan ha blitt fattet på feil grunnlag.*

Klager har på dette punkt gjort gjeldende:

> *Undertegnede var tilstede under behandlingen av saken i planutvalgets møte den 29.4.96. Det kom en kommentar til saken. Kommentaren kom i form av et spørsmål om dette gjaldt oppføring av garasje på den eiendommen der det var revet forstøtningsmur og der armeringsgjernene sto rett i veien. Det kunne ingen av representantene svare på, og for undertegnede synes det dermed som at vedtaket kan ha blitt fattet på feil grunnlag.*

Fylkesmannen kan ikke se av sakens dokumenter at kommunen ved sakens behandling kan ha lagt et feilaktig eller ufullstendig faktum til grunn for vurderingen. Sakens fremstilling i innstillingen og sakens øvrige dokumenter gir en tilstrekkelig og antatt korrekt opplysning av saken. Det er derfor ikke grunn til tro at spørsmålsstillingen var uttrykk for omstendigheter som tilsier at vedtaket ble fattet på feilaktig grunnlag.

Konklusjon.
Fylkesmannen finner at kommunen hadde hjemmel for sitt vedtak, og kan ikke se at det foreligger grunnlag for å sette kommunens skjønn til side.

Klagen har etter dette ikke ført frem. Klagesaken er endelig avgjort.

Sakens dokumenter tilbakesendes. En kopi av dette brev er sendt byggherren direkte.

Med hilsen

Tone Marit Stensrud
seksjonsleder

Helge Mosand Haakonsen
konsulent

kopi: Hallstein Helland, Åsveien 27, 1472 Fjellhamar.

LØRENSKOG KOMMUNE
UTBYGGINGSTJENESTEN

FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS
JUSTIS - OG BYGGESAKSAVDELINGEN V / Odd Meldal
POSTBOKS 8111 DEP.
0032 OSLO

Saksbehandler: *Tore Rønsberg*

Vår ref: *TORO/96/3607/107/1960* ***Deres ref:*** ***Dato:*** *16.09.96*

ÅSVEIEN 27 GNR.107 BNR.1960 GARASJE. KLAGESAK.

Det vises til brev mottatt her 10.9.96 hvor De etterspør manglende dokumenter i overnevnte sak. Disse følger vedlagt

Det er kun stadfestet reguleringsplaner for veiene i området.

Vi beklager at dokumentene ikke fulgte den første forsendelsen.

Med hilsen

Anselm Thieme
Utbyggingssjef

Tore Rønsberg
Saksbehandler

VEDLEGG : Byggesoknad jnr. 4250/94
Tegninger jnr.4250/94.
Saksfremstilling og vedtak i sak 56/96
Situasjonskart

Adresse: Rådhuset
1470 Lørenskog
Telefon: 67929500
Telefaks: 67929539
Postgiro: 0808 5347307
Bankgiro: 1628.05.91045

3564 - 10 SEPT. 1996

FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS
Justis- og byggesaksavdelingen

Lørenskog kommune
Utbyggingstjenesten
Rådhuset
1470 Lørenskog

Deres ref.	Vår ref. (Bes oppgitt ved svar)	Dato
TORO/96/3387/107/1960	**Snr 96/08875**	04 SEPT. 1996

LØRENSKOG KOMMUNE - GNR. 107, BNR. 1960, ÅSVEIEN 27.
GARASJE.

Vi viser til Deres brev av 29.08.96, samt sakens øvrige dokumenter mottatt her den 30.08.96.

Før fylkesmannen nå fatter sin avgjørelse i saken, ber vi om at kommunen ettersender følgende dokumenter, idet vi ikke kan se at disse er vedlagt:

- Søknaden, samt tegninger av byggetiltaket.
- Innstilling, samt vedtak i sak 56/96.

Fylkesmannen ber også om å få oversendt situasjonskart og reguleringsbestemmelser som er relevante for behandling av saken.

Med hilsen

Odd Meldal
konsulent

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Saksbehandler:	Odd Meldal
		22 00 35 00		konsulent
Postboks 8111 Dep	Tordenskioldsgate 12	Telefaks:	Dir. telefaks:	Dir. telefon:
0032 Oslo	Inngang sjøsiden	22 00 35 35	22 00 36 00	22 00 35 91

LØRENSKOG KOMMUNE
UTBYGGINGSTJENESTEN

HALLSTEIN HELLAND

ÅSVEIEN 27
1472 FJELLHAMAR

Saksbehandler: *Tore Rønsberg*

Vår ref: *TORO/96/3385/107/1960* ***Deres ref:*** ***Dato:*** *29.08.96*

ÅSVEIEN 27 GNR.107 BNR.1960 GARASJE. KLAGE.

Deres klage datert 5.6.96. ble behandlet av planutvalget i møte den 19.8.96. som sak nr. 85/96.

Følgende vedtak ble fattet:

" Planutvalget har vurdert klage fra H Helland, men opprettholder sitt vedtak i sak 56/96 fra 29.4.96. og oversender saken til fylkesmannen idet klagen ikke anbefales tatt til følge."

Med hilsen

Anselm Thieme
utbygningssjef

Tore Rønsberg
saksbehandler

Adresse: Rådhuset
1470 Lørenskog

Telefon: 67929500
Telefaks: 67929539

Postgiro: 0808 5347307
Bankgiro: 1628.05.91045

LØRENSKOG KOMMUNE
UTBYGGINGSTJENESTEN

FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS
JUSTIS OG BYGGESAKSAVDELINGEN
POSTBOKS 8111 DEP.
0032 OSLO

Saksbehandler: *Tore Rønsberg*

Vår ref: *TORO/96/3387/107/1960* ***Deres ref:*** ***Dato:*** *29.08.96*

ÅSVEIEN 27 GNR.107 BNR.1960 GARASJE. KLAGE.

I møte den 19.8.96. behandlet planutvalget overnevnte sak for byggherre Hallstein Helland.

Følgende vedtak ble fattet:

" Planutvalget har vurdert klage fra H.Helland, men opprettholder sitt vedtak i sak 56/96. fra 29.4.96. og oversender saken til fylkesmannen idet klagen ikke anbefales tatt til følge."

I det en viser til vedtaket, samt vedlagte saksdokumenter, ber vi om fylkesmannens behandling.

Med hilsen

Anselm Thieme
utbyggingssjef

Tore Rønsberg
saksbehandler

Vedlegg:

1. Kopi av planutvalgets protokoll m/vedlegg sak nr.85/96, 56/96.

Adresse: Rådhuset
1470 Lørenskog
Telefon: 67929500
Telefaks: 67929539
Postgiro: 0808 5347307
Bankgiro: 1628.05.91045

Sak 8596-1

2235 - 10 JUNI 1996

Hallstein Helland
Åsveien 27
1472 Fjellhamar

Lørenskog kommune
Utbyggingsservice v/Tore Rønsberg
1470 Lørenskog

Deres ref.: TORØ/96/1835/107/1960 Dato: 5 juni 1996

Anke vedr. avslått byggesøknad, Åsveien 27, g.nr.107, b.nr.1960, garasje, ny behandling.

Det vises til Deres brev av 15/5-96, og vi vil med dette nok en gang anke avgjørelsen på grunnlag av nedenstående opplysninger:

1. Midlertidig avkjøringstillatelse.

Siden vi kun er bevilget en *midlertidig* avkjøringstillatelse, er vi villige til også å kunne akseptere en byggetillatelse med visse betingelser/vilkår på vårt forslag til garasjeoppføring, dersom dette kan løse saken. Dette vil for øvrig være i tråd med hva andre eiendommer i vårt nærområde har oppnådd i liknende saker, og vi kan ikke skjønne at vi skal behandles forskjellig fra disse.

2. Byggeavstandskrav på 12,5m fra midt vei.

Reguleringsmessig er Vardebakken fortsatt en gang/sykkelvei, og vi er av den oppfatning at det må kunne gis dispensasjon for oppføring av "vår" garasje slik som foreslått, og at man dermed ikke tviholder på å ta i bruk avstandsregelen på 12,5m fra midt vei. Denne avstandsregelen er vel opprinnelig ment som avstand fra offentlig vei med en helt annen standard, og et helt annet trafikkgrunnlag enn det som er tilfelle i Vardebakken. Det kan jo umulig være meningen at en gang/sykkelvei skal ha den samme trafikken som en "normal" offentlig vei. For øvrig henvises det til saksutredningen til møtet 29.4.96, der det opplyses at generell godkjennbar garasjeplassering er
2 meter bak reguleringslinjen og parallelt med denne.

3. Behandlingen av saken i planutvalgets møte den 29.4.96.

Undertegnede var tilstede under behandlingen av saken i planutvalgets møte den 29.4.96. Det kom én kommentar til saken. Kommentaren kom i form av et spørsmål om dette gjaldt oppføring av garasje på den eiendommen der det var revet en forstøtningsmur og der armeringsjernene sto rett ut i veien. Dette kunne ingen av representantene svare på, og for undertegnede synes det dermed som at vedtaket kan ha blitt fattet på feil grunnlag.

4. Generelle betraktninger.

Som Dere sikkert forstår er vi temmelig ivrige etter å få tillatelse til å oppføre vår garasje. Vi synes vi har en helt uholdbar fremkommelighet til vår eiendom, og vi mener det burde være en grei sak å gi oss nødvendige tillatelser/dispensasjoner til å kunne få lov til dette. Sett i lys av andre dispensasjoner som må ha vært gitt i vårt nærområde, virker "vår" sak som enkel i så

2235 - 10 JUNI 1996

måte. Under enhver omstendighet vil vi få opplyse om at vi vil sette igang utbedringsarbeide på vår eiendom bl.a. for å få et noenlunde flatt område å plassere våre, og besøkendes biler.

Vi vil også gjerne få komme med en liten kommentar i forbindelse med saksopplysningene fra administrasjonen. Det sies at vår rettighet til adkomst over naboeiendommen mot nord aldri er benyttet eller opparbeidet. Denne påstanden får stå for administrasjonens regning. Avkjøringen/adkomsten er for øvrig godkjent slik den er, så lenge trafikkgrunnlaget er som det er idag.

Med vennlig hilsen

Hallstein Helland

LØRENSKOG KOMMUNE
UTBYGGINGSTJENESTEN

HALLSTEIN HELLAND

ÅSVEIEN 27
1472 FJELLHAMAR

Saksbehandler: *Tore Rønsberg*

Vår ref: *TORO/96/1835/107/1960* ***Deres ref:*** ***Dato:*** *15.05.96*

ÅSVEIEN 27, GNR. 107, BNR. 1960, GARASJE, NY BEHANDLING

Ovennevnte ble behandlet av planutvalget i møte den 29.4.96 som sak nr. 56/96.

Følgende vedtak ble fattet:

«Byggesøknad datert 31.10.95 med bilag situasjonskart, nabovarsel og tegninger, jnr 4250/95, vil ikke kunne aproberes fordi bygget ønskes plassert foran veglovens byggeavstandskrav på 12.5 m fra midt vei og fordi eiendommen ikke har permanent avkjøringstillatelse på det sted som skal benyttes til garasjen.»

Vedtaket kan påklages til planutvalget og derfra til fylkesmannen i samsvar med reglene i plan- og bygningslovens § 15 og forvaltningslovens kap. VI, hvorav en vedlegger kopi.

Med hilsen

Anselm Thieme
Utbyggingssjef

Tore Rønsberg

Vedlegg

Adresse: Rådhuset
1470 Lørenskog
Telefon: 67929500
Telefaks: 67929539
Postgiro: 0808 5347307
Bankgiro: 1628.05.91045

Sak 56/96-1

1122 - 22 MARS 1996

FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

Justis- og byggesaksavdelingen

Lørenskog kommune
Utbyggingstjenesten
Rådhuset
1470 Lørenskog

Deres ref.	Vår ref. (Bes oppgitt ved svar)	Dato
TORO/95/4752/107/1960	**Snr 95/08875 teh**	19 MARS 1996

LØRENSKOG KOMMUNE - GNR. 107, BNR. 1960 - ÅSVEIEN 27.
KLAGE OVER AVSLAG PÅ SØKNAD OM OPPFØRING AV GARASJE

Vi viser til oversendelsen datert 03.07.95.

Saken gjelder søknad om oppføring av garasje på ovennevnte eiendom.

Bygningssjefen avslo søknaden den 01.12.94. Søker påklaget vedtaket i brev datert 21.12.94. Klagen begrunnes bl.a. i at garasjen vil bli liggende bak en eksisterende 20 cm tykk armert betongmur og under terreng. Det er dermed umulig at garasjen vil være til hinder for vedlikeholdsarbeid i Vardebakken. Videre anføres det at Vardebakken er privateid, at eiendomsgrensen går på andre siden av veien og at Vardebakken er regulert som gang-/sykkelvei. Klagen er senere utdypet i brev av 20.12.95.

Planutvalget tok ikke klagen til følge i møte den 19.06.95, og følgende enstemmige vedtak ble fattet:

«Planutvalget har vurdert anke fra søker, men opprettholder administrasjonens vedtak datert 01,12,94 og oversender saken til fylkesmannen idet saken ikke anbefales tatt til følge.»

Fylkesmannen forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat. Vi viser til innstillingen til planutvalget og sakens øvrige dokumenter.

Etter Kommunaldepartementets delegasjonsvedtak av 1.juli 1986 skal klagesaken avgjøres av fylkesmannen.

Postadresse:	**Besøksadresse:**	**Telefon:**	**Saksbehandler:**	**Torill Hestholm**
		22 00 35 00		konsulent
Postboks 8111 Dep	Tordenskioldsgate 12	**Telefaks:**	**Dir. telefaks:**	**Dir. telefon:**
0032 Oslo	Inngang sjøsiden	22 00 35 35	22 00 36 00	22 00 35 77

Sak 56/96-1.1

1122-22 MARS

Fylkesmannen vil bemerke:

Byggearbeidet er søknadspliktig etter plan- og bygningslovens § 93.

Kommunen har avslått søknaden om oppføring av garasje. Dette er begrunnet med at reguleringslinjene må være bestemmende for tiltak på de tilliggende tomtearealer. Vardebakken er regulert som gang-/sykkelvei og dette medfører at minste tillatte byggeavstand er 4 m (som til eiendomsgrense) fra reguleringslinjen.

Fylkesmannen finner det noe uklart hva kommunen har ment ved uttrykket «reguleringslinje», men antar at det her siktes til kant regulert vei.

Det følger av pbl. § 70 nr.1, 2. ledd at «kommunen skal påse at veilovens bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt». Dette gjelder utenfor regulert strøk, men også i regulert strøk der planen ikke har bestemmelser om byggegrenser. Har planen slike regler vil disse gå foran veilovens regler, jfr. veil. § 29, 1. ledd. Dersom en søknad om byggetillatelse ikke oppfyller slike krav, skal den avslås med mindre myndighetene finner at vilkårene for å gi dispensasjon er til stede.

Veigrunnen i Vardebakken er underlagt privat eiendomsrett. Veien er imidlertid åpen for alminnelig ferdsel og ble overtatt av kommunen for offentlig vedlikehold i 1993. Følgelig er Vardebakken å anse som en offentlig vei, jfr. veil. § 1, 1. ledd. I angjeldende sak er det kun utarbeidet reguleringsplaner for veiene i området. Når det gjelder Vardebakken, er denne regulert til gang-/sykkelvei, men planen inneholder ikke bestemmelser om byggegrenser. Under henvisning til ovenstående vil følgelig veilovens bestemmelser om byggegrense og frisikt komme til anvendelse.

Fylkesmannen kan ikke se at veilovens bestemmelser er gitt anvendelse i denne saken. Kommunen har vurdert søknaden i forhold til pbl. § 70 nr. 2 og har gitt avslag med hjemmel i denne bestemmelsen. Fylkesmannen finner her grunn til å bemerke at pbl. § 70 nr. 2 gjelder avstand fra nabogrense, dvs. grense mellom to tilstøtende eiendommer med forskjellig gårds- og bruksnummer fastsatt etter reglene i delingsloven av 23. juni 1978 nr. 70. Det kan også tilføyes at pbl. § 70 først og fremst er begrunnet i brannvernhensyn og behovet for å sikre lys og luft mellom bygninger samt en viss avstand mellom naboeiendommer. Det vises her til NOU 1982:13 s. 28. Da nabogrensen i angjeldende sak ligger på vestsiden av Vardebakken, kan fylkesmannen ikke se at § 70 nr. 2 er anvendelig.

Konklusjon:

Fylkesmannen finner etter dette å måtte oppheve kommunens vedtak, jfr. forvaltningslovens § 34, 3. ledd. Saken returneres til kommunen for videre behandling.

Klagen har etter dette ført fram. Klagesaken er dermed endelig avgjort.

Sakens dokumenter tilbakesendes.

LØRENSKOG KOMMUNE
UTBYGGINGSTJENESTEN

FYLESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS
JUSTIS OG BYGGESAKSAVD. V/TORIL HESTHOLM
POSTBOKS 8111 DEP.
0032 OSLO

Saksbehandler: *Tore Rønsberg*

Vår ref: *TORO/96/625/107/1960* ***Deres ref:Snr/95/08875 teh*** ***Dato:*** *14.02.96*

ÅSVEIEN 27 GNR.107 BNR.1960 GARASJE. KLAGESAK. MANGLENDE DOKUMENTER.

Deres skriv vedr. overnevnte er mottatt her 13.2.96.

De etterspør reguleringsplan, situasjonskart, saksopplysninger vedr. avkjøringstillatelsen samt vurdering imot pbl.'s § 70:

Reguleringsplan/ situasjonskart: Det er kun reg.plan for veiene i området. Planens begrensning og byggets plassering fremgår av vedlagte sit.kart.

Avkjøringstillatelsen: Søknad om avkj.till. ble avslått i Teknisk utvalg. Etter klage omgjorde formannskapet vedtaket og gav en midltidig tillatelse på vilkår. Saksfremlegg og vedtak følger vedlagt.

Forhold til pbl.'s §70: I garasjeavslaget datert 1.12.94.er det bla. angitt at ønsket plassering er for nær reguleringslinje/fremtidig eiendomsgrense. Heri ligger en vurdering i forhold til pbl.'s§70.2. Planutvalget ønsket ,etter befaring, ikke å godkjenne den ønskede plassering såpass nært opptil reg.linje/fremtidig eiendomsgrense.

Med hilsen

Anselm Thieme
Utbyggingssjef

Tore Rønsberg
Saksbehandler

Vedlegg

Adresse: Rådhuset
1470 Lørenskog
Telefon: 67929500
Telefaks: 67929539
Postgiro: 0808 5347307
Bankgiro: 1628.05.91045

F. 622 - 14 FEB. 1996

FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

Justis- og byggesaksavdelingen

Lørenskog kommune
Utbyggingsservice
Rådhuset
1470 Lørenskog

Deres ref.	Vår ref. (Bes oppgitt ved svar)	Dato
TORO/95/4752/107/1969	**Snr 95/08875 teh**	13 FEB. 1996

LØRENSKOG KOMMUNE - GNR. 107, BNR. 1960 - ÅSVEIEN 27.
VEDRØRENDE AVSLAG PÅ SØKNAD OM OPPFØRING AV GARASJE

Vi viser til Deres oversendelse datert 03.07.95.

Etter en gjennomgang av sakens dokumenter finner fylkesmannen at saken ikke er tilstrekkelig opplyst til vi kan ta endelig stilling til klagesaken.

Vi må derfor be kommunen om å oversende gjeldende reguleringsplan for området samt situasjonskart som viser tiltakets plassering i terrenget.

Videre må vi be om nærmere opplysninger vedrørende den midlertidige avkjøringstillatelsen og en vurdering av forholdet til plan- og bygningslovens § 70 nr. 2.

Med hilsen

Bente Fjell
seksjonsleder

Torill Hestholm
konsulent

Kopi: - Hallstein Helland, Åsveien 27, 1472 Fjellhamar.

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Saksbehandler:	Torill Hestholm
		22 00 35 00		konsulent
Postboks 8111 Dep	Tordenskioldsgate 12	Telefaks:	Dir. telefaks:	Dir. telefon:
0032 Oslo	Inngang sjøsiden	22 00 35 35	22 00 36 00	22 00 35 77

LØRENSKOG KOMMUNE
UTBYGGINGSTJENESTEN

HALLSTEIN HELLAND

ÅSVEIEN 27
1472 FJELLHAMAR

Saksbehandler: *Tore Rønsberg*

Vår ref: *TORO/95/7006/107/1960* ***Deres ref:*** ***Dato:*** *27.11.95*

ÅSVEIEN 27, GNR. 107 BNR. 1960. GARASJE.

Ovennevnte ble behandlet av planutvalget i møte den 20.11.95 som sak nr. 160/95.
Følgende vedtak ble fattet:

«Planutvalget fastholder administrasjonens avslag datert 1.12.94 som senere ble fastholdt i planutvalgets behandling i klagesaken den 19.6.95. Saken ble oversendt fylkesmannen til klagebehandling den 3.7.1995.

Med hilsen

Anselm Thieme
utbyggingssjef

Tore Rønsberg

Adresse: Rådhuset
1470 Lørenskog
Telefon: 67929500
Telefaks: 67929539
Postgiro: 0808 5347307
Bankgiro: 1628.05.91045

Garasjen er vist plassert delvis under terreng med bakkanten i flukt med terrenget med flatt tak slik at taket kan benyttes som uteareale.

Parallelt med garasjesøknaden ble egen søknad om avkjøringstillatelse behandlet av teknisk service. Denne ble avslått og påklagd. I klagebehandlingen (formannskapet) ble avkjøringsavslaget omgjort og det ble gitt midlertidig avkjøringstillatelse (bilag 3)

Byggheren ber etter dette om at garasjesaken blir tatt opp til behandling på nytt

Byggherrens tegninger viser plassering av bygget i, og delvis utenfor reguleringslinjen mot veien. I følgeskriv mottatt nylig (bilag 4) ber søkeren om en plassering 1 m bak reguleringslinjen. Generell godkjennbar garasjeplassering er 2 m bak reguleringslinjen og parallelt med denne.

Det må også vurderes om en midlertidig avkjøringstillatelse skal/kan være grunnlag for å gi «permanent» byggetillatelse for et bygg. Eiendommen har som tidligere nevnt adkomstrettighet over naboeiendommen mot nord. Denne vil vanskelig kunne komme til anvendelse hvis avkjørselen skulle bli stengt og garasjebygget oppført på omsøkt sted. På bakgrunn av ovennevnte samt bygningens ønskede plassering nært veien avgis følgende

Rådmannens forslag til vedtak:

Planutvalget fastholder administrasjonens avslag datert 1.12.94 som senere ble fastholdt i Planutvalgets behandling av klagesaken den 19.6.95. Saken ble oversendt fylkesmannen til klagebehandling den 3.7.1995.

Lørenskog, 9.november 1995

Arne Heilemann
rådmann

Anselm Thieme
utbyggingssjef

LØRENSKOG KOMMUNE

DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER

SAKSUTREDNING	MØTEDATO: 29.04.1996	SAK NR.: 56/96

BEHANDLET/BEHANDLES AV:				DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER
Møtedato:	20.11.95	Sak nr.:	160/95	Avgjøres av: DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER
Jour.nr-Mappe nr. :	95/6223 -107/1960			Saksbehandler: Tore Rønsberg

BEHANDLET/BEHANDLES AV:				DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER
Møtedato:	29.04.1996	Sak nr.:	56/96	Avgjøres av: DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER
Jour.nr-Mappe nr. :	95/6223 -107/1960			Saksbehandler: Tore Rønsberg

ÅSVEIEN 27 GNR. 107 BNR. 1960. GARASJE. NY BEHANDLING

Vedlegg:

1. Kartskisse med plantegning jnr. 4250/95
2. Administrativt vedtak datert 1.12.94
3. Kopi av formannskapsvedtak jnr. 6223/95
4. Følgeskriv fra byggherre jnr. 6496/95

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

5. Byggesøknad datert 31.10.95 jnr. 4250/95
6. Fasade og snittegning jnr. 4250/95
7. Nabovarsel jnr. 4250/95
8. Ansvarsrett jnr. 4250/95

Saksopplysninger:

Søknad om garasje ble administrativt avslått i desember 94 fordi garasjen var vist svært nært Vardebakken (regulert som gang/sykkelvei) og fordi lovlig avkjørsel på det ønskede sted ikke lar seg opparbeide med en slik plassering av garasjen (stigning og svingradius). Eiendommen har sikret adkomst mot nord over naboeiendommen gjennom en tinglyst erklæring.

Vardebakken er regulert som gang/sykkelvei. Dette medfører at minste tillatte byggeavstand er 4 m (som til eiendomsgrense) fra reguleringslinjen. Garasjen ønskes plassert ut mot en ikke byggeanmeldt støttemur som på dette stedet også er plassert delvis inne i regulert veiareale.

Garasjen er vist plassert delvis under terreng med bakkanten i flukt med terrenget med flatt tak slik at taket kan benyttes som uteareale.

Parallelt med garasjesøknaden ble egen søknad om avkjøringstillatelse behandlet av teknisk service. Denne ble avslått og påklagd. I klagebehandlingen (formannskapet) ble avkjøringsavslaget omgjort og det ble gitt midlertidig avkjøringstillatelse (bilag 3)

Byggheren ber etter dette om at garasjesaken blir tatt opp til behandling på nytt

Byggherrens tegninger viser plassering av bygget i, og delvis utenfor reguleringslinjen mot veien. I følgeskriv mottatt nylig (bilag 4) ber søkeren om en plassering 1 m bak reguleringslinjen. Generell godkjennbar garasjeplassering er 2 m bak reguleringslinjen og parallelt med denne.

Det må også vurderes om en midlertidig avkjøringstillatelse skal/kan være grunnlag for å gi «permanent» byggetillatelse for et bygg. Eiendommen har som tidligere nevnt adkomstrettighet over naboeiendommen mot nord. Denne vil vanskelig kunne komme til anvendelse hvis avkjørselen skulle bli stengt og garasjebygget oppført på omsøkt sted. På bakgrunn av ovennevnte samt bygningens ønskede plassering nært veien avgis følgende

Rådmannens forslag til vedtak:

Planutvalget fastholder administrasjonens avslag datert 1.12.94 som senere ble fastholdt i Planutvalgets behandling av klagesaken den 19.6.95. Saken ble oversendt fylkesmannen til klagebehandling den 3.7.1995.

BEHANDLING I DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER

Votering:

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKERS VEDTAK

Planutvalget fastholder administrasjonens avslag datert 1.12.94 som senere ble fastholdt i planutvalgets behandling av klagesaken den 19.6.95. Saken ble oversendt fylkesmannen til klagebehandling den 3.7.1995.

