PRIVATMEGLEREN
KVARTAL

FRAMVEIEN 3 A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører -

Byggesaksdokumenter & servitutter

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunale opplysninger

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Framveien 3 A, 1463 FJELLHAMAR

LØRENSKOG kommune

gnr. 107, bnr. 275, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 11.08.2026 **Rapportdato:** 12.08.2026 **Oppdragsnr.:** 10836-1543 **Eiendomsverdi ref nr:** WM2075

Autorisert foretak: Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik **Sertifisert Takstingeniør:** Bjørn Aarvik

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.

Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik

Byggmester/takstmann, MNT Bjørn Aarvik. Medlem AV NORSK TAKST OG NITO.

Bygg- og tømrermester i 1986 (gml ordning). Oppdatert mesterbrev i 1995.
Ca 20 første årene drevet som et rent bygg- og tømremesterfirma.
Utdannet som takstmann i Norsk Takst i 1991.
Jobbet som takstmann i 35 år, og har følgende godkjenninger:

Verditaksering og tilstandsrapporter av alle typer leiligheter, boliger og fritidsboliger.
#Verditaksering og tilstandsrapporter på næringseiendommer.

Arbeidsområder:
Entreprenørbefaringer/ ferdigbefaringer/overtakelser av nye leiligheter, rekkehus og eneboliger
Reklamasjoner i forbindelse med eierskiftesaker ved kjøp/salg.
Uavhengig kontroll av våtrom.
Byggrådgivning samt prosjekt- og byggeledelse.
Fagkyndig meddommer I Borgating Lamannsrett.



Rapportansvarlig

Bjørn Aarvik

Uavhengig Takstingeniør

takstmann@bjornaarvik.no

900 51 191

Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik
Landerokollen 13
0672 OSLO

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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.

Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik
Landerokollen 13
0672 OSLO

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Meget god tilstand på leiligheten. og bygget.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

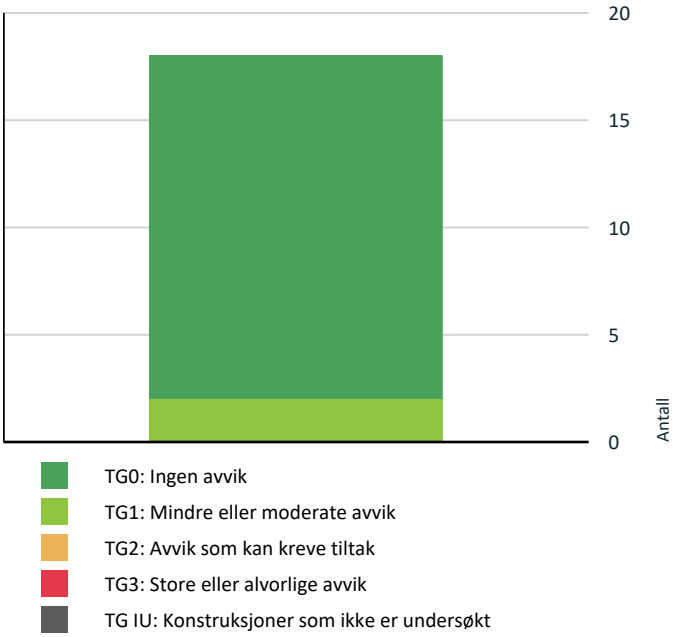
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik
Landerokollen 13
0672 OSLO

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Heftelseanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Tyngre møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Grunnforhold er ikke kontrollert. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Arealene er målt opp på stedet iht. NS-3940:2023, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1957

Kommentar
Renovert leilighet og bebyggelse i 2025.

Standard
Mindre god standard på leiligheten.

Vedlikehold
Meget godt vedlikeholdt leilighet.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Totalrenovert bygg og leiligheter.

UTVENDIG

TG 0 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er av tre og har 3-lags glass.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger

TG 0 Ytterdører

Beskrivelse
Hovedytterdøren er malt.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger

Bygning generelt

Beskrivelse
Sameiet består av 3 seksjoner. Støpt betongfundament, Trebjelkelag i etasjeskiller. Saltakkonstruksjon med platetekking. Platekledde kanaler over tak. Tre-lags isolerglassvinduer. Kald loft, med adkomst fra fellesgang. Etterisolert og pussede fasader. Isolerglassvinduer. Nytt elektrisk anlegg med automatsikringer. Fransk balkong. Dette er en generell bygningsbeskrivelse. Se ellers spesifikasjon på tilstand av leiligheten under de enkelte poster i tilstandsrapporten.

