PRIVATMEGLEREN
LILLESTRØM

ØSTAVEIEN 60

Vedlegg

Østaveien 60

Nabolaget Lysås/Røykåsskogen - vurdert av 56 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Rasta skole (1-7 kl.) 599 elever, 25 klasser	17 min 1.4 km
Lørenskog friskole (1-10 kl.) 163 elever, 10 klasser	17 min 1.5 km
Rudolf Steinerskolen Lørenskog (1-... 163 elever, 11 klasser	21 min 1.8 km
Benterud skole (1-7 kl.) 547 elever, 21 klasser	5 min 2.4 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 564 elever, 40 klasser	7 min 2.8 km
Mailand videregående skole 900 elever	7 min 3.1 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	9 min 5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Røykås Linje 315	1 min 0 km
Lørenskog stasjon Linje L1	8 min 3.5 km
Ellingsrudåsen Linje 2	10 min 4.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 15.3 km
Oslo Gardermoen	30 min

BARNEHAGER

Eventyrskogen/Røykås Musikkbarneha... 30 barn	4 min 0.4 km
Eventyrstua barnehage (1-5 år) 67 barn	13 min 1.1 km
Rasta barnehage (1-5 år) 114 barn	14 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Meny Rasta	12 min
Joker Visperud	22 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Triaden Lørenskog Storsenter	6 min
Vitusapotek Rasta	11 min
Triaden Vinmonopol	6 min

SPORT

Røykås balløkke	6 min
Rasta skole	18 min
SATS Triaden	6 min
Mudo Lørenskog	6 min

«Hyggelig og trivelig område.»

— Sitat fra en lokalkjent

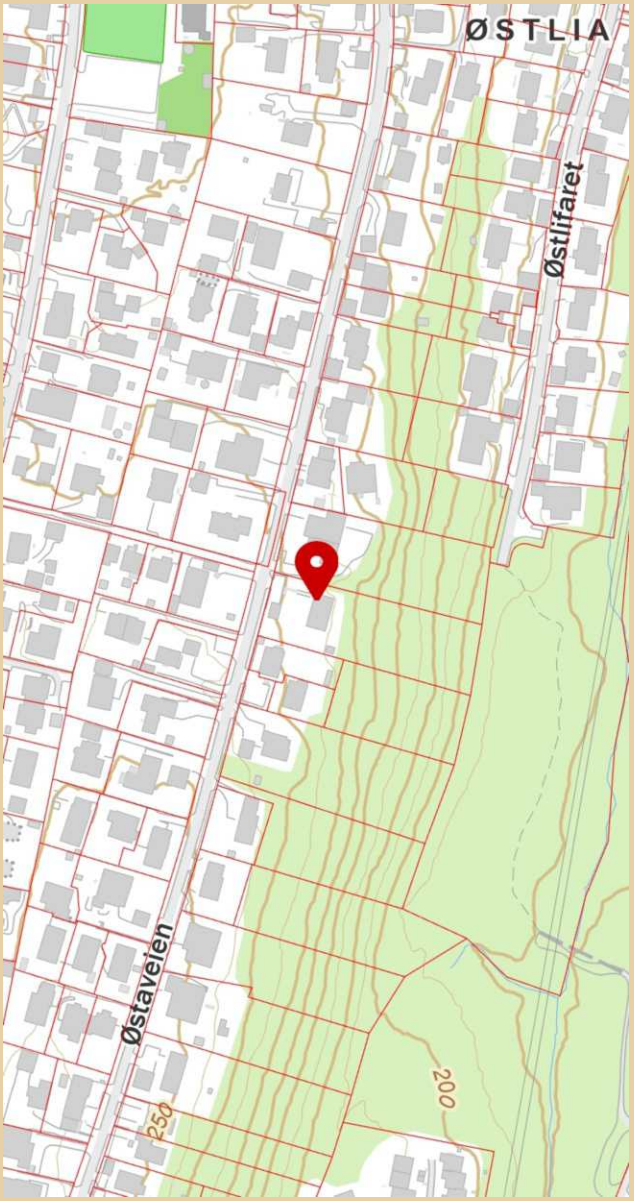
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 96/100

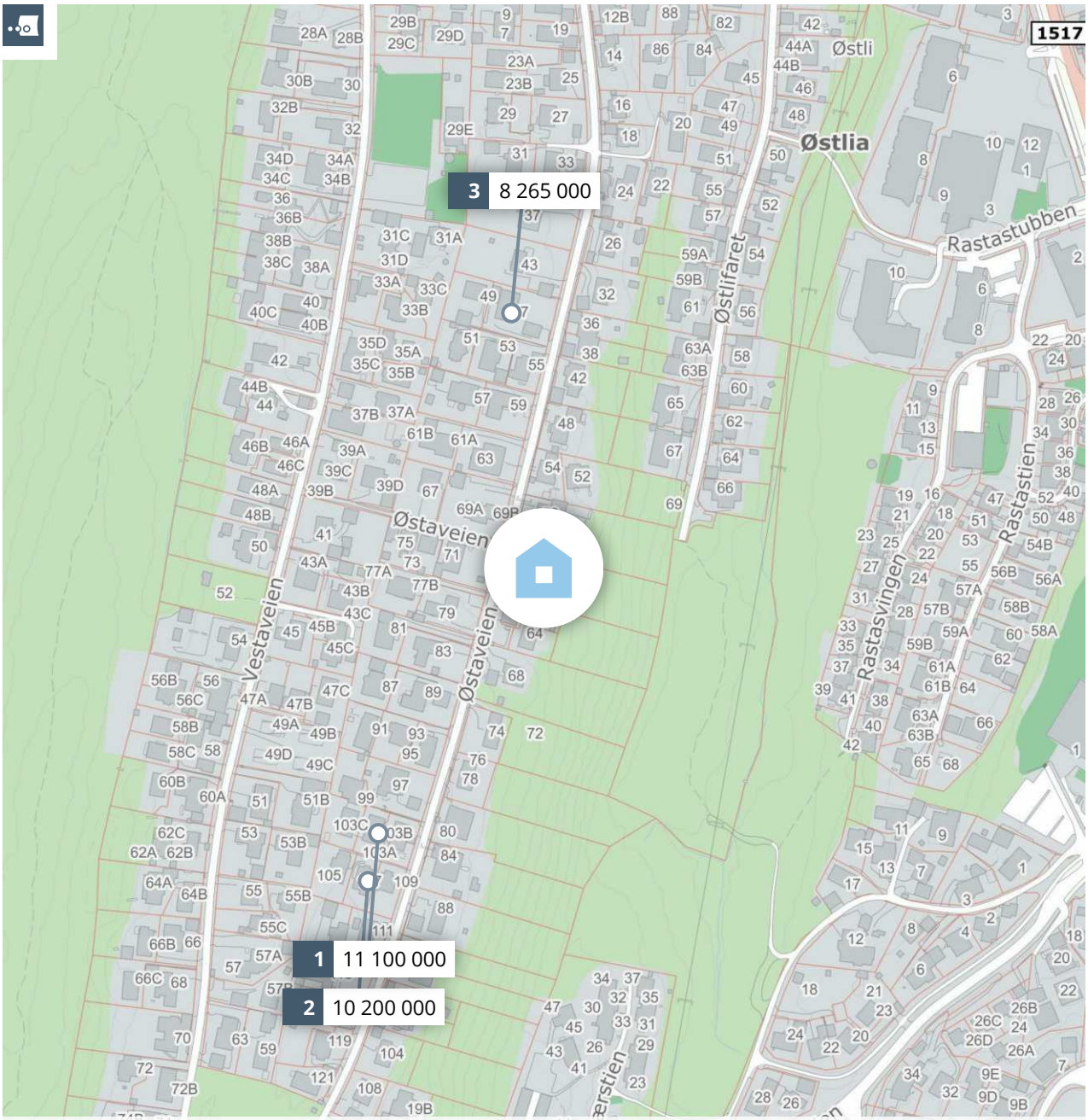
Trafikk
Lite trafikk 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026



Meglers verdivurdering

ØSTAVEIEN 60

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 22.04.2026

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: Steinar Gundersen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Østaveien 60, 1476 RASTA

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1980

GNR 104 BNR 112 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3222
LØRENSKOG GRUNNKRETS RØYKÅSSKOGEN

Verdivurdert til

7 250 000

0	7 250 000	38 360
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	189 m²	- m²	- m²	23 m²	- m²	- m²
Tomt					3 222 m²	
Byggeår					1980	

Fellesutgifter	0
Formue	0
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Østaveien 103 B				17.01.2025	11 490 000	**11 100 000**	0	11 100 000	**54 680**
	203 m²	2015	499 m²	4 sov						
2	Østaveien 107				04.02.2026	10 600 000	**10 200 000**	0	10 200 000	**46 575**
	219 m²	1993	530 m²	5 sov						
3	Østaveien 47				28.02.2025	8 500 000	**8 265 000**	0	8 265 000	**41 533**
	199 m²	1981	1 307 m²	2 sov						

Velkommen til en eiendom som skiller seg ut med sin romslige tomt, flotte utsikt og landlige preg – samtidig med nærhet til det meste. Her får du en sjelden kombinasjon av plass, privatliv og gode solforhold.

Tomten er på over 3 mål og er pent opparbeidet med hage, dyrkningsarealer og naturlige soner for både aktivitet og rekreasjon. Tidligere eier har i stor grad vært selvforsynt med grønnsaker og poteter, noe som gir eiendommen et særpreg og gode muligheter for videre dyrking for den som ønsker det.

Boligen fremstår som velholdt, men med en gjennomgående eldre standard. Dette gir kjøper en god mulighet til å modernisere etter egne ønsker og behov, samtidig som man kan ta boligen i bruk fra dag én.

Den høye beliggenheten gir et åpent og luftig preg, og utsikten over Lørenskog er en kvalitet som må oppleves.

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i RØYKÅSSKOGEN grunnkrets nå

3
eneboliger til salgs

13.9M
13.5M
13.1M
12 858 000 Prisantydning i snitt
12.3M
11.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
172
dager

Eneboliger solgt i RØYKÅSSKOGEN grunnkrets siste 12 mnd

12
eneboliger solgt

10.8M
10.4M
9 830 000 Prisantydning i snitt
9.6M
9 479 000 Salgspris i snitt
9.2M
8.8M

Solgt i snitt i løpet av
68
dager

for 3.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

47 533 LØRENSKOG kommune i snitt siste 12 mnd
46 584 RØYKÅSSKOGEN grunnkrets i snitt siste 12 mnd

38 360 Østaveien 60 Totalpris 7 250 000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillestrøm

Oppdragsnr.
24260121

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Dagfinn Fossum	Aina Fossum

Gateadresse
Østaveien 60

Poststed	Postnr
RASTA	1476

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Kitty og Kjell Fossum

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24260121

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 forsikringsselskapet 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.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 forsikringsselskapet 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.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 24260121

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Dagfinn Fossum	a085dfdde11bbef7a283b20dce7824b7d09596a9	07.04.2026 11:56:23 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aina Fossum	54df5f7d8614d185e64be8f06b0f73a2ecd1c004	07.04.2026 11:58:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 24260121

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport

Enebolig
Østaveien 60, 1476 RASTA
LØRENSKOG kommune
gnr. 104, bnr. 112

Sum areal alle bygg: BRA: 213 m² BRA-i: 184 m²



Befaringsdato: 26.03.2026 **Rapportdato:** 07.04.2026 **Oppdragsnr.:** 11483-1988 **Eiendomsverdi ref nr:** MU2388

Autorisert foretak: Boligtaksering Oslo & Akershus AS

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.

Boligtaksering Oslo & Akershus AS

Rapportansvarlig

Gunnar Mårdalen
Uavhengig Takstingeniør
gunnar@bolig-taksering.no
469 16 636

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Boligtaksering Oslo & Akershus AS
Vestvollen 8
2040 KLØFTA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningens alder og generelle tilstand
Som følge av alder har bygningen og bygningsdelene fra oppføringstidspunktet redusert teknisk tilstand og restlevetid. Boligen er oppført med byggemetoder og materialvalg som var vanlige på oppføringstidspunktet. Det bemerkes at dagens krav til isolasjon, tetthet, ventilasjon og energiøkonomi er betydelig strengere enn de som gjaldt da bygget ble oppført.

Våtrom og innvendig tilstand
Våtrommene fremstår som eldre og/eller utidsmessige, og oppussing eller rehabilitering må påregnes. Som det fremgår av rapporten, er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Disse vurderes i hovedsak å være relatert til alder, bruk og forventet levetid.

Til tross for enkelte avvik og et visst behov for oppgraderinger, fremstår boligen generelt med et normalt godt helhetsinntrykk i forhold til alder og byggetid.
Informasjonsgrunnlag og øvrige forhold
All informasjon om eiendommen og bygget er oppgitt av rekvirenten. Takstmannen har ikke mottatt opplysninger som tilsier at det foreligger skader, lekkasjer eller problemer knyttet til skadedyr, maur eller lignende. Det må likevel tas i betraktning at det i vinterhalvåret kan forekomme mus eller lignende i bygninger

For ytterligere informasjon og øvrige bemerkninger vises det til egne premisser, byggebeskrivelser og respektive tilstandsgrader i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner og nedløp i stål/blekk.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

Terrasse på ca. 9 m² med adkomst fra stue.

Markterrasse på ca. 14 m².

Plassbygget tretrapp til terrasse og langs gavlvegg til underetasje.
Plassbygget betongtrapp på tomten.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, furu, fliser og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vedovn i stue i 1 etg. og U. etg.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

1 etg.
Bad med gulvbelegg og gulvvarme, fliser på vegger, toalett, servant, dusjkabinett. Hvit glatt innredning.

Kjeller.
Bad med flisbelagte flater og gulvvarme, toalett, servant og dusj.

Vaskerom med belegg på gulv og malte vegger. Utslagsvask, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Profilert kjøkken med heltre benkeplate. Fliser samt lys mellom over og underskap. Oppvaskkum og opplegg for oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Badstue i kjeller.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Skru-sikringer, skap plassert i bod i kjeller.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Dreneringen er fra 1980.

Støpt dekke på grunn og murte kjellervegger.

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Skrånet tomt, opparbeidet rundt boligen.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger fra 1980.

Septiktanken er av betong og er fra 1980. Tanken deles med naboen.

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Teknisk verdi bygninger	3 450 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

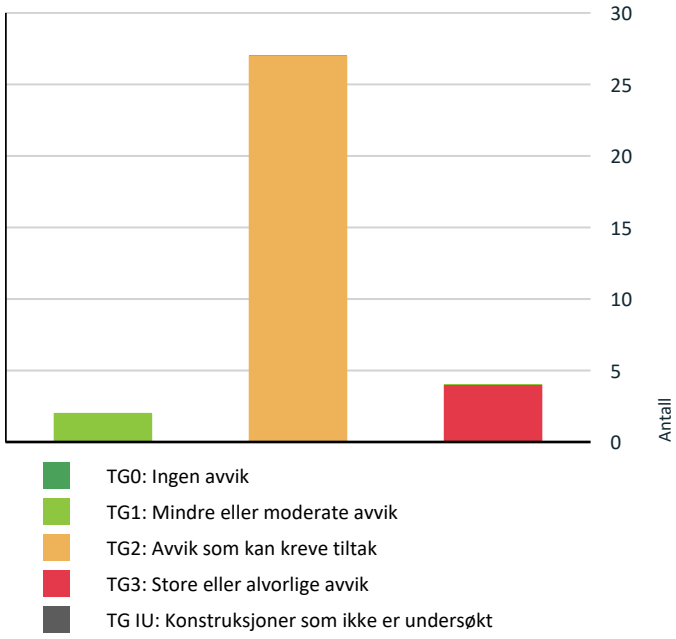
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra kommunen.

Boligtaksering Oslo & Akershus AS
Vestvollen 8
2040 KLØFTA

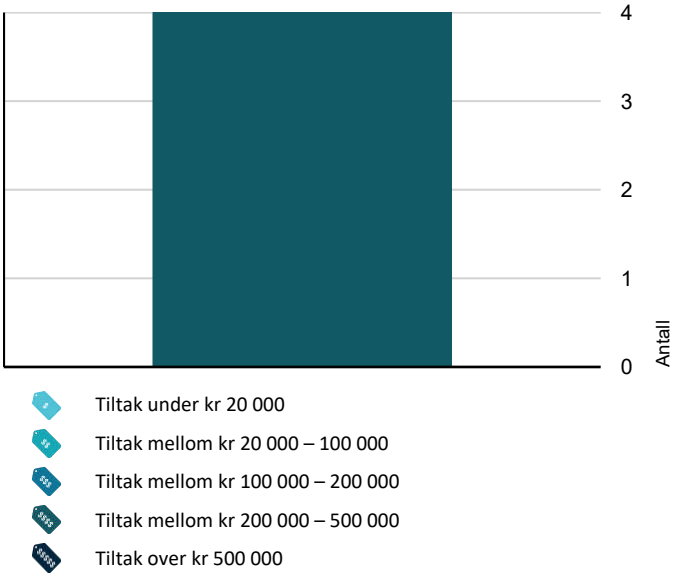
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det må forventes noe overflatebehandling ved et eierskifte.

Standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger slik som garasje kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert. Dersom areal er av stor betydniing for kjøper anbefaels at det gjennomføres en "laser-scanning" av boligen.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Varme og lydisolering er ikke kontrollert i konstruksjonen, men antas å være utført i hht. byggeårets normer og krav.

Dersom oppdragsgiver vil påklage takstrapporten eller finner den uklar, må dette skriftlig meddeles innen 7 dager etter at rapporten er mottatt av oppdragsgiver. Dette gjelder selv om/også når selger benytter en eiendomsmegler.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Spesialrom > Underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Boligtaksering Oslo & Akershus AS
Vestvollen 8
2040 KLØFTA

Boligens energimerking



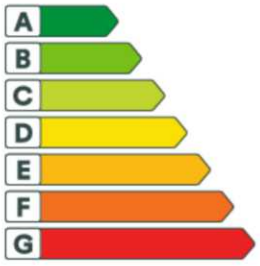
Beskrivelse

Energimerket viser energitilstanden for bygningen, basert på hvor mye energi bygningen krever gjennom året og hvor stor andel av oppvarmingen som kan dekkes av andre energibærere enn fossil olje og elektrisitet. Energimerket indikerer hvor store energikostnadene blir ved normal bruk.

Energimerke



Energikarakteren
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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket
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.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1980

Kommentar
Iflg. Rekvirent

Anvendelse
Benyttes til bolig

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. 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.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Vurderingen er basert på alder og synlige observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av drone, stige eller andre hjelpemidler. Skjulte forhold kan derfor ikke observeres.

Vurderingen omfatter ikke materialtesting eller funksjonskontroll. Jevnlig tilsyn anbefales.

Det er registrert eldre- og værslitasje på taktekkingen som følge av manglende vedlikehold, værpåkjenning og naturlig aldring.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- 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.

Mose og manglende vedlikehold bør utbedres for å forlenge takets levetid og redusere risikoen for plutselige skader og følgekostnader.

Skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og økte utgifter dersom tiltak ikke iverksettes.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i stål/blekk.

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner, nedløp og beslag er av eldre dato og har synlig slitasje som følge av værpåvirkning og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Snøfangere bør monteres for å redusere risikoen for personskader som følge av snø og is som kan rase fra taket.

Takrenner, nedløp og beslag bør kontrolleres jevnlig og vedlikeholdes eller skiftes ut ved behov, da synlig slitasje og manglende vedlikehold øker risikoen for lekkasjer og følgeskader. Konsekvensen kan være nedsatt levetid og skader på tilstøtende konstruksjoner.

Bygningsdelene kan trenge vedlikehold eller utskiftning i løpet av nær fremtid på grunn av alder og avvik.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Eldre bordkledning, forkantbord og vindskier har slitasje og sprekker som skyldes værpåvirkning og manglende vedlikehold.

Det er stedvis værslitt kledning som følge av utilstrekkelig vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

• 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.

Tilstandsrapport

Eldre og slitte bygningsdeler bør følges opp med jevnlig kontroll og nødvendig vedlikehold for å redusere risikoen for plutselige skader, følgeskader og uforutsette utgifter.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Manglende lufting i nedre kant av kledningen kan føre til oppfukting og råteskader i trekonstruksjonen, noe som kan svekke veggens levetid og bæreevne.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konstruksjonen er fra byggeåret, og mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Avvikene bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell utvikling av fuktskader eller følgeskader.

Det anbefales å vurdere tiltak for å bedre ventileringen av takkonstruksjonen, samt å undersøke nærmere for skjulte fuktproblemer.

Oppussing eller rehabilitering må påregnes for å unngå ytterligere skade og redusere risikoen for kostbare utbedringer i fremtiden.





TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, og det er registrert slitasje på karmer og øvrige deler som følge av bruk og værpåvirkning.

Punkterte vinduer kan i enkelte tilfeller eller værtyper være vanskelig å oppdage, og punktering blir ofte først synlig ved væromslag.

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

Eldre vinduer med slitasje, utskiftninger må påregnes. Om utskiftninger ikke utføres vil dette medføre energitap, lekkasjer etc. Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader.





TG 2 Dører

Beskrivelse
Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Eldre vinduer og dører har begrenset isolasjonsevne som følge av værslitasje, bruk og utvendig fuktbelastning. Det er også registrert slitasje på pakninger. Punkterte vinduer kan i enkelte tilfeller eller værtyper være vanskelig å oppdage, og eventuell punktering kan først bli synlig ved for eksempel væromslag.