Vedlegg:

1. Fylkesmannens svarbrev datert 19.3.96

2. Administrativt vedtak, datert 1.12.94

Saksopplysninger:

Ovennevnte garasje ble ikke godkjent i 1994 fordi "godkjennbar avkjørsel ikke er mulig på det tiltenkte sted og fordi garasjen er vist for nært stadfestet reguleringslinje/fremtidig eiendomsgrense".

Etter klage gav formannskapets tillatelse til midlertidig avkjørsel på det ønskede sted selv om veglovens krav til teknisk utforming av avkjørselen ikke lar seg oppfylle. Avslaget på garasjebygget ble opprettholdt fordi garasjen er vist for nært stadfestet reguleringslinje og fordi en midlertidig avkjøringstillatelse ikke burde berettige til et permanent bygg avhengig av den midlertidige avkjørselen.

Fylkesmannen har opphevet vårt vedtak fordi det ikke kan kreves byggeavstand fra kun en reguleringslinje, sålenge det ikke samtidig er regulert en byggelinje.

Hvis veiarealet ved kommunal overtakelse hadde vært ervervet ville reguleringslinjen vært ny eiendomsgrense og avstand fra denne kunne vært krevd i henhold til plan- og bygningslovens § 70. Denne veireguleringen krysser eiendommen og byggherren har eiendomsrett til veien og tomt på begge sider av veien.

Det instrueres i fylkesmannen svar at veglovens bestemmelser med hensyn til byggeavstand på 12.5 m kan anvendes hvis avslaget på garasjebygget ønskes opprettholdt.

Det må anses som uheldig at veigrunnen overtatt for kommunalt vedlikehold som offentlig vei og eneste veiforbindelse til toppen av Haneborgåsen ikke er ervervet og at "veien" i reguleringsmessig sammehng fremdeles er en gang/sykkelvei.

Hovedinnvendingen mot garasjebygget er at dette vil være avhengig av en midlertidig godkjent avkjørsel, men dette er såvidt en kan se ikke holdbart som eneste grunn. forholdet til veglovens bestemmelser om byggeavstand er det juridisk holdbare avslagsgrunn.

Byggherren har anlagt denne avkjørselen til tross for at eiendommen er sikret adkomst mot nord over naboeiendommen. Denne rettigheten er aldri benyttet eller opparbeidet. Forøvrig er selve plasseringen av det omsøkte garasjebygget slik at det er i tråd med praksis ellers i kommunen med plassering langs med veien og i en viss avstand fra denne. Midlertidigheter har også forøvrig en lei tendens til å bli permanente i praksis. Formannskapets "tja" til avkjøringsproblematikken er på mange måter første skritt i en legalisering og aksept av situasjonen.

→ Som klageinstans (egen avkjørselssak er behandlet)

Veiforholdene i Haneborgåsen er reguleringsmessig ikke i tråd med eksisterende kjøresystem og en revidering av veireguleringene er muligens å vente. Inntil så har skjedd anbefales å opprettholde garasjeavslaget, nå under henvisning til veglovens bestemmelser om byggeavstand.

Rådmannens forslag til vedtak:

Byggesøknad datert 31.10.95 med bilag situasjonskart, nabovarsel og tegninger jnr.4250/95 vil ikke kunne approberes fordi bygget ønskes plassert foran veglovens byggeavstandskrav på 12.5 m fra midt vei og fordi eiendommen ikke har permanent avkjøringstillatelse på det sted som skal benyttes til garasjen.

Lørenskog, 15.april 1996

Arne Heitelmann
rådmann

Anselm Thieme
utbyggingssjef

Innvilget 15 m.
11.6.96

LØRENSKOG KOMMUNE

DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER

MØTEBOK	MØTEDATO: 29.04.96	SAK NR.: 56/96

BEHANDLET/BEHANDLES AV:				DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER
Møtedato:	20.11.95	Sak nr.:	160/95	Avgjøres av: DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER
Jour.nr-Mappe nr. :	95/6223 -107/1960			Saksbehandler: Tore Rønsberg

BEHANDLET/BEHANDLES AV:				DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER
Møtedato:	29.04.96	Sak nr.:	56/96	Avgjøres av: DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER
Jour.nr-Mappe nr. :	95/6223 -107/1960			Saksbehandler: Tore Rønsberg

ÅSVEIEN 27 GNR. 107 BNR. 1960. GARASJE. NY BEHANDLING

Rådmannens forslag til vedtak:

Planutvalget fastholder administrasjonens avslag datert 1.12.94 som senere ble fastholdt i Planutvalgets behandling av klagesaken den 19.6.95. Saken ble oversendt fylkesmannen til klagebehandling den 3.7.1995.

BEHANDLING I DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER

Votering:

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKERS VEDTAK

Planutvalget fastholder administrasjonens avslag datert 1.12.94 som senere ble fastholdt i planutvalgets behandling av klagesaken den 19.6.95. Saken ble oversendt fylkesmannen til klagebehandling den 3.7.1995.

Rådmannens forslag til vedtak:

Byggesøknad datert 31.10.95 med bilag situasjonskart, nabovarsel og tegninger jnr.4250/95 vil ikke kunne approberes fordi bygget ønskes plassert foran veglovens byggeavstandskrav på 12.5 m fra midt vei og fordi eiendommen ikke har permanent avkjøringstillatelse på det sted som skal benyttes til garasjen.

BEHANDLING I DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER

Votering:

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKERS VEDTAK

Byggesøknad datert 31.10.95 med bilag situasjonskart, nabovarsel og tegninger jnr.4250/95 vil ikke kunne approberes fordi bygget ønskes plassert foran veglovens byggeavstandskrav på 12.5 m fra midt vei og fordi eiendommen ikke har permanent avkjøringstillatelse på det sted som skal benyttes til garasjen.

6496 - 30 OKT. 1995
Sak 160/95-4

Hallstein Helland
Åsveien 27
1472 Fjellhamar

Lørenskog kommune
Utbyggingsservice v/Tore Rønsberg
1470 Lørenskog

Deres ref.: TORØ/OK/4716/107/196 **Dato:** 30. oktober 1995

Vedr. vår byggesøknad, garasje på eiendom g.nr. 107 b.nr. 1960.

Vi viser til samtaler i forbindelse med ovennevnte byggesøknad, og har forstått det slik at plasseringen av garasjen på våre tegninger kommer i konflikt med gjeldende bestemmelser for avstand fra reguleringslinje. Vi ser det som den optimale løsning for oss at garasjen blir plassert slik den er tegnet inn. Imidlertid har vi, etter anmodning, kontrollmålt nøyaktig på stedet og har kommet fram til at ved å redusere bredden på garasjen med ca.1/2 meter, og trekke garasjen noe inn, kan den plasseres 1 meter fra reguleringslinjen uten å komme i konflikt med grensen til naboens eiendom, og samtidig beholde en fornuftig bredde på veien som går forbi garasjen og opp til huset.

Vi håper dette kan være med på å gi oss de nødvendige tillatelser til å sette igang byggearbeidene.

Med vennlig hilsen

Hallstein Helland

LØRENSKOG KOMMUNE
SENTRALADMINISTRASJONEN

6223 – 13 OKT. 1995
Sak 160/95-3

Hallstein Helland
Åsveien 27
1472 Fjellhamar

Saksbehandler: *Hilde Skagestad*

Vår ref: *HISK/MW/95/6144/511* ***Deres ref:*** ***Dato:*** *09.10.95*

KLAGE VEDRØRENDE AVKJØRINGSTILLATELSE - ÅSVEIEN 27, GNR. 107. BNR. 1960 - DISPENSASJON.

Ovennevnte sak ble behandlet av Lørenskog formannskap, som kommunens særskilte klagenemnd, i møte 04.10.95, sak 4/95.

Følgende vedtak ble fattet:

" Formannskapet, som kommunens særskilte klagenemnd, gir søker midlertidig tillatelse til avkjøring til Vardebakken, som vist på vedlagte kart, datert 26.3.80, målestokk 1:1000, på følgende vilkår:

Tillatelsen kan trekkes tilbake dersom de trafikale forhold endrer seg av betydning."

Med hilsen

Hilde Skagestad
Hilde Skagestad
juridisk konsulent

Mona Wilberg
Mona Wilberg
fullmektig

Kopi: Teknisk sjef Ole Hagen.

Adresse: Rådhuset
1470 Lørenskog
Telefon: 67929500
Telefaks: 67929810
Postgiro: 0808 5347307
Bankgiro: 1628.05.91045

Saksopplysninger:

Forholdet reguleres av vegloven og de retningslinjer som er fastsatt for avkjørsler for offentlig veg, fastsatt av Vegdirektoratet. Disse må imidlertid ses i sammenheng med bl.a. trafikksikkerhetssituasjonen i det konkrete tilfellet.

Søker opplyser at han eier veien og stiller på denne bakgrunn spørsmål om nødvendigheten av kommunens tillatelse. Vardebakken ble imidlertid overtatt av kommunen for offentlig vedlikehold i 1993. Det vises i denne sammenheng til vedlagte brev datert den 17.11.93.

Søker fremholder at naboeiendommen, Åsveien nr. 25 har fått byggetillatelse til påbygg av eksisterende hus der hvor familien Hellands godkjente innkjørsel var påtegnet. Han fremholder også muntlig under befaring den 18.juli d.å. at de ønsker å ha et fortsatt godt forhold til naboen og at de ser det vanskelig å få til en avkjøring til Åsveien over naboens tomt slik situasjonen er i dag.

Sikt og stigningsforholdene blir vurdert av teknisk etat i et eget notat, datert 18.07.95. Det fremholdes her at det ikke kan kjøres til eller fra eiendommen, sørfra og at stigningsforholdene er brattere enn 1:8. Dette blir av Vegdirektoratet fastsatt som maksimale tillate stigning, jfr. regler for avkjørsler gitt av Vegdirektoratet den 16.6.64.

Det blir i avslaget fra teknisk utvalg og tidligere bygningsrådsbehandling lagt vekt på at Vardebakken er regulert til gang-/sykkelvei.

Vurdering:

I henhold til veglovens § 1 er offentlig veg definert som veg som er åpen for allmenn ferdsel og som blir holdt vedlike av stat, fylke eller kommune i henhold til bestemmelsene i vegloven. Søkers argument om at han ikke ser nødvendigheten av å søke om tillatelse, i det han selv eier veien, er på denne bakgrunn ikke relevant, i det han i denne sammenheng kun eier grunnen.

Søkers tinglyste rett til vei over naboens tomt har hele tiden vært klar for de involverte parter og var i sin tid forutsetning for at herværende eiendom ble utskilt fra nabotomten nr.25. Søker har hatt anledning til å gjøre innsigelser gjeldende vedrørende naboens husbygging ved det nabovarsel som ble gitt dengang (19.5.94)og han kan således ikke bli hørt på dette punkt. Den inntegnede garasjeplasseringen har og hele tiden kun vært ment som et forslag fra kommunens side, selv om søker ikke har oppfattet faktum dithen.

Et vesentlig moment i vurderingen av sikt- og stigningsforholdenes betydning, vil være de trafikale forhold. Det er ikke mye gjennomgangstrafikk i Vardebakken, i det det her kun er trafikk til og fra eiendommene i Åsveien . Søker fremholder i denne sammenheng og at det ikke har vært noen ulykker i de 15 årene de har benyttet gjeldende avkjøring og at avkjøringen hans i dag også blir benyttet som møteplass av øvrige biler ved behov. Han opplyser i tillegg at han kan sette opp speil for å bedre oversikten.

Teknisk utvalg viser videre til at Vardebakken er regulert til gang- og sykkelvei. Stadfestet reguleringsplan over området av 1974, forutsetter imidlertid at Vardebakken skal være gang-/sykkelvei så snart det overordnede veisystem vest for området (Skårerødegården/Luhr) blir opparbeidet slik at Åsveien får forbindelse med annet hovedveisystem fra vest. Slik situasjonen er i dag er Vardebakken eneste vei for alminnelig ferdsel for samtlige beboere i Åsveien.

Ut fra en ensidig vurdering av de alminnelige regler for avkjørsler fra offentlig veg, tilfredsstiller ikke nåværende avkjørsel de tekniske krav fullt ut. Imidlertid må dette forhold sees i sammenheng med øvrige momenter i denne konkrete saken, slik at formannskapet som kommunens særskilt klagenemnd, finner å kunne legge avgjørende vekt på de trafikale forhold og den midlertidige veisituasjonen som her foreligger i påvente av utbygging av et overordnet veisystem.

Rådmannens forslag til vedtak:

Formannskapet, som kommunens særskilte klagenemnd, gir søker midlertidig tillatelse til avkjøring til Vardebakken, som vist på vedlagte kart, datert 26.3.80, målestokk 1:1000, på følgende vilkår:

1. Den midlertidige tillatelse gjelder til det overordnede veisystem vest for området blir opparbeidet slik at Åsveien er gitt alternative gjennomfartsårer.

2. Tillatelsen kan, uavhengig av forrige punkt, trekkes tilbake dersom de trafikale forhold endrer seg av betydning.

Lørenskog, den 18. september 1995.

Arne Heilmann
rådmann

Hans O.Storrø
adm.sjef

KLAR
FOR
FORMANNSKAPS-
BEHANDLING
27/9-95
DATO SIGN.

LØRENSKOG KOMMUNE

FORMANNSKAPET - KLAGENEMND

MØTEBOK	MØTEDATO: 04.10.95	SAK NR.: 4/95

BEHANDLET/BEHANDLES AV:				FORMANNSKAPET - KLAGENEMND
Møtedato:	04.10.95	Sak nr.:	4/95	Avgjøres av: FORMANNSKAPET - KLAGENEMND
Jour.nr-Mappe nr. :	95/6144 -511			Saksbehandler: Hilde Skagestad

KLAGE VEDRØRENDE AVKJØRINGSTILLATELSE - ÅSVEIEN 27, GNR. 107. BNR. 1960 - DISPENSASJON.

Rådmannens forslag til vedtak:

Formannskapet, som kommunens særskilte klagenemnd, gir søker midlertidig tillatelse til avkjøring til Vardebakken, som vist på vedlagte kart, datert 26.3.80, målestokk 1:1000, på følgende vilkår:

1. Den midlertidige tillatelse gjelder til det overordnede veisystem vest for området blir opparbeidet slik at Åsveien er gitt alternative gjennomfartsårer.

2. Tillatelsen kan, uavhengig av forrige punkt, trekkes tilbake dersom de trafikale forhold endrer seg av betydning.

BEHANDLING I FORMANNSKAPET - KLAGENEMND

Forslag framsatt i møtet:

Aage Wiik (SV) fremmet følgende endringsforslag til rådmannens forslag:

«Formannskapet, som kommunens særskilte klagenemnd, gir søker midlertidig tillatelse til avkjøring til Vardebakken, som vist på vedlagte kart, datert 26.3.80, målestokk 1:1000, på følgende vilkår:

Tillatelsen kan trekkes tilbake dersom de trafikale forhold endrer seg av betydning.»

Votering:

Aage Wiiks endringsforslag ble enstemmig vedtatt.

FORMANNSKAPET - KLAGENEMNDS VEDTAK

Formannskapet, som kommunens særskilte klagenemnd, gir søker midlertidig tillatelse til avkjøring til Vardebakken, som vist på vedlagte kart, datert 26.3.80, målestokk 1:1000, på følgende vilkår:

Tillatelsen kan trekkes tilbake dersom de trafikale forhold endrer seg av betydning.

Eivnd Nerby (Frp) fratrådte som inhabil.

LØRENSKOG FORMANNSKAPSKONTOR, 5. oktober 1995.

Eva Erlandsen

Eva Erlandsen
formannskapssekretær

LØRENSKOG KOMMUNE
UTBYGGINGSSERVICE

FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS
HIERONYMUS HEYERDAHLSGT. 1
POSTBOKS 8111 DEP.
0032 OSLO

Saksbehandler: *Tore Rønsberg*

Vår ref: *TORO 95 4752/107 1960* ***Deres ref:*** ***Dato:*** *03.07.95*

ÅSVEIEN 27, GNR. 107 BNR. 1960 GARASJE

I møte den 19.6.95 behandlet Det faste utvalg for plansaker ovennevnte sak for byggherre Hallstein Helland.

Følgende vedtak ble fattet:

«Planutvalget har vurdert anke fra søker, men opprettholder administrasjonens vedtak datert 1.12.94 og oversender saken til fylkesmannen idet klagen anbefales ikke tatt til følge. «

Idet en viser til vedtaket, samt vedlagte saksdokumenter, ber en om fylkesmannens behandling.

Med hilsen

Anselm Thieme
utbyggingssjef

Tore Rønsberg

Vedlegg:

1. Kopi av planutvalgets protokoll sak nr. 95/79 med alle bilag
2. Administrasjonens vedtak datert 1.12.94.

Adresse: Rådhuset
1470 Lørenskog
Telefon: 67929500
Telefaks: 67929810
Postgiro: 0808 5347307
Bankgiro: 1628.05.91045

LØRENSKOG KOMMUNE
UTBYGGINGSSERVICE

HALLSTEIN HELLAND

ÅSVEIEN 27
1472 FJELLHAMAR

Saksbehandler: *Tore Rønsberg*

Vår ref: *TORO 95/4751/107/1960* ***Deres ref:*** ***Dato:*** *03.07.95*

ÅSVEIEN 27, GNR. 107 BNR. 1960 GARASJE

Deres klage datert 15.12.94 ble behandlet av Det faste utvalg for plansaker i møte den 19.6.95 som sak 95/79.

Følgende vedtak ble fattet:

«Planutvalget har vurdert anke fra søker, men opprettholder administrasjonens vedtak datert 1.12.94 og oversender saken til fylkesmannen idet klagen anbefales ikke tatt til følge.»

Med hilsen

Anselm Thieme
utbyggingssjef

Tore Rønsberg

Adresse: Rådhuset
1470 Lorenskog
Telefon: 67929500
Telefaks: 67929810
Postgiro: 0808 5347307
Bankgiro: 1628.05.91045

1122 - 22 MARS 1995

LØRENSKOG KOMMUNE

SAK NR 95/79

BEHANDLET AV	
DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER SAKSBEH.: TORE RØNSBERG DATO : 19.06.1995 MAPPE : 107/1960	SAK NR : 95/79 JOUR.NR : 95/1914 AVGJ. AV: PLAN

ÅSVEIEN 27, GNR. 107 BNR. 1960. GARASJE

Vedlegg:

1. Kartskisse m/plantegning jnr. 4250/95

2. Klage jnr. 4974/94

3. Administrativt vedtak datert 1.12.94.

4. Kartutsnitt

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

5. Søknad med skriv datert 31.10.94 jnr. 4250/94

6. Nabovarsel jnr. 4250/94

Saksopplysninger:

Søknad om garasje ble administrativt avslått i desember 94 fordi garasjen var vist svært nært Vardebakken (regulert som gang/sykkelvei) og fordi lovlig avkjørsel på det ønskede sted ikke lar seg opparbeide med en slik plassering av garasjen (stigning og svingradius). Vedtaket fremlegges i bilag 3.

Vardebakken er regulert som gang/sykkelvei. Dette medfører at minste tillatte byggeavstand er 4 m (som til eiendomsgrense) fra reguleringslinjen. Garasjen ønskes plassert ut mot en ikke byggeanmeldt støttemur som på dette stedet også er plassert inne i regulert gangveiareale.

Parallelt med garasjesøknaden er egen søknad om avkjøringstillatelse behandlet på teknisk service. Også denne ble avslått og påklagd. Klagen ble behandlet i teknisk utvalg 27.2.95 som sak 14/95 og 22.5.95 som sak 43 og vedtaket ble opprettholdt.

Byggherren påklager garasjevedtaket (bilag 2). Klagens pkt. 2 og kommenteres:

1. De faktiske forhold gjengitt her er korrekte, garasjen er tenkt plassert delvis under terreng som en "sokkeletasje" inntil og bak en eksisterende mur.
   Men muren er som tidligere nevnt ikke byggeanmeldt og plassert delvis utenfor reguleringslinjen.

2. Eiendomsgrensen for eiendommen er beliggende på vestsiden av Vardebakken. Dette rokker likevel ikke ved det faktum at reguleringslinjene skal være bestemmende for tiltak på de tilliggende tomtearealer. Grunneierne langs veien har gjennom avtale med Lørenskog kommune gitt kommmunen drift-,vedlikeholds-, og disposisjonsrett til det regulerte veiarealet.

INNSTILLING :

Planutvalget har vurdert anke fra søker, men opprettholder administrasjonens vedtak datert 1.12.94 og oversender saken til fylkesmannen idet klagen anbefales ikke tatt til følge.

Lørenskog, 31.mai 1995

Arne Heilemann
rådmann

Arild Skogholt
utbyggingssjef

LØRENSKOG KOMMUNE

SAK NR 95/79

BEHANDLET AV	
DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER SAKSBEH.: TORE RØNSBERG DATO : 19.06.95 MAPPE : 107/1960	SAK NR : 95/79 JOUR.NR : 95/1914 MØTT : 8 AV 9 AVGJ. AV: PLAN

ÅSVEIEN 27, GNR. 107 BNR. 1960. GARASJE

INNSTILLING :

Planutvalget har vurdert anke fra søker, men opprettholder administrasjonens vedtak datert 1.12.94 og oversender saken til fylkesmannen idet klagen anbefales ikke tatt til følge.

VEDTAK :

Den framlagte innstilling ble enstemmig vedtatt.

LØRENSKOG KOMMUNE

DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER

MØTEBOK	MØTEDATO: 20.11.95	SAK NR.: 160/95

BEHANDLET/BEHANDLES AV:				DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER
Møtedato:	20.11.95	Sak nr.:	160/95	Avgjøres av: DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER
Jour.nr-Mappe nr. :	95/6223 -107/1960			Saksbehandler: Tore Rønsberg

ÅSVEIEN 27 GNR. 107 BNR. 1960. GARASJE.

Rådmannens forslag til vedtak:

Planutvalget fastholder administrasjonens avslag datert 1.12.94 som senere ble fastholdt i Planutvalgets behandling av klagesaken den 19.6.95. Saken ble oversendt fylkesmannen til klagebehandling den 3.7.1995.

BEHANDLING I DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER

Votering:

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKERS VEDTAK

Planutvalget fastholder administrasjonens avslag datert 1.12.94 som senere ble fastholdt i planutvalgets behandling av klagesaken den 19.6.95. Saken ble oversendt fylkesmannen til klagebehandling den 3.7.1995.

LØRENSKOG KOMMUNE

SAK NR 95/79

BEHANDLET AV	
DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER SAKSBEH.: TORE RØNSBERG DATO : 19.06.95 MAPPE : 107/1960	SAK NR : 95/79 JOUR.NR : 95/1914 MØTT : 8 AV 9 AVGJ. AV: PLAN

ÅSVEIEN 27, GNR. 107 BNR. 1960. GARASJE

INNSTILLING :

Planutvalget har vurdert anke fra søker, men opprettholder administrasjonens vedtak datert 1.12.94 og oversender saken til fylkesmannen idet klagen anbefales ikke tatt til følge.

VEDTAK :

Den framlagte innstilling ble enstemmig vedtatt.

LØRENSKOG KOMMUNE

SAK NR 95/79

BEHANDLET AV	
DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER SAKSBEH.: TORE RØNSBERG DATO : 19.06.1995 MAPPE : 107/1960	SAK NR : 95/79 JOUR.NR : 95/1914 AVGJ. AV: PLAN

ÅSVEIEN 27, GNR. 107 BNR. 1960. GARASJE

Vedlegg:

1. Kartskisse m/plantegning jnr. 4250/95

2. Klage jnr. 4974/94

3. Administrativt vedtak datert 1.12.94.

4. Kartutsnitt

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

5. Søknad med skriv datert 31.10.94 jnr. 4250/94

6. Nabovarsel jnr. 4250/94

Saksopplysninger:

Søknad om garasje ble administrativt avslått i desember 94 fordi garasjen var vist svært nært Vardebakken (regulert som gang/sykkelvei) og fordi lovlig avkjørsel på det ønskede sted ikke lar seg opparbeide med en slik plassering av garasjen (stigning og svingradius). Vedtaket fremlegges i bilag 3.

Vardebakken er regulert som gang/sykkelvei. Dette medfører at minste tillatte byggeavstand er 4 m (som til eiendomsgrense) fra reguleringslinjen. Garasjen ønskes plassert ut mot en ikke byggeanmeldt støttemur som på dette stedet også er plassert inne i regulert gangveiareale.

Parallelt med garasjesøknaden er egen søknad om avkjøringstillatelse behandlet på teknisk service. Også denne ble avslått og påklagd. Klagen ble behandlet i teknisk utvalg 27.2.95 som sak 14/95 og 22.5.95 som sak 43 og vedtaket ble opprettholdt.

Byggherren påklager garasjevedtaket (bilag 2). Klagens pkt. 2 og kommenteres:

1. De faktiske forhold gjengitt her er korrekte, garasjen er tenkt plassert delvis under terreng som en "sokkeletasje" inntil og bak en eksisterende mur.
   Men muren er som tidligere nevnt ikke byggeanmeldt og plassert delvis utenfor reguleringslinjen.

2. Eiendomsgrensen for eiendommen er beliggende på vestsiden av Vardebakken. Dette rokker likevel ikke ved det faktum at reguleringslinjene skal være bestemmende for tiltak på de tilliggende tomtearealer. Grunneierne langs veien har gjennom avtale med Lørenskog kommune gitt kommmunen drift-,vedlikeholds-, og disposisjonsrett til det regulerte veiarealet.

INNSTILLING :

Planutvalget har vurdert anke fra søker, men opprettholder administrasjonens vedtak datert 1.12.94 og oversender saken til fylkesmannen idet klagen anbefales ikke tatt til følge.

Lørenskog, 31.mai 1995

Arne Hellemann
rådmann

Arild Skogholt
utbyggingssjef

LØRENSKOG KOMMUNE
TEKNISK SERVICE

1470 LØRENSKOG

Telefon: 67929569
Telefax: 67929810

1011 - 14 MARS 1995

UTBYGGINGSSERVICE
HER

0000

Kopi

Saksbehandler: Bente-Lill Olsen Sætre

Vår ref.: BLOS/95/362/560 AVKJ **Deres ref.:** **Dato:** 10.03.95

AVKJØRINGSTILL. ÅSVEIEN 27 GNR. 107 BNR. 1960

Vedlagt oversendes kopi av møtebok, sak nr. 95/14 behandlet av teknisk utvalg 27.02.95.

Saken skal fremmes på nytt til møtet i teknisk utvalg den 22.05.95

Med hilsen

Bente-Lill O. Sætre
Bente-Lill O. Sætre
avd.ing.

Vedlegg: Møtebok sak nr. 95/14.