INNVENDIG

TG 0 Overflater - gulv

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger

TG 0 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggene har malte, glatte flater. Himlingen har malte, glatte flater.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Trebjelkelag i etasjeskillere. Det anbefales å tilleggsisolere kald loft.

Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger dokumentasjon i følge eier.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 9 mm.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg, plastsluk og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen på 30 mm.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjvegger/hjørne. Termostat dusjbatteri. Opplegg for vaskemaskin. Porselenservant med skuffeinnredning. Ett-greps kran. Speilskap med lys. Vegghengt klosett. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksvifte i vegg.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er ett år gammelt, og det er derfor ikke foretatt hulltaking mot våtsone i tilliggende veggkonstruksjon. Det ble imidlertid foretatt kontrollsøk med fuktmåler på fliser på vegger i dusjsonen. Målingene viste ingen forhøyde fuktverdier i skjult veggkonstruksjon.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen med slette fronter. Integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt, Vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene er av plast (rør-i-rør), og rør-i-rør-anlegget er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger

TG 0 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Soilrør/ avløpsrør i støpejern/ plast.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 0 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Ca. 120 liters varmtvannstank montert på fellesarealer i kjeller.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger

TG 0 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

300 liter VVB.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

⚠ 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

Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og er opplyst installert eller totalt rehabilitert i 2025.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

6 kg pulverapparat. Røykvarsler.

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

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik
Landerokollen 13
0672 OSLO

Norsk takst

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

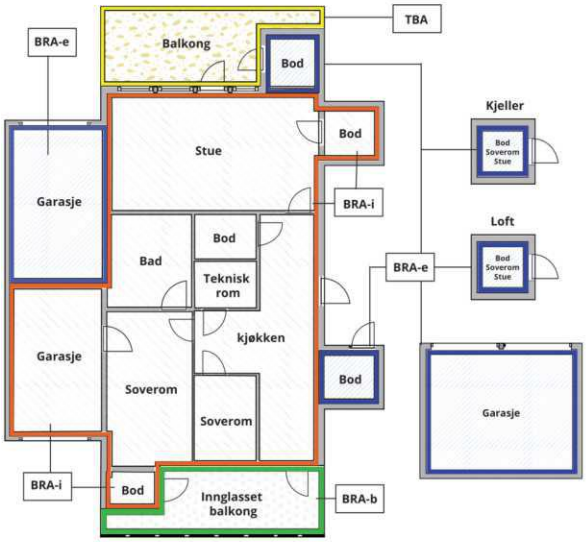
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	66	5		71	
SUM	**66**	**5**			
SUM BRA	**71**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken, bad/vaskerom	Bod	

Kommentar

Arealer er kontrollmålt med lasermåler. Takhøyde i gang/ entre: +- 2.18 m. Takhøyde i stue: +- 2.43 m. Balkong: 12 m2. Kjellerbod 5 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik
Landerokollen 13
0672 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.8.2026	Bjørn Aarvik	Takstingeniør
	Sultan Saijd	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	107	275		3	672.7 m²	Kartverket. Se eiendom.no	Eiet

Adresse
Framveien 3 A

Hjemmelshaver
Proff Eiendomssenter AS

Boligselskap
Sameiet Framveien 3 A

Eierandel
1 / 3

Forretningsfører
Kun to seksjoner i sameiet.
Ikke krav om forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i veletablert boligområde på Fjellhamar, bebygget med villaer og flermannsboliger. Solrik felles uteplass. Utsikt over nærområdet fra leiligheten i 2.etasje. Parkering på egen grunn. Ellers parkering i off. gate. Rolig trafikk ved boligen. Ingen gjennomgangstrafikk. Skoler, butikker og off. kommunikasjon i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning.

Regulering

Området er regulert til bolig.

Om tomten

Felles tomt for sameiet bestående av trær, busker, grøntarealer, oppstillingsplasser og asfaltert internvei.