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

Det bør gjennomføres oppussing, utskifting av pakninger og glass, samt jevnlig vedlikehold av dører for å opprettholde god isolasjonsevne og forlenge levetiden på bygningsdelene.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert komfort, økte varmetap og forkortet levetid på vinduer og dører.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Terrasse på ca. 9 m² med adkomst fra stue.

Markterrasse på ca. 14 m².

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Terrassene fremstår som eldre og værslitte, med synlige tegn på manglende vedlikehold og påvirkning fra vær og vind.

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

Terrassene bør følges opp med jevnlig tilsyn og vedlikehold for å avdekke og forhindre videre utvikling av skader som følge av elde og slitasje.

Ved manglende utbedring kan det oppstå større skader på konstruksjonen og redusert levetid på terrassene.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Plassbygget tretrapp til terrasse og langs gavlvegg til underetasje. Plassbygget betongtrapp på tomten.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader
- Konstruksjonene har skjevheter.

Betongtrappen viser tegn til slitasje som følge av værpåkjenning.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Det bør utføres nødvendig oppussing og utbedringer av betongtrappen for å forhindre ytterligere forringelse og redusert brukstid.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til økt risiko for skader og forkortet levetid på konstruksjonen.





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, furu, fliser og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflatene har stedvis eldre og synlig slitasje som følge av bruk og manglende vedlikehold.

I gangen til badet i underetasjen er det registrert bom i fliser, sprekker i fuger og løse fliser.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Overflatene bør pusses opp eller rehabiliteres for å forlenge levetiden og opprettholde funksjonaliteten.

Bom i fliser, sprekker i fuger og løse fliser i gangen til badet bør utbedres for å unngå ytterligere skader og redusert brukskvalitet.

Manglende vedlikehold kan føre til forkortet levetid på overflatematerialene og økt behov for fremtidige utbedringer.

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er målt høydeforskjeller gjennom boligen. Det er ikke målt bak sofaer, senger, innredninger osv. Det er målt i gang og stue, med 5 målepunkter innenfor 2 meter og gjennomgående i rommene.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Årsaken til høydeforskjellene vurderes å være setninger i konstruksjonen samt belastning fra møbler og løsøre over tid.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Konsekvensen ved manglende utbedring anses som liten, men kan påvirke innredningsmuligheter, plassering av skap og lignende. Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet for å unngå eventuelle følgeskader.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Vedovn i stue i 1 etg. og U. etg. Det anbefales, på spesifikt grunnlag, kontroll av ildsteder ved jevne mellomrom av godkjent brann- eller feievesen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Bekutslag er observert på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
• Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller askeutslag.

Sprekker og bekutslag på pipe bør undersøkes nærmere og utbedres av fagperson for å hindre videre forringelse og redusere risiko for branntilløp.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, bør det vurderes rehabilitering av pipen for å sikre trygg bruk og unngå fremtidige skader.

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har belegg. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16. Det bemerkes at undersøkelsene kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

Vurdering av avvik:
• Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Dreneringen er av eldre dato, og det er økt risiko for redusert funksjon over tid på grunn av mulig oppsamling av sand, løv, gress m.m. i dreneringen, samt begrenset gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Avvikene bør følges opp med jevnlig overvåkning og eventuelt nærmere undersøkelser for å avdekke skjult fuktproblematikk.

Oppussing eller rehabilitering av drenering og ventilasjon må påregnes for å redusere risikoen for økt fuktbelastning, som kan føre til sopp- og råteskader samt andre følgeskader på konstruksjonen.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis slitasje på dører og dører som subber mot karmer er observert. Dette kan skyldes manglende vedlikehold, bruksbelastning eller skjevheter i etasjeskiller.

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

Det bør utføres justeringer og oppussing av overflater på dører med slitasje, samt vurderes utskiftning der dette er nødvendig.

Manglende vedlikehold og slitasje kan føre til redusert funksjon, økt slitasje og forkortet levetid på dørene.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

1 etg.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med gulvbelegg og gulvvarme, fliser på vegger, toalett, servant, dusjkabinett. Hvit glatt innredning.

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

Våtrommet er av eldre dato og tilfredsstiller ikke dagens krav til bruk. Det er risiko for fuktskader grunnet usikkert tettesjikt, eldre sluk og vindu plassert i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Om badet ikke rehabiliteres/pusses opp kan det oppstå ytterligere skader. Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav. På bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Om badet ikke rehabiliteres/pusses opp kan det oppstå skader. Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom. Oppussing/rehabiliteringer må påregnes. Risiko ved bruk/endret bruk er vannskader på badet og tilstøtende konstruksjoner. Eldre membran sprekker og blir porøst som da ikke holder vanntetthet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





1 ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 2. Det bemerkes at undersøkelsene/hulltagningen kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen

ikke kan utelukkes.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Eldre stamme/konstruksjon, rørkoblinger og membran/tettesjikt er registrert. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til tilstand og levetid for disse komponentene.

Det bemerkes at undersøkelsene/hulltakingen kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjonen, og skader i andre deler av konstruksjonen kan derfor ikke utelukkes, spesielt med tanke på tettesjiktets alder og resterende forventede brukstid. Det bør spesifiseres hvor stikkprøven er tatt for å gi et tydeligere bilde av undersøkelsen.

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

Det anbefales å overvåke tilstanden nøye, da eldre bygningsdeler som stammer, rørkoblinger og membran har begrenset gjenværende levetid.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader eller lekkasjer, som kan føre til skader på skjulte konstruksjoner og kostbare utbedringer.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Kjeller.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med flisbelagte flater og gulvvarme, toalett, servant og dusj.

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

Våtrommet er av eldre dato og tilfredsstiller ikke dagens krav til bruk og utførelse. Det er stor usikkerhet knyttet til tettesjiktets tilstand, samt at sluk og andre komponenter er av eldre type. Dette medfører økt risiko for fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• 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. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Om badet ikke rehabiliteres/pusses opp kan det oppstå ytterligere skader. Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav. På bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Om badet ikke rehabiliteres/pusses opp kan det oppstå skader. Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom. Oppussing/rehabiliteringer må påregnes. Risiko ved bruk/endret bruk er vannskader på badet og tilstøtende konstruksjoner. Eldre membran sprekker og blir porøst som da ikke holder vanntetthet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Det bemerkes at undersøkelsene/hulltagningen kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Eldre stamme/konstruksjon, rørkoblinger og membran/tettesjikt er registrert. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til tilstand og levetid for disse komponentene.

Det bemerkes at undersøkelsene/hulltagningen kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjonen, og skader i andre deler av konstruksjonen kan derfor ikke utelukkes, spesielt med tanke på tettesjiktets alder og gjenværende forventede brukstid.

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

Det anbefales å overvåke tilstanden nøye, da eldre bygningsdeler som stammer, rørkoblinger og membran har begrenset gjenværende levetid.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader eller lekkasjer, som kan føre til skader på skjulte konstruksjoner og kostbare utbedringer.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom med belegg på gulv og malte vegger. Utslagsvask, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

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

Våtrommet er av eldre dato og tilfredsstiller ikke dagens krav til bruk. Det er høy usikkerhet knyttet til tettesjiktet, og sluket er av eldre type. Dette medfører økt risiko for fuktskader.

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

Om badet ikke rehabiliteres/pusses opp kan det oppstå ytterligere skader. Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav. På bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Om badet ikke rehabiliteres/pusses opp kan det oppstå skader. Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom. Oppussing/rehabiliteringer må påregnes. Risiko ved bruk/endret bruk er vannskader på badet og tilstøtende konstruksjoner. Eldre membran sprekker og blir porøst som da ikke holder vanntetthet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





UNDERETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Det bemerkes at undersøkelsene/hulltagningen kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Eldre stamme/konstruksjon, rørkoblinger og membran/tettesjikt er registrert. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til tilstand og levetid for disse komponentene.

Det bemerkes at undersøkelsene/hulltagningen kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjonen, og skader i andre deler av konstruksjonen kan derfor ikke utelukkes, spesielt med tanke på tettesjiktets alder og gjenværende forventede brukstid.

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

Det anbefales å overvåke tilstanden nøye, da eldre bygningsdeler som stammer, rørkoblinger og membran har begrenset gjenværende levetid.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader eller lekkasjer, som kan føre til skader på skjulte konstruksjoner og kostbare utbedringer.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Profilert kjøkken med heltre benkeplate. Fliser samt lys mellom over og underskap. Oppvaskkum og opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Eldre innredning med stedvis slitasje er observert.

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

Oppussing eller rehabilitering bør vurderes for å få innredningen opp til dagens standard og forventet utseende og bruk. Konsekvensen av å ikke utbedre anses som liten utover det estetiske, men det anbefales montering av komfyrvakt og lekkasjesikring for å redusere risiko for skader ved lekkasje og brann, hvor konsekvensene kan være store.





1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Eldre ventilator med begrenset forventet restlevetid.

Ventilatoren fungerer kun på hastighetsnivå 1.

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

Ventilatoren bør vurderes reparert eller skiftet ut for å sikre tilstrekkelig avtrekk og godt inneklima.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det risiko for økt matos og forverret luftkvalitet på kjøkkenet.

Eldre elektriske installasjoner kan plutselig slutte å fungere, noe som kan føre til ytterligere forringelse av inneklimaet.



SPESIALROM

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Badstuen har benker som begrenser muligheten for fullstendig inspeksjon av rommet.

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

Det anbefales å fjerne eller midlertidig demontere benker for å muliggjøre fullstendig inspeksjon av badstuen.

Begrenset inspeksjonsmulighet medfører risiko for at skjulte skader eller feil ikke oppdages, noe som kan føre til økte utbedringskostnader over tid.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. For en teknisk kontrol

anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

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

Det er ikke observert symptomer på brudd. Vær oppmerksom på at eldre vannrør og koblinger har redusert forventet levetid, og det foreligger ingen dokumentasjon eller kjennskap til utførelsen av vannrørene. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til tilstand og risiko for fremtidige skader. Det anbefales oppfølging og vurdering av kvalifisert fagperson.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å følge opp tilstanden og få en vurdering av kvalifisert fagperson for å avdekke eventuelle skjulte feil eller svakheter.

Manglende dokumentasjon og høy alder på vannrørene medfører økt risiko for plutselige lekkasjer eller rørbrudd, noe som kan føre til omfattende vannskader og behov for kostbare utbedringer. Utskiftninger må påregnes.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Ukjent type avløpsrør.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Avløpsrørene vurderes som en risikokonstruksjon på grunn av høy alder og manglende dokumentasjon på utførelse, noe som medfører økt usikkerhet om tilstand og levetid.

Det foreligger heller ingen dokumentasjon eller kjennskap til utførelsen av vannrørene. Vannrørene og tilhørende koblinger er eldre, og har redusert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av avløps- og vannrør for å redusere usikkerhet om tilstand og levetid.

Røropplegget bør overvåkes nøye, og det må påregnes at utskiftninger kan bli nødvendig på grunn av høy alder og økt risiko for plutselige skader eller rørbrudd, som kan medføre omfattende vannskader i boligen.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Boligen har ikke balansert ventilasjonsanlegg. Naturlig ventilasjon med klaffventiler vurderes å ikke fungere optimalt med tanke på dagens forventede bruk og bruksbelastning.

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

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelle utbedringer for å oppnå tilfredsstillende ventilasjon.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og økt risiko for kondens- og fuktskader, spesielt ved oppussing eller rehabilitering.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsberederen har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid.

I henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg skal nye varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt være fast tilkoblet, og ikke tilkoblet med vanlig stikkontakt. Dette kravet ble innført i 2010 for beredere over 2000 watt, og endret til 1500 watt i 2014.

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

Varmtvannsberederen bør vurderes for utskifting, da den har overskredet forventet brukstid og det er økt risiko for plutselige lekkasjer eller funksjonssvikt.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Skru-sikringer, skap plassert i bod i kjeller.

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.
   1980

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

Ukjent

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

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?
Ukjent

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

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?
Ja MERK; Det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Takstmannen er ikke el. fagkyndig. Det anbefales nærmere kontroll av el. anlegget av godkjent el. installatør pga. alder og manglede dokumentasjon på anlegget.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser. Det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i massene.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1980. Ukjent drenering/type drenering.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er registrert fuktmerker og saltutslag på innsiden av grunnmuren. Mulige årsaker til dette kan være feil ved dreneringen eller kapillært oppsug fra grunnen.

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.

Det anbefales å overvåke tilstanden nøye og vurdere utskiftning av drenering og tilstøtende masser mot grunnmur, da dagens drenering har overskredet forventet levetid og det er registrert saltutslag på innsiden av grunnmuren.

Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for ytterligere fuktskader og følgeskader på konstruksjonen, noe som kan medføre kostbare utbedringer på sikt.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt dekke på grunn og murte kjellervegger.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Saltutslag er observert på innsiden av grunnmuren i den innerste boden i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker i grunnmuren må tettes.

• Påviste skader må utbedres.

Sprekkene bør overvåkes nøye for å avdekke eventuell videre utvikling, og det anbefales jevnlig kontroll av grunnmuren for å unngå større skader eller følgeskader.

Tidspunkt for eventuell utbedring er vanskelig å fastslå, og behovet vil avhenge av bruken av underetasje/kjeller.

Isolering av grunnmur på utsiden anbefales for å redusere risiko for fuktskader og forbedre energieffektiviteten.

Konsekvensen av å ikke følge opp sprekkdannelser og saltutslag kan være økt risiko for fuktinntrengning, forverring av skader på konstruksjonen og redusert levetid for grunnmuren.



TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Tilstandsrapport



TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånet tomt, opparbeidet rundt boligen.

Vurdering av avvik:

• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terrenget har ikke tilfredsstillende fall fra boligen rundt hele huset.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

• Det er behov for umiddelbare tiltak.

Det bør etableres tilfredsstillende fall på terrenget rundt hele boligen, minimum 1:50 i minst 3 meter ut fra grunnmur, for å lede vann bort fra bygningen.

Manglende fall kan føre til at overflatevann ledes inn mot grunnmuren, noe som øker risikoen for fuktskader og skader på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av ukjent type.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger fra 1980.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

Opplysninger om utvendige vann- og avløpsledninger er basert på informasjon fra rekvirent vedrørende alder.

Ledningsnettet er av eldre dato, og det vurderes at gjenværende brukstid er redusert sammenlignet med nye installasjoner.

Konsekvens/tiltak

• Avløpsanlegget må sjekkes.

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

Tilstandsrapport

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av de utvendige vann- og avløpsledningene for å avdekke eventuell slitasje eller skader, da ledningsnettet er av eldre dato og gjenværende brukstid er redusert.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller kostbare reparasjoner ved plutselige brudd på ledningene.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av betong og er fra 1980. Tanken deles med naboen.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Eldre septiktank med redusert restlevetid.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av septiktankens tilstand, samt å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være store kostnader ved lekkasje og forurensning av grunn, samt risiko for brudd på tank og ledninger med påfølgende lekkasjer.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke montert radonsperre, og det er heller ikke utført tiltak eller målinger.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende målinger og radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet og økt risiko for helseskadelige radonverdier.

Manglende rekkverk og håndløper på trapper, samt for store åpninger i rekkverk og mellom trinn, bør utbedres for å oppfylle gjeldende forskriftskrav og redusere risikoen for fallulykker og personskader.



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Benyttes til garasje

Byggeår
1983

Kommentar
Iflg. Rekvirent

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasjen er ikke vurdert/inspisert eller tilstandsvurdert. Det anbefales nærmere undersøkelser. Bygget fremstår med slitasje, det må påregnes oppussing/rehabiliteringer og nærmere undersøkelser av bygningsdeler.

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

Bod



Anvendelse
Benyttes til bod

Byggeår
1989

Kommentar
Iflg. Rekvirent

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Boden er ikke vurdert/inspisert eller tilstandsvurdert. Det anbefales nærmere undersøkelser. Nærmere undersøkelser av bygningsdeler anbefales.

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 170 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 300 000**
Garasje			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		280 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	160 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**120 000**
Bod			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		70 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	30 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		**40 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 460 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

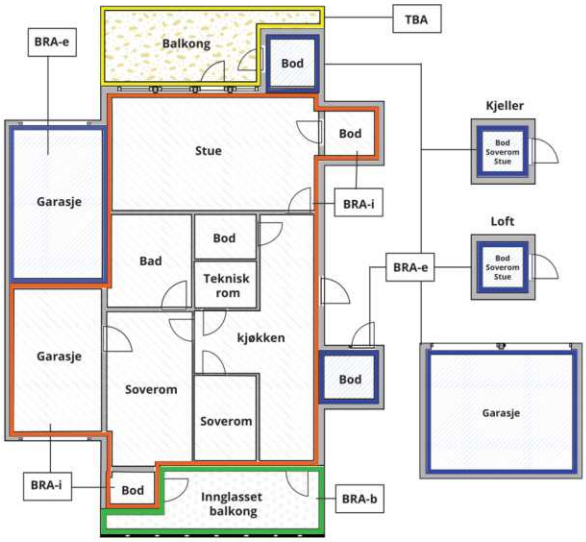
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	94			94	23
Underetasje	90			90	
SUM	**184**				**23**
SUM BRA	**184**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Vindfang, gang, soverom, stue, spisestue, kjøkken, bad		
Underetasje	Gang, gang 2, gang 3, bod, bod 2, bod 3, soverom, soverom 2, stue, bad, vaskerom, badstue		

Kommentar

Fra 01.01.2024 gleder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom forsvinner og erstattes med nye arealbregreper, BRA-i, BRA-e og BRA-b. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene NS 3940:2023.

Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i NS 3940:2023 tillegg A. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i BRA-i arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som BRA-i, BRA-e, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Dette betyr at rommene kan defineres både som BRA-i og BRA-e selv om de er i strid med byggeforskriftene. Dersom arealer er av stor betydning for kjøper anbefales en laser-scanning/kontrollmåling av boligen før kjøp.

Avvik kan forekomme grunnet boligens utforming.
Fravikelse av NS 3940 kan forekomme på bakgrunn av skjønn.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje		23		23	
SUM		**23**			
SUM BRA	**23**				

Romfordeling

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje		6		6	
SUM		**6**			
SUM BRA	**6**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Gunnar Mårdalen	Takstingeniør
	Dagfinn Fossum	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	104	112		0	3221.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Østaveien 60

Hjemmelshaver
Fossum Kitty Dagmar Jorunn, Fossum Kjell Erland

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger med kort vei til skole, barnehage, offentlig kommunikasjon m.m.

Adkomstvei

Privat via offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann iflg. rekvirent via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp iflg. rekvirent via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Se kommunens planer i området

Om tomten

Opparbeidet med plenarealer, prydbusker, beplantninger m.m.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for a avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/ bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	24.03.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	27.03.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	07.04.2026	Ikke utfylt da rekvirent ikke har bebodd eiendommen de siste 12 måneder.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	07.04.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	27.03.2026	Boligen er registrert tatt i bruk, det ikke gitt ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.03.2026		Gjennomgått		Nei
Rekvirent	26.03.2026		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	27.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	27.03.2026	Ikke utfylt da rekvirent ikke har bebodd eiendommen de siste 12 måneder.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.04.2026	
2	09.04.2026	

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. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/MU2388

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

enova

Energiattest



Adresse **Østaveien 60, 1476 RASTA**	
Dato for energimerking **27.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-275844**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **150678439**
Gårdsnummer **104**	Bruksnummer **112**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1980**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **184,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **184,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **278,73 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **324,40 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **59 690 kWh**



Østaveien 60, 1476 RASTA

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Østaveien 60, 1476 RASTA

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: 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 4: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 5: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 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.

Tiltak 16: 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 utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: 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 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 på varmeanlegg

Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak 26: 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 %.

Om grunnlaget for energimerket

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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Østaveien 60 – hva følger med:

Underetasje

Innerste kjellerrom:
Bod lengst inne: vinhylle, to lagerhyller (har vært brukt som matbod)
Redskapsbod: én lagerhylle, én vegghylle og noen veggkroker
Gang: tre fastmonterte skap, to hylleplater på vegg

Kjellerstue:
Peissett og taklampe

Midterste soverom:
Et skap og taklampe

Soverom:
Et skap og taklampe

Dusj/badstu:
Badstuovn, vannfat med øse
Lite veggskap i mellomgang
Stang til dusjforheng, knaggrekke, håndklestang, speil og lampe

Vaskerom:
Vegghengt skap, veggfast bord, Miele vaskemaskin

Ytre kjellergang:
Lagerhylle
Brannslokkingsapparat

Hovedetasje

Vindfang:
Skohylle
Panelovn

Entré og trapperom:
Lamper i entré og trapperom
Fastmontert keramikk-kunst i trappeavsats
Innebygd garderobeløsning
Brannslokkingsapparat

Soverom:
Ett enkelt og to doble skap
Taklampe
Panelovn
Løs brannstige
Balkongflagg

Kjøkken:
Komfyr, kjøl/frys og oppvaskmaskin
Alle fastmonterte kjøkkenskap
Panelovn

Stue:
Fastmontert hylle under vinduet i spisestuen med innebygd elektrisk ovn
To spotter montert på lysbrettet
To fastmonterte panelovner

Bad:
Speilskap
Servantskap med lys
Dusjkabinett
To veggmonterte lamper

Loft

Sikkerhetsskap

Uthus

Tralle med hageslange
To skjøteledninger
Motorisert gressklipper
Elektrisk gressklipper
Noen basis hageredskaper

Garasje

Skjøteledninger
Gardintrapp
Stige
Sammenleggbar stige
Arbeidsbenk
Lagerhylle
Snøfreser: Honda HS622 med tilbehør
Noe basisutstyr til snørydding for hånd
Noen veggkroker
Sekketralle

18. januar 1984.

Helge Haugum,
Linjeveien 22,

OSLO 10.

104/112 JKR/ALE

AD: ØSTAVEIEN 55, GNR. 104, BNR. 112, FERDIGATTEST.