Kopi sendt: Hallstein Helland, Åsveien 27, 1472 fjellhamar

LØRENSKOG KOMMUNE
MØTEBOK

1011 - 14 MARS 1995

SAK NR 95/14

BEHANDLET AV	
TEKNISK UTVALG	SAK NR : 95/14
SAKSBEH.: BENTE-LILL OLSEN SÆTRE	JOUR.NR : 95/210
DATO : 27.02.95	MØTT : 9 AV 9
MAPPE : 560 AVKJØRING	AVGJ. AV: TEKN

KLAGE VEDR. AVSLÅTT AVKJØRINGSTILLATELSE
ÅSVEIEN 27, GNR.107 BNR.1960

KOPI

Vedlegg:

1. Brev fra Hallstein Helland, datert 15.12.94.
2. Kart i mål 1:1000, datert 9.2.95.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Sak til teknisk avdelingsstyre av 14.4.80, sak nr. 46/80
2. Bygningsrådssak av 21.11.78, sak nr. 527.

Sammendrag:

Hallstein Helland har søkt om oppføring av garasje med avkjøring til Vardebakken. Dette har han fått avslag på med bakgrunn i at sikt- og stigningsforholdene ikke blir tilfredstillende, og at Vardebakken er regulert til gang- og sykkelvei. Dette avslaget har han påklaget i brev datert 15.12.94.

Saksopplysninger:

Hallstein Helland har søkt om oppføring av garasje med avkjøring til Vardebakken i brev av 31.10.94, jnr. 4250/94. Han har fått avslag på denne avkjøringstillatelsen fra teknisk service i brev datert 28.11.94. Avslaget på ovennevnte avkjøringstillatelse er påklaget i brev datert 15.12.94.

Bygningsrådet godkjente fradeling av eiendommen gnr.107 bnr. 1960 Åsveien 27 den 31.10.78 sak 527, under forutsetning av at eiendommen ved tinglyst erklæring ble sikret rett til kjørbar adkomst fra Åsveien, og oppføring, bruk og vedlikehold av garasje og biloppstillingsplass på gnr.107 bnr.494, Åsveien 25.
Eieren av Åsveien 27 har også tidligere fått avslag på søknad om adkomst til Vardebakken, sak til teknisk avdelingsstyre 14.4.80 sak nr.46/80.

1011 - 14 MARS 1995

Det er ikke opparbeidet adkomst fra Åsveien og oppført garasje/biloppstillingsplass på Åsveien 25 slik den tinglyste erklæringen gir anledning til. Eiendommen har i alle år benyttet seg av ulovlig adkomst til Vardebakken.

Vardebakken ble 1.10.94 overtatt av kommunen.

Vurdering:

Årsaken til at det ikke kan anbefales å gi avkjøringstillatelse til Vardebakken er bl.a. at sikt- og stigningsforholdene ikke blir tilfredstillende. Et annet moment er at Vardebakken er regulert til gang-og sykkelvei.

Helland skriver i sitt brev at utkjøringen til Vardebakken vil ha en total bredde på ca 15 m. I betingelsene som settes når det gis avkjøringstillatelse står det at avkjørselen skal være 3 - 5 m.

Det godkjente påbygget til Åsveien 25 kommer ikke i konflikt med den tinglyste retten til avkjørsel og garasje m/biloppstillingsplass.

INNSTILLING :
Teknisk utvalg finner ikke å ville anbefale imøtekommelse av Hallstein Helland's klage vedr. avslag på avkjøringstillatelse til Vardebakken med bakgrunn i at sikt- og stigningsforholdene ikke blir tilfredstillende, og at Vardebakken er regulert til gang-og sykkelvei. Saken oversendes formannskapet til avgjørelse.

FORSLAG:

Knut Stien foreslo: "Saken utsettes for befaring til våren".

VEDTAK :

Stiens forslag ble enstemmig vedtatt.

LØRENSKOG KOMMUNE
UTBYGGINGSSERVICE
RÅDHUSET
1470 LØRENSKOG

Telefon: 67929544
Telefax: 67929539

HALLSTEIN HELLAND

ÅSVEIEN 27
1472 FJELLHAMAR.

Saksbehandler: Tore Rønsberg

Vår ref.: TORØ/OK/4974/107/196 **Deres ref.:** **Dato:** 03.01.95

ÅSVEIEN 27, GNR. 107, BNR. 1960, BYGGING AV GARASJE, KLAGE.

Deres klage på vårt vedtak datert 1.12.94 er mottatt her 21.12.94.

Vår stillingtagen vil i sterk grad være avhengig av utfallet av avkjøringsspørsmålet som vil bli behandlet i teknisk utvalg.

Vi ser det som nødvendig å avvente utfallet i avkjøringsspørsmålet før vi behandler Deres klage på vårt vedtak.

Med hilsen

Tore Rønsberg

Kopi

4974 - 21 DES. 199

Teknisk

Hallstein Heiland
Åsveien 27
1472 Fjellhamar

Lørenskog kommune
Teknisk service v/Bente-Lill Olsen Sætre
1470 Lørenskog

Deres ref.: BLOS/94/1607/560 AVK Dato: 15 desember 1994

Anke vedr. avslått avkjøringstillatelse, Åsveien 27, g.nr.107, b.nr.1960.

Det vises til Deres brev av 28/11-94, samt tidligere tlf. samtale vedrørende ovenstående, og vi vil med dette anke avgjørelsen på grunnlag av nedenstående opplysninger:

1. Tinglyst rett til garasje på eiendommen Åsveien 25.

Ovenstående tinglyste erklæring sikrer oss rett til garasje m/oppstillingsplass på nevnte eiendom og med avkjøring til Åsveien. Åsveien 25 har imidlertid fått byggetillatelse til påbygg av eksisterende hus der vår godkjente avkjørsel var inntegnet. Påbygget er i ferd med å bli ferdigstillt i skrivende stund.

2. Sikt- og stigningsforhold

Sikt- og stigningsforholdene til Vardebakken må sees i sammenheng med plasseringen av garasjen. Med garasjen plassert paralellt med Vardebakken, og at utkjøringen fra garasjen også skjer paralellt med Vardebakken, er det fullt utsyn oppover til Åsveien og inn i skogen. Vår utkjøring til Vardebakken vil ha en total bredde på ca.15 meter. Siktforholdene nedover i Vardebakken er såpass gode at det er full oversikt ned til der hvor veien gjør en slakk sving på seg. Stigningsforholdene der hvor avkjøringen kommer inn i Vardebakken er minimale, og det gjøres oppmerksom på at garasjen er plassert under terrenget, slik at det ikke vil bli noen form for stigning i innkjøringen til garasjen. Dette argumentet kan være vanskelig å se kun uti fra tegninger og situasjonskart. Derfor vil vi gjerne at vi kan ta et møte på stedet om dette.

3. Vardebakken regulert til gang-/sykkelvei.

Hvis en skulle forholde seg til at Vardebakken var en gang-/sykkelvei uten biltrafikk, burde det ikke være noen betenkeligheter med å gi oss avkjøringstillatelse samt dispensasjon for kjøring i Vardebakken.

4. Vardebakken er privateid.

Undertegnede eier selv veien som det søkes om avkjøringtillatelse til. I situasjonskartet står det at avkjøringstillatelse for privat vei må godkjennes av veistyret/velforeningen eller eier av veien. Hvorfor må vi da søke kommunen om avkjøringstillatelse?

5. Fjerning av nåværende avkjørsel til Vardebakken.

Det vises til vår forrige søknad om avkjøringstillatelse fra 1980. I løpet av disse 15 årene har vi fått noe erfaring med trafikken i Vardebakken. Den har selvfølgelig økt i takt med økningen av antall husstander. Imidlertid er veien nylig blitt opprustet og asfaltert, og fremstår idag som en god vei. Det har aldri på disse 15 årene vært ulykker av noen art i Vardebakken. Noe av årsaken er at det er avkjøringer som blir brukt som "møteplasser" på trange steder der det er vanskelig for to biler å passere hverandre. Blant annet er vår nåværende avkjøring blitt benyttet til dette i stor grad. Ved en eventuell stenging av avkjøringen er vi redde for at ulykkes-frekvensen vil stige, og dermed sette sikkerheten i fare. Dette vil vel ingen være tjent med.

6. Framkommeligheten til vår eiendom.

Det er en kjensgjerning at framkommeligheten til vår eiendom, uten å kunne ha avkjøring til Vardebakken, er elendig. Med tanke på påkomne tilfeller i form av brann, behov for ambulanse etc. er det kun en løsning med avkjøring til Vardebakken som er det beste alternativet.

Vi håper med disse punktene å ha framsatt gode argumenter for at Deres vedtak kan omgjøres. Imidlertid vil vi poengtere at vi gjerne vil stille opp i et felles møte på stedet for å besiktige de faktiske forholdene.

Med vennlig hilsen

Hallstein Helland

Sak 74/95 - 2

4974 - 21 DES. 1994

Hallstein Helland
Åsveien 27
1472 Fjellhamar

Lørenskog kommune
Utbyggingsservice v/Tore Rønsberg
1470 Lørenskog

Deres ref.: TORØ/OK/4716/107/196 Dato: 15 desember 1994

Anke vedr. avslått byggesøknad, Åsveien 27, g.nr.107, b.nr.1960, garasje.

Det vises til Deres brev av 01/12-94, samt tidligere tlf. samtale vedrørende ovenstående, og vi vil med dette anke avgjørelsen på grunnlag av nedenstående opplysninger:

1. Godkjennbar avkjørsel.

Vi sender vedlagt kopi av vår anke vedrørende avkjøringstillatelse til Vardebakken.

2. Plassering av garasjen.

Vi vil gjerne understreke at garasjen vil bli liggende bak en eksisterende 20 cm tykk armert betongmur, og under terreng. Det vil dermed være umulig at garasjen vil stå i veien for eventuelle rydningsaktiviteter i Vardebakken.

3. Vardebakken er privateid og regulert til gang-/sykkelvei.

Undertegnede er selv eier av veien, og eiendomsgrensen går på andre siden av denne. Dessuten er Vardebakken regulert som gang-/sykkelvei.

Vi håper at ovenstående punkter kan være tungtveiende for å gi dispensasjon for å plassere garasjen som vist på tidligere innsendte tegninger som følger vedlagt.

Medvennlig hilsen

Hallstein Helland

Sak 79/95-2

4974 - 21 DES. 1994

Hallstein Helland
Åsveien 27
1472 Fjellhamar

Lørenskog kommune
Utbyggingsservice v/Tore Rønsberg
1470 Lørenskog

Deres ref.: TORØ/OK/4716/107/196 Dato: 15 desember 1994

Anke vedr. avslått byggesøknad, Åsveien 27, g.nr.107, b.nr.1960, garasje.

Det vises til Deres brev av 01/12-94, samt tidligere tlf. samtale vedrørende ovenstående, og vi vil med dette anke avgjørelsen på grunnlag av nedenstående opplysninger:

1. Godkjennbar avkjørsel.

Vi sender vedlagt kopi av vår anke vedrørende avkjøringstillatelse til Vardebakken.

2. Plassering av garasjen.

Vi vil gjerne understreke at garasjen vil bli liggende bak en eksisterende 20 cm tykk armert betongmur, og under terreng. Det vil dermed være umulig at garasjen vil stå i veien for eventuelle rydningsaktiviteter i Vardebakken.

3. Vardebakken er privateid og regulert til gang-/sykkelvei.

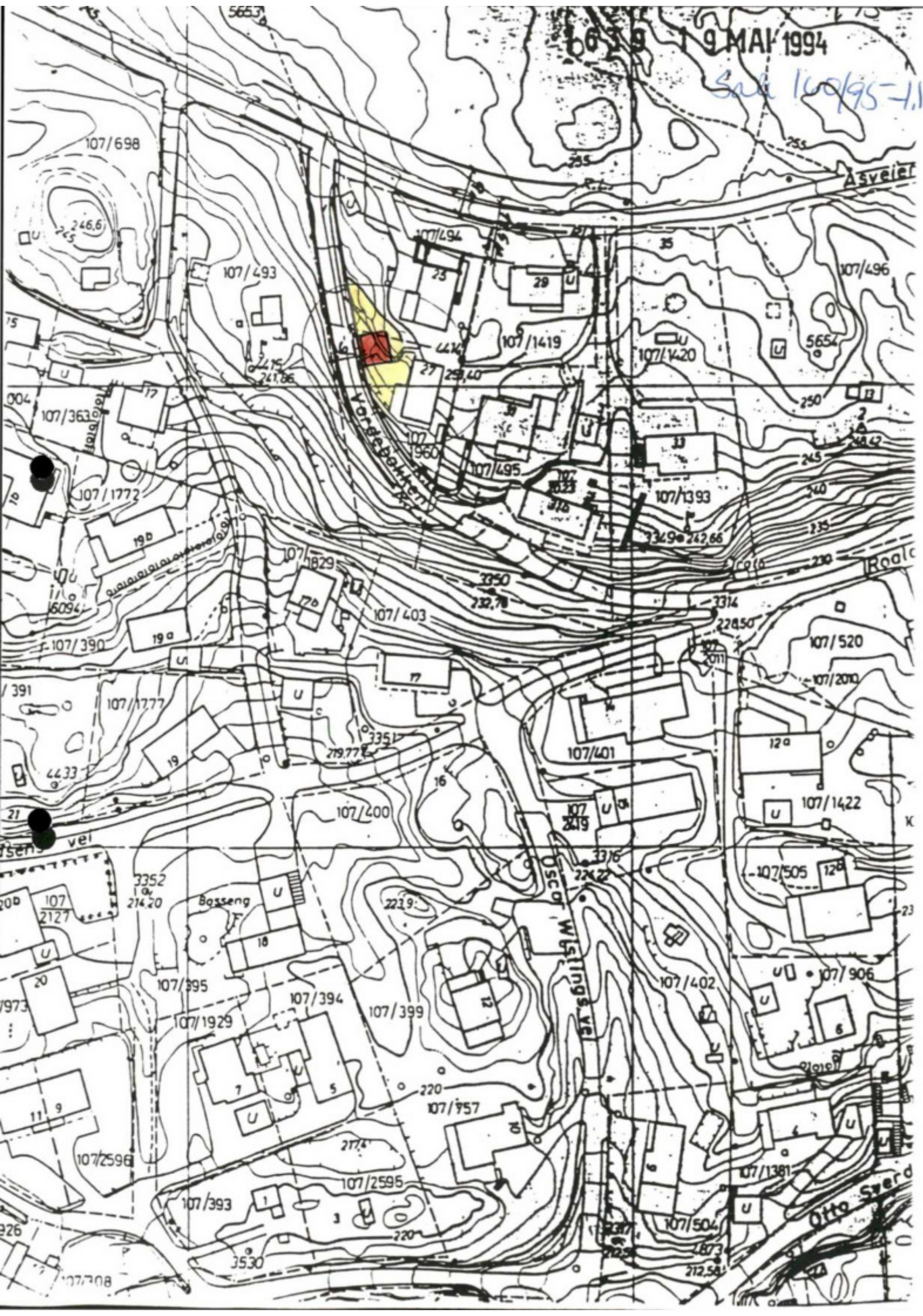
Undertegnede er selv eier av veien, og eiendomsgrensen går på andre siden av denne. Dessuten er Vardebakken regulert som gang-/sykkelvei.

Vi håper at ovenstående punkter kan være tungtveiende for å gi dispensasjon for å plassere garasjen som vist på tidligere innsendte tegninger som følger vedlagt.

Med vennlig hilsen

Hallstein Helland


1639 19 MAI 1994
Asveien
Roald
Vardeholtveien
Oscar Wistings vei
Otto Sverd
Basseng
107/698
107/493
107/494
107/496
107/1419
107/1420
107/495
107/1393
107/1772
107/1829
107/403
107/390
107/1777
107/400
107/401
107/520
107/2010
107/1422
107/505
107/906
107/402
107/395
107/394
107/399
107/1929
107/957
107/2596
107/2595
107/393
107/1381
107/504
107/308
107/363
107/1960
107/1023
107/2011
107/2419
107/2127
3350
232,78
3349
242,66
3351
219,77
3352
214,20
3316
224,22
3317
212,58
3530
4873
212,58
5653
5654
4414
4415
241,86
4433
6094
255,8
246,6
251,40
248,42


19 MAI 1994
Asveier
Vorgebirgsstraße
Oscar Wistingstraße
Otto Sverd
Bosseng
107/698
107/493
107/494
107/496
107/1419
107/1420
107/495
107/1393
107/363
107/1772
107/403
107/390
107/1777
107/400
107/401
107/520
107/2010
107/1422
107/505
107/906
107/402
107/399
107/394
107/395
107/1929
107/957
107/2596
107/2595
107/393
107/1381
107/504
107/708

Sak 79/95-3
Sak 56/96-2

LØRENSKOG KOMMUNE
UTBYGGINGSSERVICE
RÅDHUSET
1470 LØRENSKOG

Telefon: 67929544
Telefax: 67929539

HALLSTEIN HELLAND

ÅSVEIEN 27
1472 FJELLHAMAR.

Saksbehandler: Tore Rønsberg

Vår ref.: TORØ/OK/4716/107/196 **Deres ref.:** **Dato:** 01.12.94

ÅSVEIEN 27, GNR. 107, BNR. 1960, GARASJE.

Deres byggesøknad datert 31.10.94 med bilag nabovarsel og tegninger jnr. 4250/94 godkjennes ikke fordi godkjennbar avkjørsel ikke er mulig på det tiltenkte sted og fordi garasjen er vist for nært stadfestet reguleringslinje/fremtidig eiendomsgrense.

Vedtaket kan påklages til bygningsrådet og derfra til fylkesmannen i samsvar med reglene i plb's § 15 og forv.lvs. kap. VI hvorav en vedlegger kopi.

Med hilsen

Tore Rønsberg
Tore Rønsberg

Vedlegg: Byggesøknad med vedlegg

Sak 79/95-3
Sak 160/95-2

LØRENSKOG KOMMUNE
UTBYGGINGSSERVICE
RÅDHUSET
1470 LØRENSKOG

Telefon: 67929544
Telefax: 67929539

HALLSTEIN HELLAND

ÅSVEIEN 27
1472 FJELLHAMAR.

Saksbehandler: Tore Rønsberg

Vår ref.: TORØ/OK/4716/107/196 **Deres ref.:** **Dato:** 01.12.94

ÅSVEIEN 27, GNR. 107, BNR. 1960, GARASJE.

Deres byggesøknad datert 31.10.94 med bilag nabovarsel og tegninger jnr. 4250/94 godkjennes ikke fordi godkjennbar avkjørsel ikke er mulig på det tiltenkte sted og fordi garasjen er vist for nært stadfestet reguleringslinje/fremtidig eiendomsgrense.

Vedtaket kan påklages til bygningsrådet og derfra til fylkesmannen i samsvar med reglene i plb's § 15 og forv.lvs. kap. VI hvorav en vedlegger kopi.

Med hilsen

Tore Rønsberg

Vedlegg: Byggesøknad med vedlegg

LØRENSKOG KOMMUNE
TEKNISK SERVICE

1470 LØRENSKOG

Telefon: 67929569
Telefax: 67929810

4702 30 NOV. 1994

UTBYGGINGSSERVICE
H E R

0000

Saksbehandler: Bente-Lill Olsen Sætre

Vår ref.: BLOS/94/1607/560 AVK **Deres ref.:** **Dato:** 28.11.94

AVKJØRINGSTILLATELSE, ÅSVEIEN 27 GNR. 107, BRN. 1960.

Det vises til brev datert 7.11.94 vedr. søknad om avkjøringstillatelse til Vardebakken.

Eiendommen er ved tinglyst erklæring sikret rett til kjørbar adkomst fra Åsveien, og oppføring, bruk og vedlikehold av garasje og biloppstillingsplass på Åsveien 25.

Da sikt- og stigningsforholdene ikke blir tilfredstillende kan vi ikke gi avkjøringstillatelse til Vardebakken. Et annet moment er at Vardebakken er regulert til gang/sykkelvei. Det vises forøvrig til sak 46/80 i Teknisk avdelingsstyre datert 14.4.80.

Kommunen vil i nærmeste fremtid fjerne ovennevnte avkjørsel til Vardebakken.

Med hilsen

Lyder Alnes
seksjonsleder

Bente-Lill O. Sætre
Bente-Lill O. Sætre
avd.ing.

Kopi Hallstein Helland, Åsveien 27, 1472 Fjellhamar

LØRENSKOG KOMMUNE
UTBYGGINGSSERVICE
RÅDHUSET
1470 LØRENSKOG

Telefon: 67929544
Telefax: 67929810

Teknisk sjef

H e r.

Saksbehandler: Tore Rønsberg

Vår ref.: TORØ/OK/4250/107/196 **Deres ref.:** **Dato:** 07.11.94

ÅSVEIEN 27, GNR. 107, BNR. 1960, GARASJE, ADKOMST

Søknad om oppføring av garasje m/utkjøring i Vardebakken er mottatt her 1.11.94.

Eiendommen har ikke lovlig adkomst til Vardebakken men har i alle år benyttet seg av adkomst her.

Før garasjesøknaden behandles ber en om at vedlagte materiale behandles som en søknad om ny avkjørsel til Vardebakken. Svar utbedes innen 14 dager fra d.d.

Vedlagt følger kopi av søkers kartskisse, kopi av kart som viser godkjent avkjørsel samt tinglyst erklæring som sikrer denne rettigheten.

Med hilsen

Tore Rønsberg

Vedlegg.

Kopi: Hallstein Helland Åsveien 27, 1472 Fjellhamar

Til Lørenskog Bygningskontroll

1470 Lørenskog -

Søknad om ansvarsrett.

Begge eksemplarer innsendes i utfylt stand. 4250 1 NOV. 1994

Arbeidets art (f. eks. Nybygg, Tilbygg e.l.)	Arbeidssted (adresse)		
NYBYGG	ÅSVEIEN 27, 1472 FJELLHAMAR		
Bygningens art (f. eks. Boligblokk, Fabrikkb., Garasje e.l.)		Gårdsnr.	Bruksnr.
GARASJE		107	1960
Byggherre	Adresse og telefonnr.		
HALLSTEIN HELLAND	ÅSVEIEN 27, 1472 FJELLHAMAR	63484660 A 67904122 P	

Skriv tydelig.

HALLSTEIN HELLAND, MA-sjef
Søkerens fagtittel og navn

ÅSVEIEN 27
Adresse

1472 FJELLHAMAR
Poststed

63844660 A
67904122 P
Telefon nr.

Til søkeren.

Nødvendig dokumentasjon av kvalifikasjoner.

☐ Vedlegges ☐ Innsendt tidligere

Søknaden gjelder:

☒ Hele arb. ☐ Grunn ☐ Over grunnmur ☐ .....

Arbeidet omfatter vesentlig:

☐ Trearbeid ☒ Murarbeid ☒ Arm. betong ☒ Betong ☐ Stålkonstr. ☐ Rivning

For betongarbeider etter NS 3473 angis etter oppgave fra konsulenten:

Spenningsklasse —

Jeg søker herved om ansvarsrett for ovennevnte arbeid. Som ansvarshavende tiltrer jeg den approberte byggemelding. Jeg vil påta meg ledelsen av og tilsynet med byggearbeidet, og ansvaret for at dette blir utført fagmessig, overensstemmende med de approberte tegninger og byggebeskrivelse, samt gjeldende bestemmelser i bygningslov, bygningsvedtekter og byggeforskrifter og pålegg som måtte bli gitt av bygningsmyndighetene. Jeg påtar meg likeledes å følge den til enhver tid gjeldende instruks for ansvarshavende og gi alle påbudte varsler om inspeksjon og for øvrig holde meg i kontakt med bygningskontrollen angående arbeidet. Jeg vil også påse at alle krav som er stilt i approbasjonen, blir fulgt. Jeg vil selv ha ansvaret for at min virksomhet ikke er i strid med håndverksloven eller entreprenørloven.

Lørenskog, den 31/10-94 Hallstein Helland
Søkerens underskrift

Erklæring fra byggherre:

Undertegnede byggherre erklærer seg villig til å rette seg etter de krav som ansvarshavende og bygningsmyndighetene stiller i samsvar med bygningsloven og gjeldende forskrifter. Kontraktsforholdet mellom ansvarshavende og byggherren er bygningskontrollen uvedkommende. I tilfelle av at ansvarshavende av en eller annen grunn slutter før arbeidet er ferdig, forplikter jeg meg til å foranledige at arbeidet fullføres av en ny ansvarshavende godkjent av bygningskontrollen.

Lørenskog, den 31/10-94 Hallstein Helland
Byggherrens underskrift

Fra bygningskontrollen:

Sendes tilbake til søkeren.

Ansvarsrett overensstemmende med ovenstående søknad og erklæringer meddeles. Vi forutsetter at De selv gir byggherren underetning om dette.

Byggetillatelse må foreligge før arbeidet påbegynnes.

Lørenskog bygningskontroll, den .....

Ansvarsrett gis fortrinnsvis for hele byggearbeidet hvis søkerens kvalifikasjoner berettiger til dette. Oppdeling av ansvarsforholdet bør unngåes.

Til Lørenskog Bygningskontroll

1470 Lørenskog -

Søknad om ansvarsrett.

Begge eksemplarer innsendes i utfylt stand.

4250 — 1 NOV. 1994

Arbeidets art (f. eks. Nybygg, Tilbygg e.l.)	Arbeidssted (adresse)	
NYBYGG	ÅSVEIEN 27, 1472 FJELLHAMAR	
Bygningens art (f. eks. Boligblokk, Fabrikkb., Garasje e.l.)	**Gårdsnr.**	**Bruksnr.**
GARASJE	107	1960
Byggherre	**Adresse og telefonnr.**	
HALLSTEIN HELLAND	ÅSVEIEN 27, 1472 FJELLHAMAR	63844660 A 67904122 P

Skriv tydelig.

HALLSTEIN HELLAND M.A. sjef
Søkerens fagtittel og navn

ÅSVEIEN 27
Adresse

1472 FJELLHAMAR
Poststed

63844660 A
67904122 P
Telefon nr.

Til søkeren.

Nødvendig dokumentasjon av kvalifikasjoner.

☐ Vedlegges ☐ Innsendt tidligere

Søknaden gjelder:

☒ Hele arb. ☐ Grunn ☐ Over grunnmur ☐ .....