Tinglyste/andre forhold

Ingen spesielle forhold registrert i grunnboken av betydning for tilstandsvurderingen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring.	58553694			

Kommentar
Felles bygningsforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.04.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	12.08.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	11.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	11.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.08.2026	
2	12.08.2026	Korrigert tekst.
3	12.08.2026	Korrigert tekst.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

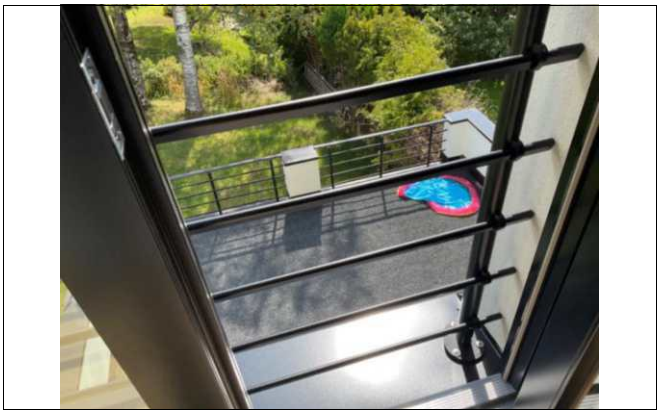
Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

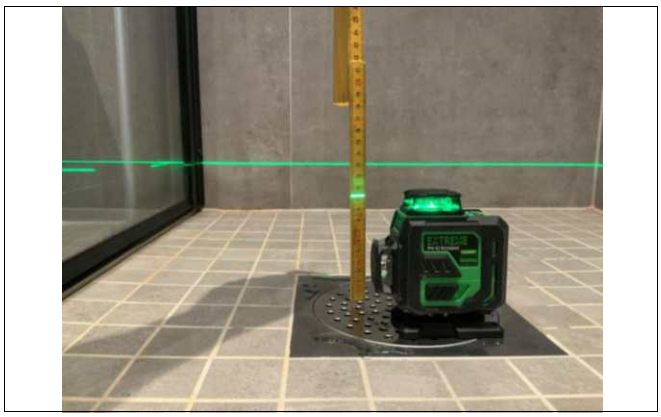
Andre bilder



Kontroll med fuktmåler i dusjsonen.



For store åpninger i gjerde på fransk balkong i forhold til dagens forskrifter.



Kontroll av fall på gulv på bad.



Kontroll av kald loft.



Kontroll av kald loft.



Kontroll av kald loft.



Kontroll av rørskap.



Kursfortegnelse rørskap.



Røropplegg i kjøkkenbenk.



Kontroll med fuktmåler i dusjsonen.



Kontroll av sikringsskap.



Kontroll av kald loft.



Kontroll av retthet på gulv.



Kontroll av sluk.



Kontroll med fuktmåler i dusjsonen.



VVB i kjeller.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 23.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Kvartal	Oppdragsnr.	316260054
Addresse	Framveien 3A		
Postnr.	1463	Sted	FJELLHAMAR
Selgers navn	PROFF EIENDOMSSENTER AS		
Selgers navn	Sultan Mahmood		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige Forsikring AS

Polise/avtalenr.:

58553694

Våtrom

Initialer selger:
S M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Badet er nyetablert i 2025

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Utført av Novo Entrepenør AS

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Novo Entrepenør AS

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Novo Entrepenør AS

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Framtid Elektro AS

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarerklæring samt alt nødvendig dokumentasjon på samtlige arbeider som er utført.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Totaltrenovert via Novo Entrepenør AS av samtlige rør i leiligheten

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Novo Entrepenør AS

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Renovar AS og i 2025

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ingen som jeg kjenner til

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Taket er nylig oppgradert med nye profilerte stålplater, montert på utelektet undertak for optimal ventilasjon og lang levetid. Eksisterende undertak (sjingel) er beholdt som ekstra beskyttelse.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Novo Entrepenør AS, dokumentasjon foreligger.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er ingen kjennskap til problem, men vi har innkledd pipen. Pipen er ikke i bruk i dag, men det er mulig med påkobling igjen. Dokumentasjon fra kommunen foreligger

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet ut samtlige vinduer, alle vinduene er helt nye fra 2025

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Novo Entrepenør AS

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

faglært
og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Drening gjort i 2025

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Nygaard Entrepenør AS har utført, dokumentasjon foreligger.