Det ble den 13.1.84 foretatt inspeksjon av nyoppført enebolig og garasje. Kfr. byggemelding innkommet den 18.5.83 og midlertidig brukstillatelse for bolighuset datert 28.4.80.

En fant alle arbeider utført.

Ferdigattest meddeles herved.

F. Chr. Mohn
bygningssjef

J. K. Rømcke
saksbehandler

Gjenpart:

Kjell Fossum, Østaveien 55, 1473 SKÅRER.
Ole H. Larsen, Nøklesvingen 48, OSLO 5

18. januar 1984.

Helge Haugum,
Linjeveien 22,

OSLO 10.

104/112 JKR/ALE

AD: ØSTAVEIEN 55, GNR. 104, BNR. 112, FERDIGATTEST.

Det ble den 13.1.84 foretatt inspeksjon av nyoppført enebolig og garasje. Kfr. byggemelding innkommet den 18.5.83 og midlertidig brukstillatelse for bolighuset datert 28.4.80.

En fant alle arbeider utført.

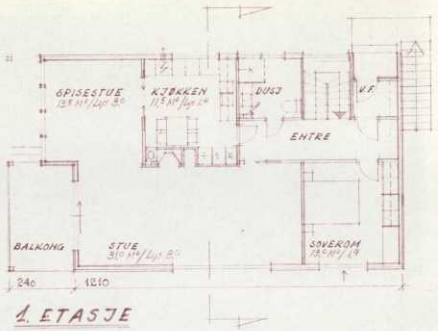
Ferdigattest meddeles herved.

F. Chr. Mohn
bygningssjef

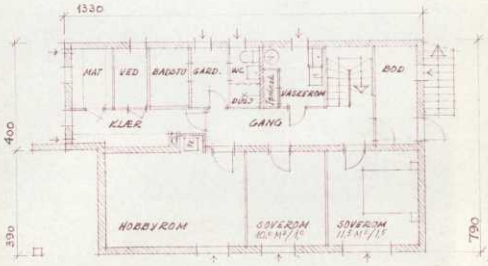
J. K. Rømcke
saksbehandler

Gjenpart:

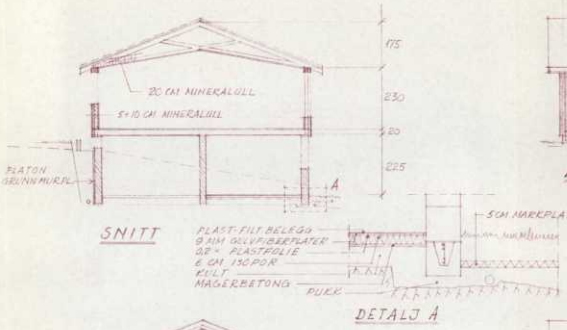
Kjell Fossum, Østaveien 55, 1473 SKÅRER.
Ole H. Larsen, Nøklesvingen 48, OSLO 5



1. ETASJE

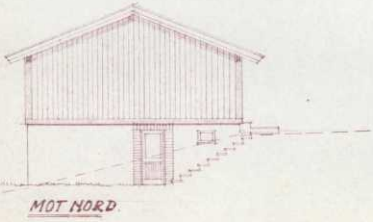


UNDERETASJE

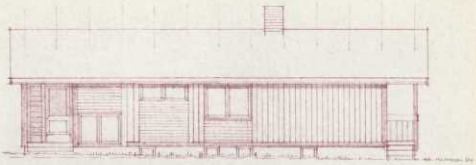




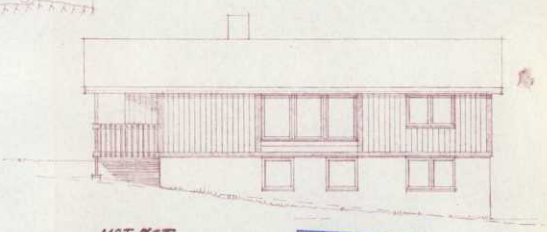
MOT SYD



MOT NORD



MOT VEST



MOT ØST

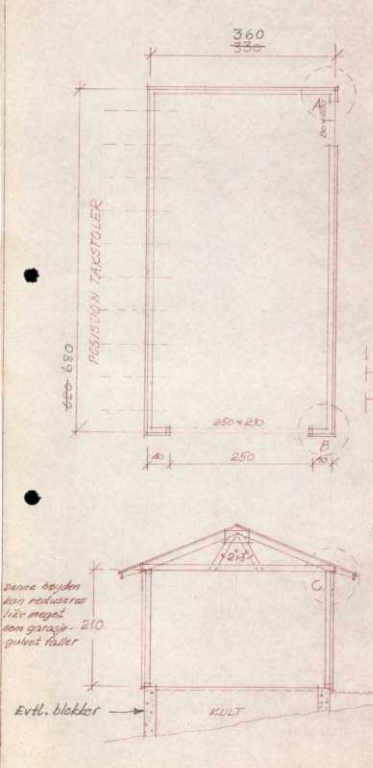
GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
9/7 1979.

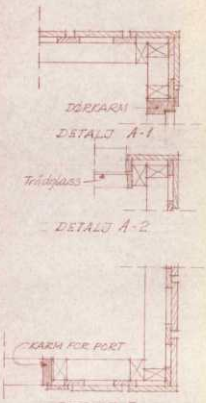
3637
78

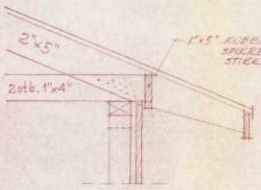
G.NR. 104, B.NR. 112, ØSTAVEIEN 55,
ENEBOLIG for herr KJELL FOSSUM OG FRUE.
PLAN, SNITT OG FASADER, MÅL = 1:100.

OSLO 10.11.78. A. Øgrebud, Arkitekt MNAL
12.10.78 Boliginstituttet, Kr. Augustsgt. 12, Tlf. 20 19 53

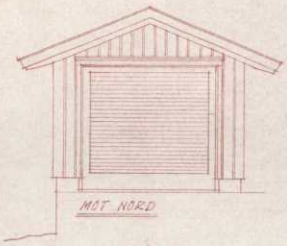
1369 . 18 MAI 1983

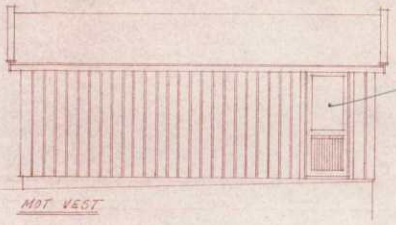


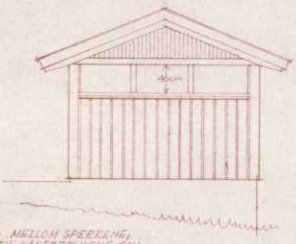


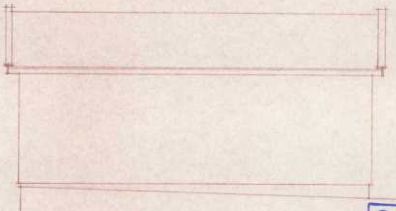


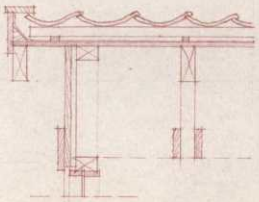
ALLE DETALJER I MÅL = 1:10











GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
4/7 1983

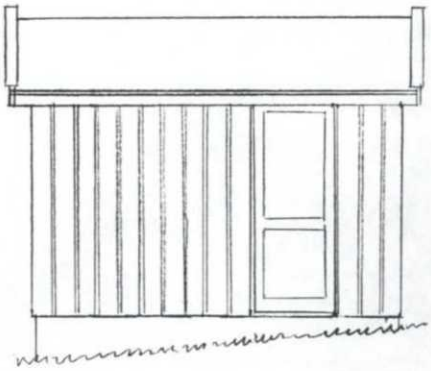
MÅL PR GARASJE ENDRET TIL 680 x 360
I FORSTÅELSE MED ARKITEKT
K Fossum

GNR. 104, BNR. 112. ØSTAVEIEN 55.
GARASJE FOR KJELL FOSSUM og FRUE
PLAN, SNITT OG FASADER. MÅL: 1:50, 2stk
OSLO 3.10.80. Arkitekt MNAL POLITIINSTITUTTET 20.1983

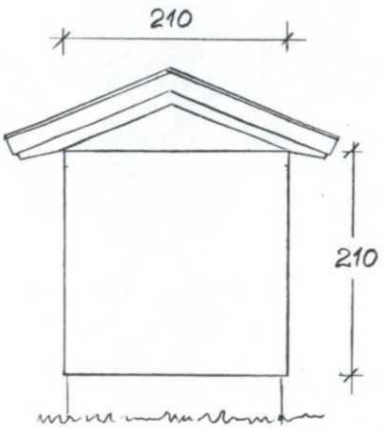
1310 19 JUNI 1990



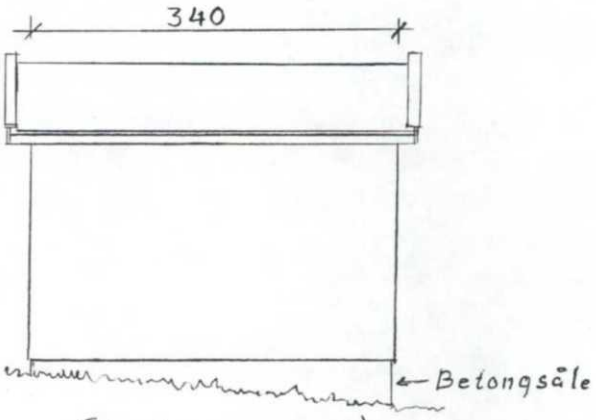
MOT VEST



MOT NORD



MOT ØST (Som mot vest)



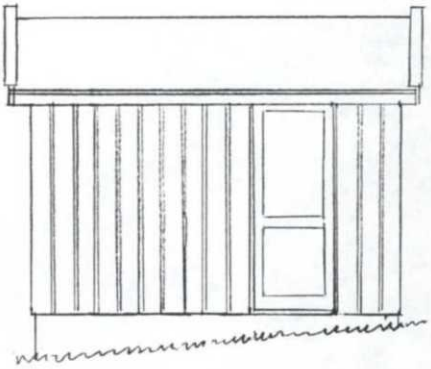
(Panel som mot nord)

G.NR. 104, B.NR. 112. ØSTAVEIEN 60
UTHUS FOR KJELL FOSSUM
MÅL = 1:50

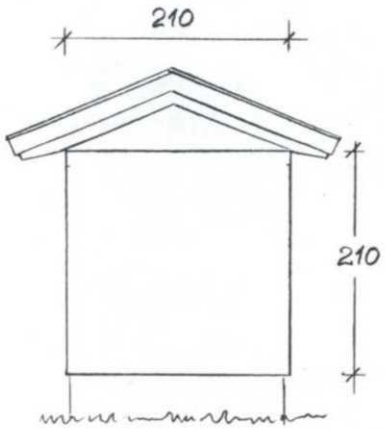
1310 19 JUNI 1990



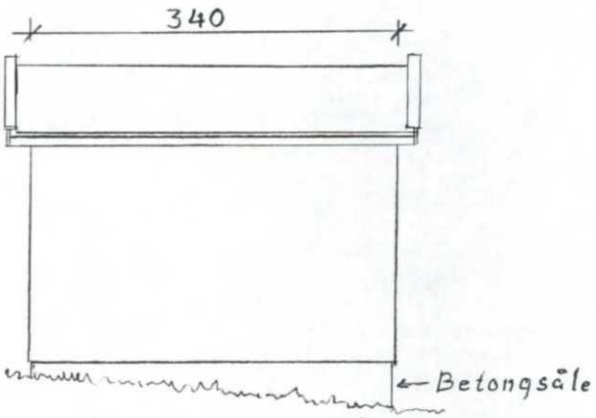
MOT VEST



MOT NORD



MOT ØST (Som mot vest)



(Panel som mot nord)

G.NR. 104, B.NR. 112. ØSTAVEIEN 60
UTHUS FOR KJELL FOSSUM
MÅL = 1:50

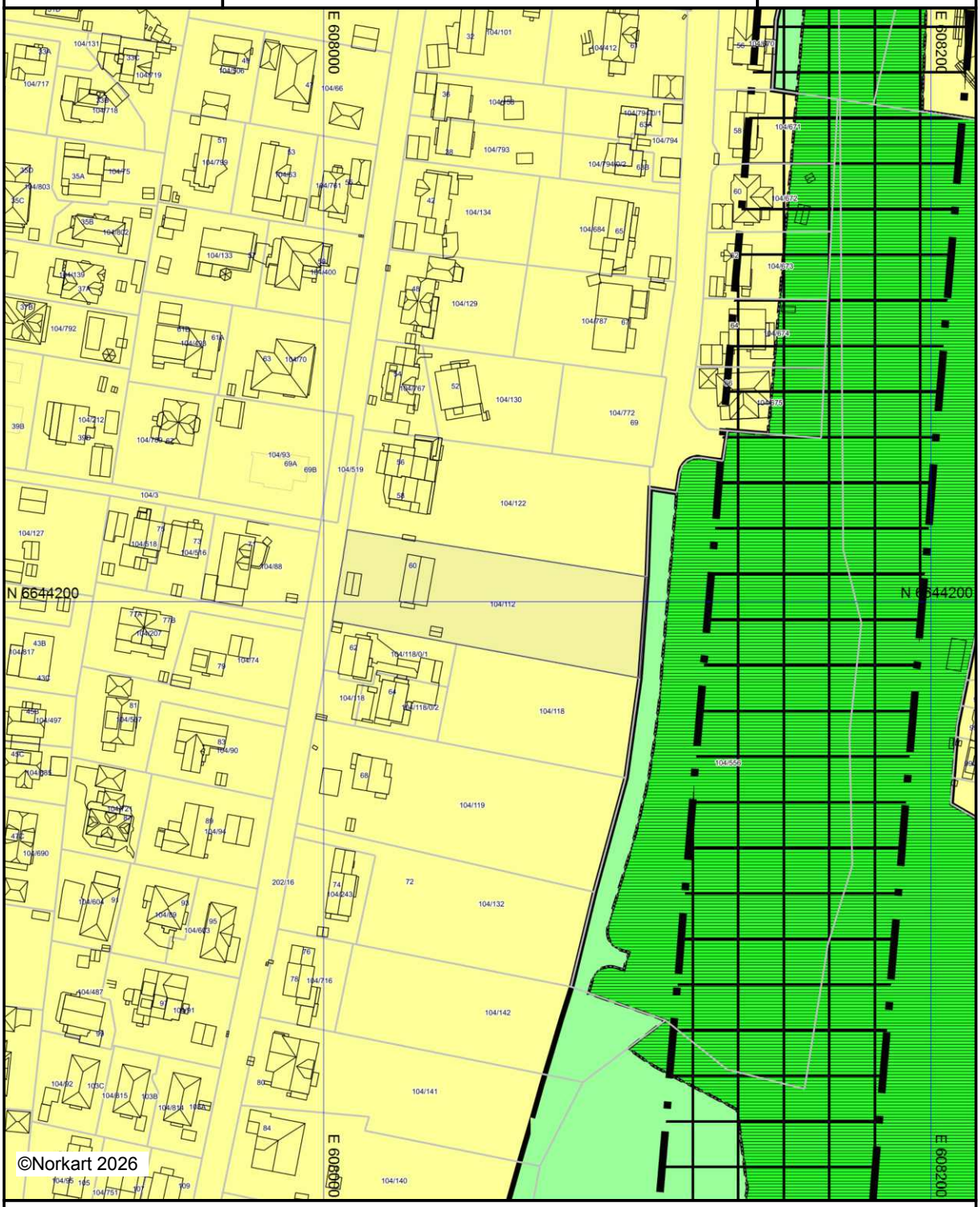
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 104/112
Adresse: Østaveien 60
Utskriftsdato: 27.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Lørenskog kommune

Grunnkart

Eiendom: 104/112
Adresse: Østaveien 60
Dato: 27.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

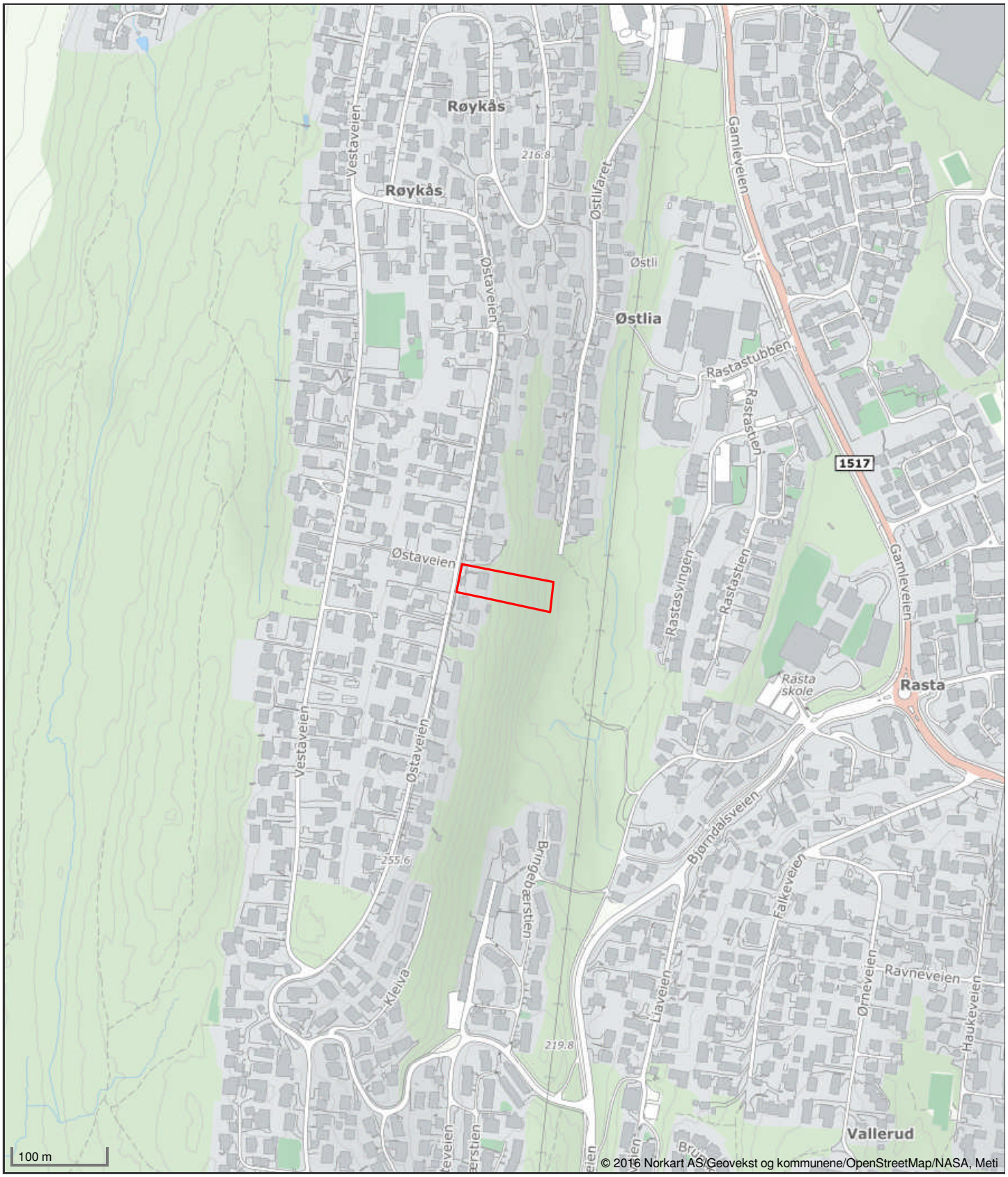
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 27.03.2026

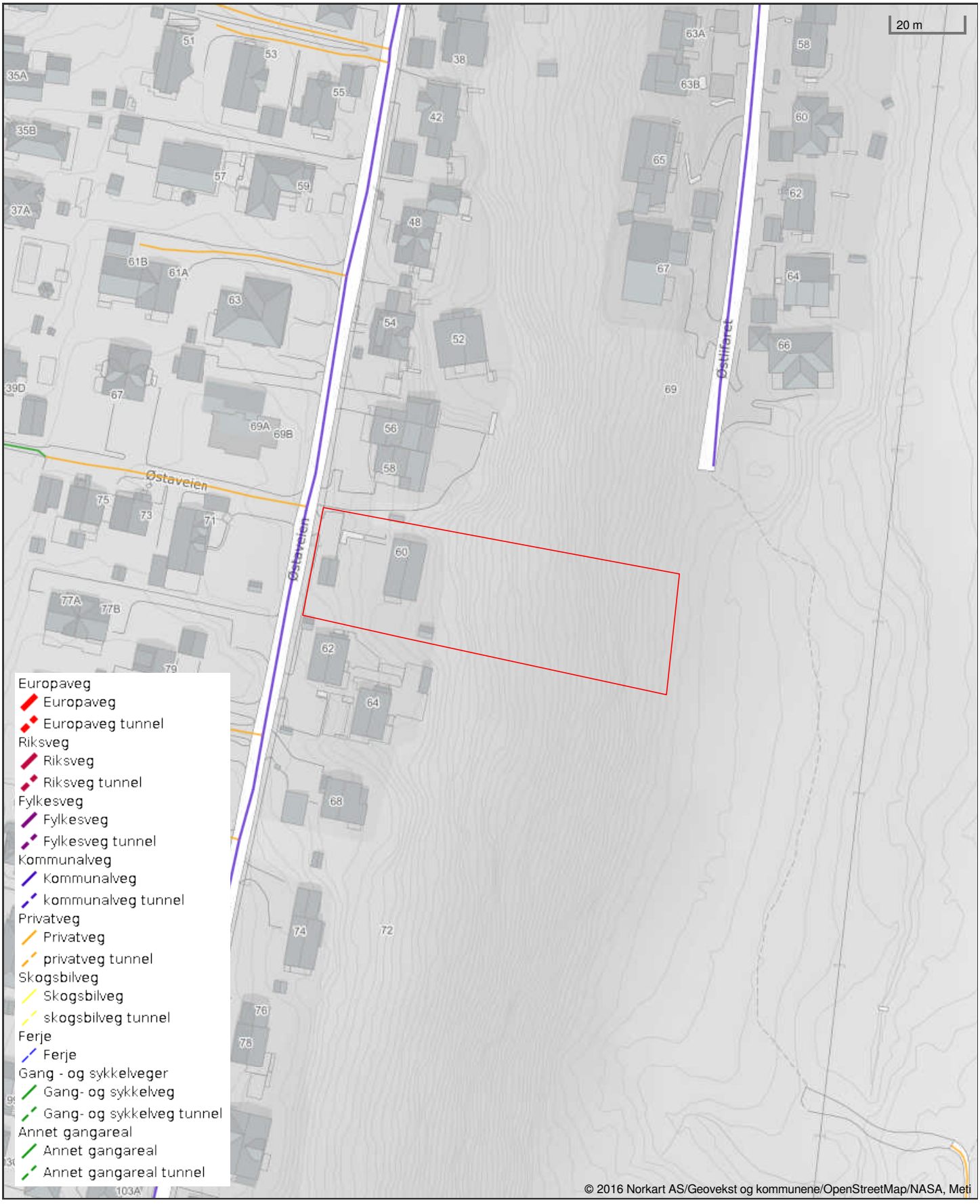
Oversiktskart for eiendom 3222 - 104/112//



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

Utskriftsdato: 27.03.2026

Vegstatuskart for eiendom 3222 - 104/112//



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

Lørenskog kommune
TEKNISK

LEDNINGSKART Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **104** Bnr.: **112** Adresse: **Østaveien 60**

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.