Arbeidet omfatter vesentlig:

☐ Trearbeid ☒ Murarbeid ☒ Arm. betong ☒ Betong ☐ Stålkonstr. ☐ Rivning

For betongarbeider etter NS 3473 angis etter oppgave fra konsulenten:

Spenningsklasse —

Jeg søker herved om ansvarsrett for ovennevnte arbeid. Som ansvarshavende tiltrer jeg den approberte byggemelding. Jeg vil påta meg ledelsen av og tilsynet med byggearbeidet, og ansvaret for at dette blir utført fagmessig, overensstemmende med de approberte tegninger og byggebeskrivelse, samt gjeldende bestemmelser i bygningslov, bygningsvedtekter og byggeforskrifter og pålegg som måtte bli gitt av bygningsmyndighetene. Jeg påtar meg likeledes å følge den til enhver tid gjeldende instruks for ansvarshavende og gi alle påbudte varsler om inspeksjon og for øvrig holde meg i kontakt med bygningskontrollen angående arbeidet. Jeg vil også påse at alle krav som er stilt i approbasjonen, blir fulgt. Jeg vil selv ha ansvaret for at min virksomhet ikke er i strid med håndverksloven eller entreprenørloven.

Lørenskog, den 31/10 94 — Hallstein Helland
Søkerens underskrift

Erklæring fra byggherre:

Undertegnede byggherre erklærer seg villig til å rette seg etter de krav som ansvarshavende og bygningsmyndighetene stiller i samsvar med bygningsloven og gjeldende forskrifter. Kontraktsforholdet mellom ansvarshavende og byggherren er bygningskontrollen uvedkommende. I tilfelle av at ansvarshavende av en eller annen grunn slutter før arbeidet er ferdig, forplikter jeg meg til å foranledige at arbeidet fullføres av en ny ansvarshavende godkjent av bygningskontrollen.

Lørenskog, den 31/10 94 — Hallstein Helland
Byggherrens underskrift

Fra bygningskontrollen:

Sendes tilbake til søkeren.
Ansvarsrett overensstemmende med ovenstående søknad og erklæringer meddeles. Vi forutsetter at De selv gir byggherren underetning om dette.

Byggetillatelse må foreligge før arbeidet påbegynnes.

Lørenskog bygningskontroll, den .....

Ansvarsrett gis fortrinnsvis for hele byggearbeidet hvis søkerens kvalifikasjoner berettiger til dette. Oppdeling av ansvarsforholdet bør unngåes.

Blanketten er utformet i samarbeid med Statens Bygningstekniske etat og Arbeidstilsynet, og skal godtas i alle kommuner. BF 87 kap. 14:1

☒ **Søknad om byggetillatelse**
for arbeid etter plan og bygningsloven, jfr. pbl § 93

Melding om arbeid
etter plan- og bygningsloven
☐ - driftsbygning i landbruket, § 81
☐ - varige konstruksjoner og anlegg, § 84
☐ - mindre byggearbeid på boligeiendom, § 86a

Stempel
4250 1 NOV. 1994

☐ **Søknad om Arbeidstilsynets samtykke**
etter Arbeidsmiljølovens (AML) § 19

Til bygningsrådet i: (søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer)

Til Arbeidstilsynet i: (Byggherren sender ett eksemplar av søknad m. vedlegg til Arbeidstilsynet)

Søknaden/meldingen gjelder

Eiendom/ byggested
Gnr. 107 | Bnr. 1960 | Festenr. | Seksjonsnr.
Adresse: ÅSVEIEN 27, 1472 FJELLHAMAR

Arbeidets art
☒ Nybygg ☐ Endring ☐ Annet
☐ Påbygg/tilbygg ☐ Riving ☐ Masseuttak/fylling
- beskriv

Byggets art
☐ Bolig ☐ Bygg med arbeidsplasser ☐ Annet
☒ Garasje ☐ Fritidsbolig ☐ Driftsbygning
- beskriv

Dispensasjonssøknad

pbl § 7 (§ 88)
AML

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjonen gis på eget ark)
☐ Plan- og bygningslov ☐ Plan
☐ Byggeforskr. ☐ Forskrifter til AML
☐ Vedtekter

Dispensasjonen gjelder

Vedlegg til bygningsrådet

pbl § 94.3
BF 87 kap. 14

☒ Gjenpart av nabovarsel
☐ Situasjonsplan påført naboers/gjenboeres navn
☒ Fasadetegninger ☐ Etasjeplan m. romfunksjon
☒ Snitt ☐ Konstruksjonstegninger
☐ Statiske beregninger
☐ Rapport om grunnundersøkelser
☐ Uttalelser/samtykke fra andre off. myndigheter
Andre vedlegg

Vedlegg til Arbeidstilsynet (gjelder bygg med arbeidsplasser)

F. best nr 324

☐ Situasjonsplan
☐ Etasjeplan m. romfunksjon
☐ Snitt
☐ Fasader
☐ Dokumentasjon klima
☐ Dokumentasjon støy
☐ Uttalelse fra AMU/verneombud
Andre vedlegg

Underskrift

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov, byggeforskrift, arbeidsmiljølov m. forskrifter, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.

Byggherre	Søker/melder
Navn: HALLSTEIN HELLAND	Navn: HALLSTEIN HELLAND
Adresse: ÅSVEIEN 27	Adresse: ÅSVEIEN 27
Postnr. 1472 Poststed FJELLHAMAR Tlf 63844660 A 67904122 P	Postnr. 1472 Poststed FJELLHAMAR
☐ Enkeltperson ☐ Offentlig virksomhet ☐ Selskap/lag/sameie	Tlf. 63844660 A 67904122 P
Dato 31/10 94 Underskrift Hallstein Helland	Dato 31/10 94 Underskrift Hallstein Helland

Opplysninger til søknaden/meldingen

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen

Byggetomt og bebyggelsen

1. Regulert område — [X] Ja [ ] Nei — Tillatt grad av utnytting: 2

2. Oppmålt tomt — [X] Ja [ ] Nei — Tomteareal: ca. 1 mål

3. Avstander pbl § 70, BF 87 kap. 30, Vegloven

Minste avstand fra det planlagte bygg til:

Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning
0 (se tegning)	ca. 2 m	ca. 6 m

Avstanden er målsatt på situasjonsplan — [ ] Ja [ ] Nei

Går det høyspent kraftlinje/kabel over, eller i nærheten av tomta? — [ ] Ja [ ] Nei

4. Atkomst Vegloven, pbl §§ 66, 67

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel

[ ] Riksveg/fylkesveg	Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt?	[ ] Ja	[ ] Nei
[ ] Kommunal veg	Er kommunens avkjøringstillatelse gitt?	[ ] Ja	[ ] Nei
[X] Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	[?] Ja	[?] Nei

Gir arbeidet endrede avkjøringsforhold? — [X] Ja [ ] Nei

5. Byggegrunn — [X] Fjell [ ] Sand [ ] Annet ..... [ ] Grus [ ] Leire [ ] Rasfare? — beskriv

6. Fundament — [X] Grunnmur [ ] Peler [ ] Annet ..... [X] Bankett/såle — beskriv

7. Vannforsyning pbl §§ 65, 67

Tilknyttet [ ] offentlig vannverk [ ] privat vannverk [ ] annen privat vannforsyning, innlagt vann [ ] annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann

beskriv: ikke vannforsyning i garasje

8. Avløp pbl §§ 66, 67

[ ] Offentlig avløpsanlegg [ ] Privat avløpsanlegg

Skal det installeres vannklosett? [ ] Ja [ ] Nei

Foreligger utslippstillatelse? [ ] Ja [ ] Nei

9. Drenering BF 87 kap. 42 — [ ] Selvdrenering [ ] Kultgrøft [X] Rør — Drensvann føres til: [ ] Avløpssystem [X] Terreng

10. Overvann — Takvann/overvann føres til: [ ] Avløpssystem [X] Terreng

11. Miljø pbl § 68

Trafikkstøyproblemer? [ ] Ja [X] Nei — Flystøyproblemer? [ ] Ja [X] Nei

Konferer med de kommunale bygningsmyndigheter

12. Heis/Rulletrapp pbl § 106a, BF 87 kap. 18

Skal bygningen ha heis/rulletrapp? [ ] Ja [X] Nei

Dersom ja, kreves egen søknad

13. Bebyggelsen pbl §§ 70-77, BF 87 kap. 23, BF 87 kap. 30-39

	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer			
Antall bruksenheter (NS 3940)			
Bruksareal (NS 3940)	m2	m2	m2
Bebygd areal (brutto grunnflate)	m2	ca. 50 m² m2	ca. 50 m² m2

14. Byggematerialer

Materialer i bærekonstruksjon (utgjør minst 25 % av konstruksjonen)

- vertikale konstruksjoner (maks. 3 kryss)		- horisontale konstruksjoner (maks. 3 kryss)	
[ ] 1 Tre	[X] 3 Lettbetong	[ ] 1 Tre	[X] 3 Lettbetong
[X] 2 Betong	[ ] 4 Metall	[X] 2 Betong	[ ] 4 Metall
[ ] 5 Tegl	[ ] 9 Annet		[ ] 9 Annet

Materialer i yttervegg (min. 25 % av konstruksj.) (maks. 3 kryss)

[ ] 1 Tre	[X] 3 Lettbetong
[X] 2 Betong	[ ] 4 Metall
[ ] 5 Tegl	[ ] 9 Annet

Oppvarming (maks. 1 kryss)

[ ] 0 Ved	[ ] 1 Oljefyranlegg
[ ] 2 Oljefyrt ildsted	[ ] 3 El.
[ ] 4 Oljefyranl./el.	[ ] 5 Oljefyranl./ved
[ ] 6 Oljefyrt ildst./el.	[ ] 7 Oljefyrt ildst./ved
[ ] 8 El./ved	[ ] 9 Annet

Oppvarming

[ ] 1 Tre	[X] 3 Lettbetong
[X] 2 Betong	[ ] 4 Metall
[ ] 5 Tegl	[ ] 9 Annet

Byggebeskrivelse

Etter Byggeforskrift 1987 kap. 14:11 skal det dokumenteres i søknaden at kravene i byggeforskriftene er oppfylt.
Vegg-/gulvkonstruksjoner beskrives innenfra og ut/nedenfra og opp.

Gulv på grunn **Gulv over kryperom** BF 87 kap. 41:321, 43:1, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner Betong
Kjeller-yttervegger BF 87 kap. 43:1, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
Yttervegger BF 87 kap. 30:51, 43:1, 51, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner Leca, betong
Vinduer BF 87 kap. 30:76, 43:23, 53	Materialer, konstruksjoner
Innvendige vegger BF 87 kap. 30:511, 52	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon og brannsikring for skillevegg mellom leiligheter/brannceller)
Etasje-skille BF 87 kap. 30:41, 52	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon og brannsikring for etasjeskille mellom leiligheter/brannceller)
Tak BF 87 kap. 30:41, 43:1, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkel, gesims Betong
	Takets, loftets ventilasjon m.v. Taktekking ☐ Takstein ☐ Takpapp ☐ Naturskifer ☐ Metallplater

OBS! Side 4 (på baksiden, etter side A1 og A2) skal også utfylles.

Tekniske krav

OBS! Oppfyllelsen av de tekniske krav skal dokumenteres.

15. BF 87 kap. 12 — Brukes sentralt godkjente materialer og systemer? ☐ Ja ☐ Nei

Bygningen oppføres i bygningsbrannklasse ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ Ikke krav

16. Brann-vern

BF 87 Del 3

	Har forskriftene krav til	Er evt. krav oppfylt?	- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
- branncelleinndeling	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
- arealgrenser/brannvegger	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
- rømningsveier	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
- brannalarm/røykvarsler	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
- slukningsredskap	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
- brannventilasjon/sprinkler	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	

17. BF 87

Kap. 41	Har forskriftene krav til	Er evt. krav oppfylt?	- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
	- rom	☒ Ja	☐ Ja ☐ Nei	
" 23:2, 41 og 43:2	- tilgjengelighet for funksjonshemmede	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
" 42	- grunn og fundamenter	☒ Ja	☐ Ja ☐ Nei	
" 43	- bygningsdeler	☒ Ja	☐ Ja ☐ Nei	
" 44	- trapp og rampe	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
" 45	- heis, rulletrapp, rullende fortau (tekniske krav)	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
" 46	- sanitæranlegg	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
" 47	- ventilasjonsanlegg	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
" 48	- elektriske installasjoner og antenner	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
" 49	- røykkanal og varmeanlegg	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
" 51	- bæreevne og sikkerhet	☒ Ja	☐ Ja ☐ Nei	
" 52	- lydforhold.	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
" 53	- varmeisolasjon og tetthet	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
" 54	- tilfluktsrom	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	

Blanketten er utformet i samarbeid med Statens Bygningstekniske etat og Arbeidstilsynet, og skal godtas i alle kommuner. BF 87 kap. 14:1

☒ **Søknad om byggetillatelse**
for arbeid etter plan og bygningsloven, jfr. pbl § 93

Melding om arbeid
etter plan- og bygningsloven

☐ - driftsbygning i landbruket, § 81

☐ - varige konstruksjoner og anlegg, § 84

☐ - mindre byggearbeid på boligeiendom, § 86a

Stempel

4250 1 NOV. 1994

☐ **Søknad om Arbeidstilsynets samtykke**
etter Arbeidsmiljølovens (AML) § 19

Til bygningsrådet i: (søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer)

Til Arbeidstilsynet i: (Byggherren sender ett eksemplar av søknad m. vedlegg til Arbeidstilsynet)

Søknaden/meldingen gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr. 107 | Bnr. 1960 | Festenr. | Seksjonsnr.

Adresse: ÅSVEIEN 27, 1472 FJELLHAMAR

Arbeidets art

☒ Nybygg ☐ Endring ☐ Annet

☐ Påbygg/tilbygg ☐ Riving ☐ Masseuttak/fylling

- beskriv

Byggets art

☐ Bolig ☐ Bygg med arbeidsplasser ☐ Annet

☒ Garasje ☐ Fritidsbolig ☐ Driftsbygning

- beskriv

Dispensasjonssøknad

pbl § 7 (§ 88)

AML

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjonen gis på eget ark)

☐ Plan- og bygningslov ☐ Plan

☐ Byggeforskr. ☐ Forskrifter til AML

☐ Vedtekter

Dispensasjonen gjelder

Vedlegg til bygningsrådet

pbl § 94.3
BF 87 kap. 14

☒ Gjenpart av nabovarsel

☐ Situasjonsplan påført naboers/gjenboeres navn

☒ Fasadetegninger ☐ Etasjeplan m. romfunksjon

☒ Snitt ☐ Konstruksjonstegninger

☐ Statiske beregninger

☐ Rapport om grunnundersøkelser

☐ Uttalelser/samtykke fra andre off. myndigheter

Andre vedlegg

Vedlegg til Arbeidstilsynet (gjelder bygg med arbeidsplasser)

F. best nr 324

☐ Situasjonsplan

☐ Etasjeplan m. romfunksjon

☐ Snitt

☐ Fasader

☐ Dokumentasjon klima

☐ Dokumentasjon støy

☐ Uttalelse fra AMU/verneombud

Andre vedlegg

Underskrift

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov, byggeforskrift, arbeidsmiljølov m. forskrifter, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.

Byggherre	Søker/melder
Navn: HALLSTEIN HELLAND	Navn: HALLSTEIN HELLAND
Adresse: ÅSVEIEN 27	Adresse: ÅSVEIEN 27
Postnr. 1472 Poststed FJELLHAMAR Tlf. 63844660 A 67904122 P	Postnr. 1472 Poststed FJELLHAMAR
☐ Enkeltperson ☐ Offentlig virksomhet ☐ Selskap/lag/sameie	Tlf. 63844660 A 67904122 P
Dato 31/10-94 Underskrift Hallstein Helland	Dato 31/10-94 Underskrift Hallstein Helland

Opplysninger til søknaden/meldingen

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen

Byggetomt og bebyggelsen

1. Regulert område
[X] Ja [ ] Nei
Tillatt grad av utnytting: ?

2. Oppmålt tomt
[X] Ja [ ] Nei
Tomteareal: ca. 1 mål

3. Avstander
pbl § 70
BF 87 kap. 30
Vegloven

Minste avstand fra det planlagte bygg til:

Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning
0 (se tegning)	ca. 2m	ca. 6m

Avstanden er målsatt på situasjonsplan [ ] Ja [ ] Nei

Går det høyspent kraftlinje/kabel over, eller i nærheten av tomta? [ ] Ja [ ] Nei

4. Atkomst
Vegloven
pbl §§ 66, 67

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel

[ ] Riksveg/ fylkesveg	Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt?	[ ] Ja	[ ] Nei
[ ] Kommunal veg	Er kommunens avkjøringstillatelse gitt?	[ ] Ja	[ ] Nei
[X] Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	[?] Ja	[?] Nei

Gir arbeidet endrede avkjøringsforhold? [X] Ja [ ] Nei

5. Byggegrunn
[X] Fjell [ ] Sand [ ] Annet ..... [ ] Grus [ ] Leire [ ] Rasfare?
- beskriv

6. Fundament
[X] Grunnmur [ ] Peler [ ] Annet ..... [X] Bankett/ såle
- beskriv

7. Vannforsyning
pbl §§ 65, 67

Tilknyttet
[ ] - offentlig vannverk [ ] -privat vannverk [ ] - annen privat vannforsyning, innlagt vann
[ ] - annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann
- beskriv

8. Avløp
pbl §§ 66, 67

[ ] Offentlig avløpsanlegg [ ] Privat avløpsanlegg
Skal det installeres vannklosett? [ ] Ja [ ] Nei
Foreligger utslippstillatelse? [ ] Ja [ ] Nei

9. Drenering
BF 87 kap. 42

[ ] Selvdrenering [ ] Kultgrøft [X] Rør
Drensvann føres til: [ ] Avløpssystem [X] Terreng

10. Overvann

Takvann/overvann føres til: [ ] Avløpssystem [X] Terreng

11. Miljø
pbl § 68

Trafikkstøyproblemer? [ ] Ja [X] Nei
Flystøyproblemer? [ ] Ja [X] Nei
Konferer med de kommunale bygningsmyndigheter

12. Heis/Rulletrapp
pbl § 106a
BF 87 kap. 18

Skal bygningen ha heis/rulletrapp? [ ] Ja [X] Nei
Dersom ja, kreves egen søknad

13. Bebyggelsen
pbl §§ 70-77
BF 87 kap. 23
BF 87 kap. 30-39

	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer			
Antall bruksenheter (NS 3940)			
Bruksareal (NS 3940)	m2	m2	m2
Bebygd areal (brutto grunnflate)	m2	ca. 50 m² m2	ca. 50 m² m2

14. Byggematerialer
Oppvarming

Materialer i bærekonstruksjon (utgjør minst 25 % av konstruksjonen)				Materialer i yttervegg (min. 25 % av konstruksj.)		Oppvarming (maks. 1 kryss)	
- vertikale konstruksjoner (maks. 3 kryss)		- horisontale konstruksjoner (maks. 3 kryss)		(maks. 3 kryss)			
1 Tre	[X] 2 Lettbetong	1 Tre	[X] 2 Lettbetong	1 Tre	[X] 2 Lettbetong	0 Ved	1 Oljefyranlegg
[X] 3 Betong	4 Metall	[X] 3 Betong	4 Metall	[X] 3 Betong	4 Metall	2 Oljefyrt ildsted	3 El.
5 Tegl	9 Annet		9 Annet	5 Tegl	9 Annet	4 Oljefyranl./el.	5 Oljefyranl./ved
						6 Oljefyrt ildst./el.	7 Oljefyrt ildst./ved
						8 El./ved	9 Annet

Byggebeskrivelse

Etter Byggeforskrift 1987 kap. 14:11 skal det dokumenteres i søknaden at kravene i byggeforskriftene er oppfylt.
Vegg-/gulvkonstruksjoner beskrives innenfra og ut/nedenfra og opp.

Gulv på grunn **Gulv over kryperom** BF 87 kap. 41:321, 43:1, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner Betong
Kjeller-yttervegger BF 87 kap. 43:1, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
Yttervegger BF 87 kap. 30:51, 43:1, 51, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner Leca, betong
Vinduer BF 87 kap. 30:76, 43:23, 53	Materialer, konstruksjoner
Innvendige vegger BF 87 kap. 30:511, 52	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon og brannsikring for skillevegg mellom leiligheter/brannceller)
Etasje-skille BF 87 kap. 30:41, 52	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon og brannsikring for etasjeskille mellom leiligheter/brannceller)
Tak BF 87 kap. 30:41, 43:1, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkel, gesims Betong Takets, loftets ventilasjon m.v. Taktekking ☐ Takstein ☐ Takpapp ☐ Naturskifer ☐ Metallplater

OBS! Side 4 (på baksiden, etter side A1 og A2) skal også utfylles.

Tekniske krav

OBS! Oppfyllelsen av de tekniske krav skal dokumenteres.

15. BF 87 kap. 12

Brukes sentralt godkjente materialer og systemer? ☐ Ja ☐ Nei

Bygningen oppføres i bygningsbrannklasse

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ Ikke krav

16. Brann-vern

BF 87 Del 3

	Har forskriftene krav til		Er evt. krav oppfylt?		- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
- branncelleinndeling	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- arealgrenser/brannvegger	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- rømningsveier	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- brannalarm/røykvarsler	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- slukningsredskap	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- brannventilasjon/sprinkler	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	

17. BF 87

	Har forskriftene krav til		Er evt. krav oppfylt?		- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
Kap. 41	- rom	☒ Ja	☐ Ja	☐ Nei	
" 23:2, 41 og 43:2	- tilgjengelighet for funksjonshemmede	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 42	- grunn og fundamenter	☒ Ja	☐ Ja	☐ Nei	
" 43	- bygningsdeler	☒ Ja	☐ Ja	☐ Nei	
" 44	- trapp og rampe	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 45	- heis, rulletrapp, rullende fortau (tekniske krav)	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 46	- sanitæranlegg	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 47	- ventilasjonsanlegg	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 48	- elektriske installasjoner og antenner	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 49	- røykkanal og varmeanlegg	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 51	- bæreevne og sikkerhet	☒ Ja	☐ Ja	☐ Nei	
" 52	- lydforhold.	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 53	- varmeisolasjon og tetthet	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 54	- tilfluktsrom	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	

4250 1 NOV. 1994

Vedr. vedlagte søknad om byggetillatelse.

Avtale mellom eier av g.nr.107 b.nr.494 og eier av g.nr.107 b.nr.1960

Iflg. skjøtet har g.nr.107 b.nr.1960 tinglyst rett til garasje/biloppstillingsplass på eiendommen g.nr.107 b.nr.494.
Plasseringen av denne er tegnet inn på vedlagte tegning.
Overkant av innkjøringen til garasjen legges paralellt med eksisterende gjerde og forlengelsen av dette, i 1 meters avstand inn på eiendommen, g.nr.107 b.nr.494. Det forutsettes en naturlig avrunding av innkjøringen mot Vardebakken.

Hvis pålegg fra kommunen skulle tilsi at det er behov for større plass, vil denne avtalen kunne revurderes.

Fjellhamar, 27 oktober 1994

Tore Hauer/Elin Selven
Eier av g.nr.107 b.nr.494

Hallstein Helland
Eier av g.nr.107 b.nr.1960

LØRENSKOG KOMMUNE

OPPMALINGSVESENET
Rådhuset, Lørenskog
Telefon 70 12 30

HÅNDRISS

L. nr. ..... G. nr. .....
B. nr. .....

Adresse Roald Amundsens vei 15

Hus utstukket av T. R. ..... den .....

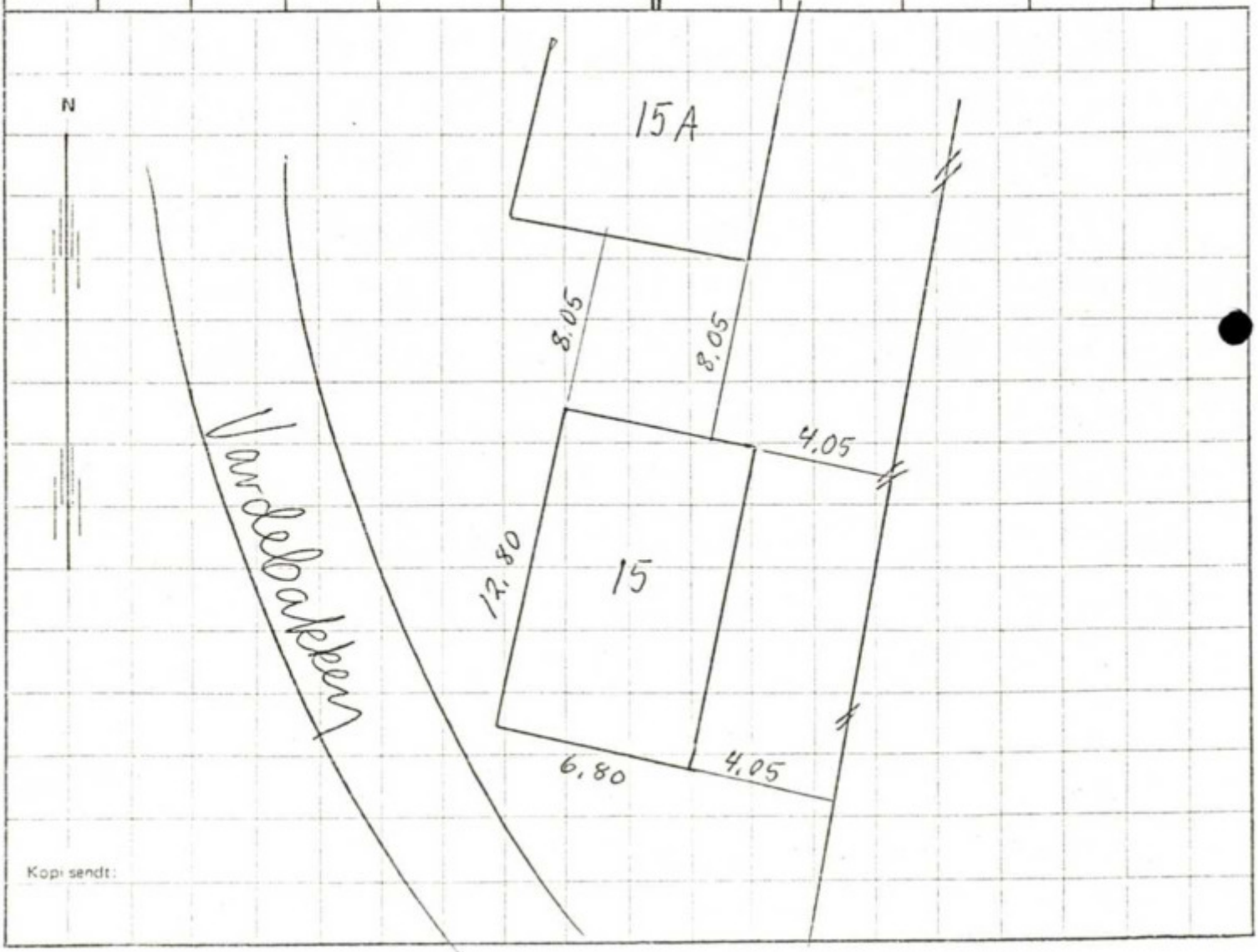
Forskaling kontrollert av ..... den .....