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nyoppusset anlegg.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Framtid Elektro AS. Nødvendig dokumentasjon foreligger

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Framtid Elektro AS i 2025

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen kjennskap til avvik

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Hele faasden er nyrenovert og isolert.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☐ Nei ☑ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Tilstandsrapport og arealoppmåling i forbindelse med salget

Er forholdet utbedret?

Ingen forhold som må utbedres

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest foreligger

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det foreligger en tinglyst veirett til eiendommen for snømåking, nedkjøring etc.

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det foreligger en privat avtale som ikke er tinglyst som sameiet skal følge

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Alt av dokumentasjon kan hentes av megler.

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 23.04.2026

Signert av *Sultan Mahmood*

Initialer selger:
S M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Privatmegleren Kvartal
E-post: noman.afzal@privatmegleren.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Framveien 3a Sameie**

Megleropplysninger 09.04.2026
Vi viser til forespørsel av 09.03.26

Boligselskap:	Framveien 3a Sameie
Organisasjonsnr:	837 411 092
Gnr./bnr:	107 / 275
Eier(e):	Proff Eiendomssenter AS
Seksjons-/andelsnr:	1
Adresse:	Framveien 3A, 1463 FJELLHAMAR
Boligselskapets hjemmeside:	https://home.solibo.no/companies/framveien3a
Kontaktskjema til styret:	https://home.solibo.no/companies/framveien3a/contact

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets vedtekter og stiftelsesprotokoll følger vedlagt.
Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 58553694
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet

Informasjon om lån: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Estimerte felleskostnader pr. d.d: ca. kr 3.000,- pr. md.

Dette er et nyoppstartet selskap, og felleskostnadene i sameiet er estimert
De avhenger av hvilke felles tjenester sameiet velger
Det tas også forbehold om at det kan påløpe eiendomsskatt til kommunen

Ligningsposter pr. 31.12.2025:
Sameiet er nyopprettet og det er således ikke rapportert ligningstall for 2025.

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

VEDTEKTER

FOR

FRAMVEIEN 3A SAMEIE

i medhold av Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)
av 16. juni 2017 nr. 65.

1. SAMEIETS NAVN, ORGANISERING, FORMÅL OG SAMEIEBRØK

1-1 Sameiets navn
Sameiets navn er Framveien 3A sameie.

1-2 Organisering
(1) Sameiet består av tre boligseksjoner på eiendommen gnr. 107, bnr. 275 i Lørenskog kommune.

(2) Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

(3) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt én eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

(4) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Formål
Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av sameiets eiendom med fellesanlegg av enhver art.

1-4 Sameiebrøk
Innehaveren av den enkelte seksjon overtar seksjonen i henhold til seksjonert sameiebrøk.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betaler avhender et eierskiftegebyr til eventuell forretningsfører for sameiet tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr, jf. eierseksjonsloven § 63 a.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, jf. eierseksjonsloven § 23 andre til fjerde ledd.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres, jf. eierseksjonsloven § 24 annet ledd.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 24 syvende ledd. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(5) Utleie av egen seksjon reduserer ikke seksjonseiers plikter overfor sameiet. Seksjonseier vil således kunne identifiseres med leietaker, og vil kunne holdes ansvarlig for leietakers handlinger og unnlatelser overfor sameiet og de øvrige seksjonseierne.

(6) Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes på en slik måte at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem.

(7) Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes uten saklig grunn.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan vedta og eventuelt endre vanlige ordensregler for eiendommen etter vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne og andre brukere av eiendommen plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. PARKERING

4-1 Rettslig disposisjonsrett

Følgende seksjoner har enerett til bruk av parkeringsplass på sameiets fellesarealer i tråd med bestemmelser om lengstetid, jf. eierseksjonsloven § 25 femte ledd:

Snr. 2 – plass nummer 1
Snr. 3 – plass nummer 2

4-2 Vedlikehold

Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene.