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.

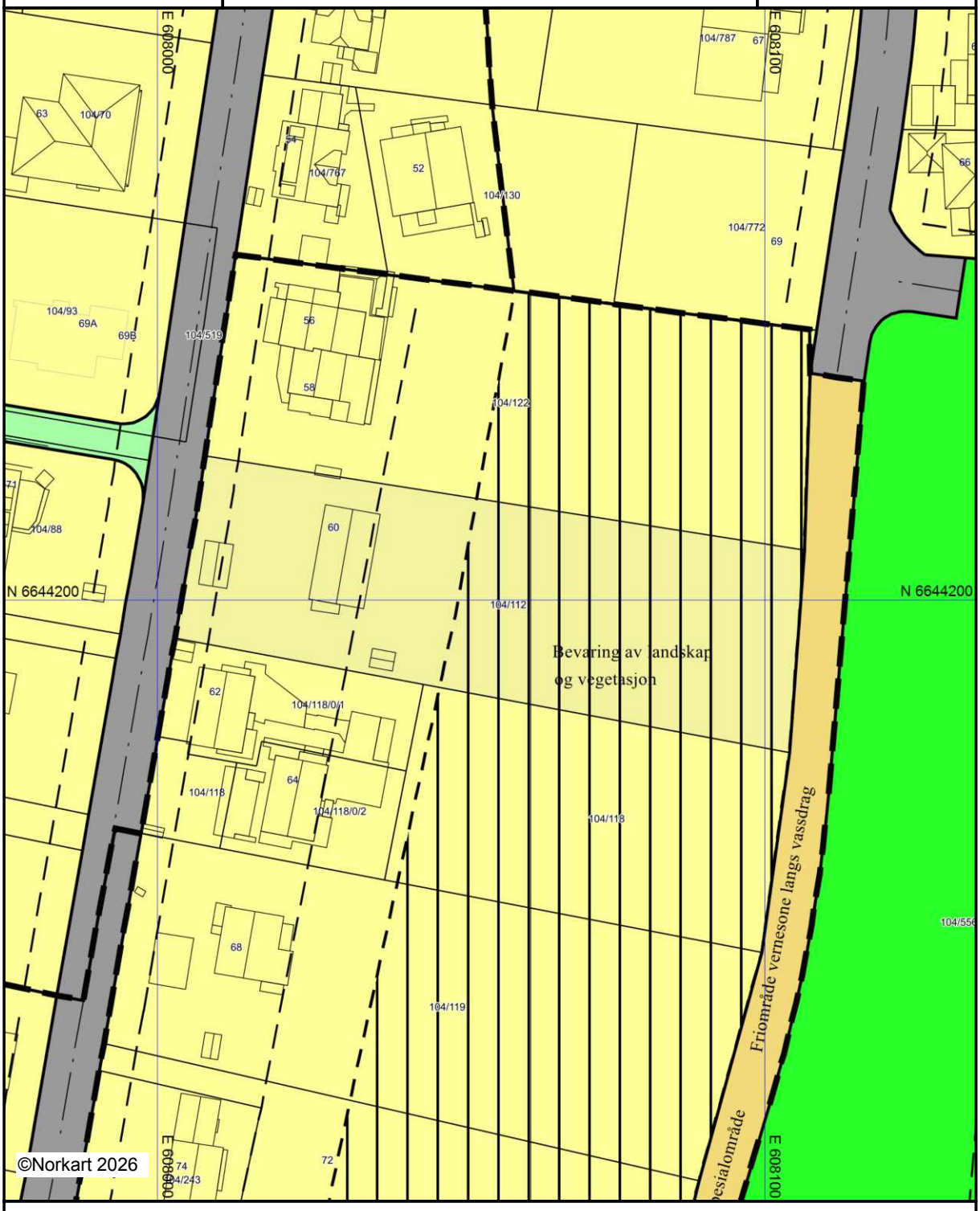
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 104/112
Adresse: Østaveien 60
Utskriftsdato: 27.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Friområder
- Turveg
- Annet spesialområde
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

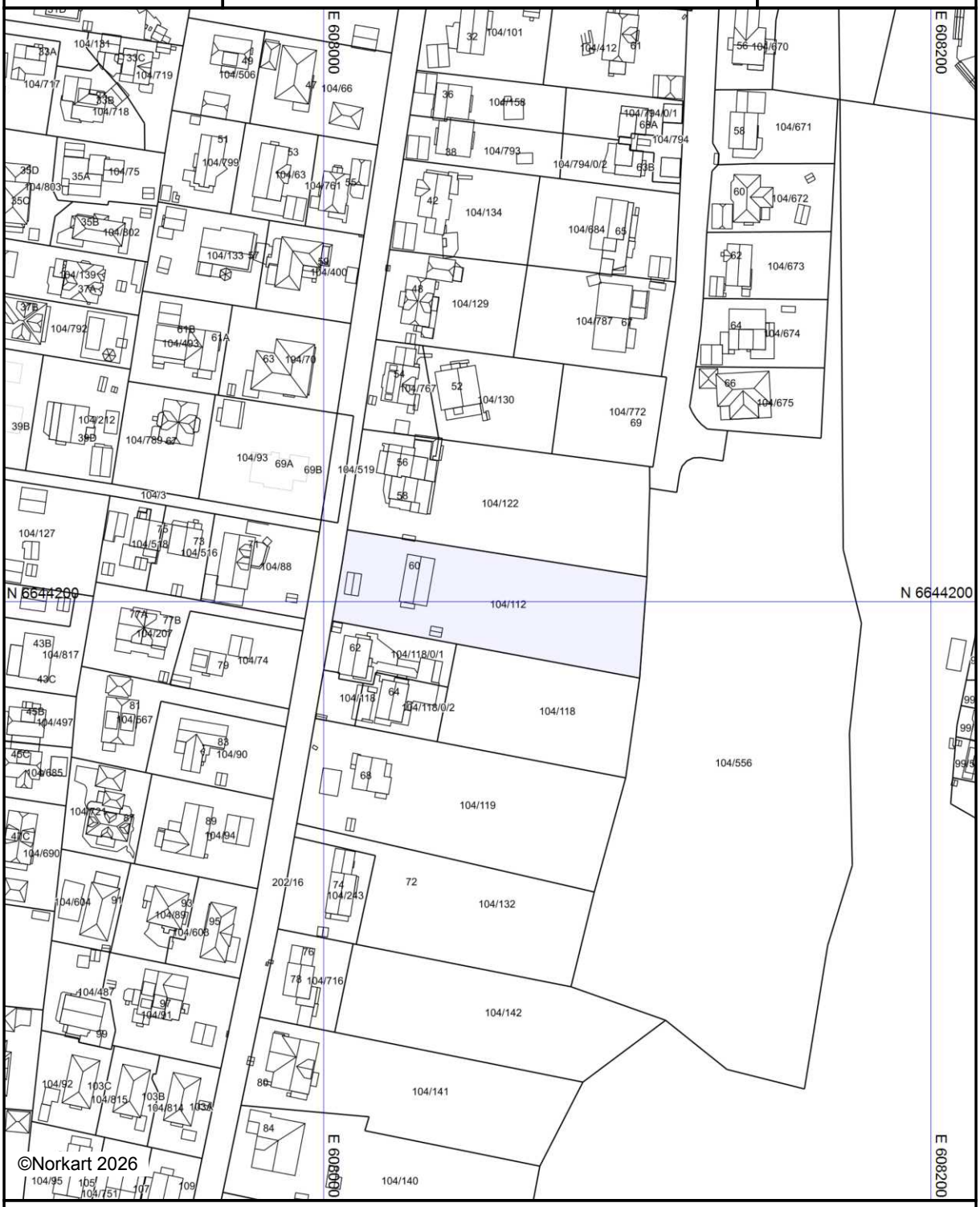
Lørenskog kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 104/112
Adresse: Østaveien 60
Utskriftsdato: 27.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av kommunestyret 15. mars 2023



Lørenskog kommune

Innhold

Innledning

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER 5

1. Forholdet mellom kommuneplanen og øvrige planer 5

2. Plankrav **6**
2.1 Krav om reguleringsplan 6
2.2 Unntak fra plankrav 6

3. Rekkefølgekrav og vilkår for å etablere samfunnsservice, grønnstruktur og teknisk infrastruktur **6**

4. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler **6**
4.1 Geografisk avgrensning 6
4.2 Avgrensning etter type tiltak 6
4.3 Utforming og sosial boligbygging 6
4.4 Klima og miljø 7

5. Krav til infrastruktur **7**
5.1 Offentlig teknisk infrastruktur 7
5.2 Avkjørsel 7
5.3 Overvann og VA 7
5.3.1 Overvann 7
5.3.2 Krav om overordnet plan for VA og overvann 7
5.3.3 VA-løsninger for mikrohus 7
5.3.4 Avstandskrav 7
5.4 Renovasjon 8
5.5 Fjernvarme 8
5.6 Fornybar energi 8

6. Skilt og reklame **8**
6.1 Definisjoner 8
6.2 Vurderingsgrunnlag 8
6.3 Skiltplan 8
6.4 Plassering 8
6.5 Utforming 9

7. Utforming og boligsammensetning **9**
7.1 Utforming 9
7.2 Boligsammensetning 10
7.3 Hybler 10

8. Uteoppholdsareal **10**
8.1 Kvalitetskrav 10
8.2 Areal som ikke inngår i minste uteoppholdsareal (MUA) 11
8.3 Privat uteoppholdsareal 11
8.4 MUA-krav for småhusbebyggelse 11
8.5 MUA-krav for konsentrert småhusbebyggelse 11
8.6 MUA-krav for blokkbebyggelse 11

9. Mobilitet og parkering **12**

10. Støy 13
10.1 Støyfølsomme bruksformål 13
10.2 Bebyggelse i rød og gul støysone 14
10.3 Samlet vurdering av støyforhold 14
10.4 Ny støyende virksomhet 14
10.5 Bygge- og anleggsfase 14

11. Lokal luftkvalitet 14
11.1 Ny bebyggelse og luftkvalitet 14

12. Kulturminner 14
12.1 Kulturminner med avklart verneverdi 14
12.2 Kulturminner uten avklart verneverdi 15
12.3 Kulturminner i reguleringsplaner 15

13. Naturmangfold og blågrønne strukturer 15
13.1 Blågrønne strukturer 15
13.2 Naturmangfold 16
13.3 Beplantning og biologisk mangfold 16
13.4 Raviner 17
13.5 Vassdragsområder, åpning av vassdrag og vannmiljø 17

14. Masseforvaltning 17
14.1 Massebalanse 17
14.2 Plan for jordflytting 17

15. Områdestabilitet og fare for kvikkleireskred 17

16. Handel og forretning 17

17. Anleggsperioden 17
17.1 Trinnvis utbygging 17
17.2 Anleggsperioden 17

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL 18

18. Byggeområder for bolig 18
18.1 Bolig 18
18.2 Frittliggende småhusbebyggelse 18
18.2.1 Definisjoner 18
18.2.2 Utforming 18
18.2.3 Bebyggelse og fradeling 18
18.2.4 Bebyggelsesstruktur 18
18.2.5 Terrengtilpasning 18
18.2.6 Fortetting og utnyttelse 18
18.2.7 Mikrohus 19
18.2.8 Uteoppholdsareal 19
18.2.9 Parkering 19
18.3 Konsentrert småhusbebyggelse 19
18.3.1 Definisjon 19
18.3.2 Tiltak på eksisterende konsentrert småhusbebyggelse 19

19. Tjenesteyting ... 19
20. Næring ... 19
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER ... 20
21. Sikringssone for drikkevann (H110) ... 20
22. Sikringssone T-bane (H190_1) ... 20
23. Sikringssone tunneler (H190_2) ... 20
24. Sikringssone VA-anlegg (H190_3) ... 20
25. Faresone kvikkleire (H310) ... 20
26. Faresone flom (H320) ... 21
27. Retningslinjer for hensynssone kulturmiljøer (H570) 21
28. Retningslinje til båndleggingssone for Østmarka naturreservat (H720_1) 21
29. Retningslinje til båndleggingssone for Ramstadslottet naturreservat (H720_2) ... 21
30. Retningslinje til båndleggingssone for Tretjernhøla naturreservat (H720_3) ... 21
31. Retningslinje til båndleggingssone for Styggvannsdalen naturreservat (H720_4) ... 21
32. Båndleggingssone for kulturminner - Lørenskog middelalderkirke (H730_1) ... 21
33. Båndleggingssone for kulturminner - Haneborgåsen (H730_2) ... 21
34. Båndleggingssone høyspentanlegg (H740) ... 21
RETNINGSLINJER FOR UTVIKLINGSOMRÅDENE ... 23
35. Generelle retningslinjer for utviklingsområdene 22
35.1 Lørenskog sentrum ... 22
35.2 Lørenskog stasjonsområde ... 23
35.3 Visperud ... 23
35.4 Fjellhamar ... 23
35.5 Ahus/ Nordbyhagen ... 24
RETNINGSLINJER FOR MARKA ... 24
36. Retningslinjer for Marka ... 24
37. PLANLISTE ... 25

Innledning

Kommuneplanens arealdel, med retningslinjer og bestemmelser, skal bidra til at Lørenskog kommune utvikler seg i tråd med den vedtatte arealstrategien og målsettingene i kommuneplanens samfunnsdel. Arealdelen skal legge til rette for bolig- og næringsutvikling og etablering av offentlige tjenester på en måte som sikrer:

- arealeffektivitet
- lavt transportbehov
- bevaring av landbruks- og friluftsområdene, grønne lunger og forbindelser i byggesonen
- høy, funksjonell og estetisk kvalitet i de bygde omgivelsene
- at godt bomiljø ivaretas

Dette dokumentet består av retningslinjer og juridisk bindende bestemmelser. Retningslinjene er veiledende for kommunens saksbehandling. Disse står skrevet i kursiv i fargede tekstbokser.

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

1. Forholdet mellom kommuneplanen og øvrige planer

a. Der arealformål i tidligere vedtatte bebyggelses-, regulerings- eller kommunedelplaner ikke er i samsvar med arealformål i kommuneplanen, er det kommuneplanen som gjelder. Utover dette gjelder tidligere vedtatte planer fortsatt, med mindre annet framgår av bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Punkt 3 Rekkefølgekrav gjelder.

b. Der arealformål i bebyggelses- eller reguleringsplan er i samsvar med arealformål i kommuneplanen, men der kommuneplanen angir et videre eller flere formål enn bebyggelses- eller reguleringsplanen, er det reguleringsplanen som gjelder, og som angir tillatt arealbruk. Det skal utarbeides ny reguleringsplan før det kan gis tillatelse til tiltak i henhold til plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a, b, d, k, l og m som ikke er i samsvar med gjeldende bebyggelses- eller reguleringsplan.

c. Der arealformål i bebyggelses- eller reguleringsplan ikke er i samsvar med arealformål i kommuneplanen, skal det utarbeides ny reguleringsplan før det kan gis tillatelse til tiltak i henhold til plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a, b, d, k, l og m.

d. Bestemmelsene til kommuneplanens arealdel utfyller bestemmelser i regulerings- og bebyggelsesplaner. Hvis bestemmelsene er motstridende, er det regulerings- og bebyggelsesplanene som gjelder, med mindre noe annet framgår av dette dokumentet.

e. For kommunedelplaner gjelder følgende:

- Kommunedelplan for differensiert forvaltning av vassdragene i Lørenskog, del I og del II, vedtatt 11. juni 2003 gjelder. Kommuneplanens bestemmelser supplerer kommunedelplanens bestemmelser.
- Bestemmelser til kommunedelplan 11-2-01, Ødegården, vedtatt 29. september 2010 gjøres gjeldende for de delene av kommunedelplanområdet som ikke er regulert i henhold til kommunedelplanen. Kommuneplanens bestemmelser supplerer kommunedelplanens bestemmelser og gjelder foran ved motstrid.

2. Plankrav

2.1 Krav om reguleringsplan

I områder som er satt av til bebyggelse og anlegg, tillates ikke tiltak som er nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a, b, d, k, l og m, uten at området inngår i reguleringsplan.

Kommunen kan beslutte at det skal utarbeides områderegulering der dette anses nødvendig eller hensiktsmessig av hensyn til helheten.

Naturmangfold skal bevares, og det oppfordres til biologisk kartlegging ved alt reguleringsarbeid. Ved registrering av fremmede arter i planområdet må metode(r) for bekjempelse av disse beskrives i reguleringsbestemmelsene, jfr. pbl § 11-9 nr. 6.

2.2 Unntak fra plankrav

I områder som er vist som eksisterende boligbebyggelse, gjelder følgende unntak fra kravet om reguleringsplan:

a) oppføring av påbygg, tilbygg, garasjer og uthus for eksisterende småhusbebyggelse

b) bruksendring til boligformål i eksisterende boligbebyggelse og av garasje og uthus for eksisterende småhusbebyggelse

c) oppføring av én boligbygning i form av frittliggende småhusbebyggelse i tråd med reglene i pkt. 18

d) fradeling av enkelttomt på minst 600 m^2 – i delesøknaden skal det dokumenteres at tomten kan bebygges i samsvar med bestemmelsene i pkt. 18

Selv om det gis unntak etter denne bestemmelsen, skal generelle bestemmelser for kommuneplanen overholdes.

Unntak etter pkt. a) gjelder ikke for kulturminner med bevaringskategori A eller B.

3. Rekkefølgekrav og vilkår for å etablere samfunnsservice, grønnstruktur og teknisk infrastruktur

Områder som er satt av til bebyggelse og anlegg, kan ikke utbygges, bruksendres eller vesentlig utvides før nødvendige tekniske anlegg, blågrønnstruktur og samfunnsservice er etablert eller sikret. Med samfunnsservice menes energiforsyning, vann og avløp, kollektivbetjening (herunder gang- og sykkelveinett), torg eller møteplasser og helse- og sosialtjenester (herunder barnehager, skoler og annen tjenesteyting).

4. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler

4.1 Geografisk avgrensning

Lørenskog kommunes forventninger til inngåelse av utbyggingsavtaler gjelder hele kommunen når én eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse ellers er til stede.

4.2 Avgrensning etter type tiltak

Det forutsettes at en utbyggingsavtale er inngått senest før rammetillatelse gis. Dette gjelder der utbygging i henhold til vedtatt arealplan, med tilhørende bestemmelser, også forutsetter bygging og/eller oppgradering av offentlige anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes alle anlegg og tiltak som er vist som offentlig regulerte formål i arealplanen, og som følger av bestemmelsene til planen. Eksempler på dette er offentlige trafikkanlegg, byrom, offentlige friområder og frigivingsbetingende arkeologiske undersøkelser. Offentlige anlegg omfatter også ledninger for vann, avløp, overvann, avfallssug, bekkeløp, fjernvarme og liknende.

Dette gjelder også der avtalen omfatter tiltak som skal avhjelpe ulemper for omgivelsene. I tillegg kan det gjelde infrastruktur eller andre tiltak innenfor eller utenfor det aktuelle planområdet, der dette er nødvendig og rimelig for å dekke behov som utbyggingen utløser eller forsterker eller for å avhjelpe ulemper for omgivelsene.

4.3 Utforming og sosial boligbygging

Utbyggingsavtaler kan regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse og nærmere krav til bygningers utforming der det er hensiktsmessig. Utbyggingsavtaler kan også regulere at kommunen, eller andre aktører, skal ha tilvisningsrett eller fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris.

4.4 Klima og miljø

I utbyggingsavtaler kan det inntas klausuler knyttet til ivaretakelse av klima og miljø som gjelder tiltak som er vedtatt i den arealplanen utbyggingsavtalen er knyttet til.