Avsatt på kartverket av ..... den .....

Tilstede: Hallstein Helland

Sokkelhøyde = 250,00 moh

St.	Pkt.	Vinkel	Avst.	Y	X	Baksikt	Instrumenth.	Framsikt	Høyde	Pkt.



Kopi sendt:

DD 4414 251,40
0,237

Kikkh 251,637
2,57

1 gangs Kgld.h 249067
2,20

257,267

2,57
0,23
4

251,637
250

1.637
2,20

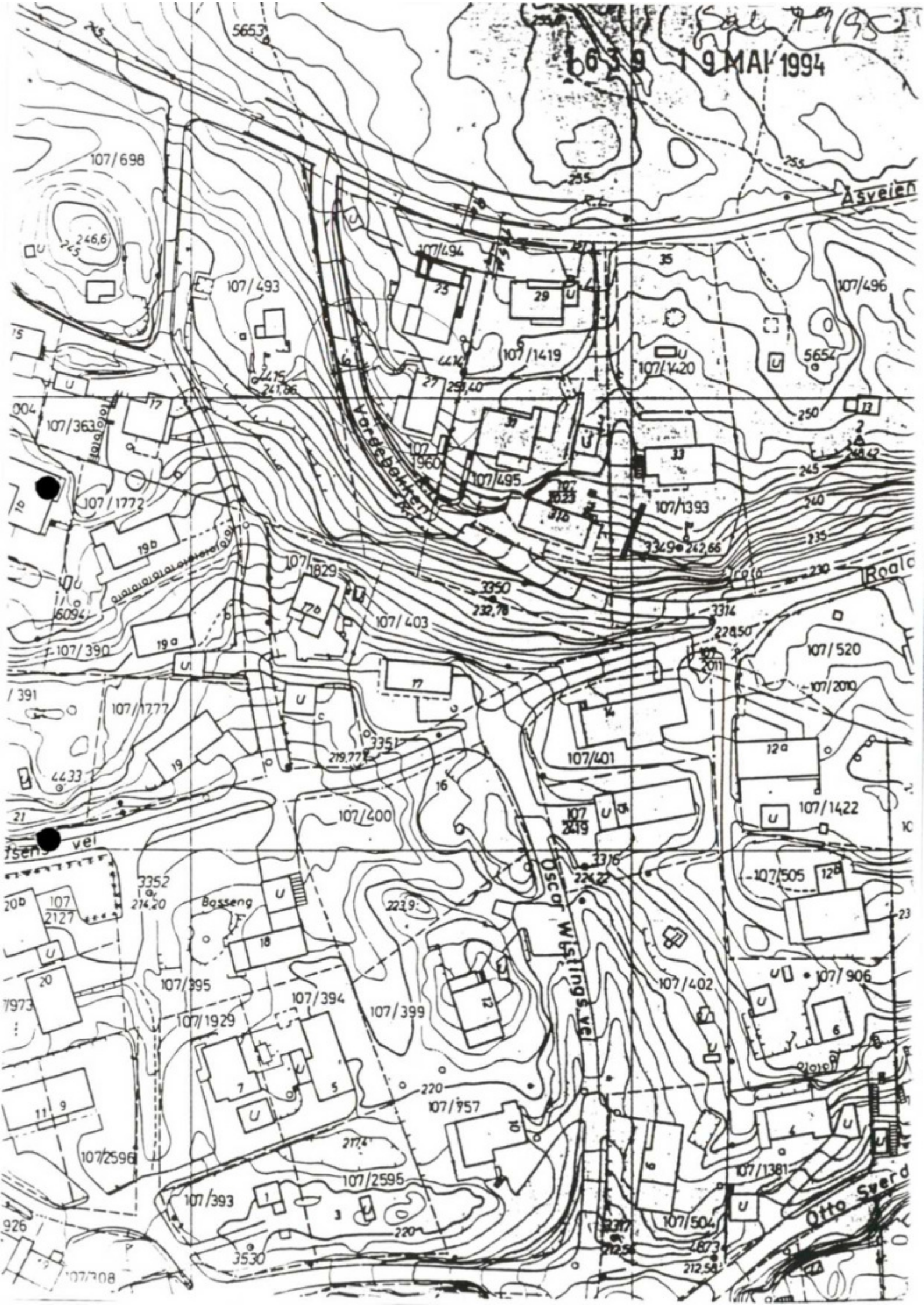
3.837

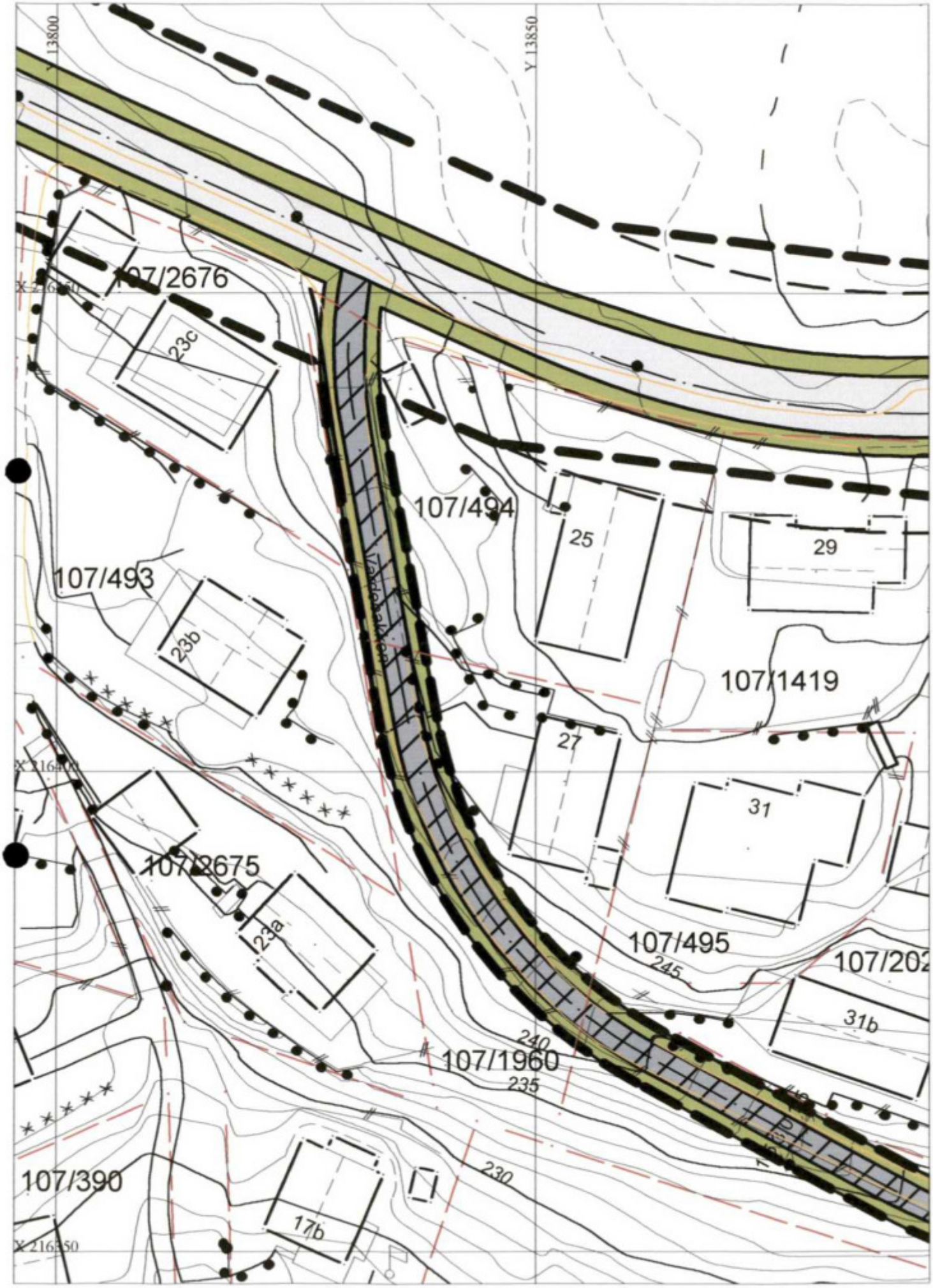
2,695

254,637
2,695

248,942

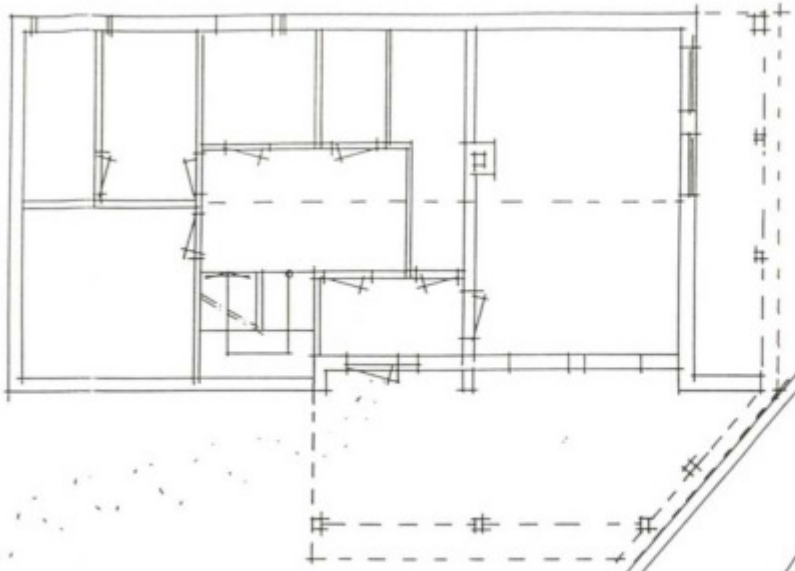
priv. Kloakk 248,70

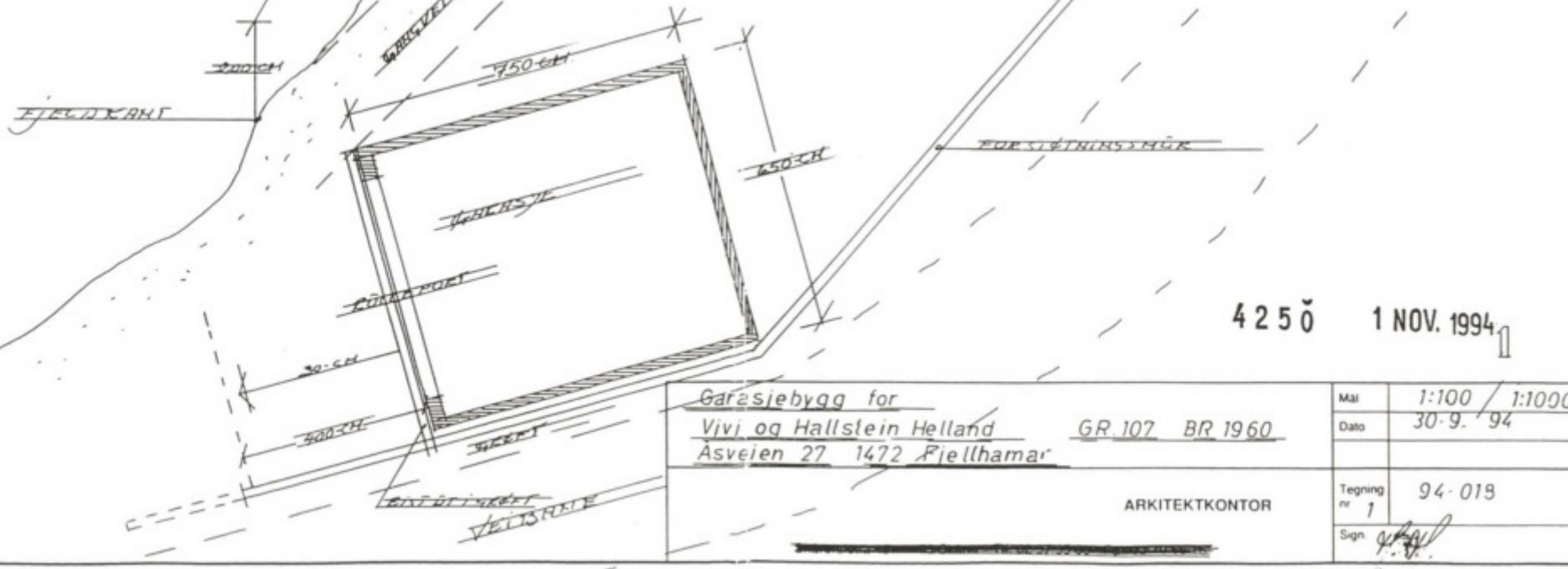

9 MAI 1994
Åsveien
Vardebakken
Oscar Wistings vei
Otto Sverd
Roalo
Basseng
107/698
107/493
107/494
107/496
107/1419
107/1420
107/495
107/1393
107/363
107/1772
107/1829
107/403
107/390
107/1777
107/520
107/2010
107/401
107/1422
107/400
107/505
107/906
107/402
107/395
107/394
107/399
107/1929
107/957
107/2596
107/2595
107/393
107/1381
107/504
107/2127
107/2219
107/1960
3352
214.20
3351
219.77
3350
232.78
3349
242.66
3316
224.22
3317
212.58
3530
246.6
241.86
229.40
244.42
224.50
223.9
217.4
212.54


Y 13800
Y 13850
X 216400
X 216350
107/2676
23c
107/494
25
29
107/493
23b
107/1419
27
31
107/2675
23a
107/495
245
107/202
31b
240
107/1960
235
230
107/390
17b

Sak 79/95 - I







4250 1 NOV. 1994

Garasjebygg for
Vivi og Hallstein Helland GR 107 BR 1960
Åsveien 27 1472 Fjellhamar

ARKITEKTKONTOR

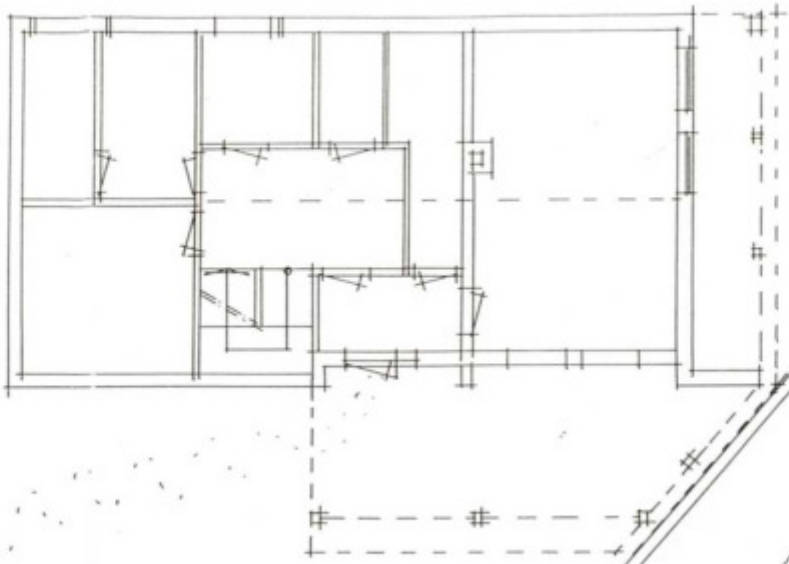
Mål	1:100 / 1:1000
Dato	30-9-94
Tegning nr 1	94-018
Sign.	

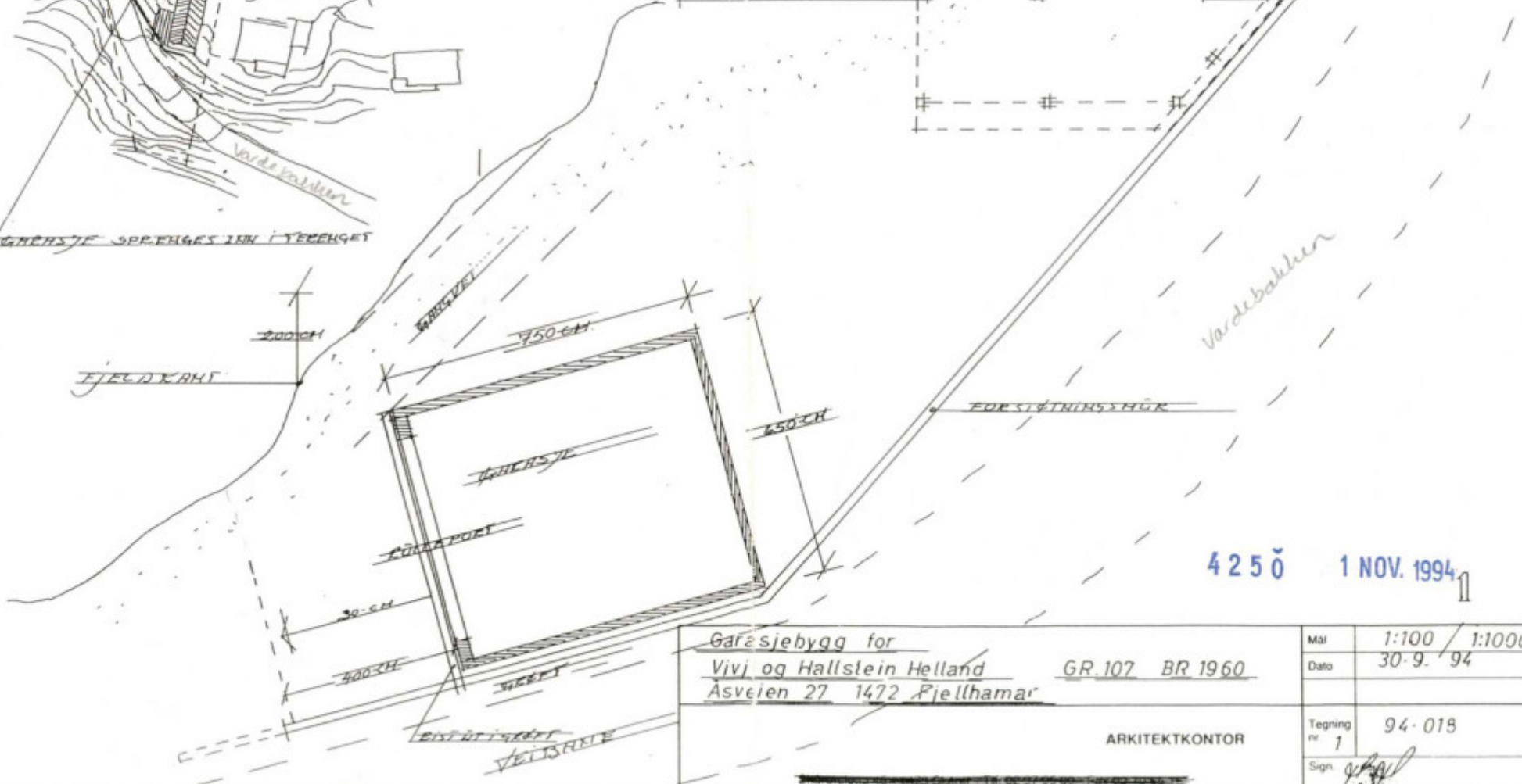
Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse. Jfr. lov nr. 11 av 7/7 1922 og lov nr. 17 av 6/6 1930

Sak 79/95 - 1

Sak 89/95-2







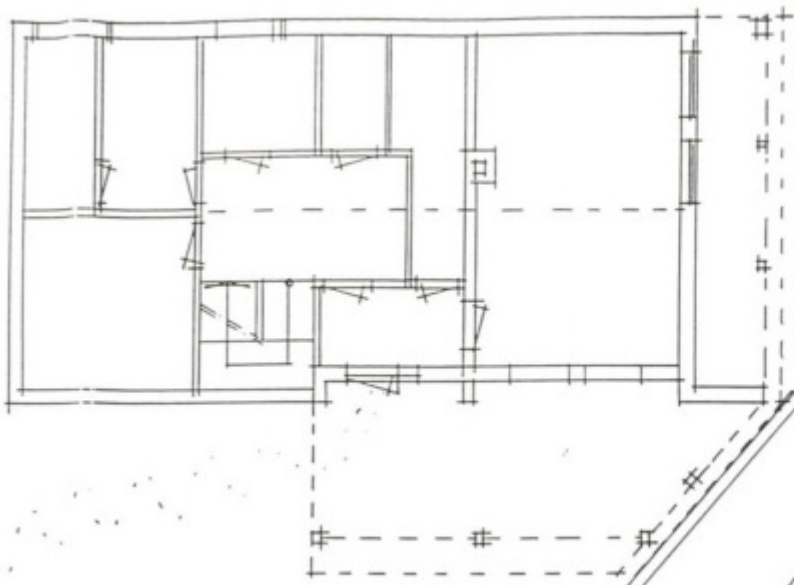
4250 1 NOV. 1994

Garasjebygg for Vivi og Hallstein Helland GR. 107 BR 1960 Åsveien 27 1472 Fjellhamar	Mål	1:100 / 1:1000
	Dato	30.9.94
ARKITEKTKONTOR	Tegning nr 1	94-018
	Sign	

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse. Jfr. lov nr. 11 av 7/7 1922 og lov nr. 17 av 6/6 1930

Sak 160/95-1



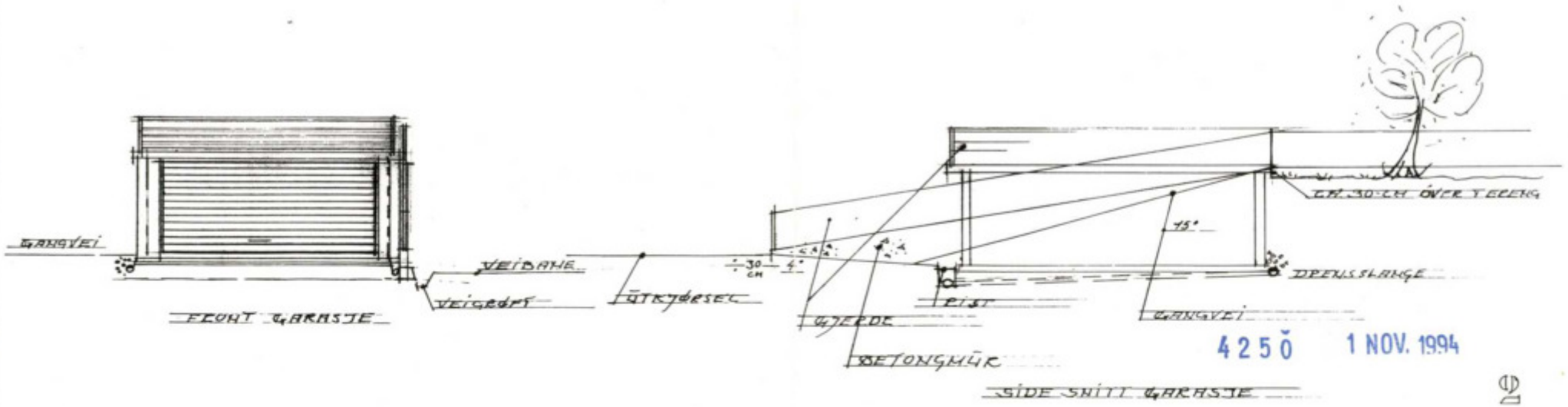


VARDEBAKKEN

4250 1 NOV. 1994

Garasjebygg for	Mål	1:100 / 1:1000
Vivi og Hallstein Helland GR 107 BR 1960	Dato	30-9-94
Åsvegen 27 1472 Fjellhamar		
ARKITEKTKONTOR	Tegning nr 1	94-018
	Sign	

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse. Jfr lov nr 11 av 7/7 1922 og lov nr 17 av 6/6 1930



4250 1 NOV. 1994

Garasje for GR. 107 BR 1960 Vivi og Hallstein Helland Åsveien 27 1472 Fjellhamar	Mål	1:100
	Dato	30-9. 94
ARKITEKTKONTOR	Tegning nr. 2	94-18
	Sign.	

Sem & Stenersen Tegnetekniske A/S, Oslo

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse. Jfr. lov nr. 11 av 7/7 1909 om lov nr. 12 av 4/5 1961

L.Beg. jnr. 2005
79

LØRENSKOG KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Telefon 70 12 30

/mgf

1470 Lørenskog, den 21.juni 1979

Fr. Inger Johanne Hvidsten,
Roald Amundsensvei 15 A,

1472 FJELLHAMAR

Ad. adresseendring.

Det meddeles herved at eiendommen gnr. 107 bnr. 494 har endret adresse til :

Åsveien 25.

Nødvendig husnummerskilt utleveres vederlagsfritt mot innlevering av tidligere i Oppmålingsvesenet i kommunen.

For de som ikke har husnummerskilt fra tidligere vil nytt skilt koste: kr. 36,- inkl.moms.

LØRENSKOG KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
F. Chr. Mohn

Gjenpart sendes:

Leirdal Postkontor
Fjellhamar Postkontor
Lensmannen i Lørenskog
Strømmen sorenskriverembete
Televerket
Ligningskontoret
Kommuneingeniøren
Brannvesenet
El-verket
Sosialkontoret
Bygningskontoret
Tegnekontoret
Reguleringsvesenet

LØRENSKOG KOMMUNE
Bygningsvesenet.
Tlf: 70 12 30

Lørenskog, den **17. januar 1979**

REGNING.

Fr. Inger Johanne Hvidsten
Teksneslia 30, 1520 Våler

Ad. tinglysing av **erklæring**
for eiendommen **Roald Amundsens vei 15 A**
gnr. **207** bnr. **494**

De bes innsende til Lørenskog kommunekasse
(postgiro 34 730) følgende gebyr:

Tinglysing kr. ~~30,-~~

POSTGIRO 26 JAN. 1979

3. jan. 1979.

IJ/.

Strømmen sorenskriverembete,

2010 STRØMMEN.

Vedlagt oversendes:

Erklæring fra eier av Roald Amundsens vei 15 A, gnr. 107 bnr. 494, vedrørende vilkår i forbindelse med deling,

erklæring fra eier av Vestaveien 38, gnr. 104 bnr. 72, vedrørende vilkår i forbindelse med deling,

erklæring fra eier av Vestaveien 38 B, gnr. 104 bnr. 398, vedrørende vedlikehold av fasade i nabogrense og avstand mellom bygninger,

erklæring fra eier av Vittenbergveien 11 C, gnr. 113 bnr. 204, vedrørende oppføring av garasje på eiendommen,

erklæring fra eier av Vittenbergveien 11 B, gnr. 113 bnr. 52 til eier av gnr. 113 bnr. 204, vedrørende oppføring av tilbygg på sistnevnte eiendom,

og erklæring fra eier av Håkons vei 81, gnr. 105 bnr. 205, vedrørende oppføring av garasje uten frostfritt fundament.

Erklæringene bes tinglyst og returnert hertil.