4-3 Kostnadsfordeling
Seksjonseierne som har rett til parkeringsplass, dekker kostnader knyttet til drift og vedlikehold av plassene. Kostnadene fordeles likt per parkeringsplass mellom rettighetshaverne. Styret i sameiet kan fastsette et månedlig akontobeløp som skal betales for dekning av budsjetterte eller estimerte kostnader med parkeringsplassene.

4-4 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og forbruk av strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. VEDLIKEHOLD, UTSKIFTING OG ENDRINGER

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

(2) Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter alt indre vedlikehold av egen bruksenhet, herunder slikt som

a) inventar
b) utstyr, som radiator, vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker og innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vann- og avløpsledninger så langt de er synlige eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.
j) vinduer (herunder takvinduer) og ytterdører til seksjonen

(3) Seksjonseier er ansvarlig for utvendig vedlikehold av vinduer (maling og lignende), som er lett tilgjengelige fra egen balkong, terrasse og lignende.

(4) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren er også ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong, takterrasse eller lignende som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler og arealer seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til, slikt som for eksempel boder som medfølger seksjonen, samt innsiden av balkonger og terrasser med gulvbelegg og sluk.

(7) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(8) Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette er i forskriftsmessig stand.

(9) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, med mindre denne plikten påhviler sameiet.

(10) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(11) Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

(12) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(13) Etter et eierskifte plikter den nye seksjonseieren å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til disse vedtekter. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5-2 Seksjonseiers erstatningsansvar
(1) En seksjonseier som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(2) En seksjonseier er erstatningsansvarlig for skade som ved forsett eller uaktsomhet påføres fellesarealer eller påføres sameiets bygninger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5-3 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer forsvarlig ved like så langt vedlikeholdsplikten ikke påhviler seksjonseier. Dette omfatter slikt som bygninger, tak, fellesrom, utearealer, felles anlegg og utstyr, trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene.

(2) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, med unntak av vinduer som er lett tilgjengelige fra egen balkong, terrasse og lignende.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som nødvendig utskifting av radiatorer, vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(5) Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

(6) Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(7) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt ovenfor. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

5-4 Sameiets erstatningsansvar
Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5-5 Søknadsplikt ved fasadeendringer og andre installasjoner
(1) Alle endringer av og midlertidige installasjoner på fasade og annet fellesareal, krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Dette gjelder også innvendige endringer i egen seksjon som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner eller felles installasjoner. Styret kan fastsette vilkår for slik tillatelse, samt gi pålegg om vedlikehold. Styret kan trekke tilbake en midlertidig tillatelse med rimelig frist.

(2) Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og lignende skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående skriftlig godkjenning fra styret.

(3) Visse bygningsmessige endringer krever behandling og vedtak på årsmøte, jf. disse vedtekter og eierseksjonsloven § 49.

(4) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

5-6 Ansvar for egenandel ved bruk av sameiets felles bygningsforsikring
(1) Ved skader som faller innenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar eller skyldes seksjonseiers uaktsomhet, skal seksjonseiers egen forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets felles bygningsforsikring eventuelt benyttes.

(2) Når slik skade likevel dekkes av sameiets felles bygningsforsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

(3) Ovennevnte gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet, og er uavhengig av om skaden er forårsaket av noen i seksjonseiers husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnader er alle kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet med eventuelle tilleggsdeler.

(2) Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter seksjonert sameiebrøk.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Sameiets styre skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for sameiets felles forpliktelser.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(3) Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Slike midler innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

6-3 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

6-4 Panterett for seksjonseiernes forpliktelser
(1) De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31.

(2) Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7. MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

7-1 Mislighold
(1) Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør et mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

(2) Unnlatelse av å betale seksjonseiers andel av sameiets felleskostnader etter påkrav ansees som et vesentlig mislighold som gir sameiet rett til å pålegge vedkommende å selge seksjonen.

7-2 Pålegg om salg
(1) Dersom en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

(2) Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

7-3 Fravikelse
Dersom seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og én til to andre styremedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år dersom årsmøtet ikke har bestemt noe annet. Styreleder og styremedlemmer kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Taushetsplikt
Medlemmer og varamedlemmer av styret og komiteer plikter å hindre at andre får tilgang eller kjennskap til opplysninger om noens personlige forhold som vedkommende har fått kunnskap om i forbindelse med vervet. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har fratrådt vervet.