5. Krav til infrastruktur

5.1 Offentlig teknisk infrastruktur

For offentlig infrastruktur fastsettes konkrete krav til opparbeidelse, utforming, dokumentasjon med videre av ansvarlig myndighet i den enkelte sak.

Retningslinje til offentlig infrastruktur

Offentlig teknisk infrastruktur skal utformes i samsvar med gjeldende tekniske standarder og normaler for Lørenskog kommune.

Der kommunen finner det nødvendig for å oppnå ønskede kvaliteter i et område, kan det stilles krav utover gjeldende standarder og normaler. Dette kan være særlig aktuelt i utviklingsområdene.

5.2 Avkjørsel

Som hovedregel tillates kun én avkjørsel per eiendom.

Ved fradeling av eiendommer skal det etableres felles adkomst for utskilte eiendommer og den opprinnelige eiendommen.

Ved etablering av flere boenheter eller virksomheter på en eiendom skal alle boenhetene eller virksomhetene på eiendommen ha felles adkomst.

Det kan likevel tillates flere avkjørsler uten hensyn til andre og tredje ledd dersom kommunen vurderer at flere avkjørsler er hensiktsmessig.

Retningslinjer for avkjørsler

Ved etablering av avkjørsler skal følgende momenter vurderes:

- *hensyn til god terrengtilpasning*
- *hensiktsmessig og god tilpasning av bebyggelse til gate eller byrom*
- *gode uteoppholdsarealer*
- *bevaring av verdifull vegetasjon eller naturtyper*
- *hensiktsmessig overvannshåndtering på eiendommen*
- *trafikksikkerhet og trafikkmønster*

Dersom felles avkjørsel innebærer at adkomstforholdene til én eller flere av eiendommene, boenhetene eller virksomhetene framstår åpenbart utilfredsstillende, kan en løsning med flere avkjørsler vurderes.

Det bør søkes fellesløsninger for varelevering og avfallshåndtering for flere eiendommer. Trafikksikre løsninger tillegges vekt. Løsninger som forutsetter rygging over fortau, skal normalt ikke tillates.

5.3 Overvann og VA

5.3.1 Overvann

I størst mulig grad skal overvann tas hånd om ved kilden slik at vannbalansen opprettholdes tilnærmet naturtilstanden. Naturlige flomveier skal bevares. Overvannsplanlegging skal alltid utføres for hele nedbørsfeltet og dekke hele planområdet. Det skal søkes å minimere andelen tette flater. Overvannshåndtering skal planlegges slik at det kan inngå som et bruks- og trivselselement i utearealer, fortrinnsvis med naturbaserte løsninger. I forbindelse med redegjørelse for overvann skal naturbaserte løsninger utredes. Overvannsløsninger skal bidra til god vannkvalitet og godt vannmiljø i alle vassdrag.

5.3.2 Krav om overordnet plan for VA og overvann

Det skal utarbeides en overordnet rammeplan for vann, avløp og overvann (VAO-rammeplan) ved alle reguleringsplaner for å sikre tilfredsstillende håndtering av vannforsyning, spillvann og overvann. Der VAO-rammeplan ikke inngår i reguleringsplaner, skal det legges ved i byggesøknad.

Ledningsanleggene for vann og avløp skal ha kapasitet til å utvides utover det enkelte planområdet. Tiltakshaver må dokumentere at kapasitet og tilstand i bestående VA-nett er god nok dersom ny utbygging gir økt belastning. Alternativt må utbygger stå for nødvendig oppgradering av VA-nettet dersom det er behov for det.

5.3.3 VA- løsninger for mikrohus

Mikrohus må kobles til vann og avløp.

5.3.4 Avstandskrav

Bebyggelse og konstruksjoner skal utformes, plasseres og oppføres slik at de ikke kan føre til skade eller være til ulempe for drift og vedlikehold av offentlige vann- og avløpsanlegg. Tiltak skal plasseres med nødvendig avstand på minimum fire meter. For ledninger dypere enn to meter skal behovet for avstand vurderes av hensyn til dybde og funksjon.

Retningslinje for avstand til offentlige vann- og avløpsanlegg
Nødvendig avstand mellom bebyggelse/konstruksjoner og offentlige VA-anlegg er avhengig av ledningenes dybde og funksjon. Behovet er nærmere avklart i Standard abonnementsvilkår for vann og avløp punkt 4.7 og VA-norm for Nedre Romerike punkt 3.4.

5.4 Renovasjon
Innenfor utviklingsområdene kan kommunen kreve utredning for avfallssug.

Håndtering av næringsavfall skal fortrinnsvis løses innomhus. Utomhus skal det tilstrebes nedgravde oppsamlingsløsninger på egen grunn.

5.5 Fjernvarme
Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme skal bygninger som oppføres eller endres ved hovedombygging etter plan- og bygningslovens § 20-1, tilknyttes fjernvarmeanlegget til konsesjonæren. Tilknytningsplikten gjelder ikke for nye bygninger eller der det foretas hovedombygging som er mindre enn 500 m^2 totalt bruksareal (BRA). Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten hvis det kan dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning til fjernvarmeanlegg.

5.6 Fornybar energi
Kommunens bygg skal ved rehabilitering eller nybygg tilpasses til fornybar energiforsyning. Solcelleanlegg skal vurderes i byggeprosjekter i kommunal regi.

6. Skilt og reklame

6.1 Definisjoner
Virksomhetsskilt er innretninger med navn og logo til en virksomhet.

Reklameskilt eller reklameinnretning er innretninger som inneholder reklamebudskap for varer, tjenester og arrangementer. Reklame er en fellesbetegnelse for tekst, plakater, skilt, bilder, figurer, ballonger, vimpler, flagg, bannere, lysreklame, seil, markiser, bevegelig reklame på skjerm, folier på vinduer og liknende.

6.2 Vurderingsgrunnlag
Bestemmelsene skal sikre at skilt og reklame utformes i tråd med kravene for visuell utforming i plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter. Skilt- og reklameinnretninger skal tilpasses bygningsmiljøet og arkitektur med tanke på plassering, gruppering, utforming, materialvalg og farge.

I sentrale områder skal det være en helhetlig vurdering av skiltingen på bygninger, og reklame som påvirker omkringliggende områder på en negativ måte, skal begrenses. Virksomhetsskilt og reklameskilt skal være positive elementer i det offentlige rom.

6.3 Skiltplan
For signalbygg, næringsbygg, offentlige bygg og bygg med kombinerte formål skal det utarbeides en skiltplan.

6.4 Plassering
a) Virksomhets- og reklameskilt tillates ikke over gesims, på tak, møne, takflate, takutstikk og liknende. Skilt som bryter bygningens silhuett, kan vurderes unntaksvis for bygninger som fungerer som landemerker, og hvis kravene om estetisk kvalitet er oppfylt.

b) Reklameinnretninger på fortau og i offentlig rom tillates ikke. Eksempler på dette er reklame på markiser, parasoll, flagg, plakater, pyloner og reklamebukk.

c) Reklame på offentlige bygninger og bygninger av historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi tillates ikke.

d) Skilt og reklame i småhusområder kan kun tillates unntaksvis etter en konkret vurdering, for eksempel ved matvarebutikker.

e) Midlertidig skilting i forbindelse med aktiviteter og utstillinger, som bannere og liknende, kan tillates etter vurdering fra kommunen. Reklame på duk eller bannere som dekker store deler av en bygningsfasade, tillates ikke.

f) På bygninger der det er næring i sokkeletasje og boliger i de øvrige etasjene, tillates ikke skilt på boligetasjene. Virksomhetsskilt skal plasseres på

veggfeltet over vinduer og dører i næringsetasjen. Unntak er når det er en skiltplan for bygningen, der det er prosjektert og godkjent ett felt for skilt som er tilpasset bygningens arkitektur.

g) Skilt- og reklameinnretninger skal ikke dekke hele eller store deler av en bygningsfasade.

6.5 Utforming

Kommunen kan utarbeide eller kreve skiltplan som regulerer skilt, reklame og foliering i områdeplaner, detaljreguleringsplaner og for enkelte eiendommer.

a) Der det er flere virksomhetsskilt på samme fasade, skal disse være samordnet. Nye skilt skal tilpasses eksisterende fasade der det er skilt fra før, både i total størrelse og i størrelse av elementer som logoer og bokstaver.

b) Virksomhetsskilt på bygningsfasader skal være utfreste eller frittstående elementer som tilpasses bygningens arkitektur. Skilt skal tilpasses bygningens fasader. Virksomhetsskilt som portal ved inngangsparti tillates kun når det er prosjektert som en del av bygningsarkitekturen.

c) Skiltene kan være bakbelyst, innvendig belyst eller direkte belyst. Kommunen kan kreve å dempe belysningen dersom det er til sjenanse for omkringliggende boligområder, eller når fjernvirkning av belysningen virker som lysforurensning. Innvendig belyst lyskasse eller plater som dekker hele eller store deler av fasadelengden, tillates ikke.

d) Uthengsskilt for næringslokaler skal koordineres for hele bygningsfasaden. Det skal være en fri høyde minst 4 meter over kommunale fortau og gangveier.

e) Frittstående skilt på stolpe, mast eller pylon skal vurderes sammen med virksomhetsskilt- og reklame i en helhetlig skiltplan for eiendommen, for eksempel på en bensinstasjon eller et næringsområde. Mast mot vei skal vurderes av veimyndigheten i henhold til vegloven før en byggesøknad sendes inn.

f) På markiser og parasoller tillates kun virksomhetsnavn.

g) Foliering og annen gjentetting av vinduer kan utføres med lav pigmentert folie som maksimalt kan dekke 30 % av glassflaten. I sentrale områder skal folieringen være en del av en skiltplan eller være felles for hele bygningsfasaden. Hel eller deldekking av vinduer med reklame på folie tillates ikke. Nødvendig dekking av vinduer med folie, uten reklame, på grunn av romfunksjon i lokalene skal vurderes konkret ved behandling av søknaden.

h) Lydreklame, blinkende og bevegelig reklame i det offentlige rom tillates ikke.

i) Reklameinnretninger knyttet til byelementer, for eksempel bussholdeplasser, krever først en godkjent felles plan. Planen skal behandles som én enkelt byggesøknad.

7. Utforming og boligsammensetning

7.1 Utforming

Alle plan- og byggesaker skal inneholde en redegjørelse og vurdering av tiltakets utforming, både i seg selv og i forhold til omgivelsene og fjernvirkning. Generelle krav til utforming og visuelle kvaliteter er gitt i plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2.

a) Landskap og områdestruktur:
Gode helhetsløsninger skal vektlegges både ved regulering og detaljprosjektering. Det skal tas hensyn til landskap, terreng, vegetasjon, kultur- og naturmiljø, biologisk mangfold og blågrønnstruktur. Bebyggelsen skal fremme gode gate- og uterom.

b) Universell utforming og bokvalitet:
Tiltakets utforming og plassering på tomten skal utføres slik at krav til tilgjengelighet, universell utforming og eksisterende terrengs karakter ivaretas på best mulig måte. Bygninger skal utformes slik at nødvendig forbindelse mellom inngangspartiet og den enkelte bruksenheten er klimatisert.

Minimum 60 % av boenhetene i et bygg skal være gjennomgående. Etter en konkret vurdering kan kommunen tillate en lavere andel gjennomgående leiligheter for hjørnebygg og punkthus.

c) Fasader, material- og fargebruk:
Bygninger skal ha en utsmykning og material- og fargebruk som er tilpasset den plasseringen og funksjonen bygget er tiltenkt. Proporsjonene og formspråket til bygget skal vektlegges ved utforming av fasadelementer, for eksempel balkonger, åpninger, utstikk og relieff.

Materialvalg og detaljutforming skal være av en slik kvalitet at bygningens uttrykk opprettholdes i byggets forventede levetid. Eventuelle solcellepaneler skal integreres som en del av arkitekturen.

d) Innglassing eller lukking av uterom:
Ved innglassing av balkonger og terrasser og andre former for lukking av uterom i blokkbebyggelse skal utformingen av løsningen være helhetlig. Det samme gjelder grupper av blokker eller konsentrert småhusbebyggelse som utgjør en naturlig helhet.

Utformingen skal være tilpasset og underordnet bygningens arkitektur. Farge, materialvalg og detaljering skal harmonere med elementer på eksisterende bygninger.

Retningslinje for innglassing eller lukking av uterom:
Det bør legges ved en felles løsning for hele blokka den første gangen det søkes om å lukke uterom. Løsningen skal fungere som en designmanual for tilsvarende søknader på senere tidspunkt for denne boligblokka.

Retningslinje for bokvalitet
Kommunens retningslinjer for bokvalitet legges til grunn for saksbehandling etter plan- og bygningsloven.

7.2 Boligsammensetning
Boligtyper og størrelsen på leiligheter skal variere innenfor og mellom boligområder. Leilighetsfordeling og minste tillatte størrelse på leiligheter skal fastsettes i reguleringsplan. Det skal også vurderes om det skal settes en maksgrense for hvor mange boenheter det kan være innenfor ett planområde.

7.3 Hybler
Det tillates ikke oppdeling av boenheter til hybler.



Retningslinjer for hybler
Situasjoner hvor en boenhet bygges om og splittes opp i flere deler som reelt sett fungerer som selvstendige boenheter uten at det oppfyller teknisk forskrifts krav til selvstendig boenhet, omfattes av bestemmelsen.

Boenheter skal heller ikke på annen måte ombygges eller tilrettelegges slik at brukens karakter endres utover det som er alminnelig og forsvarlig bruk til bolig, som boenheten og tomta er beregnet for. Antallet beboere skal stå i rimelig forhold til størrelse og romløsning.

Bestemmelsen innebærer samtidig ikke noe forbud mot å tilrettelegge for store familier. Det er heller ikke noe forbud mot at personer som ikke har en familierelasjon kan bo sammen.

I reguleringsplaner kan det etter en konkret vurdering av relevante forhold som hensyn til bokvalitet, infrastruktur og så videre, fastsettes særskilte bestemmelser som åpner for alternative boformer som ellers vil kunne anses å falle inn under bestemmelsen.

8. Uteoppholdsareal

8.1 Kvalitetskrav
Uteoppholdsareal skal være mest mulig samlet og ha god kvalitet, gode solforhold, tilfredsstillende støynivå og være skjermet mot trafikk og forurensning.

Bebyggelse og uteoppholdsarealer skal plasseres og utformes slik at romdannelsene blir gode, og at uteoppholdsarealene blir rimelig skjermet for innsyn.

Uteoppholdsarealer skal ha variert utforming og være egnet som oppholdsplass og sosial møteplass for alle aldersgrupper. De skal også utformes slik at de kan brukes til alle årstider.

Solforhold på eiendommen(e) det skal gjøres tiltak på, og konsekvenser for omkringliggende eiendommer skal dokumenteres.

På lekeplasser og aktivitetsarealer skal det benyttes naturlige materialer, ikke gummigranulat eller plast.



8.2 Areal som ikke inngår i minste uteoppholdsareal (MUA)

Følgende inngår ikke i uteoppholdsareal:

a) areal med helling over 1:3
b) areal med bredde under 2 meter
c) nødvendige snu- og kjørearealer og sykkel-, bil- og brannoppstillingsplasser
d) renovasjonsområder
e) innglassede balkonger
f) balkong- og verandaarealet som beregnes med i BRA
g) områder med høyere støy enn det som er angitt som nedre grense for gul støysone i T1442/2021, tabell 2
h) områder med luftforurensning i gul eller rød sone, slik det er angitt i T 1520, tabell1

8.3 Privat uteoppholdsareal

Minste tillatte uteoppholdsareal (MUA) skal være privat uteareal for den enkelte boenheten eller felles for flere boenheter. MUA skal løses på egen eiendom eller felles for flere eiendommer eller eierseksjoner innenfor et planområde. Når flere eiendommer skal ha tilgang til et felles uteoppholdsareal, skal disse sikres bruksrett til det aktuelle arealet.

8.4 MUA-krav for småhusbebyggelse

Minste tillatt uteoppholdsareal (MUA) for frittliggende småhusbebyggelse på egen eiendom er 200 m² per boenhet. For mikrohus og boenheter som er mindre enn 50 m², skal det være min. 100 m².

Minimum 75 % av minste uteoppholdsareal per boenhet skal være på terreng.

8.5 MUA-krav for konsentrert småhusbebyggelse

Minste tillat uteoppholdsareal (MUA) for konsentrert småhusbebyggelse er 50 m² per boenhet. I utviklingsområdene kan det unntaksvis tillates ned mot 35 m² MUA per boenhet. 75 % av minste tillatt uteoppholdsareal skal være på terreng, med mindre annet kommer fram av regulering.

8.6 MUA-krav for blokkbebyggelse

Minste tillatte uteoppholdsareal (MUA) for bolig i blokkbebyggelse er 40 m² per boenhet. Hoveddelen av uteoppholdsarealet skal være på terreng.

Dersom uteareal legges på lokk, skal det dimensjoneres slik at det kan etableres et jordsmonnslag med dybde på minst 1,0 meter på minst 80 % av det ovenforliggende utearealet.

I utviklingsområdene kan det unntaksvis tillates ned mot 30 m² per boenhet. Dette forutsetter at uteoppholdsarealene har god kvalitet og framstår som attraktive.



9. Mobilitet og parkering

Parkeringsdekning skal vurderes i hvert enkelt tilfelle. Detaljert norm for parkeringsdekning skal fastsettes i reguleringsplan. Tabellen under angir ytre rammer som parkeringsdekning skal vurderes innenfor. Beliggenhet og kollektivtilgjengelighet skal vektlegges for alle planformål når parkeringsdekningen vurderes.

Formål	Antall bilplasser		Antall Sykkel-plasser (min.)	Enhet	Merknad
	Min.	Maks.			
Bolig (blokkbebyggelse)	0,8	1,5	2,2	Per boenhet	Inkluderer 10 % gjeste-parkering. Øvre del av nor-men skal brukes i områder med lav kollektivdekning.
Bolig (konsentrert småhusbebyggelse	1,2	1,8	2,5	Per boenhet	Inkluderer 10 % gjeste-parkering
Bolig (frittliggende småhusbebyggelse)	2,0			Per boenhet	Per ekstra boenheter under 50 m² skal det etableres én bilopp-stillingsplass. Inkluderer 10 % gjeste-parkering
Forretning		1	1,5	Per 100 m² BRA	For dagligvare kan det unntaksvis vurderes noe høyere dekning.
Kontor		0,7	2,5	Per 100 m² BRA	
Skole		0,6	0,8	Bil per årsverk, sykkel per elev	
Barnehage		0,7	0,8	Per årsverk	Det må legges til rette for henting/bringing.
Institusjoner	0,2	1	1	Per årsverk	En del av plassene må reserveres besøkende.
Treningssenter		0,2	1,5	Per 100 m² BRA	
Bevertning		0,1	1	Per 100 m² BRA	
Bussholdeplass			4	Per holdeplass, per retning	
Industri/verksted	0,2	1	1	Per 100 m²	Ved bilverksted regnes ikke oppstilling av biler til service med.
Lager	0,2	1	0,2	Per 100 m²	

Andre formål:
For andre formål skal parkeringsdekning vurderes særskilt.

Avrunding:
Antall parkeringsplasser skal rundes opp til nærmeste hele plass.
Der parkeringsdekning skal beregnes ut fra antall årsverk eller elever, må det gjøres en vurdering av hvor mange årsverk/elever som forventes ved full/normal drift.

Bolig:
Minimum 10 % av totalt antall parkeringsplasser skal være gjesteparkering. For blokkbebyggelse skal alle parkeringsplasser for biler være tilrettelagt for elbilla-ding. Gjesteparkering kan unntas fra dette.

Det skal etableres sykkelparkeringsplasser både i sykkelboder og utendørs. En andel av utendørs sykkel-parkeringsplasser skal være under tak. Andelen angis ved regulering. Både innendørs og utendørs sykkel-parkeringsplasser 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 sykkel-parkering plasseres nærmere hovedinngang enn parkeringsplasser for bil.

Minst 5 % av sykkelparkeringsplassene skal være tilpasset lastesykler.

Når nye fortau, offentlige torg og liknende skal etable-res, skal det vurderes å etablere offentlige sykkel-parkeringsplasser og oppstillingsplasser for mikromo-bilitetsløsninger, for eksempel stativer for sparkesykler.

Brukbarhet:
Alle parkeringsplasser skal kunne benyttes uavhengig av hverandre. Parkeringsplasser på terreng eller uten-dørs skal være minst 18 m². Parkeringsplasser i lukket anlegg skal være minst 15 m².

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være tilrette-lagt for forflytningshemmede.

Øvrige bestemmelser
Parkeringsplasser skal i all hovedsak være under bakken, bortsett fra i områder med frittliggende små-husbebyggelse. Gateparkering kan vurderes. Bebyggelse skal ikke planlegges slik at parkeringsetasjer danner en fasade mot offentlige rom eller felles uteopphold-sarealer.

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 lik-nende 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 sko-lenes omgivelser. Ved nye skoler og vesentlige utvidel-ser 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 be-handling av støy i arealplanleggingen*, tabell 2. Kvalitetskriteriet om en stille side skal også tilfredsstil-les. Stille side defineres som en side av bebyggelsen der støynivået ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2 uten at det er gjort tiltak på eller ved fasaden. I utbyggingsområder som ligger i områder som er berørt av flere støykilder, skal støygrensen reduseres med 3 dB.