F. Chr. Mohn

Irene Jevanord

DAGBOKFØRT
08.JAN79 00231
SORENSKRIVEREN I
STRØMMEN

Bel. fnr. 3978
78
Bel. fnr. 93
79

E R K L Æ R I N G.

Undertegnede eier av gnr. 107 bnr. 494, Roald Amundsens vei 15 A i Lørenskog, erklærer herved at når eiendommen deles som godkjent av Lørenskog bygningsråd den 21.november 1978, sak 527, vist på situasjonskart datostemplet 13.november 1978, skal søndre parsell ha rett til oppføring, bruk og vedlikehold av garasje og oppstillingsplass for bil samt atkomst over nordre parsell til Åsveien.

Erklæringen blir å tinglyse som heftelse på eiendommen og skal overføres til senere eiere.

Heftelsen kan ikke avlyses uten samtykke fra bygningsrådet.

Lørenskog den 9/12-1978

Inger Johanne Hvidsten

DAGBOKFØRT
08.JAN79 00231
SORENSKRIVEREN I
STRØMMEN

TINGLYST
Gebyr betalt med kr. 30,-
Dok.avgift betalt med kr.
Merknad etter tgll. § 11:

SORENSKRIVERKONTORET I NEDRE ROMERIKE

1.desember 1978

KMB/kg

Hr. Hallstein Helland,
Marcus Thranesvei 30

1470 LØRENSKOG.

AD: ROALD AMUNDSENSVEI 15 A. GNR. 107 BNR. 494. DELING.

Deres delesøknad datert 31.oktober 1978 ble behandlet av bygningsrådet i møte den 21.november 1978 som sak 527.
Følgende vedtak ble fattet:

" Bygningsrådet vil kunne meddele dispensasjon fra vedtekt til
" bglvs. § 70 for avstand 8 m mellom bygninger og 4 m fra nabo-
" grense i øst for plassering av bygning som vist på situasjons-
" kart datostemplet 13.november 1978. Med forbehold om at det
" ikke innkommer naboprotester ved byggemeldingen godkjennes
" plasseringen endeling.

" Deling av gnr. 107 bnr. 494 som vist på samme situasjonskart
" godkjennes på betingelse av at søndre parsell ved tinglyst
" erklæring sikres rett til kjørbar atkomst til Åsveien og
" oppføring, bruk og vedlikehold av garasje og biloppstillingsplass
" for bil på nordre parsell.

" Utvendig ledningsanlegg må være godkjent før skylddelingen
" finner sted.
" Parsellen gis Adresse til Åsveien. "

./. Kartkopi i overenstemmelse med bygningsrådets vedtak følger vedlagt.
./. Skjemaet " Begjæring om oppmåling" og 3 eksemplarer av nødvendige erklæringer utfylles av hjemmelshaveren og returneres hit.
Disse sendes eieren med gjenpart av dette brev. Oppmåling og skylddeling kan finne sted når bygningsrådets betingelser for delingen er oppfylt. Utvendig ledningsanlegg må anmeldes til rørleggerkontrollen.
Parsellene er gitt adresse Åsveien 25 og 27 som angitt på kartkopien.

F. Chr. Mohn

Vedlegg
Gjenpart:
Oppmålingsvesenet, her
Rørleggerkontrollen, her
Kommuneingeniøren, her
Inger Johanne og Tore Hvidsten,Teksneslia 30 1520 Våler

Kirsti M. Blomdal

Fremlagt 21. november 1978	Eksp.	Sak nr. 527

Bygningsrådet
KMB/am

AD: ROALD AMUNDSENS VEI 15 A, GNR 107 BNR 494. DELING.

Saksbehandler: Kirsti Blomdal

Fremlagt:
1. Søknad om deling datert 31.10.1978 fra Hallstein Helland.
2. Situasjonskar- M 1:1000 datostemplet 13.11.1978.

Bemerkninger:

Eiendommen er på 2068 m2 og det søkes om å få dele den i to. På grunn av at Vardebakken, som er regulert til gang- og sykkelvei, går over eiendommen blir denne delt i 4. Delen syd for gangveien blir ca. 200 m2, veiparsellen ca. 200 m2, delen nord for gangveien ca. 500 m2 og hovedparsellen ca. 900 m2.

Husplassering er antydet og det søkes om dispensasjon for avstand 4 m mellom eksisterende hus og delelinje,mellom delelinje og nytt hus og mellom nytt hus og eiendomsgrense i øst. Det nye huset vil også komme mindre enn 4 m fra reguleringslinjen. Huset er vist ca. 95 m2, men det er ikke sagt noe om det er 1- eller 2-etasjes.

Utnyttelsesgraden for nordre parsell blir ca. 0.13 og for den bebyggelige delen av søndre parsell ca. 0.20. Dersom arealet syd for veien også tas med i beregningen blir U ca. 0.14. Garasj og biloppstillingsplasser skal ifølge søknaden plasseres på nordre parsell.

Vardebakken er idag eneste atkomst til Åsveien. Den kan ikke stenges før stadfestet, ny atkomst ved Krinsjåsveien er opparbeidet. Ved eventuell bygging på eiendommen må veien sikres mot ras.

Innstilling:

Bygningsrådet vil kunne meddele dispensasjon fra vedtekt til bglvs. § 70 for avstand 8 m mellom bygninger og 4 m fra nabogrense i øst for plassering av bygning som vist på situasjonskart datostemplet 13. november 1978. ~~Med forbehold~~ Med forbehold om at det ikke innkommer naboprotester ved byggemeldingen godkjennes plasseringen endelig.

Deling av gnr. 107 bnr. 494 som vist på samme situasjonskart godkjennes på betingelse av at søndre parsell ved tinglyst erklæring sikres rett til kjørbar atkomst til Åsveien og oppføring, bruk og vedlikehold av garasje og oppstillingsplass for bil på nordre parsell.

- forts. -

2500. 1.77. C. O.

Fremlagt 21. november 1973	Eksp.	Sak nr. 527

Utvendig ledningsanlegg må være godkjent før skylddelingen finner sted.
Parsellen gis adresse til Åsveien.

F. Chr. Mohn

V e d t a k:

Bygningssjefens innstilling enstemmig vedtatt.

2500. 1.77. C. O.

Sak 527/78, vilag 1

Hallstein Helland
Marcus Thranesvei 30
1470 LØRENSKOG

Priv.tlf. 704122
Arb.tlf. 714904

Bnf. Jnr. 3546
78

Lørenskog, 31.oktober 1978.

Til Bygningssjefens kontor i Lørenskog,
1470 LØRENSKOG.

Vedr. Deling av tomt.

Vi tillater oss herved å søke om deling av g.nr. 107, b.nr. 494, Roald Amundsensvei 15 til bygging av nytt bolighus.

Vi har tegnet inn et forslag til hus som vi liker og som vi håper De kan godta.
Som De ser av situasjonskartet vil husets hjørne komme litt nærme veien, ca. 4 m , men da tomten strekker seg over veien til den andre siden, og da veien er regulert til gangvei/sykkelvei håper vi at vi kan få dispensasjon.

Hvis De ikke kan godta dette,har vi fått eierens tillatelse til å trekke huset litt oppover mot hans, slik at det blir 5 m, men må da etter det vi har forstått kjede husene sammen.
Da begge parter helst vil at husene skal være atskilt, har vi i første omgang forkastet disse planene og håper å unngå dette.

Da vi ikke har adkomst til tomten fra Åsveien, har vi fått naboens (eierens) tillatelse til å få bilplass/ garasje på hans eiendom (ved hans innkjørsel eller garasje).

Vi håper De vil se med velvilje på vår søknad, og vi hører gjerne fra Dem.

Med vennlig hilsen

Hallstein Helland

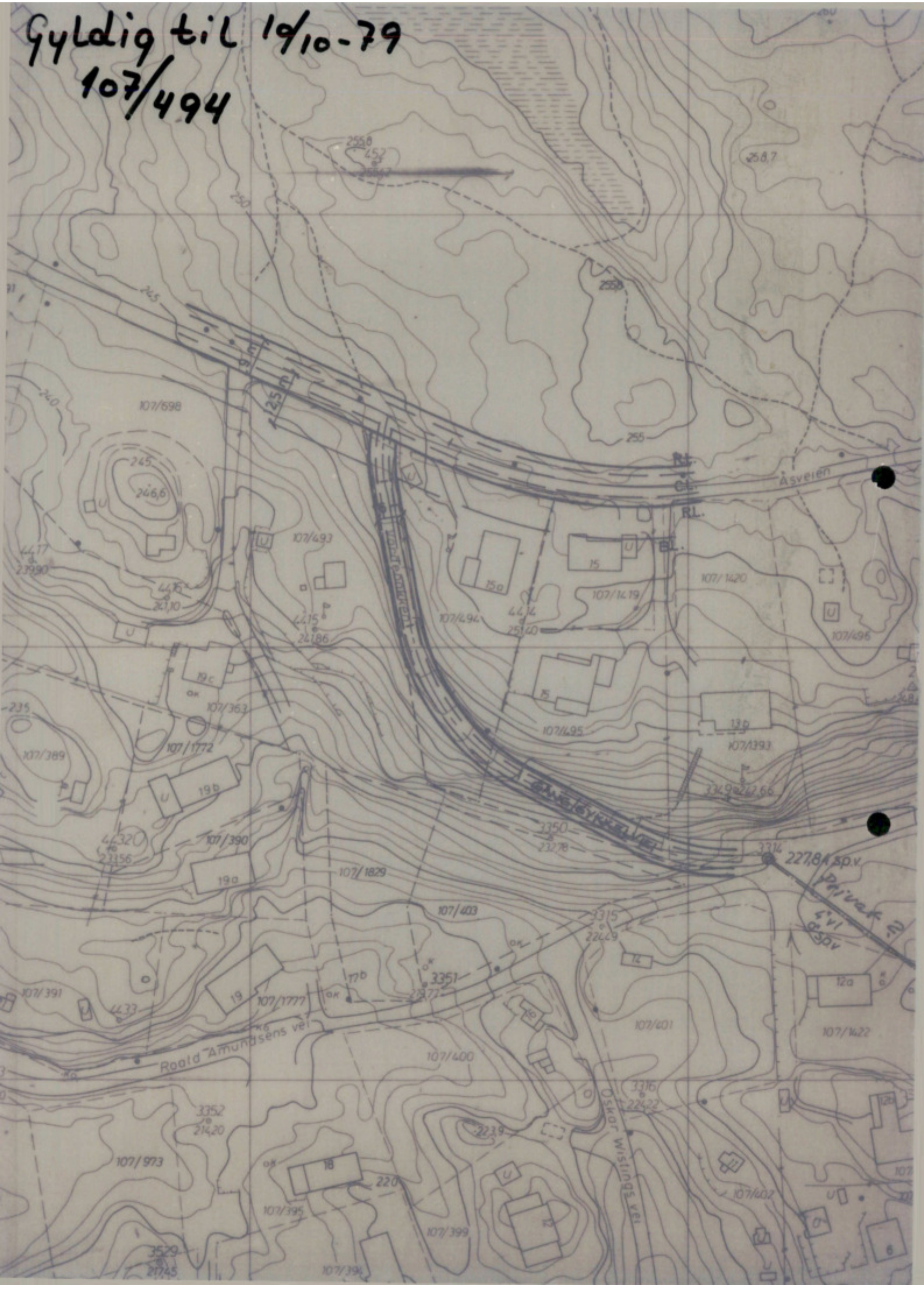
Kopi er sendt til eierne av tomta:

Inger Johanne og Tore Hvidsten
Teksneslia 30
1520 VÅLER

Vedlegg

Gyldig til 19/10-79

107/494



Lørenskog kommune

Michael J. Barreto
Ramsfjell Arkitekter AS

Saksbehandler / telefon	Vår referanse:	Deres referanse:	Dato:
Natalia Linløkken / 67 93 42 09	18/2591- 9		08.03.2019

Avkjøringstillatelse

Lørenskog kommune, ved kommunalteknikk**,** gir tillatelse til å legge ny avkjørsel fra Roald Amundsens vei til eiendom nr. 41, Gnr. 107 Bnr. 403 i Lørenskog kommune.

Tillatelsen er gitt i henhold til bestemmelsene om avkjørsler i vegloven av 21.6.1963 og Vegdirektoratets regler av 16.7.1964 og på følgende vilkår:

1. Tillatelsen gjelder bare for det sted som er nevnt foran og i overensstemmelse med godkjent kartutsnitt, datert **05.03.19(veldlegg)**
2. Avkjørselen kan bare brukes til følgende formål: Adkomst til boligeiendom.
3. Kravene til utforming og sikt for den private avkjørselen framgår av Blad 1, som følger vedlagt. Det skal legges min. 200 mm rør i veigrøft og i tilstrekkelig lengde gjennom avkjørselen.
4. Det er ikke tillatt å rygge ut i Roald Amundsens vei**.** Snuplass må anlegges på eiendommen.
5. Renovatøren (ROAF) stiller krav om veistandard og avstand til oppsamlingsutstyr for avfall. Byggherren er ansvarlig for at slike krav kan imøtekommes.

Denne avkjøringstillatelsen er ikke gyldig før avkjøringen er kontrollert og funnet i orden. Byggherren er selv ansvarlig for å gi beskjed når avkjørselen er klar for kontroll.

Klageadgang og innsyn:
Vedtaket kan påklages til kommunens særskilte klagenemnd, jf. forvaltningsloven kapittel VI. Klagefristen er 3 uker fra melding om vedtaket er mottatt.

Eventuell klage sendes til Lørenskog kommune v/ Kommunalteknikk, og merkes med websaknr. Klage må fremsettes i samsvar med klagefristen i forvaltningsloven §§ 29 og 30, og være i samsvar med krav til form og innhold for klager etter forvaltningsloven § 32.

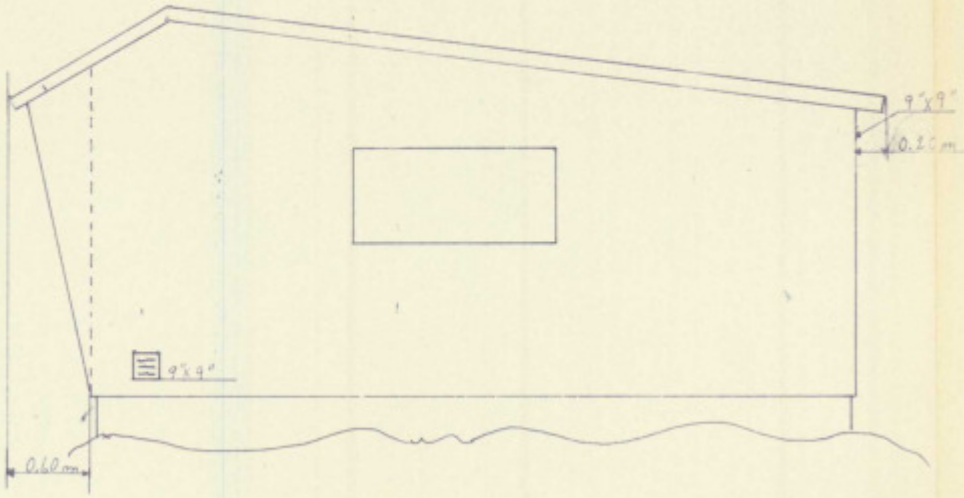
Parter har rett til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter, jf. forvaltningsloven §§ 18 flg. Dersom det er ønskelig med innsyn i saken kan innsyn bestilles gjennom postliste på kommunens nettside eller ved å kontakte saksbehandler.

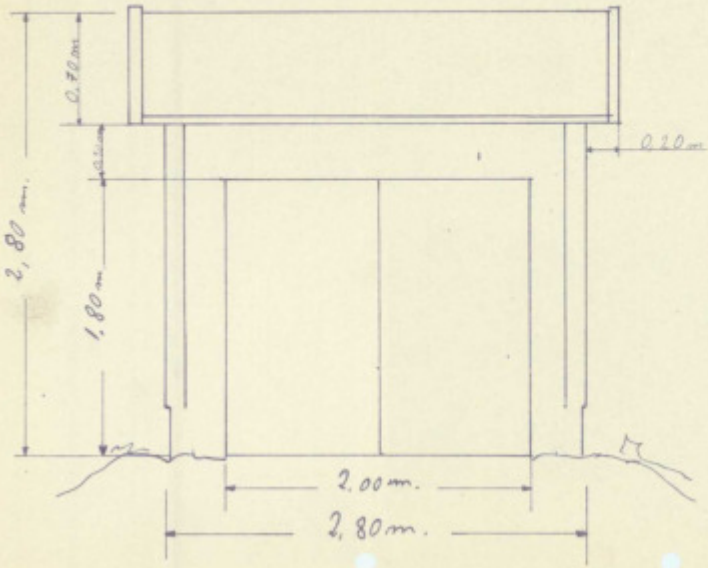
Med hilsen
Forvaltning- og kommunikasjon

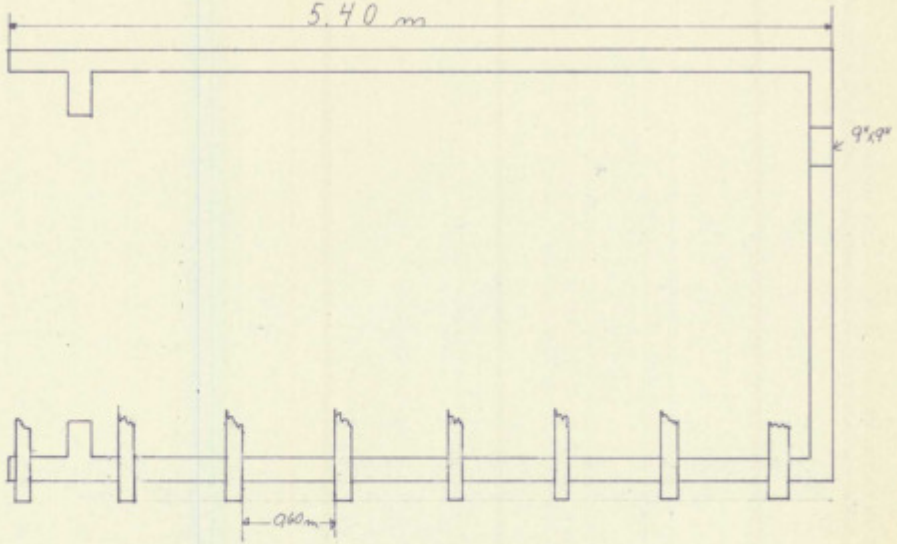
Thomas Ertsås
avdelingsleder

Natalia Linløkken
avdelingsingeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.







Garasjen oppføres i Ytong
Taktrjeltene er 3"×6" og taklbord
1"×6". Over dør og vindu
armert Ytong stav

Sak nr. 207/62
GODKJENT
Endr:
LØRENSKOG BYGNINGSRÅD

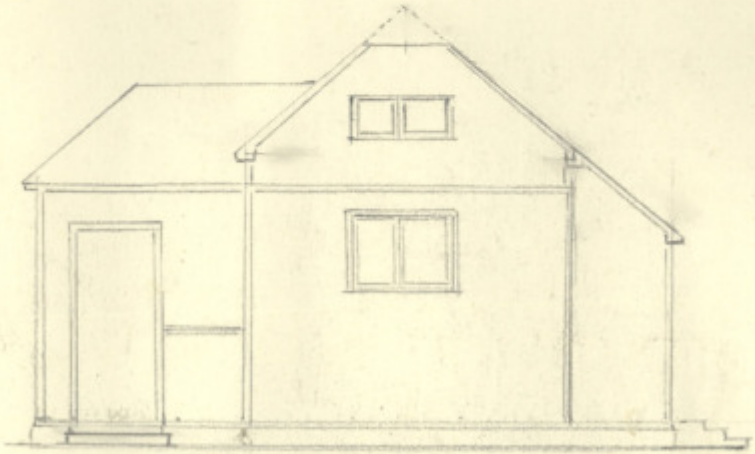
Skala 1:25
Mål i mm
Evnp. Prosjekt

garasje.

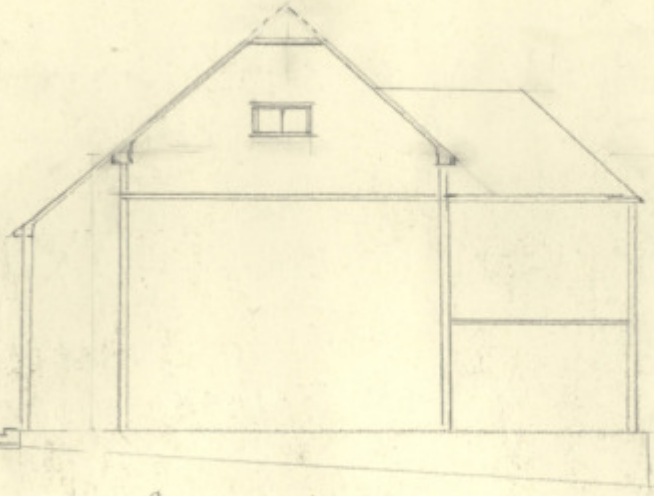
M.
Dw 30-8-62
Tegnet T. Hindrum
Erst.

A.S. RADIO INDUSTRI – OSLO

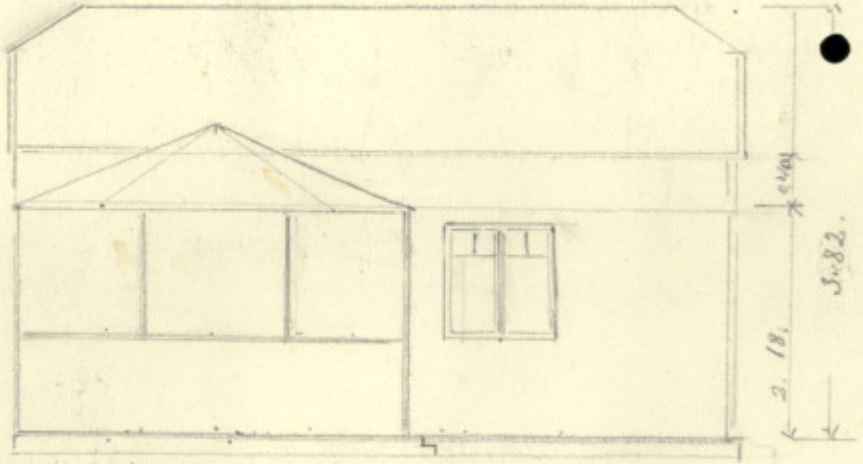
„Furutoppo" g.nr. 107, br.nr. 494.