For hver boenhet skal minst ett soverom og minst halvparten av rom for støyfølsom bruk plasseres mot stille side. Hvis det etter plangrep likevel ikke er mulig å oppnå stille side for alle boenheter, for eksempel for hjørneleiligheter, kan kommunen tillate dempet fasade som erstatning for stille side. En slik tillatelse gis kun unntaksvis og for maksimalt 15 % av boenhetene.

Dempet fasade defineres som en støyeksponert fasade som får et støynivå utenfor vindu og/eller balkongdør som ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2 etter skjerming på eller ved fasaden.

Bruk av dempet fasade tillates kun i prosjekter der det stilles særlige krav til kvaliteter. Dette kan blant annet være knyttet til områdekvaliteter, hvordan et område er utformet, eller bebyggelsens plassering og arkitektur. Kommunen skal gjøre en helhetlig vurdering av kvalitetene ved prosjektet. Eventuelle avvik fra kvalitetskriteriene og grenseverdiene skal begrunnes i planbeskrivelsen og/eller i støyutredningen.

I tilfeller der det aksepteres at boenheter etableres med dempet fasade som erstatning for stille side, stilles det krav om at støydempende tiltak utformes slik at de gir høy opplevd kvalitet. Det tillates ikke å etablere ettroms boenheter med kun dempet fasade.

Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og pleieinstitusjoner skal ikke ha et støynivå som overskrider grenseverdier i gul sone i T-1442/2021, tabell 2.

10.2 Bebyggelse i rød og gul støysone

Innenfor gul og rød støysone kan det i utgangspunktet ikke oppføres bygg for støyfølsomt formål. Innenfor utviklingsområdene Lørenskog sentrum, Fjellhamar, Visperud, Lørenskog stasjonsområde og Ahus/Nordbyhagen vist på Temakart Utviklingsområder, kan ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål oppføres og utvides dersom det oppfyller de generelle kravene i 10.1.

10.3 Samlet vurdering av støyforhold

Dersom planområdet ligger i gul eller rød støysone og i tillegg er utsatt for støy fra flere kilder, skal samlet støybelastning vurderes, se kapittel 2.5 i T1442/2021. Hvis støysituasjonen er kompleks, vil det gi skjerpede krav om plassering av støyfølsomt bruksformål.

10.4 Ny støyende virksomhet

Etablering av ny støyende virksomhet skal ikke belaste støyfølsomme formål med støy over grenseverdiene i T-1442/2021, tabell2.

10.5 Bygge- og anleggsfase

Bygge- og anleggsstøy som varer i mer enn seks måneder, skal ikke overskride støygrensen i T-1442/2021, tabell 4. Hvis støyen varer kortere enn seks måneder, kan det aksepteres opp til 5 dB høyere støynivå enn det som er angitt i tabell 4. Tiltakshaver må vurdere om det kan forekomme støyende aktiviteter som går ut over de anbefalte grenseverdiene i T-1442/2012. I så fall skal tiltakshaver ha en plan for avbøtende tiltak og rutiner for å varsle naboer. Generelt skal det ikke forekomme støyende aktiviteter som sprenging, boring, pigging, peling, spunting og liknende eller vedvarende lav eller høyfrekvent lyd mellom klokka 19.00 og 07.00.

11. Lokal luftkvalitet

11.1 Ny bebyggelse og luftkvalitet

Ny luftfølsom arealbruk som boliger, helsebygg, fritidsboliger, skoler og barnehager eller utvidelse av eksisterende arealbruk skal ikke plasseres innenfor gul eller rød sone for luftkvalitet. Gul og rød sone er angitt i T-1520, tabell 1.

Tiltakshaver skal vurdere hvilke aktiviteter i anleggsfasen som kan medføre luftforurensning og som berører luftfølsom arealbruk.

Innenfor utviklingsområdene Lørenskog sentrum, Fjellhamar, Visperud, Lørenskog stasjonsområde og Ahus/ Nordbyhagen vist på Temakart Utviklingsområder, kan ny bebyggelse med luftfølsomt bruksformål likevel oppføres hvis arealet er egnet til formålet. I disse områdene skal et godt inneklima vektlegges.

12. Kulturminner

12.1 Kulturminner med avklart verneverdi

Kulturminner og kulturmiljøer er listeført i *Kulturminneplan – kommunedelplan for kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap 2022–2030.*

For kulturminner med bevaringskategori A eller B i kulturminneplanen, eller med senere avklart verneverdi

A eller B, gjelder følgende:
- Bygningene skal søkes bevart.
- Opprinnelige/eldre elementer som fasader, farge, vinduer og dører, takflater og byggets hovedkonstruksjon skal søkes bevart. Det er tillatt å tilbakeføre bygget til den utformingen det hadde fra byggeåret. Ved tiltak skal det tas hensyn til verneverdier på eller ved bygningene.
- Utomhusanlegg som har betydning for kulturminnet, skal søkes bevart.

Det er ikke tillatt med tilbygg på bygningene, med ett unntak: I byggeområder for boliger tillates tilbygg. Tilbygg og nybygg skal tilpasses eksisterende relevant kulturmiljø og det arkitektoniske hoveduttrykket miljøet har. Dette gjelder gesimshøyde, mønehøyde, takform og materialbruk.

For kulturminner med bevaringskategori C i kulturminneplanen, eller med senere verneverdi C, gjelder følgende:
- Bygningene skal søkes bevart.
- Ved tiltak skal det tas hensyn til verneverdier på eller ved bygningene. Bygningenes hovedvolum skal være lesbart og videreføres.

Kulturminneplanens forslag til forvaltning av kulturmiljø skal være retningsgivende for saksbehandlingen.

Retningslinjer for saker som berører kulturminner
Kulturminner må ses i sammenheng med sine omgivelser. Nye bygninger og anlegg i nærheten av kulturminner bør være tilpasset kulturminnene.

Kommunen kan kreve at bygningen dokumenteres med oppmåling eller skisser eller ved bruk av foto. Det kan stilles krav om en vurdering av hvordan nye tiltak påvirker verneverdien til kulturminner eller kulturmiljøer.

I reguleringsplaner skal det tas stilling til hvordan berørte kulturminner skal hensyntas. Riving eller fjerning av kulturminner med bevaringskategori B eller C kan vurderes i reguleringsplaner dersom konsekvensene for miljø og samfunn er vesentlig mer positive enn ved bevaring.

12.2 Kulturminner uten avklart verneverdi
Kommunen kan stille krav om kulturminnefaglig vurdering for å avklare bevaringskategori A, B eller C før saken behandles videre. Dette gjelder ved søknad om riving og/eller ombygging eller ved reguleringsarbeid som omfatter bygninger som er bygget til og med 1960 eller er SEFRAK-registrert med ikke avklart verneverdi.

12.3 Kulturminner i reguleringsplan
I uregulerte områder og områder med reguleringsplan som ble vedtatt før 2006, gjelder pkt. 12.1 og 12.2. Pkt. 12.1 og 12.2 gjelder også som retningslinjer for nye reguleringsplaner.

13. Naturmangfold og blågrønne strukturer

13.1 Blågrønne strukturer
Blågrønne strukturer er grøntområder og vassdrag som skal tas vare på for å sikre naturmangfold, overvannshåndtering og vannmiljø. I de blågrønne strukturene skal det også legges til rette for lek, friluftsliv, idrett, rekreasjon og ferdsel.

Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger, naturmangfold og økologiske funksjonsområder skal tas vare på og styrkes når det er mulig. Sammenhengende ferdselskorridorer skal sikres uavhengig av plan- og eiendomsgrenser for å binde boområder sammen med marka, sosiale møteplasser og andre målpunkt.

Retningslinjer for saker som berører blågrønne strukturer
Det kan tillates opparbeidede stier, turveier, mindre arealer til urbant landbruk og andre tiltak som fremmer formålet med den blågrønne strukturen, og som tar vare på viktige natur- og landskapskvaliteter. Idrettsanlegg kan også tillates der dette allerede eksisterer og er forenlig med hensynene til naturmangfold, økologiske funksjoner og ferdsel.

Når nye planer og tiltak behandles, skal kommunen vurdere behovet for blågrønne strukturer, inkludert

hvilke hensyn og funksjoner disse skal ivareta. Slike avklaringer bør gjøres tidlig i planleggingen.

Kommunens arealstrategi og Temakart Grønnstruktur legges til grunn for vurderinger som er knyttet til den blågrønne strukturen. Kvalitet i den blågrønne strukturen vurderes i lys av formålet med nye tiltak og planer og i lys av tilhørende bestemmelser og retningslinjer.

Retningslinjer for bruk av blågrønn faktor til styrking av overvannshåndtering og naturmangfoldet
Ved regulering av tett bebyggelse i utviklingsområdene kan kommunen stille krav om å bruke blågrønn faktor eller tilsvarende ordning. Blågrønn faktor er et standardisert verktøy («NS 3845:2020 Blågrønn faktor — Beregningsmetode og vektingsfaktorer») for kvantifisering av vegetasjon og vannelementer.

Retningslinjer for friområder i boligbebyggelse
Boliger bør ha følgende dekningsgrad av parker:
offentlig park på minimum 1 dekar innenfor 250 meter gangavstand og offentlig park på minimum 5 dekar innenfor 500 meter gangavstand
For småhusområdene tilfredsstilles dekningsgraden gjennom at ett av disse punktene er oppfylt
a) kvartalslekeplasser, balløkker og andre opparbeidede friområder som etter kommunens skjønn er egnet til å oppfylle kravet
b) nærhet til Marka og andre friluftsområder som er egnet som rekreasjonsmessig oppholdssted

Nye parker bør lokaliseres på steder med gode solforhold og god utsikt og på steder med eksisterende natur- og landskapskvaliteter eller med gode vilkår for vegetasjonsutvikling. Lokalisering, avgrensing og utforming av parken bør legge til rette for allsidig bruk og for ulike alders- og brukergrupper. Parken bør utgjøre et sammenhengende areal, ha en utstrekning og form som ivaretar allmenn tilgjengelighet, og ha et åpent uttrykk. Parken bør ha en tydelig avgrensing mot private arealer og bør i størst mulig grad grense til eller ha god romlig tilknytning til offentlig gate eller gang- og sykkelvei.

Ved skoler bør det anlegges egnede aktivitetsflater som er åpne for allmennheten utenom skoletid.

Ved større utbygginger bør det også planlegges egnede aktivitetsflater av tilsvarende størrelse og kvalitet.

Ved planlegging av mer enn fire boenheter i form av frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse skal det settes av plass til nærlekeplass på minimum 100 m² for hver 25. bolig.

13.2 Naturmangfold

Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger og økologiske funksjonsområder skal styrkes og ivaretas.

Innenfor alle formål for bebyggelse og anlegg skal store trær med treets rotsone bevares. Det skal ikke foretas inngrep som gir trærne dårligere vekstvilkår.

Store trær defineres som trær med stammeomkrets over 90 cm målt 1 meter over terreng. Treets rotsone angis med en radius på minimum 4 ganger stammens omkrets målt 1 meter over terreng, men minimum 5 meter. Avstanden måles fra stammens ytterkant, jf. ordliste i planbeskrivelsen.

Dersom et tre tillates fjernet kan kommunen kreve planting av nye trær. Det kan stilles særskilt krav om bruk av stedegne arter samt til størrelsen på trær som plantes.

Kommunen kan kreve at det lages en forvaltningsplan med oppfølging fra fagkyndig om vedlikehold av nyplantede trær for sikre at disse vokser opp.

Rødlistede arter og naturtyper, prioriterte arter, utvalgte naturtyper og registrerte naturtyper (etter DN-håndbok 13 kategoriene A, B og C og etter NiN-metodikken) i Miljødirektoratets Naturbase eller Lørenskog kommunes kartdatabase skal ivaretas.

Retningslinje for store trær
Kommunen kan vurdere å fravike kravet når utredning fra sertifisert trepleier/arborist tilsier at treet bør felles. I vurderingen legges det vekt på treets tilstand og mulig risiko. Ved planlegging av ny bebyggelse kan kommunen ta en konkret vurdering av eventuelle avvik fra bestemmelsen.

13.3 Beplantning og biologisk mangfold

Ved beplantning av grønnstruktur skal det i størst mulig grad legges til rette for pollinerende insekter, med innslag av gode bie- og humleplanter.

Ved beplantning skal det tas hensyn til det biologiske mangfoldet på stedet. Fremmede, skadelige arter skal bekjempes, se fremmedartlista.

Ved nyetablering av grøntanlegg og vei skal det vurderes å etablere eng med regionale frøblandinger. Blomsterfrøblandinger av utenlandske arter skal ikke brukes.

13.4 Raviner

Raviner er en rødlistet landskapsform som skal ivaretas i sin naturlige form av hensyn til klimatilpasning, vannkvalitet, naturmangfold og opplevelser.

Retningslinje for tiltak som berører raviner
Før det vurderes tiltak som berører raviner, må naturmangfoldet og betydningen for vannmiljøet kartlegges og verdisettes. De estetiske og kulturhistoriske verdiene bør også vurderes, og ravinens opplevelsesverdi bør vurderes i sammenheng med sitt nærmiljø. I tillegg må trekkorridorer- og leveområder for hjortevilt ivaretas. Tiltak og endringer som reduserer verdiene, må i størst mulig grad unngås.

13.5 Vassdragsområder, åpning av vassdrag og vannmiljø

Vassdragene i Lørenskog skal forvaltes i tråd med Kommunedelplan for differensiert forvaltning av vassdragene i Lørenskog.

I tillegg skal alle vassdrag i kommunen på sikt oppnå miljømål om minst god økologisk og god kjemisk tilstand. Det tillates ikke tiltak som kan forringe miljøtilstanden i et vassdrag eller hindre at miljømålene nås.

I alle reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan nye tiltak og inngrep kan påvirke miljøtilstanden i en vannforekomst.

Retningslinje for alle tiltak
Ved alle tiltak må det vurderes om vannforskriften § 12 kommer til anvendelse.

14. Masseforvaltning

14.1 Massebalanse

I alle utbyggingsprosjekter skal det søkes å oppnå massebalanse ved å gjenbruke rene overskuddsmasser lokalt eller i nærliggende prosjekter.

14.2 Plan for jordflytting

Ved omdisponering av jordbruksarealer (dyrket eller dyrkbar mark) skal det foreligge en jordflyttingsplan som kommunens landbruksmyndighet har godkjent. Planen skal vise hvordan matjordlaget skal flyttes slik at det fortsatt kan benyttes til matproduksjon, fortrinnsvis innenfor kommunen. Planen skal også inneholde et jordsmonnsregnskap.

15. Områdestabilitet og fare for kvikkleireskred

Det tillates ikke tiltak som kan føre til områdeskred. For alle planer og tiltak under marin grense skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019 eller senere veileder som erstatter denne.

16. Handel og forretning

Detaljhandel kan tillates innenfor utviklingsområdene der dette er i tråd med arealformålet. Detaljhandel er også tillatt der det er i tråd med tidligere vedtatt, gjeldende reguleringsplan. Detaljhandel tillates også innenfor området som er satt av til sentrumsformål på Rasta senter.

I øvrige områder som er avsatt til forretning, tillates kun handel med plasskrevende varer. Plasskrevende varer defineres som biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, i tillegg til hagesentre.

17. Anleggsperioden

17.1 Trinnvis utbygging

Hvert trinn som tas i bruk ved trinnvis utbygging, skal fungere som selvstendige prosjekter. Byggetrinnet skal oppfylle de kvalitetskravene som framkommer av gjeldende plangrunnlag og byggteknisk forskrift. Dette er blant annet krav til adkomst, parkering, støy, beskyttelse av vannmiljø og støynivå. Øvrig utbygging skal foregå uavhengig av ferdigstilte byggetrinn.

17.2 Anleggsperioden

Bebygd eiendom eller eiendom til bebyggelse og oppføring av bygning skal være sikret adkomst til en vei som er åpen for alminnelig ferdsel. Anleggsvei tilfredsstiller ikke dette kravet. Midlertidige omkjøringsveier skal ha en standard og trase som er godkjent av kommunen, før igangsettelsestillatelse kan gis.

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

18. Byggeområder for bolig

18.1 Bolig

Områder avsatt til boligformål omfatter også friområder, lekeplasser, barnehager, dagligvareforretninger og service med nærområdet som marked, velhus, mindre offentlige institusjoner og lokalveier.

Innenfor utviklingsområdet Lørenskog sentrum kan boligformålet i tillegg omfatte andre formål der dette er i samsvar med reguleringsplan.

18.2 Frittliggende småhusbebyggelse

For reguleringsplaner i pkt. 37 Planliste – vil bestemmelsene i dette kapittelet, som er fastlagt i medhold av plan- og bygningsloven § 11-9 pkt. 5, gå foran reguleringsplanens bestemmelser om største tillatte utnytting. Der reguleringsplaner angir formål småhus vil formålet frittliggende småhusbebyggelse gå foran dette.

Bestemmelsene under gjelder også for regulerte boligområder som det ikke er knyttet slike bestemmelser til, for bebyggelse på enkeltstående tomter utenfor regulert område og for tiltak som omfattes av pkt. 2.2.

18.2.1 Definisjoner

Frittliggende småhusbebyggelse:

Med frittliggende småhusbebyggelse menes eneboliger, eneboliger med én sekundærleilighet og tomannsboliger som ikke er fysisk sammenbundet med en annen bygning, for eksempel garasje over eller under bakken, felles grunnmur, mellomliggende trappekonstruksjoner, murer, tak eller andre bygningsdeler.

Sekundærleilighet:
Sekundærleilighet er en selvstendig boenhet i samme bygning som hovedboenheten, med kjøkken, oppholds-/soverom og sanitærrom. Sekundærleiligheten er klart mindre enn hovedboenheten, med bruksareal på mellom 30 m^2 og 50 m^2.

Boenhet:
En selvstendig boenhet inneholder alle nødvendige hovedfunksjoner som oppholdsrom, kjøkken, bad og toalett og har egen inngang, herunder inngang via felles trapperom og/eller felles inngangsparti med hovedbo enhet. En selvstendig boenhet kan ha intern forbindelse til øvrige boenheter. Definisjonen gjelder både for nybygg og eksisterende bygg.

18.2.2 Utforming

Ved alle tiltak innenfor frittliggende småhusbebyggelse gjelder reglene for estetikk i pkt. 7. I tillegg skal det legges særskilt vekt på å bevare og forsterke de kvalitetene og den karakteren områdene og enkelteiendommene har.

18.2.3 Bebyggelse og fradeling

Hver eiendom kan bebygges med maksimalt én boligbygning i form av frittliggende småhusbebyggelse.

Retningslinje for fradeling
Fradeling av tomter som er mindre enn 600 m^2, bør ikke tillates. I delesøknaden skal det dokumenteres at tomten kan bebygges i samsvar med bestemmelsene under pkt. 18.2.

18.2.4 Bebyggelsesstruktur

a) Ny bebyggelse skal tilpasses etablerte volumer, fotavtrykk, høyder og takform.
b) Ny bebyggelse skal innordnes etter fasadelinjer, byggegrenser mot vei og byggverks plassering på tomten.
c) Tilbygg til eksisterende bebyggelse skal tilpasse seg eller underordne seg eksisterende bygg i volum og utforming. Det opprinnelige bygningsvolumet skal i størst mulig grad opprettholdes.

18.2.5 Terrengtilpasning

a) Bebyggelse og veier skal plasseres i landskapet slik at de underordner seg landskapsrommet.
c) Terrenget på tomten skal være førende for valg av hustype. Huset skal tilpasses tomten, ikke omvendt.
c) Skjæringer og fyllinger skal opparbeides på en naturlig måte mot eksisterende terreng ved hjelp av slake skråninger eller liknende tiltak. Å sprenge bort terreng som gir synlige skjæringer og støttemur, skal unngås.

18.2.6 Fortetting og utnyttelse

a) For bebyggelse med gesimshøyde inntil 4,0 meter og mønehøyde inntil 7,0 meter er maks tillatt %-BYA 30 %.

b) For bebyggelse med gesimshøyde inntil 7,0 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter er maks tillatt %-BYA 20 %.
c) For bygninger med flatt tak tillates det gesimshøyde på 7,0 meter. I tillegg tillates takoppbygg med maksimal gesimshøyde på 2,7 meter. Takoppbygget kan maksimalt utgjøre 30 % av den underliggende takflaten. Det skal være godt tilbaketrukket fra gesims og minst 1 meter.
d) For byggverk med annen takform tillates høyeste punkt lik maks tillatt mønehøyde, angitt i bokstav a og b.
e) Takopplett, takark og liknende tillates med en samlet bredde på inntil 30 % av den underliggende fasaden. Bygningsdelen skal være godt tilbaketrukket fra gesims og møne.

18.2.7 Mikrohus

Mikrohus er en selvstendig frittliggende boenhet til boligformål der verken BRA eller BYA overstiger 30 m^2 med alle hovedfunksjoner. Mikrohus kan maksimalt være 4 meter høye. De kan være flyttbare eller oppføres fast på eiendommen.

Mikrohus kan ikke plasseres nærmere enn 4 meter fra andre boliger på samme eiendom eller fra nabogrense. Mikrohus kan plasseres inntil 2 meter fra garasje og uthus på samme eiendom.

18.2.8 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal skal være i henhold til pkt. 8.

18.2.9 Parkering

Parkering skal være i henhold til pkt. 9. Parkeringsarealet skal regnes med i bebygd areal.

18.3 Konsentrert småhusbebyggelse

18.3.1 Definisjon

Konsentrert småhusbebyggelse er rekkehus eller kjedehus. Et kjedehus er en bygning der to eller flere selvstendige boenheter er bygd sammen med mellombygg, som regel garasje eller carport, utebod eller liknende. Et rekkehus er en bygning med tre eller flere selvstendige boenheter bygd i en sammenhengende rekke med vertikalt skille – en felles skillevegg – mellom de enkelte boenhetene. Hver boenhet har egen inngang.

18.3.2 Tiltak på eksisterende konsentrert småhusbebyggelse

Ved tilbygg, påbygg eller annen endring av konsentrert småhusbebyggelse kan kommunen kreve at det utarbeides en felles utbyggingsplan for alle boenhetene.

19. Tjenesteyting

Innenfor arealformålet tjenesteyting kan også idrettsanlegg tillates.

20. Næring

Næring omfatter kontor, industri og lager. Annen næringsvirksomhet som ikke inngår i andre arealformål, kan tillates.

Innenfor felt N1 tillates kun bevertning.



BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

21. Sikringssone for drikkevann (H110)

I nedbørsfeltet til drikkevannskilden i Nord Elvåga og Sør Elvåga innenfor Lørenskog kommune, vist som hensynssone H110, skal det ikke utøves aktiviteter eller gjøres tiltak som kan medføre fare for forurensning av drikkevannet.

Innenfor hensynssonen gjelder følgende for vann og avløp:

- Det tillates innlagt vann når det er gitt utslippstillatelse for sanitært avløpsvann og det er etablert et fullverdig renseanlegg, hvor svartvann går i tett tank og gråvann renses i henhold til gjeldende regler og forskrifter.
- Tett tank til svartvann skal etableres innenfor hovedbygningens grunnmur. Tanken skal være tilgjengelig for kontroll. Volum i tanken skal være sikret ved eventuell lekkasje.
- Innlagt vann i garasje eller uthus er ikke tillatt.
- Med innlagt vann menes vann fra vannverk, brønn, cisterneanlegg eller lignende som gjennom rør eller ledninger er ført innendørs.
- Det er ikke tillatt å slippe ut avløpsvann fra bobiler eller lignende.

For allmenhetens aktiviteter gjelder følgende for enhver som ferdes eller oppholder seg innenfor bestemmelsesområdet «Restriksjonsområde – Elvåga»:

- Det er ikke tillatt å sette opp telt, hengekøye, bobil, campingvogn eller på annen måte slå leir.
- Det er ikke tillatt å bade eller på annen måte oppholde seg i vann. Dette gjelder også husdyr.
- Det er ikke tillatt å slå seg ned (raste) nærmere enn 50 meter fra helt eller delvis isfrie innsjøer, elver og bekker.
- Det er ikke tillatt å fiske, pilke, krepse, vade, benytte båt eller andre fremkomstmidler i vann, vaske gjenstander, eller utføre lignende aktiviteter i innsjøer, elver og bekker.
- Det er ikke tillatt å slippe ut helseskadelige væsker og stoffer fra biler, campingvogner eller lignende. Forbudet omfatter for eksempel vask, reparasjoner og oljeskift av maskiner og kjøretøy.
- Husdyr skal ikke gå løse når de er nærmere enn 50 m fra innsjø, elver og bekker. Hunder som deltar i lovlig jakt og tjeneste er unntatt. Avføring etter hund skal tas med ut av bestemmelsesområdene.

22. Sikringssone T-bane (H190_ 1)

Inntil det foreligger en endelig trase for T-bane til Lørenskog sentrum, skal det innenfor hensynssone H 190_1 tas hensyn til framtidig T-banetrase ved planlegging og gjennomføring av tiltak. Kommunen kan etter en konkret vurdering forby tiltak som kan vanskeliggjøre framføring av T-bane.

23. Sikringssone tunneler (H190_2)

Innenfor sone H190_2 tillates ikke følgende tiltak uten at det foreligger tillatelse fra berørt eier av anlegg under bakken eller berørt myndighet:

- sprengningsarbeider
- boring for energibrønner, andre brønner, jordvarme e.l.
- andre arbeider, installasjoner eller tiltak i eller på grunnen som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunnel eller tunnelinnredning

24. Sikringssone VA-anlegg (H190_3)

Innenfor hensynssone for VA-anlegg tillates ikke plassering av bygg, sprengningsarbeider, spunting, pæling, boring for energibrønner og andre brønner, uten at det foreligger uttalelse fra eier av infrastruktur.

25. Faresone kvikkleire (H310)

Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019 eller senere veiledere som erstatter denne.

26. Faresone flom (H320)

Bygninger og anlegg innenfor hensynssone flomfare skal utformes slik at sikkerheten mot flom og erosjon er tilstrekkelig.

Ny utbygging skal ikke bidra til økt avrenning og skader i tilgrensende områder.

Ved utarbeiding av reguleringsplan og tiltak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikker byggegrunn, jf. krav i TEK17 §7-2

27. Retningslinjer for hensynssone kulturmiljøer (H570)

Hensynet til bevaringsverdige kulturminner og kulturmiljø skal vektlegges særskilt ved planlegging og gjennomføring av tiltak.

28. Retningslinje til båndleggingssone for Østmarka naturreservat (H720_1)

Innenfor båndleggingssone H720_1 gjelder forskrift om vern av Østmarka naturreservat med vernebestemmelser. Formålet med forskriften er å bevare et større område med verdifull naturtype.

29. Retningslinje til båndleggingssone for Ramstadslottet naturreservat (H720_2)

Innenfor båndleggingssone H720_2 gjelder forskrift om vern av Ramstadslottet naturreservat med vernebestemmelser. Formålet med forskriften er å bevare barskog representativ for østlandsområder.

30. Retningslinje til båndleggingssone for Tretjernhøla naturreservat (H720_3)

Innenfor båndleggingssone H720_3 gjelder forskrift om vern av Tretjernhøla naturreservat med vernebestemmelser og regulering av ferdsel. Formålet med forskriften er å bevare naturtypen og biologiske mangfoldet.

31. Retningslinje til båndleggingssone for Styggvannsdalen naturreservat (H720_4)

Innenfor båndleggingssone H720_4 gjelder forskrift om vern av Styggvannsdalen naturreservat med vernebestemmelser og regulering av ferdsel. Formålet med forskriften er å bevare det biologiske mangfoldet.

32. Båndleggingssone for kulturminner - Lørenskog middelalderkirke (H730_1)

Lørenskog middelalderkirke og middelalderkirkegård er automatisk fredet. Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredete kirken og kirkegården med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

Alle tiltak innenfor kirkestedet skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

33. Båndleggingssone for kultur minner - Haneborgåsen (H730_2)

Området er båndlagt etter kulturminneloven. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

34. Båndleggingssone høyspentanlegg (H740)

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone for energianlegg og høyspennings luftlinjer H740.

Terrenget i høyspenningssonen kan ikke endres uten at dette er skriftlig godkjent av netteier.

Ved forslag om å plassere ny bebyggelse og anlegg beregnet for personopphold nær høyspenningsanlegg som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 mikrotesla, er det krav om utredninger. Dette skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, og forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet.

RETNINGSLINJER FOR UTVIKLINGSOMRÅDENE

35. Generelle retningslinjer for utviklingsområdene

Høy grad av kollektivbetjening samt gange og sykkel som transportform lokalt er et premiss for utvikling og fortetting i områdene.

Utnyttelse og tetthet bør derfor være høyest nært kollektivknutepunkt. Ellers skal utbygging tilpasses landskap og ta hensyn til overganger til omkringliggende områder.

Ved helhetlig planlegging og utvikling må belastning på infrastruktur utredes særskilt. Det bør også utredes hvilke behov områdene skal dekke for å bygge opp under gode lokalsentre og nabolag med variert tilbud av tjenester og kortreiste arbeidsplasser. Det bør settes av tilstrekkelige arealer til holdeplass og reguleringsplass for buss.

Det bør settes av tilstrekkelige arealer til handel, tjenesteyting og bevertning som er tilpasset funksjonen til området og tilliggende byrom.

Det bør sikres areal til parker, møteplasser, torg og andre sosiale arenaer, for eksempel idrett. Det bør også vurderes om arealer kan brukes til flere formål samtidig.

Det bør vurderes hvorvidt bolignære gjenvinningspunkt for avfall kan planlegges inn ved områdereguleringer, her under bytte- og delingsløsninger.

Grønnstruktur og vassdrag bør ivaretas, styrkes og gjøres tilgjengelige for å sikre at alle som bor i eller bruker utviklingsområdene, har tilgang på gode grøntområder. Viktige natur- og miljøelementer bør ivaretas.

Bygningsmiljøer bør vise historisk kontinuitet som bidrar til stedets identitet. Ny bebyggelse bør utformes med høy kvalitet, og med estetisk uttrykk og form som hører til stedet og bygger opp under dets funksjon og identitet.

Bebyggelsen bør planlegges med utgangspunkt i å skape gode byrom. Det må tas hensyn til eksisterende bebyggelse når det gjelder struktur og sol- og skyggeforhold.

Der det utvikles boliger i utviklingsområdene, bør det være mangfold i leilighetstyper og -størrelser.

For bygninger som vender mot offentlige rom som hovedgater, parker og torg, gjelder følgende:

- *Førsteetasjer bør være åpne og høye. Det skal fortrinnsvis etableres service- eller næringslokaler. For øvrige områder kan fasader åpnes med vinduer inn til fellesarealer, inngangspartier og liknende.*
- *Det bør unngås å etablere boliger i førsteetasjer. Dersom boliger vurderes i en førsteetasje, må det tas hensyn til innsyn, for eksempel ved at etasjen er hevet eller gjennom en forhage med innsynskjerming.*
- *Fasader bør ha en særlig høy estetisk kvalitet. For store volumer bør det søkes å oppnå variasjon i uttrykk med tanke på høyde, materiale og bygnings kropp.*
- *Det bør ved videre fortetning forsøkes og i større grad utvikle lokale parker som har mangfoldig innhold for flere livsfaser.*

35.1 Lørenskog sentrum

Lørenskog sentrum skal utvikles videre bymessig med høy utnyttelse, høy kvalitet og blandede formål.

Solheim bør utvikles på en måte som gjenspeiler Solheims status som kommunesenter. Offentlige bygninger, kulturtilbud og liknende legges primært til Solheim.

For området rundt Skårer syd bør det vurderes lokaler for et offentlig nærmiljøtilbud, som kultur og offentlige møteplasser.

Sentrum bør ha et detaljhandelstilbud som styrker sentrumsfunksjonen, fortrinnsvis lokalisert i tilknytning til Lørenskog bussterminal, Skårer Syd og langs Skårersletta. Dette er et område der det bør legges til rette for at mange reiser kollektivt, sykler og går.

Området rundt Lørenskog bussterminal er det viktigste knutepunktet i Lørenskog. Et framtidig T-banestopp vil styrke denne rollen videre med behov for gateknutepunkt i tillegg til eksisterende terminal. Ved utvikling rundt buss-terminalen må T-banestasjon, busstrasé, mobilitet, bymessig utforming og bokvalitet ses i sammenheng.

Skårersletta skal utvikles som en bygate og et attraktivt byrom med et variert tilbud av tjenester og spesielt god framkommelighet for syklende og gående.

Området rundt Skårer gård blir den viktigste offentlige parken for Skårer, mens Rådhusparken er den viktigste offentlige parken for Solheim. Park- og grønnstrukturen i sentrum bør kobles sammen slik at det blir mulig å ferdes bilfritt og grønt gjennom hele sentrumsområdet.

Det bør søkes variasjon i boligtilbudet, spesielt i områder som ikke ligger i direkte tilknytning til Skårersletta.

Ved videre utvikling i sentrum vil kommunen vurdere områdereguleringer for de gjenværende transformasjonsområdene. Hensikten med områdereguleringene er å ivareta en helhetlig stedsutvikling og hensynet til framtidig T-bane. I den videre utviklingen av Lørenskog sentrum er Veiledende plan for offentlig rom (VPOR) for Lørenskog sentralområde som ble vedtatt i 2017, førende.

35.2 Lørenskog stasjonsområde

Lørenskog stasjonsområde skal videreutvikles som stasjonsby og kollektivknutepunkt med lokalsenterfunksjoner, bolig og næring.

Det bør legges spesielt stor vekt på attraktive forbindelser og god tilgang til jernbanestasjonen som er områdets kollektivknutepunkt.

Skårerveien/Ødegårdsveien skal være hovedgata i området.

Det bør legges til rette for et lokalt handel- og servicetilbud tilpasset daglig handel for lokalbefolkningen. Men området bør ikke utvikles til et alternativt handelstyngdepunkt som undergraver Lørenskog sentrums status som kommunesenter.

Grønne hovedakser som går gjennom området langs vassdragene i byggesonen og forbinder markaområdene nord og sør i kommunen, bør ivaretas og styrkes.

Ellingsrudelva er en viktig kvalitet i området. Elvebredden bør ivaretas og styrkes som en sammenhengende grønnkorridor for naturmangfold og overvannshåndtering, men kan stedvis gjøres allment tilgjengelig og opparbeides parkmessig. Turdrag som binder sammen Haneborgåsen og Gjelleråsen og disse med Østmarka langs Ellingsrudelva og med Lørenskogstien, bør sikres. Nord for jernbanen bør en forbindelse følge Djupdalsbekken.

Ved videre utvikling bør infrastrukturbehov og framtidig arealbruk avklares i en områderegulering. Behov for offentlige formål i området, etablering av en «banegate» som et nytt byrom langs jernbanen, blågrønne aktivitetssoner langs vassdragene og ombygging av veier til attraktive bygater bør vurderes. Visjonsrapporten Lørenskog stasjonsområde – fra stasjon til sted fra 2019 er retningsgivende for planarbeid innenfor området.

35.3 Visperud

Visperud skal utvikles til et næringsområde med arbeidsplassintensiv næring.

Det bør være attraktivt å reise kollektivt til Visperud, og utviklingen bør skje med framtidig T-banestasjon og busstrasé som utgangspunkt for mobilitet.

Det bør utarbeides områdereguleringsplan for Visperud med sikte på en helhetlig utvikling. Planarbeidet bør utføres parallelt med den formelle planprosessen for T-bane til Lørenskog. Planarbeidet må løse blant annet trafikale utfordringer og overvannsproblematikk. Kommunens totale arealbehov for store næringsvirksomheter bør være med i vurderingen om framtidig utvikling. Utredninger av mulighetene for å introdusere boliger, idrettsanlegg og annen sosial infrastruktur kan inngå i en helhetlig planlegging. Rapporten Visjon for Visperud fra 2021 bør være retningsgivende for arbeidet.

Området bør ha en bymessig utforming som legger til rette for myke trafikanter. Ellingsrudelva bør framheves som en viktig kvalitet i området. Elvebredden bør gjøres allment tilgjengelig og opparbeides som et turdrag som binder Haneborgåsen/Gjelleråsen sammen med Østmarka. Viktige natur- og miljøkvaliteter bør ivaretas.

35.4 Fjellhamar

Fjellhamar skal videreutvikles som et lokalsenter i tilknytning til Fjellhamar stasjon. Fjellhamar har en sentral kulturhistorisk betydning for hele kommunen. Verneverdige kulturminner og kulturmiljø bør derfor sikres og tas i bruk som en integrert del av stedet. Det innebærer at vern, gjenbruk og fortetting bør skje på kulturminnenes premisser. Det bør utredes hvorvidt Fjellhamar kan få et styrket kulturtilbud med utgangspunkt i den gamle industribebyggelsen på Fjellhamar bruk.

Det bør legges til rette for et lokalt handel- og servicetilbud for lokalbefolkningen. I forbindelse med gjenbruk av eksisterende bygningsmasse kan det

åpnes for kulturtilbud av mer regional karakter.

Fjellhamarelva bør framheves som en viktig kvalitet i området. Elvebredden bør ivaretas som en sammenhengende grønnkorridor for naturmangfold og overvannshåndtering, men kan stedvis gjøres allment tilgjengelig og opparbeides parkmessig.

Arbeidet med områdereguleringer for Fjellhamar skal ferdigstilles. Videre utvikling bør ha hovedfokus på å styrke og bygge opp lokalsenteret samt ivareta og styrke kulturmiljø og områdets identitet og særpreg.

35.5 Ahus/ Nordbyhagen

Ahus/Nordbyhagen (Ahus-området) skal utvikles som et campusområde for kunnskapsbasert og arbeidsplassintensiv næring og forskningsvirksomhet med utgangspunkt i sykehuset, sykehusrelatert virksomhet og «livsvitenskap»-segmentet.

Området kan i tillegg utvikles med nærsenter-funksjoner og boliger. Sykehusets arealbehov må ivaretas ved videre utvikling.

All utvikling og utbygging bør foregå med sikte på en kvalitativ og bymessig fortetting av eksisterende områder for bebyggelse.

Ved planarbeid som berører boligbebyggelsen fra etter-krigstiden nord for Sykehusveien bør kulturminneverdier kartlegges med sikte på avklaring av verneverdi.

Området rundt Ahus holdeplass, med nærhet til hovedinngangen til sykehuset, bør utvikles som et tydelig tyngdepunkt med attraktive møteplasser. Her bør det legges til rette for et lokalt handel- og service-tilbud for lokalbefolkningen.

Forbindelser til nærliggende sentre (Lørenskog sentrum, Fjellhamar og Strømmen) bør styrkes. Det bør sikres arealer for gateknutepunkt med forskjellige holdeplasser og reguleringsplasser for buss.

Det bør etableres en sammenhengende struktur av gang- og sykkelveier og grønnstruktur fra Ahus til den nærmeste togstasjonen på Fjellhamar. I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner skal det sikres nød-vendig areal til busstrasé med kollektivfelt/kollektivgate, bussholdeplasser og reguleringsplasser.

Utviklingen må hensynta og bygge opp under kollektiv-tilbudet til Ahus, blant annet med et forbedret buss-tilbud langs hovedlinjen øst/vest og til Fjellhamar.

Grønnstrukturen rundt Ahus-området bør ivaretas, og den blågrønne strukturen internt i området bør styrkes.

En helhetlig plan for området bør være fleksibel nok for å kunne møte behov for å videreutvikle sykehuset og kunnskapsbaserte næringer i området. Det kan benyttes uformelle planverktøy. Mulighetsstudien for Ahus fra 2021 bør være retningsgivende for plan-arbeidet. Planen bør beskrive en overordnet visjon for utviklingen av området, omhandle bebyggelsens forhold til offentlige rom og inneholde prinsipper for den fysiske utviklingen. Med den fysiske utviklingen menes utvikling av områdets hovedstrukturer, inkludert gatenett, busstrasé, gang- og sykkelnett, offentlige plasser, parker og grønne forbindelser og markerings-punkter. Planen bør også ha retningslinjer for utnyttelse og prinsipper for en kvalitativ fortetting. Alle videre utbyggingsprosjekter skal følge retningslinjene i hel-hetsplanen og nedfelles i detaljreguleringer.

RETNINGSLINJER FOR MARKA

36. Retningslinjer for Marka

Det vises til Temakart Planlagte løyper i Marka.

- *Løypa Igletjern–Bjørndalen kan oppgraderes og lys settes uten krav om reguleringsplan. En forutset-ning er at det ikke gjøres vesentlige terrenginngrep.*
- *Rundløypa Pålerud kan oppgraderes og lyssettes uten krav om reguleringsplan. Traséen kan justeres ved byggesaksbehandlingen.*
- *Løypa Bjørndalen–Mariholtveien kan lyssettes uten krav om reguleringsplan.*
- *Løypa Losby–Skullerud–Knuttjern kan opparbeides uten krav om reguleringsplan. Traséen kan justeres ved byggesaksbehandlingen.*
- *Løypa Skihytta–Åmotdammen kan lyssettes uten krav om reguleringsplan.*

Ridestitraseer kan opparbeides som ridesti uten krav om reguleringsplan. Traséene kan justeres ved byggesaks-behandlingen.

Traséer skal ha god tilpasning til landskapet og ta hensyn til viktige natur- og verneverdier. Ved planleg-ging og rehabilitering av traséer, herunder vurdering av plassering i terrenget, bredde og dekke, skal hensynet til det uorganiserte friluftslivet, vern av naturverdier, landskapskvaliteter og kulturminner veie tyngst.

Unntaket fra krav om reguleringsplan gjelder for tiltak som ikke ville utløst krav om reguleringsplan utenfor Marka.