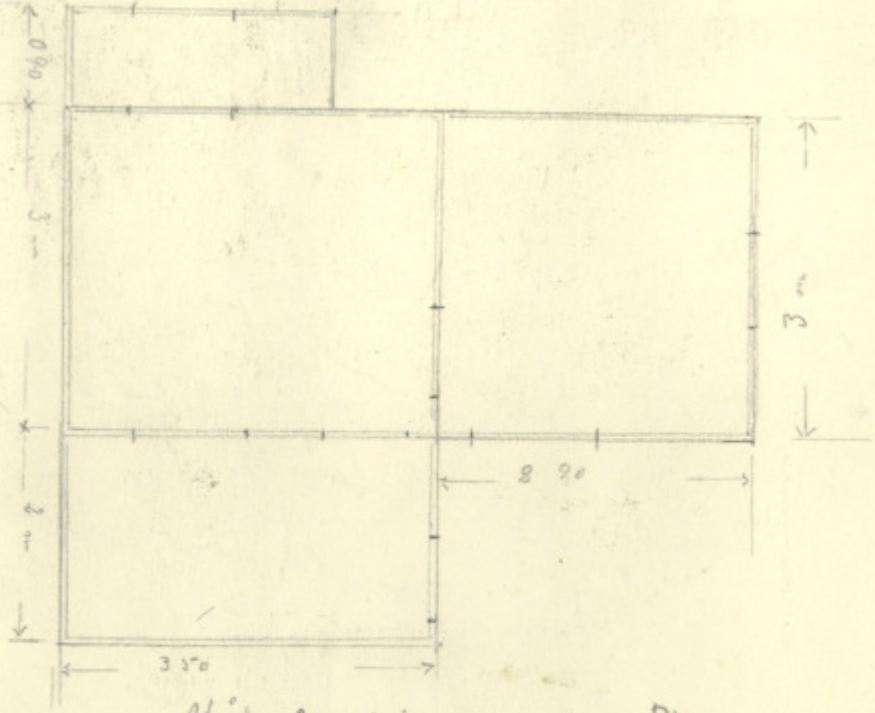
Mot vord



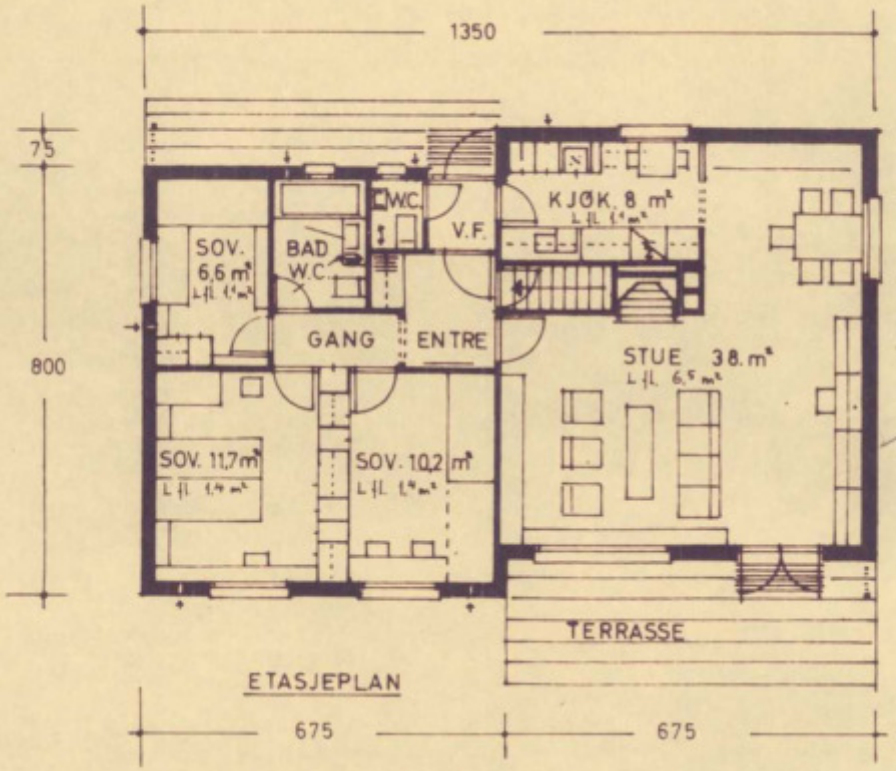
Sett fra vest



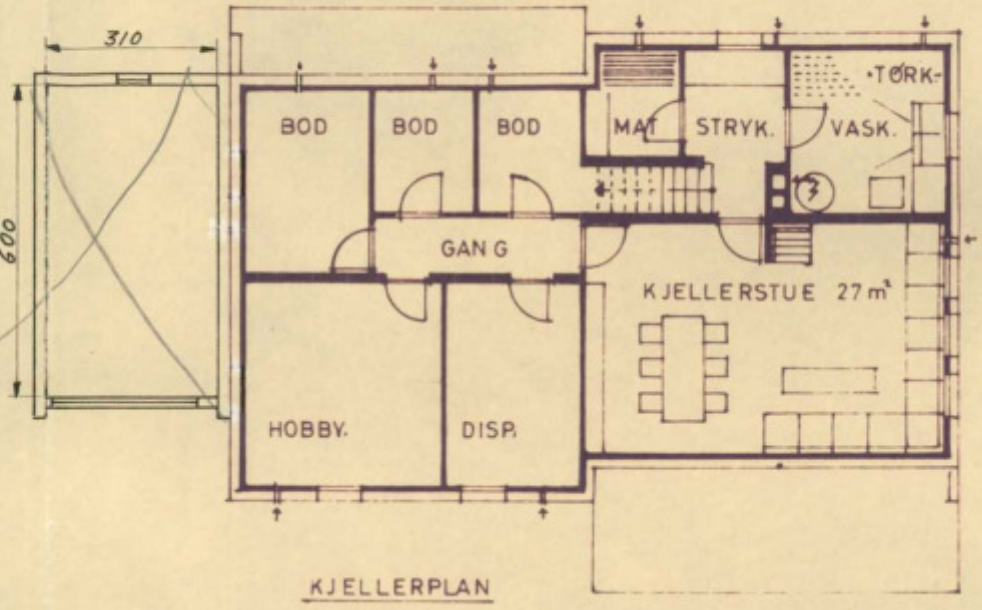
Sett fra Syd



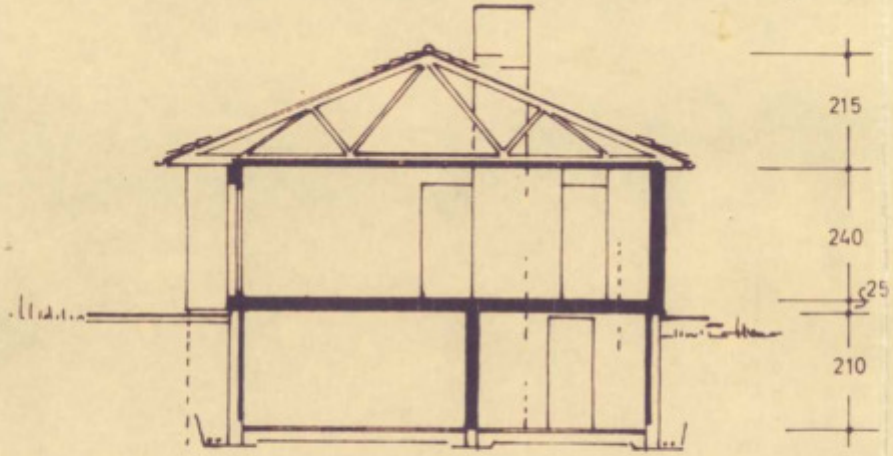
Mål 20 mill. m pr. mot. Plan



ETASJEPLAN



KJELLERPLAN

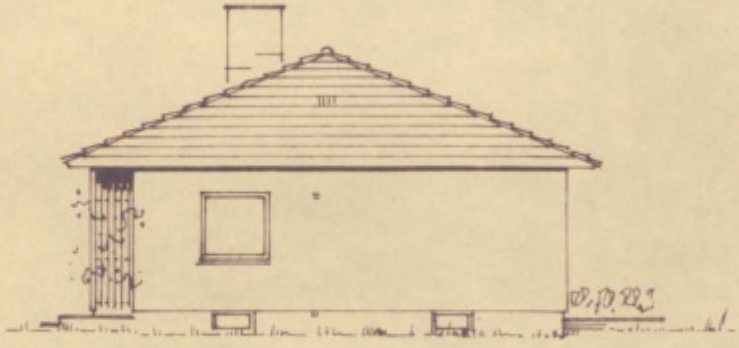


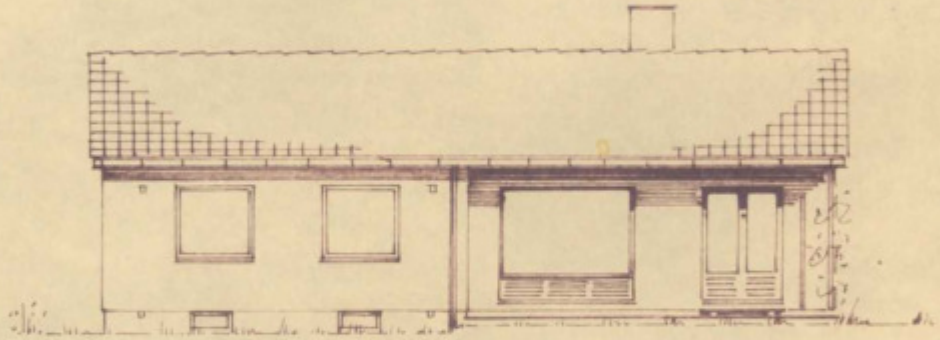
SNITT

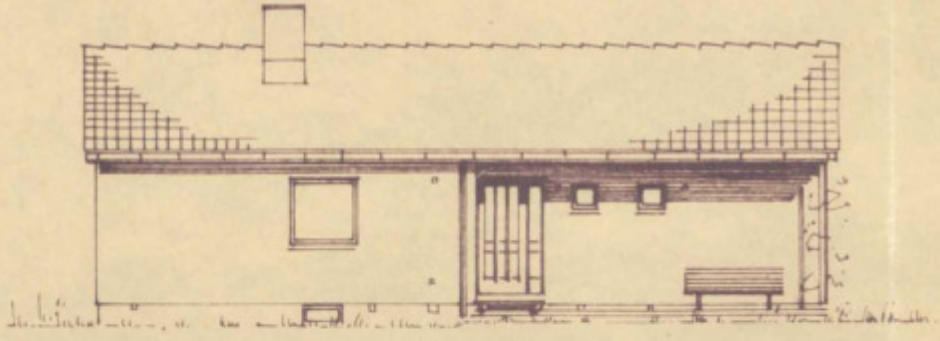
Fremlagt i
BYGNINGSRÅDET
sak 364, den 9/11 1967
Vedtatt Godkjent
for BYGNINGSRÅDET
I LØRENSKOG

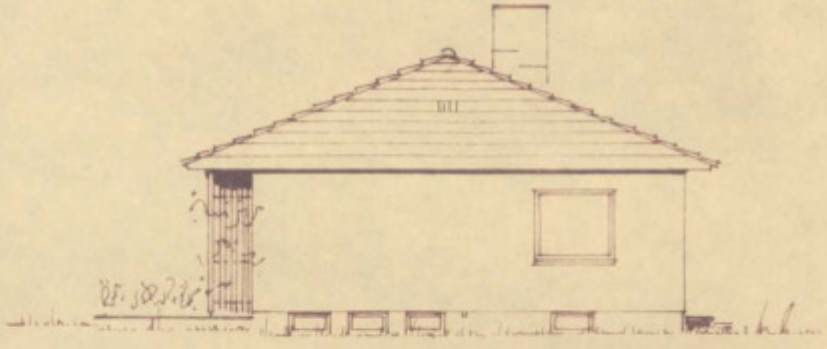
ARK. MNAL A. GARLØV.	SKALA	DATO 30.10.63.
HUSTYPE motto: "SOVIRO"	1 : 100	TEGN. KORR. KORR.
AKSJESELSKAPET LETTBETONG HUS DRAMMENSVN. 158 – OSLO 2 TELF. 55.86.90	TYPE: 1042 ÷ 96m²	
	Anmeldelsestegning. PLANER SNITT	
	TEGN. NR. 2.	

Denne tegning er vår eiendom og må ikke urettmessig benyttes eller etterlignes.







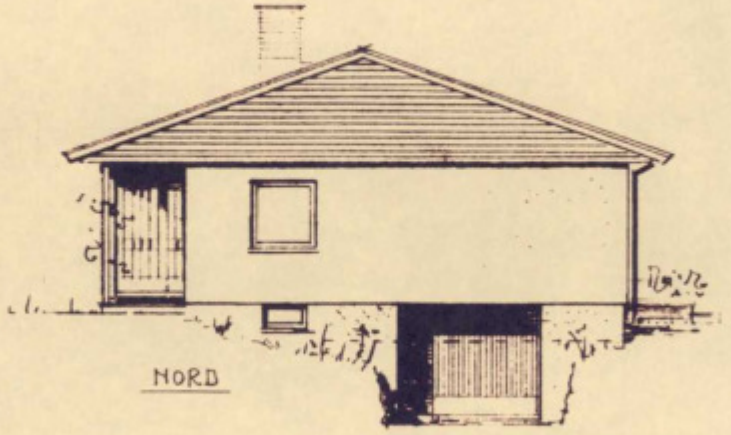


Fremlagt i
BYGNINGSRÅDET
sak 364, den 9/11 1964
V. dato
Godkjent
EYG. INGSSJEFEN
for LØRENSKOG

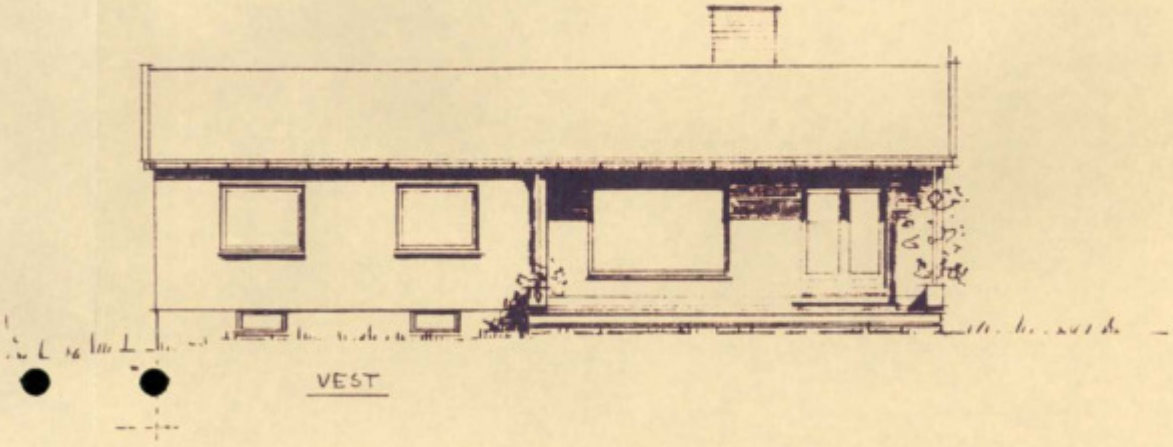
ARK. MNAL A. GARLØV	SKALA	DATO 30.10.63.
TYPEHUS motto: "SOVIRO"	1 : 100	TEGN. KORR. KORR.
AKSJESELSKAPET LETTBETONG HUS DRAMMENSVN. 158 – OSLO 2 TELF. 55.86.90	TYPE: 1042 : 96m²	
	Anmeldelsestegning. FASADER.	
	TEGN. NR.	1.

Denne tegning er vår eiendom og må ikke urettmessig benyttes eller etterlignes.

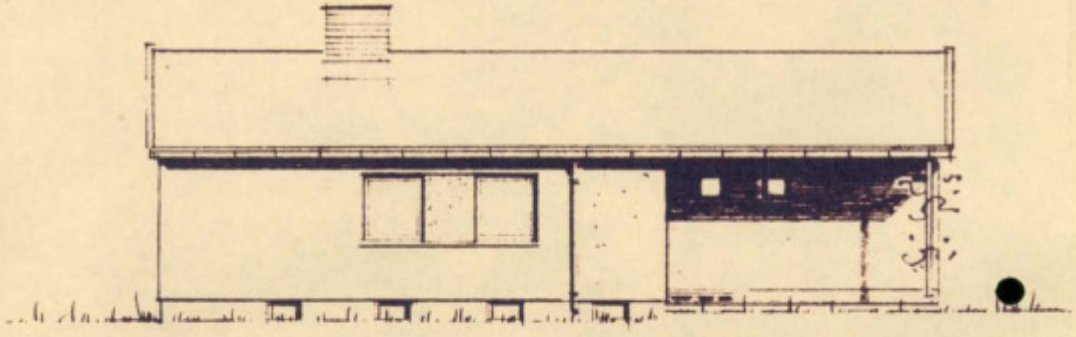
FREMLAGT I REGULERINGSRÅDET
den 5-10-64 Sak 159



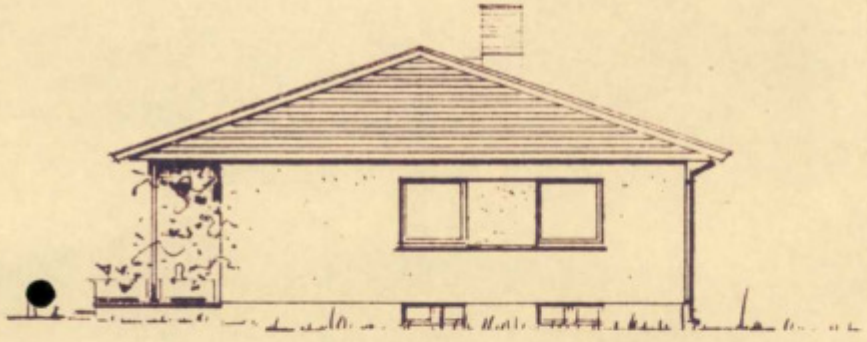
NORD



VEST



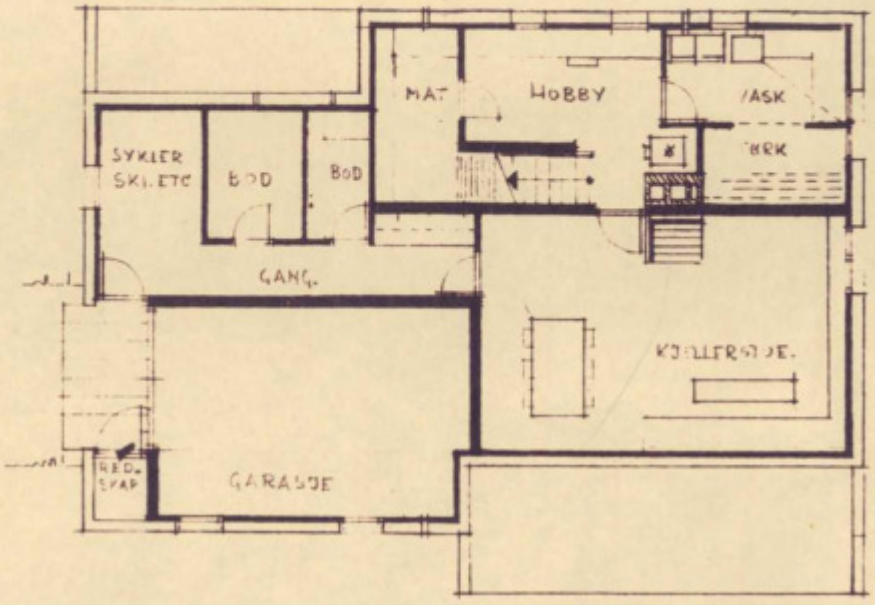
ØST



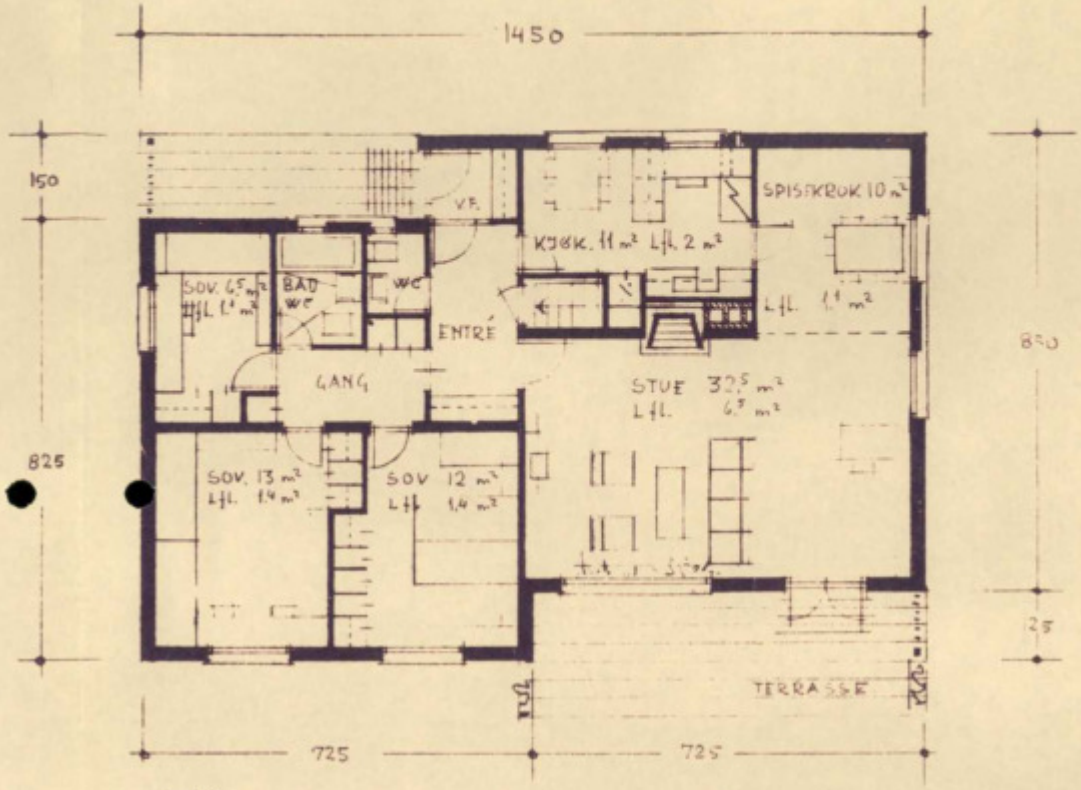
SYD

FREMLAGT I REGULERINGSRÅDET
den ..... Sak .....

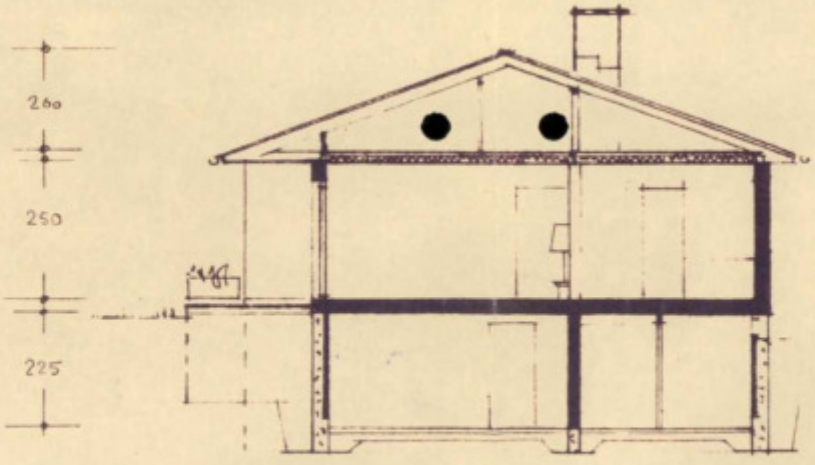
ARK MNAL A.GARLØV.	OSLO	Dato	Sign.
TYPEHUS motto: "SOV I RO"	Målestokk 1:100	Tegnet 1/2-61	
	TYPE: 42 ÷ 125 m²		
	FASADER		
	TEGN. NR	1	



KJELLERPLAN



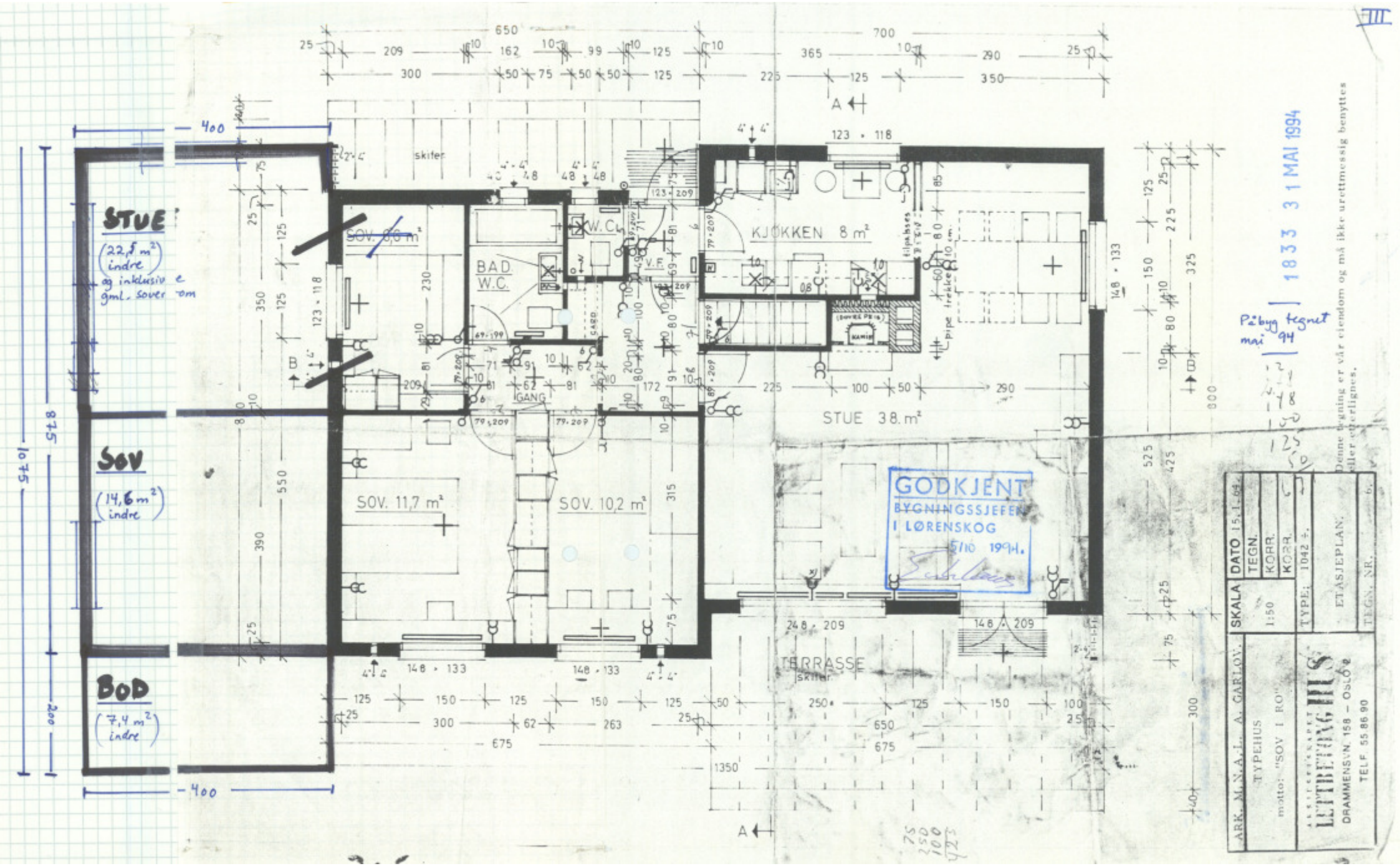
ETASJEPLAN.



SNITT

FREMLAGT I REGULERINGSRÅDET
den ..... Sak .....

ARK. M NAL A GARLØV.		Dato	Sign.
TYPEHUS		1/8-61	
motto: "SOV I RO"	1:100		
	TYPE: 42 ÷ 112,5 m²		
	PLANER SNITT		
	TEGN. NR. 2.		


STUE
(22,5 m² indre og inklusive gml. soverom
SOV
(14,6 m² indre
BOD
(7,4 m² indre
SOV. 8,6 m²
BAD W.C.
W.C.
GANG
SOV. 11,7 m²
SOV. 10,2 m²
KJØKKEN 8 m²
STUE 38. m²
TERRASSE
skifer
GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN I LØRENSKOG
5/10 1994.
Påbygg tegnet mai 94
1833 31 MAI 1994
Denne tegning er vår eiendom og må ikke uretmessig benyttes eller utleveres.
ARK. M.N.A.L. A. GARLOV.
TYPEHUS
motto: "SOV I RO"
SKALA 1:50
DATO 15.1.94
TEGN.
KORR.
KORR.
TYPE: 1042 ÷.
ETASJEPLAN:
TEGN. NR.
LETTBYGG AS
DRAMMENSVN. 158 – OSLO 2
TELF. 55 86 90

Lørenskog kommune
TEKNISK

GRUNNKART Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **107** Bnr.: **494** Adresse: **Åsveien 25**

Godkjent nybygg Godkjent tilbygg



N

Vann og Avløp
13.05.2024
Målestokk 1:1000
Lørenskog kommune

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartdatabaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjonen 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.