37. PLANLISTE

Plan nr.:	Planområde:	Vedtaksdato:	§ som oppheves:
11-4-02	Del av Skårerødegården (syd for Haneborgveien)	29.02.1984	Umax = 0,2
12-3-02	Solvangveien, Svend Foyns vei og del av Bjørn Farmanns vei	29.10.1979	§ 3, 2. og 3. setning
12-4-06	Fjellhamar sentrum, del 1, 2 + 3	31.10.1983	§ 1, 1. avsnitt
12-4-06	Fjellhamar sentrum, del 4	25.11.1992	§ 1, 1. avsnitt
12-4-07	Odins vei 64 m.fl.	21.06.1993	Punkt 3, andre setning.
12-14-01	Tomannsboliger gnr. 107 bnr. 240, 514, 515 og 1044	25,03.1996	§ 2 a
13-4-01	Østagløttveien	16.03.1966	§ 3
13-4-09	Sydlige del av Steinbekk	04.05.1977	§ 3 b
13-4-10	Grønlia I	28.03.1980	§ 3, 2. og 3. setning
13-4-11	Grønlia I I	19.10.1979	§ 3, 2. og 3. setning
21-4-05	Området vest for Skårerveien mellom nr. 41 og Haralds vei	03.08.1976	§ 3, 2. og 3. setning
22-4-01	Del av Kinnskogen	01.09.1997	§ 3 d samt i, punkt a
22-4-09/2	Kinnskogen nord for rådhuset og lettbetonghusfeltet	04.06.1981	§ 2 b
22-4-09/3	Kinnskogen nord for Kjennveien	06.04.1979	§ 2 b
22-4-10	Fjellhamarskogen, del 1 og 2	25.02.1987	§ 2
23-4-05	Mellom M. Thranes vei og Per Sivles vei	25.03.1992	§§ 3.1 og 3.5
23-4-06	Området ved Fjellsrud	09.02.2000	§ 2 d pkt. a og § 3 a
24-3-14	Blåkolltunellen og omkjøringsveg parsell Blåkollen –Skedsmo grense	11.02.1998	§ 4 a
24-4-07	Vittenbergområdet	20.06.2001	§2.4
31-6-05	Industriområde Røykås	09.09.1977	§ 3 b
32-4-05	Thurmannskogen	26.06.1962	§§ 1, 3 og 4
32-4-08	Mellom Rolvsrud idrettsplass og Skårerveien	09.12.1981	§ 2
32-6-06	Rolvsrud skog	15.05.1981	Boliger – U. inntil 0,20
32-6-06/3	Rolvsrud skog, endring av felt 3	26.01.1987	§ 2, 1. setning
33-2-01	Mellom Løkenåsveien og Skårersletta	28.03.1977	§§ 3 og 5
33-4-03	Løkenåsen	18.05.1965	§§ 3 og 4
33-4-13	Del av Nordre Sørli gård	26.08.1992	§ 3, 1. avsnitt
33-7-10	Området mellom Gamleveien, Løkenåsen og Skårergård	20.01.1977	Boliger - U=0,15-0,20
34-4-07	Nordbyhagaveien - Rødovre vei - Täby vei	30.01.1995	§§ 4, 6, 7 og 12
35-2-01	Sentralsykehuset i Akershus	07.03.2001	§§ 3 f, pkt a, 10 d + j og 11
35-4-09	Fjellstad	19.11.1975	§ 7
35-4-10	Guldalsgata	21.05.1980	§ 3 b
41-2-02	Rasta - Revefarmen – Østlien, felt 2 og 6	25.10.1982	§3 b, 1. avsnitt
41-4-05	Røykås - søndre del, del I	28.07.1982	§ 2
41-4-05	Røykås - søndre del, del II	29.07.1982	§ 2
41-4-06	Sønnaveien - Kleiva	31.07.1984	§ 2
42-4-02	Del av Finstad "Heimjordet"	15.12.1964	§ 3, 3., 4. og 5. avsnitt

Plan nr.:	Planområde:	Vedtaksdato:	§ som oppheves:
42-4-06	Vallerud - eldre bebyggelse	01.10.1976	§ 1, 2. og 3. setning
42-4-10	Søndre Vallerud og Rasta skog	28.08.1980	§ 5, 2. ledd - felt A 1
42-4-10/E2	Søndre Vallerud og Rasta skog, felt E 2	17.06.1985	Siste avsnitt
42-4-12	Berger	17.12.1990	§ 2 1. avsnitt
42-7-04	Benterud II	11.12.1996	§ 3
43-4-03	Løken - Sørli	06.12.1971	§§ 7 og 8
43-4-06	Løken – Sørli	10.04.1985	§ 1, 1. og 3. setning
44-4-03	"Shell-tomta"	22.12.1983	§ 4
44-7-01	Østbytunet behandlingshjem	04.04.2001	§ 3, 5. og 8. avsnitt
45-3-01	Kurlandsveien - Holenveien	18.02.1976	§ 1, 2., 3. og 4. avsnitt
45-4-05	Kurland, eneboligtomtene i felt 4, 6, 8 og 9.	08.08.1978	Erstatte vedtatt endring
45-4-05	Kurland, felt 7	08.08.1978	U = inntil 0,15



Foto: Farid Dino Omer, Lørenskog Kommune

Lørenskog kommune

15. mars 2023

REGULERINGSPLAN NR. 41-4-12
BESTEMMELSER FOR
RØYKÅS ØST

§ 1
Avgrensning
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart nr. 41-4-12, datert 17.03.04.

§ 2
Reguleringsformål
Byggeområde – boliger (frittliggende småhusbebyggelse)
Friområde
Spesialområde – bevaring av landskap og vegetasjon
Spesialområde – friområde vernesone langs vassdrag
Fellesområde – felles avkjørsel

§ 3
Byggeområde – boliger (frittliggende småhusbebyggelse)
Tomteutnyttelse og byggehøyder
Det tillates kun oppført frittliggende eneboliger i området. Maksimal tillatt prosent bebygd areal, %-BYA, er 17% for eiendommer med større enn 1400 m² regulert boligformål, 19 % for eiendommer med mellom 1000 m² og 1400 m² regulert boligformål, og 22 % for eiendommer med mindre enn 1000 m² regulert boligformål.

Maksimal tillatt gesimshøyde er 6,0 m og maksimal tillatt mønehøyde er 8,0 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Byggegrenser
Det tillates oppført boliger innenfor byggegrenser som angitt på plankartet. Det tillates oppført garasje og/eller frittliggende bod utenfor byggegrensen, dog minimum en meter fra regulert trafikkområde eller avkjørsel. Garasje liggende under 5 meter fra regulert grøftekant må plasseres parallelt med veien.

Plassering og utforming av bebyggelse
Ny bebyggelse skal plasseres slik at det oppnås en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende omgivelser. Det skal tas hensyn til at konsekvensene blir akseptable for eksisterende boliger og uteoppholdsareal. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget, og inngrep på tomten skal konsentreres slik at mest mulig av grøntstruktur og eksisterende vegetasjon blir bevart.

Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Det samme gjelder ved rehabilitering, tilbygg/påbygg og fasadeendring. Bygninger skal ha saltak, og møneretningen skal følge terrenget i retning nord – syd.

Utomhusanlegg for boliger
I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak kan det kreves innsendt plan som viser parkering/garasje, uteoppholdsareal terreng, støttemurer, trapper og gjerder, samt eksisterende og nytt terreng. Nødvendige høydepunkter, trær og busker skal markeres. Planen skal være godkjent før det gis igangsettingstillatelse.

Adkomst
Adkomst skal skje fra Kleiva eller Østaveien.

Parkering
Det skal opparbeides parkeringsplasser etter den til enhver tid gjeldende norm.

§ 4
Friområde
Områdets vegetasjon og karakter skal bevares. Det tillates opparbeidet tursti m/belysning gjennom området.

§ 5
Spesialområde – bevaring av landskap og vegetasjon
Områdets landskap og vegetasjon skal bevares. Endringer i vegetasjonsbildet skal kun gjøres i samråd med Lørenskog kommune.

Bebyggelse eller midlertidig bebyggelse tillates ikke.

§ 7
Spesialområde – friområde vernesone langs vassdrag
For dette området gjelder "Kommunedelplan for differensiert forvaltning av vassdragene i Lørenskog" med tilhørende bestemmelser, eller senere vedtatt plan som erstatter denne.

§ 8
Fellesområde – felles avkjørsel
Felles avkjørsel gjelder for eiendommene gnr./bnr. 104/161, 104/696, 104/697, 104/698, 104/709, 104/710, 104/785 og 104/788, og senere utskilte parseller fra disse.

§ 9
Rekkefølgebestemmelser
Ingen utbygging skal skje på eiendommene 104/785 og 104/788, eller senere utskilte parseller fra disse, før felles adkomstvei er opparbeidet i henhold til reguleringsplanen.

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre den 15.12.2004

Spesielle forhold og tinglyste heftelser.

- **Kommuneplan 2023-2035**, vedtatt av kommunestyret 15.03.2023.
  Planbeskrivelse, bestemmelser med retningslinjer samt temakart ligger vedlagt.

  Gjeldende planer finner du på våre nettsider her.

- Berøres eiendommen av sikringssonen på 85 meter fra ytterkant teoretisk tunnelprofil langs Romeriksporten (Gardermobanen) må nabovarsel ved eventuelle grunnarbeider sendes: Bane NOR SF, Postboks 4350, 2308 HAMAR eller postmottak@banenor.no

- Berøres eiendommen av sikringssonen på 20 meter fra tunnelprofil for boring og 50 meter for større sprengningsarbeider (rystelser må ikke overstige 50mm/s), langs RA-2 må nabovarsel ved eventuelle grunnarbeider sendes:
  NRV/NRA, Postboks 26, 2011 STRØMMEN eller firmapost@nrva.no

- Der reguleringsplan ikke viser byggegrense gjelder «Veglova-kapittel V», som du finner her.

- Når det gjelder tinglyste heftelser kontaktes Kartverket.

- Sjekk om eiendommen er omfattet av en kommunal støyvarselsone.
  Se § 10 støy i Generelle bestemmelser og retningslinjer og støysonekart.

- Store deler av Romerike ligger under marin grense, hvor det er forekomster av kvikkleire.
  Undersøk forholdene her .
  Kommunen kan kreve ytterligere undersøkelser av farenivå eller at plan eller tiltak endres.

30.03.2026

MEGLEROPPLYSNINGE

Matrikkel: 3222/104/112/0/0

Adresse: Østaveien 60, 1476 Rasta

Dato siste feiing:
16.10.2023

Dato siste tilsyn:
16.02.2016 - tilsyn uten avvik.

Vi opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke har blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR. Det kan eksistere avvik som ikke fremkommer av sammenstillingen.

Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler. Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted. Det er viktig at kavene til røykvarsler og slokkeutstyr også er ivaretatt. Kravene i en boenhet er:

- Det skal være minst èn detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
- Det skal være minst ett slokkeutstyr (pulver, skum, vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5.år.
- Feiing og tilsyn er behovsprøvd og det er kommunene som fastlegger feiegebyr. Les om feiing og brannsikkerhet på vår hjemmeside www.nrbr.no.

Henvendelser vedrørende saken kan gjøres til Marit Pettersen, som kan treffes på telefon: 95 07 99 40, eller epost marit.pettersen@nrbr.no.

Med hilsen
Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

Anita Holtet
Seksjonsleder

Marit Pettersen
konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndstrevet signatur.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 104, Bruksnr 112	**Kommune:**	3222	Lørenskog
Adresse:				
Veiadresse:	Østaveien 60, gatenr 11850 1476 Rasta	**Grunnkrets:**	403	Røykåsskogen
		Valgkrets:	4	Rasta
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	2061001	Skårer
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Fredly	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	05.02.1943	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	3 221,7 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3222/104/112	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3222/104/112	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Seksjonering	Forretning:	20.09.2011	Avgiver	3222/104/118	-1 145,2
	Matrikkelført:	20.09.2011	Berørt	3222/104/112	0,0
			Berørt	3222/104/119	0,0
			Berørt	3222/104/556	0,0
			Berørt	3222/202/16	0,0
			Mottaker	3222/104/118/0/1	650,1
			Mottaker	3222/104/118/0/2	495,4
Kart- og delingsforretning	Forretning:	13.05.1982	Avgiver	3222/104/112	-109,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0230/104/522	109,0
Skylddeling	Forretning:	05.02.1943	Avgiver	3222/104/3	-3 224,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3222/104/112	3 224,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 3: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Østaveien 60	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	150678439			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1						

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.07.1983
Energikilde:		BRA annet:	22,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	22,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	17.11.1983
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	6845215			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			22,0	22,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	7,1	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Meldingssak tiltak fullført	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	7,1	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	7,1	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300006812			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			7,1	7,1			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	104	**Bruksnr.**	112	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Østaveien 60, 1476 RASTA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022003
Navn	Kommuneplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.03.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9472/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%2015.03.2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 222 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024004
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026–2038

Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2004004
Navn	Røykås øst
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.12.2004
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/8329/41-4-12_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 830 m^2 **Formål** Bevaring av landskap og vegetasjon
	Delareal 3 222 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

LØRENSKOG KOMMUNE
Kemnerkontor
Hasselveien 6, 1470 Lørenskog
Tlf.: 67 93 40 00, Faks: 67 92 99 20
E-post: kemneren@lorenskog.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

2000 Legalpant

Gnr.:	104	Bnr.:	112	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	**Østaveien 60, 1476 RASTA**						

Foreligger heftelser med legalpant: NEI

Vedlagt ubetalt faktura for april 2026

Heftelsen gjelder	Beløp	Gjelder termin/år
Kommunale gebyrer/og evt. eiendomsskatt	kr.	/

Utskriftsdato: 27.03.2026

Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	104	**Bruksnr.**	112	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Østaveien 60, 1476 RASTA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 27.03.2026

Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	104	**Bruksnr.**	112	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Østaveien 60, 1476 RASTA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	10 545,12 kr
Feiing	552,96 kr
Renovasjon	6 430,92 kr
Vann	8 771,76 kr
Sum	**26 300,76 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Feie/tilsynsgebyr	0%	1 Stk/år	653.00	1/1	0 %	653,00 kr	217,68 kr
140 L Renovasjon	25%	1 Stk/år	2948.40	1/1	0 %	2 948,40 kr	982,80 kr
Fastledd renovasjon	25%	1 Stk/år	3482.50	1/1	0 %	3 482,50 kr	1 160,85 kr
Vanngebyr	15%	180 Kbm	49.99	1/1	0 %	8 998,29 kr	2 999,43 kr
Avløpsgebyr	15%	180 Kbm	60.44	1/1	0 %	10 879,92 kr	3 626,64 kr
					Sum	**26 962,11 kr**	**8 987,40 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

TINGLYST
09 SEPT. 1993
NEDRE ROMERIKE
HERREDSRETT
DAGBOKNR 10770

ERKLÆRING

Undertegnede som eier av gr.nr. 104 ..... br.nr. 112 ..... 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. 104 ..... br.nr. 112 ..... gir herved eierne av gr.nr. ....104..... br.nr. 122 ..... Seksjon nr. 1 og 2 rett til å føre kloakkledning fra ~~og vannledning~~ til sine eiendommer over gr.nr. 104 ..... br.nr. 112 .....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 Østaveien 60 (104/112) ..... 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. 104 .. br.nr. 112 .
Kjell Fossum

Eier av gr.nr. 104 .. br.nr. 122 .. S.nr 1 og 2
S. Svebbsøen
Janna Eksen

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysning.

.....

Doknr: 10770 Tinglyst: 09.09.1993 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

DAGBOKFØRT.
82 4095
21 JUN 82 04095
SORENSKRIVEREN I STRØMMEN

L Bsj. jnr. 1523
82

ERKLÆRING

Undertegnede som eier av gr.nr. 104 br.nr. 112 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. 104 br.nr. 112 gir herved eierne av gr.nr. 104 br.nr. 118 rett til å føre kloakkledning fra og vannledning til sine eiendommer over gr.nr. 104 br.nr. 112 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 Østaveien 57 ..... 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. 104 br.nr. 112 Kjell Fossum

Eier av gr.nr. 104 br.nr. 118 Oddvar Myhre

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysning.

Lørenskog den 17/6 1982
Ø. Pedersen

TINGLYST
09 SEPT. 1993
NEDRE ROMERIKE
HERREDSRETT
DAGBOKNR: 10767

Doknr: 10767 Tinglyst: 09.09.1993 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

OVERENSKOMST

Eierne av Østaveien 60 og Østaveien 56, begge 1476 RASTA har inngått slik avtale: Vedrørende Grnr. 104. Brnr 112 og Grnr. 104 Brnr 122, S.nr. 1 og 2

1. Eierne av Østavn. 56 har tillatelse til å kople sin avløpsledning for kloakk til pumpestasjon på eiendommen Østavn. 60. For dette betaler eierne av Østan.56 et engangsbeløp på kr. 8.000.- -åttetusen-.

2. Utgifter til drift og vedlikehold av anlegget bestrides av de husstander som benytter det, slik at hver husstand er ansvarlig for 1/3 av drifts og vedlikeholdsutgiftene. I drifts og vedlikeholdsutgiftene er inkludert erstatning som følge av vedlikeholdets utførelse (skade på plen, busker m.v. For øvrig gjelder bestemmelsene i tinglyst erklæring.

3. Denne avtale er utstedt i tre like og underskrevne eksemplarer - med ett eksemplar til hver av de tre brukere.

RASTA, 20. juli 1993

Eier av Østavn. 60
Grnr 104. Br.nr. 112
Kjell Tossum

Eiere av Østavn. 56
Grnr 104. Br.nr 122 S.nr 1 og 2.
T. Trulsrud
Janna Oksen

STATENS KARTVERK
Rekvirent iht. følgebrev/
rekvirent ikke oppgitt:
150629[redacted]
org.nr./fødselsnr.

OVERENSKOMST

for
drift og vedlikehold av felles kloakkanlegg

Dette dokumentet erstatter overenskomst av 19.oktober 2006 tinglyst 31.oktober 2006.

Eierne av Østaveien 60 (G.nr.104, Br.nr.112), Østaveien 58 (G.nr.04, B.nr.122, S.nr.1) og Østaveien 56 (G.nr.04, B.nr.122, S.nr.2), 1476 Rasta, har inngått slik avtale:

1. Eierne av Østaveien 56 har tillatelse til å være tilkoplet pumpestasjon i Østaveien 60 med sin avløpsledning for kloakk. Ansvaret for eiendommenes avløpsledninger er regulert i tinglyst erklæring av 9.september 1993 der også Lørenskog kommune krever rett til å påvirke bruken av anlegget.

2. Utgifter til drift og vedlikehold dekkes av huseierne. De har et felles ansvar for at anlegget til enhver tid er i full drift. Drifts- og vedlikeholdsutgifter fordeles mellom huseierne i henhold til hvor mange faste husstander som benytter anlegget.
Den enkelte huseier er ansvarlig for at utslipp fra eget område ikke skader kloakkanlegget. Det betyr at avløpsvannet bare skal inneholde det som naturlig kommer fra toaletter, vaskemaskiner og utslagsvasker. Eksempler på utslipp som kan skade anlegget er løsningsmidler, bleier, bind, hårballer, Q-tips, husholdningspapir og lignende.

3 Denne avtalen er utstedt i 3 like og underskrevne eksemplarer – med et eksemplar til hver av de tre huseierne.

Rasta, 21.oktober 2009

Eier av Østaveien 60	Eier av Østaveien 58	Eiere av Østaveien 56
G.nr.104, Br.nr.112	G.nr.104, Br.nr.122 S.nr.1	G.nr.104, Br.nr.122 S.nr.2
Kjell Fossum		Kari Tvetbråten
Kjell Fossum	Lars Oksur	Kari Tvetbråten
150629[redacted]	090551[redacted]	020381[redacted]
		Frode Olsen
		280776[redacted]

Doknr: 807296 Tinglyst: 26.10.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
DAGBOKNR: 526613
31 OKT. 2006
STATENS KARTVERK

OVERENSKOMST

for
drift og vedlikehold av felles kloakkanlegg

Dette dokumentet erstatter overenskomst av 20.juli 1993 tinglyst 9. september 1993.

Eierne av Østaveien 60 (G.nr.104, Br.nr.112) og Østaveien 56 (G.nr.104, B.nr.122, S.nr. 1 og 2) 1476 Rasta, har inngått slik avtale:

1. Eierne av Østaveien 56 har tillattelse til å være tilkoplet pumpestasjon i Østaveien 60 med sin avløpsledning for kloakk. Ansvaret for eiendommenes avløpsledninger er regulert i tinglyst erklæring av 9.september 1993 der også Lørenskog kommune krever rett til å påvirke bruken av anlegget.

2. Utgifter til drift og vedlikehold av anlegget dekkes av huseierne slik at hver huseier er ansvarlig for 1/3 av drifts- og vedlikeholdsutgiftene.
Den enkelte huseier er også ansvarlige for at egne utslipp ikke skader kloakkanlegget. Det betyr at avløpsvannet bare skal inneholde det som naturlig kommer fra toaletter, vaskemaskiner og utslagsvasker. Eksempel på utslipp som kan skade anlegget er løsningsmidler, bleier, bind, hårballer, Q-tips, husholdningspapir og lignende.

3. Denne avtalen er utstedt i 3 like og underskrevne eksemplarer – med et eksemplar til hver av de tre huseierne.

Rasta, 19. oktober 2006

Eier av Østaveien 60	Eier av Østaveien 56	Eier av Østaveien 56
G.nr.104, B.nr. 112	G.nr.104, B.nr.122 S.nr.1	G.nr.104,B.nr.122 S.nr.2
Kjell Fossum	Lars Oksur	Torsten Tvetbråten
150629[redacted]	090551[redacted]	140127[redacted]

TINGLYST
DAGBOKNR: 526613
31 OKT. 2006
STATENS KARTVERK

2254 · 17 SEPT. 19..

ERKLÆRING

TINGLYST
09 SEPT. 1993
NEDRE ROMERIKE
HERREDSRETT
DAGBOKNR: 10770

Undertegnede som eier av gr.nr. 104 ..... br.nr. 112 ..... 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. 104 ..... br.nr. 112 ..... gir herved eierne av gr.nr. ...104..... br.nr. 122 ..... rett til å føre kloakkledning fra ~~og vannledning~~ Selkjer nr 1 of 2 til sine eiendommer over gr.nr. 104 ..... br.nr. 112 .....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 Østaveien 60 (104/112) ..... 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. 104 br.nr. 112 — Kjell Fossum

Eier av gr.nr. 104 br.nr. 122 Snr: 1 og 2 — S. Sveholsen, Janna Eksen

Den innsting kjøres in. elat i 712,- 712 i 93.

TINGLYST
Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysning.
09 SEPT. 1993
NEDRE ROMERIKE
HERREDSRETT
DAGBOKNR: 10770
TINGLYST
Gebyr betalt med kr. 712,- den ..... 19....
Dok. avgift betalt med kr
Merknad etter tgll. § 11:

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Østaveien 60, 1476 Rasta
Gnr. 104, Bnr. 112, Lørenskog kommune.

Oppdragsnummer:
24260121

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillestrøm

Saksbehandler: Steinar Gundersen

Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 905 59 643

E-post: steinar.gundersen@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.