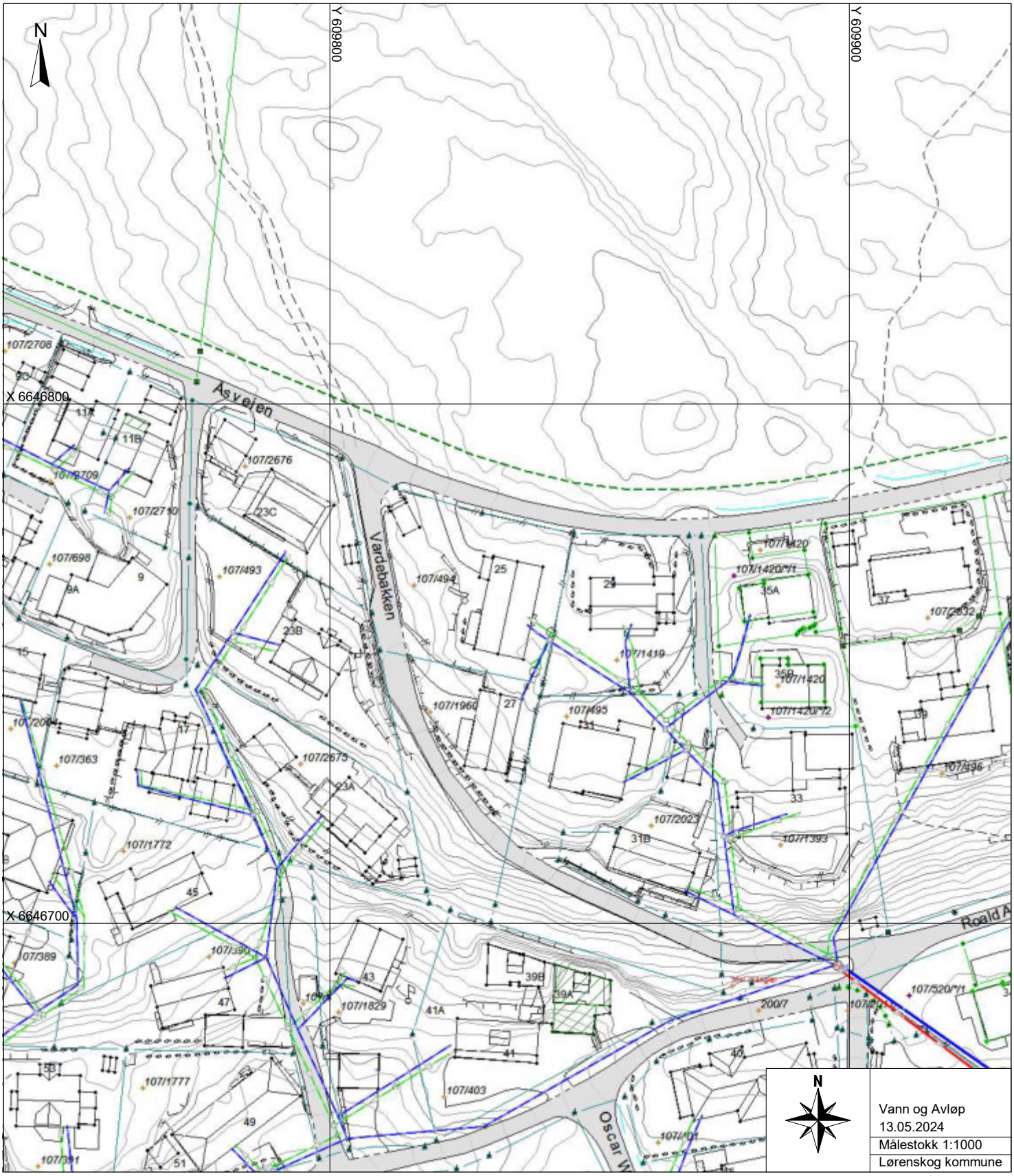
Lørenskog kommune
TEKNISK

LEDNINGSKART Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **107** Bnr.: **494** Adresse: **Åsveien 25**

Vannledning — Spillvannsledning — Overvannsledning — Avløp felles — Spillvannskanal — RAII

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Spesielt gjelder dette vist beliggenhet av private stikkledninger.



Vann og Avløp
13.05.2024
Målestokk 1:1000
Lørenskog kommune

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartdatabaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjonen 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.

Lørenskog kommune
TEKNISK

UTSNITT AV REGULERINGSPLAN Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **107** Bnr.: **494** Adresse: **Åsveien 25**



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartdatabaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjonen 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.

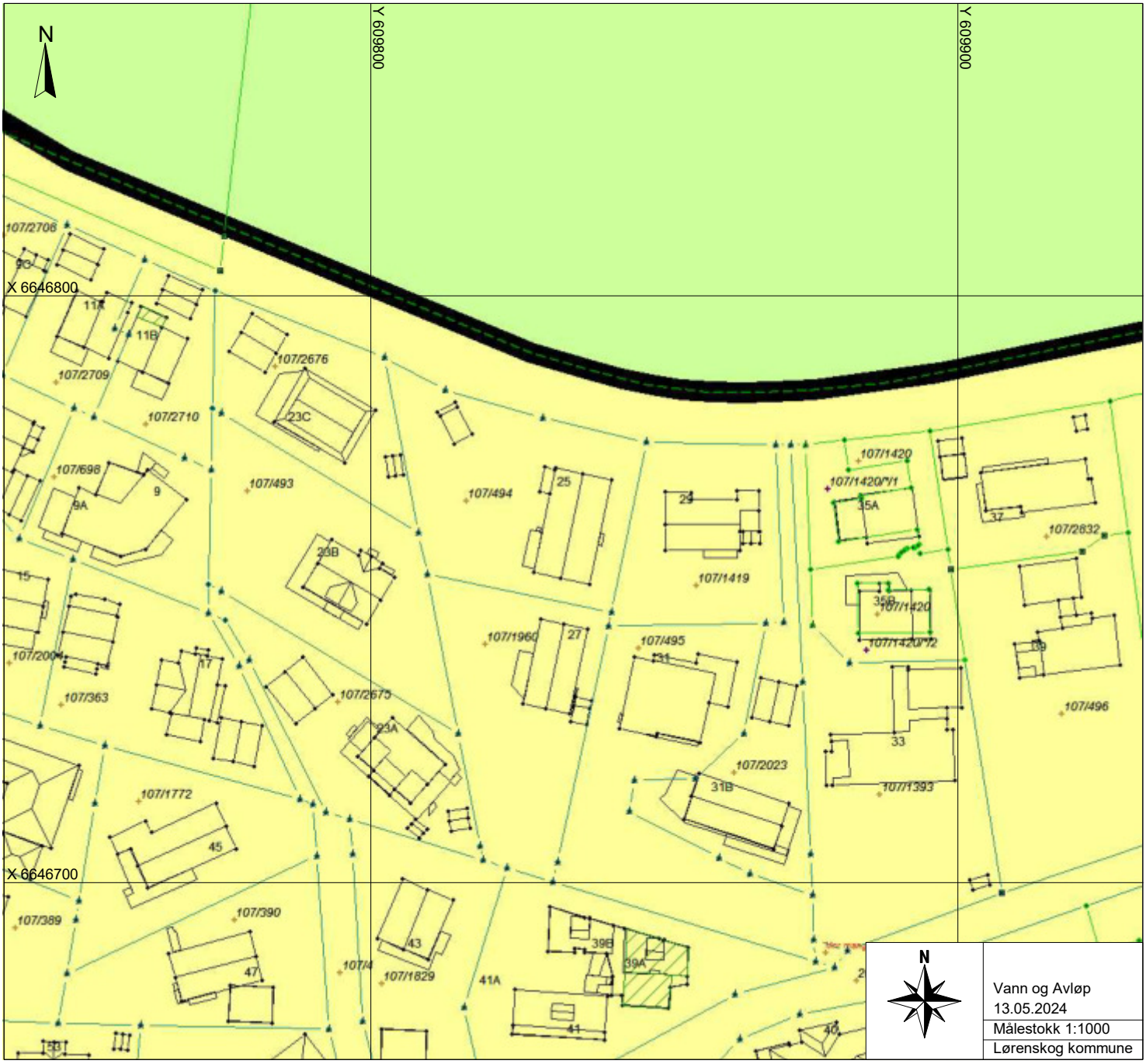
Lørenskog kommune
TEKNISK

UTSNITT AV KOMMUNEPLAN Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **107** Bnr.: **494** Adresse: **Åsveien 25**

Hele eller deler av eiendommen er uregulert og omfattes av kommuneplanens arealdel.

Nåværende	Framtidig	
		Boligbebyggelse
		Sentrumsformål
		Næringsbebyggelse
		Tjenesteyting
		Grønnstruktur
		Park med grav-og urnelund
		LNF-område
		Båndlegging for regulering etter PBL
		Markagrense



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartdatabaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjonen 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.

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

Bestemmelser og retningslinjer til sluttbehandling 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 15
12.1 Kulturminner med avklart verneverdi 15
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 17
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 18

16. Handel og forretning 18

17. Anleggsperioden 18
17.1 Trinnvis utbygging 18
17.2 Anleggsperioden 18

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL 19

18. Byggeområder for bolig 18
18.1 Bolig 19
18.2 Frittliggende småhusbebyggelse 19
18.2.1 Definisjoner 19
18.2.2 Utforming 19
18.2.3 Bebyggelse og fradeling 19
18.2.4 Bebyggelsesstruktur 19
18.2.5 Terrengtilpasning 19
18.2.6 Fortetting og utnyttelse 19
18.2.7 Mikrohus 20
18.2.8 Uteoppholdsareal 20
18.2.9 Parkering 20
18.3 Konsentrert småhusbebyggelse 20
18.3.1 Definisjon 20
18.3.2 Tiltak på eksisterende konsentrert småhusbebyggelse 20

19. Tjenesteyting 20
20. Næring 20
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER 21
21. Sikringssone for drikkevann (H110) 21
22. Sikringssone T-bane (H190_1) 21
23. Sikringssone tunneler (H190_2) 21
24. Sikringssone VA-anlegg (H190_3) 21
25. Faresone kvikkleire (H310) 21
26. Faresone flom (H320) 22
27. Retningslinjer for hensynssone kulturmiljøer (H570) 22
28. Retningslinje til båndleggingssone for Østmarka naturreservat (H720_1) 22
29. Retningslinje til båndleggingssone for Ramstadslottet naturreservat (H720_2) 22
30. Retningslinje til båndleggingssone for Tretjernhøla naturreservat (H720_3) 22
31. Retningslinje til båndleggingssone for Styggvannsdalen naturreservat (H720_4) 22
32. Båndleggingssone for kulturminner - Lørenskog middelalderkirke (H730_1) 22
33. Båndleggingssone for kulturminner - Haneborgåsen (H730_2) 22
34. Båndleggingssone høyspentanlegg (H740) 22
RETNINGSLINJER FOR UTVIKLINGSOMRÅDENE 23
35. Generelle retningslinjer for utviklingsområdene 23
35.1 Lørenskog sentrum 23
35.2 Lørenskog stasjonsområde 24
35.3 Visperud 24
35.4 Fjellhamar 24
35.5 Ahus/ Nordbyhagen 25
36. Retningslinjer for Marka 25
37. PLANLISTE 26

1 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.

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 utbyggings-prosjekter skal følge retningslinjene i helhetsplanen og nedfelles i detaljreguleringer.

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

1. februar 2023

SERVITUTTER

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLESTRØM
PB. 1023 LILLESTRØM SYD
2012 LILLESTRØM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 24-24-0134 (Karianne Rytterager)
Vår referanse: 3478215/23991470
Bestilling: C3 2024-05-14 (10) 22

Dato
14.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2555	8	14.9.1962	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3222 LØRENSKOG	107	494	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1962/2555/8
Uthentet 2024-05-14 09:56

Dnr. 2555/62. Dagb.f. 15/9.1962.

E.R.K.L.Æ.R.I.N.G

Undertegnede eier av gr.nr. ...., br.nr. 744, ... vei nr. 58A forplikter seg herved til å fjerne den av bygningsvesenet under ..... godkjente garasje på eiendommen når bygningsvesenet måtte forlange det, uten omkostninger for Lørenskog kommune.

Denne erklæring skal også overføres på senere eiere og blir å tinglyse som heftelse på eiendommen.

....., den ....

.....

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLESTRØM
PB. 1023 LILLESTRØM SYD
2012 LILLESTRØM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 24-24-0134 (Karianne Ryttercager)
Vår referanse: 3478217/23991480
Bestilling: C3 2024-05-14 (10) 20

Dato
14.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
231	8	8.1.1979	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3222 LØRENSKOG	107	494	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

DAGBOKFØRT
231
08 JAN 79 00231
SORENSKRIVEREN I
STRØMMEN

3975
78

E R K L Æ R I N G.

Undertegnede eier av gnr. 107 bnr. 494, Roald Amundsens vei 15 A i Lørenskog, erklærer herved at når eiendommen deles som godkjent av Lørenskog bygningsråd den 21.november 1978, sak 527, vist på situasjonskart datostemplet 13.november 1978, skal søndre parsell ha rett til oppføring, bruk og vedlikehold av garasje og oppstillingsplass for bil samt atkomst over nordre parsell til Åsveien.

Erklæringen blir å tinglyse som heftelse på eiendommen og skal overføres til senere eiere.

Heftelsen kan ikke avlyses uten samtykke fra bygningsrådet.

Lørenstog den 9/12-1978

Inger Johanne Hvidsten

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLESTRØM
PB. 1023 LILLESTRØM SYD
2012 LILLESTRØM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 24-24-0134 (Karianne Rytterager)
Vår referanse: 3478219/23991490
Bestilling: C3 2024-05-14 (10) 15

Dato
14.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6853	8	21.11.1980	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3222 LØRENSKOG	107	494	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1980/6853/8
Uthentet 2024-05-14 09:55

DAGBOKFØRT
21 NOV 80 06853
SORENSKRIVEREN I STRØMMEN

ERKLÆRING

Undertegnede som eier av gr.nr. 107 br.nr. 494, 1393, 1419, 495, 1960, 2023 avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglyse som vedkommende samtlige eiendommer og som ikke kan avlyses uten Lørenskog ingeniørvesens samtykke.

Undertegnede som eier av gr.nr. 107 br.nr. ~~1919~~ 1393 gir herved eierne av gr.nr. 107 br.nr. 494, 495, 1419, 1960, 2023 rett til å føre kloakkledning fra og vannledning til sine eiendommer over gr.nr. ..... br.nr. .....s grunn samt foreta all reparasjon og ettersyn på ledningene samme sted når dette er påkrevet. For forvolt skade og ulempe i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn.

Undertegnede som eier av gr.nr. ..... br. nr. ..... gir eierne gr.nr. ..... br.nr. ..... samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over br.nr..... br.nr. .....s grunn.

Undertegnede som eier av gr.nr. ..... br.nr. ..... gir eierne av gr.nr. ..... br. nr. ..... samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over gr. nr. ..... br.nr. .....s grunn.

Undertegnede som eier av gr.nr. ..... br.nr. ..... gir eierne av gr.nr. ..... br.nr. ..... samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over gr.nr. ..... br.nr. .....s grunn.

Undertegnede som eier av gr.nr. ..... br.nr. ..... gir eierne av gr.nr. ..... br.nr. ..... samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over gr.nr. ..... br.nr. .....s grunn.

Ingeniørvesenet har rett til når som helst å stenge og forsegle fellesstoppekranen i ..... hvis det av tekniske grunner viser seg påkrevet.

Ingeniørvesenet har likeledes rett til når som helst å stenge og forsegle den for hver enkelt bygning anbragte utvendige hovedstoppekran hvor det blir nødvendig enten av tekniske grunner eller for å få trufne bestemmelser respektert.

Eierne er solidarisk ansvarlig for vedlikehold og reparasjon av felles vann- og kloakkledninger.

Inger-J Henriksen
Eier av gr.nr. 107 br.nr. 494

Øystein Larsen
Eier av gr.nr. 107 br.nr. 495

Hilde Sørheim
EIER AV GNR 107 BNR 1393

Ralf T. Hansen
EIER AV GNR 107 BNR 1419

Kristin Helland
EIER AV GNR 107 BNR 1960

Vivi Helland
EIER AV GNR 107 BNR 1960

Terje Larsen
EIER AV GNR 107 BNR 2023

Øystein Larsen

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysning.

..... den ..... 19....

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLESTRØM
PB. 1023 LILLESTRØM SYD
2012 LILLESTRØM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 24-24-0134 (Karianne Rytterager)
Vår referanse: 3478216/23991475
Bestilling: C3 2024-05-14 (10) 12

Dato
14.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3599	8	29.5.1973	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3222 LØRENSKOG	107	494	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1973/3599/8
Uthentet 2024-05-14 09:54

Dnr. 3599/ 1983. Dbf 29/5. 1973.
Stpl. av emb. idag med kr. 10.-

ERKLÆRING

Undertegnede som eier av gr.nr. ..I 7.. br.nr. ..I...3.. Kjell Sørheim gir herved reservert erklæring som blir tinglyst som varig heftelse på vårt eiendom og som ikke kan avvises uten Lørenskog ingeniørvesens samtykke.

Undertegnede som eier av gr.nr. ..I07.. br.nr. ..I3[illegible]3.. Hilly Sørheim gir herved eier av gr.nr. ..I 7.. br.nr. ..I4..3.. rett til å føre klosakkledning fra sin eiendom over gr.nr. ..I 7.. br.nr. ..I3[illegible]3..s grunn i rett forhold til kommunens ledningsnett. Det skal ikke være krevet. For øvrig skal det ikke ulempe i den måte som kan kreves først trinn etter skjønn. Denne rett gis til delen av tilkobling til felles vann- og klosakkledning, den delen som er privat.

Undertegnede som eier av gr.nr. ..I 7.. br.nr. ...4.. Øystein Larsen gir eieren av gr.nr. ..I07.. br.nr. ..I4[illegible].. denne rettigheter og pålegger han de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og klosakkledninger over gr.nr. ..I 7.. br.nr. ...[illegible]9..s grunn.

Undertegnede som eier av gr.nr. ..I 7.. br.nr. ..I4[illegible].. Rolf Pettersen gir eieren av gr.nr. ..I 7.. br.nr. ..I4[illegible].. denne rettigheter og pålegger han de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og klosakkledninger over gr.nr. ..I07.. br.nr. ..I4[illegible]..s grunn.

Undertegnede som eier av gr.nr. ..I 7.. br.nr. ...4[illegible].. Inger-Joh. Hvidsten gir eieren av gr.nr. ..I 7.. br.nr. ..I4[illegible].. denne rettigheter og pålegger han de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og klosakkledninger over gr.nr. ..I07.. br.nr. ...[illegible]94..s grunn.

Ingeniørvesenet har likeledes rett til når som helst og forøvrig den for hver enkelt bygning innbrakte utvendige hovedstokkpeikrun hvor det blir nødvendig enten av tekniske grunner eller for å få trufne bestemmelser respektert. Eierne er solidarisk ansvarlig for vedlikehold og reparasjon av felles vann- og klosakkledninger.

Kjell Sørheim
eier av gr.nr.107 br.nr.1420

Hilly Sørheim
eier av gr.nr.107 br.nr.1393

Øystein Larsen
eier av gr.nr.107 br.nr.495

Rolf Pettersen
eier av gr.nr.107 br.nr.1419

Inger-Joh. Hvidsten
eier av gr.nr.107 br.nr.494

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysning.

Lørenskog.....den.....I973

Vedr. kr. 100,-

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLESTRØM
PB. 1023 LILLESTRØM SYD
2012 LILLESTRØM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 24-24-0134 (Karianne Rytterager)
Vår referanse: 3478218/23991485
Bestilling: C3 2024-05-14 (10) 11

Dato
14.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4673	8	13.8.1980	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3222 LØRENSKOG	107	494	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1980/4673/8
Uthentet 2024-05-14 09:54

1419
90

DAGBOKFØRT
19 AUG 80 04673
SORENSKRIVEREN I
STRØMMEN

ERKLÆRING

Undertegnede som eier av gr.nr. 107 br.nr. 1419 494 495 1960 1393 avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglyse som vedkommende samtlige eiendommer og som ikke kan avlyses uten Lørenskog ingeniørvesens samtykke.

Undertegnede som eier av gr.nr. 107 br.nr. 1419 gir herved eierne av gr.nr. 107 br.nr. 494-1960 rett til å føre kloakkledning fra og vannledning til sine eiendommer over gr.nr. 107 br.nr. 1419 s grunn samt foreta all reparasjon og ettersyn på ledningene samme sted når dette er påkrevet. For forvolt skade og ulempe i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn.

Undertegnede som eier av gr.nr. 107 br. nr. 494 gir eierne gr.nr. 107 br.nr. 1960 samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over br.nr. 1419 br.nr. 494 s grunn.

Undertegnede som eier av gr.nr. 107 br.nr. 495 gir eierne av gr.nr. 107 br. nr. 1960 samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over gr. nr. 107 br.nr. 495 s grunn.

Undertegnede som eier av gr.nr. 107 br.nr. 1393 gir eierne av gr.nr. 107 br.nr. 1960 samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over gr.nr. 107 br.nr. 1393 s grunn.

Undertegnede som eier av gr.nr. ..... br.nr. ..... gir eierne av gr.nr. ..... br.nr. ..... samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over gr.nr. ..... br.nr. ..... s grunn.

Ingeniørvesenet har rett til når som helst å stenge og forsegle fellesstoppekranen i ..... hvis det av tekniske grunner viser seg påkrevet.

Ingeniørvesenet har likeledes rett til når som helst å stenge og forsegle den for hver enkelt bygning anbragte utvendige hovedstoppekran hvor det blir nødvendig enten av tekniske grunner eller for å få trufne bestemmelser respektert.

Eierne er solidarisk ansvarlig for vedlikehold og reparasjon av felles vann- og kloakkledninger.

Eier av gr.nr. 107 br.nr. 1419

Eier av gr.nr. 107 br.nr. 1960

Eier av gr.nr. 107 br.nr. 494
Inger-Johanne Hindsten
Tore Knudsen

Eier av gr.nr. 107 br.nr. 495

Eier av gr.nr. 107 br.nr. 1393

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysning.

Fjellhamar den 4/7 1980

J. Dalløpen

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLESTRØM
PB. 1023 LILLESTRØM SYD
2012 LILLESTRØM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 24-24-0134 (Maria Holth)
Vår referanse: 3738461/26281836
Bestilling: C3 2025-04-29 (7) 138

Dato
29.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
410105	200	10.4.2025	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3222 LØRENSKOG	107	494	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsmerknad
Advokatfirmaet Sander AS	Doknr: 410105 Tinglyst: 10.04.2025 STATENS KARTVERK
Adresse: Postboks 350	
Postnummer: 1471 | Poststed: Lørenskog	
Fødselsnr./Org.nr. 916 607 628 | Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Eli Kristin Selven	230448 [redacted]
Tore Hauer	110948

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029	Lørenskog	107	494		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029	Lørenskog	107	1960		

B

Rettighet for person (personlig servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
24.03.2025	Eli Kristin Selven Tore Hauer

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Eiendommen gnr. 107, bnr. 1960 har en veirett over deler av eiendommen gnr. 107, bnr. 494.

Den vedlagte kartskissen ("B1") og det vedlagte kartfotoet ("B2") viser arealet for veiretten som eiendom gnr. 107, bnr. 1960 har over eiendom gnr. 107, bnr. 494. Arealet for veiretten er merket med brun farge på kartskissen, mens det tilsvarende målsatte arealet er merket med lilla farge på kartfotoet. Som det følger av kartfotoet er de tre sidene av veirettsarealet beregnet til ca. 6,7 meter, 10,5 meter og 6,0 mete, slik at ca. omkrets er 23,2 meter og ca. areal 18,0 kvm.

Heftelsene kan ikke avlyses uten samtykke fra Geodataseksjonen i Lørenskog kommune; org.nr. 842 566 142.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten innlegnet. ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

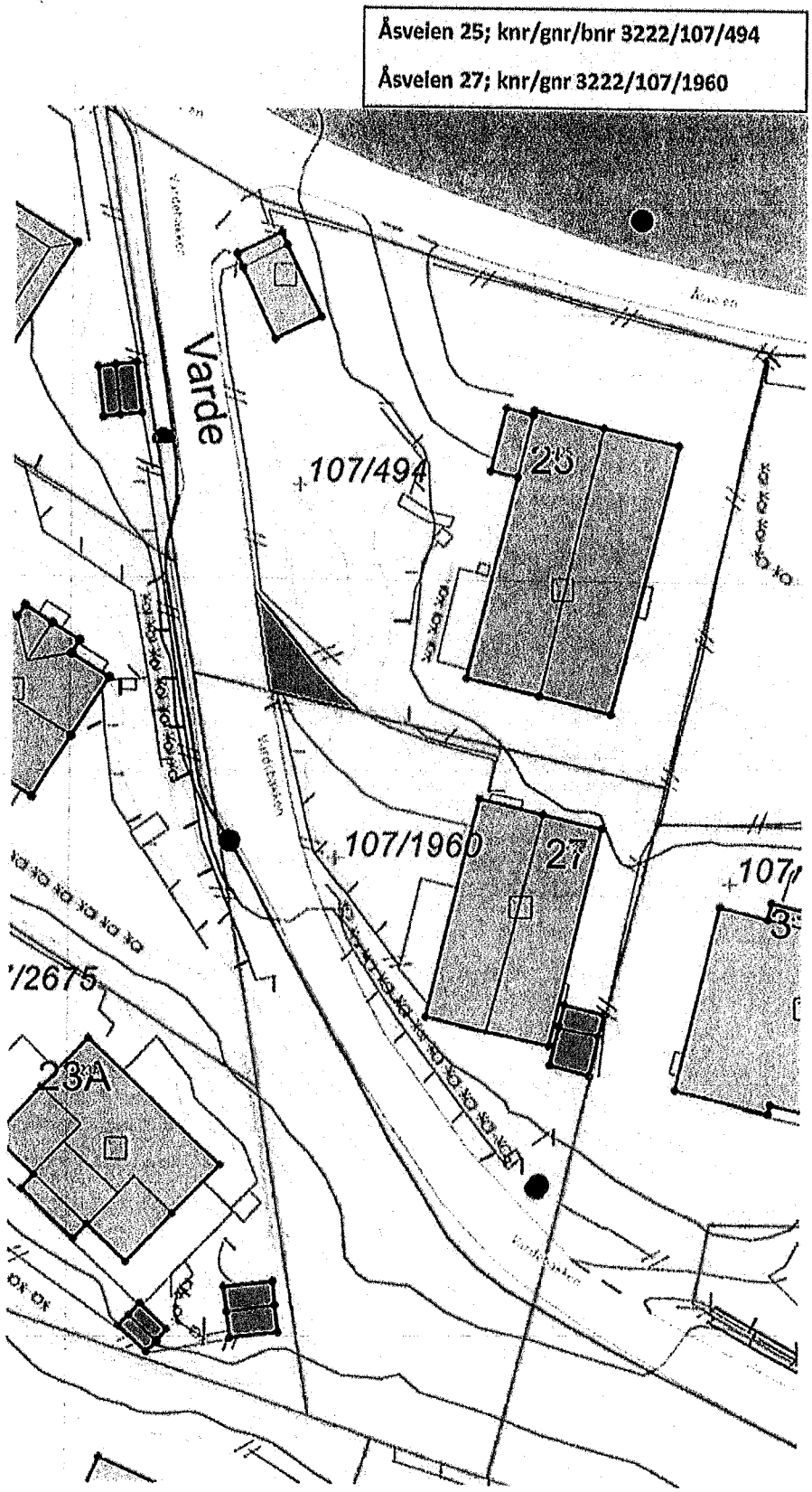
6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
24.03.2025	Tove Haver

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Dokumentet kan tinglyses
Lillestrøm, den 25/3-25
NERO Eiendomsmegling AS
Org.nr. 985 403 368
Marianne Skaug
Eiendomsmegler MNEF M. Skaug


Åsveien 25; knr/gnr/bnr 3222/107/494
Åsveien 27; knr/gnr 3222/107/1960
Varde
107/494
25
107/1960
27
23A


107/49
25
27

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Åsveien 25
Gnr. 107 Bnr. 494 i Lørenskog kommune

Oppdragsnummer:
24-24-0134

Meglerforetak: NERO Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Maria Holth
Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 48 05 39 54
E-post: maria.holth@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater

Notater