8-5 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-6 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-7 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbygger dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. FORRETNINGSFØRER, REGNSKAPSFØRSEL OG REVISJON

9-1 Forretningsfører
Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

9-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Eventuell revisor for sameiet velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil årsmøtet vedtar noe annet.

10. ÅRSMØTET

10-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Forhåndsvarsel om møtet og frist for innmelding av saker
Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for ordinært årsmøte og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

10-4 Gjennomføring av årsmøtet
(1) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

(2) Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(3) Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

10-5 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før angitt frist.

10-6 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle eventuelt vederlag til styret

(3) Årsregnskap, eventuell årsberetning og revisjonsberetning skal senest én uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Dersom samtlige seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

10-7 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

(4) Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

10-8 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

10-9 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

10-10 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) endring av vedtektene
g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

10-11 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

10-12 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

10-13 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av disse vedtekter.

10-14 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

11. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Sultan Sajid

Fra: Sultan Sajid
Sendt: onsdag 4. februar 2026 13:32
Til: Erlend Glad
Emne: Fwd: framveien 3A

Sendt fra min iPhone

Videresendt melding:

Fra: Sultan Sajid <Sultan@oslobilsenter.no>
Dato: 3. februar 2026 kl. 14:12:00 CET
Til: erlend.glad@solibo.no
Emne: VS: framveien 3A

Hei,

Nedenfor følger en oversikt over fordeling av installasjoner, boder, belysning og fellesarealer i eiendommen, ment som grunnlag for utarbeidelse av vedtekter og etablering av sameie:

2. etasje (leilighet)

1. Egen varmtvannsbereder som går på strømmåler til leiheten
2. Felles gang/trappeoppgang – belysning går på denne strømmåleren
3. Utvendige spotter i tak – halvparten går på denne strømmåleren
4. Egen bod i kjeller – lys i bod går på denne strømmåleren

1. etasje (leilighet)

1. Lys ved hovedinngangsdør (ute) går på strømmålerne
2. Lys i hoved gang 1 etasje (fellesareal) går på denne strømmåleren
3. Utvendige spotter – halvparten går på denne strømmåleren
4. Egen varmtvannsbereder går på strømmåler
5. Egen bod i kjelleren – lys i bod går på denne strømmåleren

Underetasje (leilighet)

1. Lys i gang kjeller og ved trapp ned til kjeller (Fellesareal) går på strømmåler
2. Egen varmtvannsbereder går på denne strømmåleren
3. Egen bod i kjeller – lys i bod går på denne strømmåleren

Fellesarealer

1. Felles hage
2. Loft

Vann

1. Felles vannmåler, fordelt på 3 boenheter

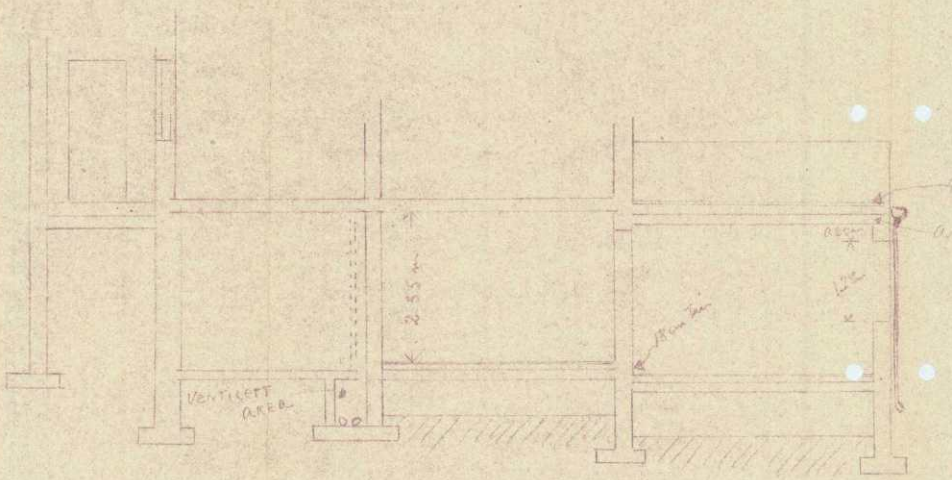
Parkering

1. Bruksrett til parkering for 1. og 2. etasje

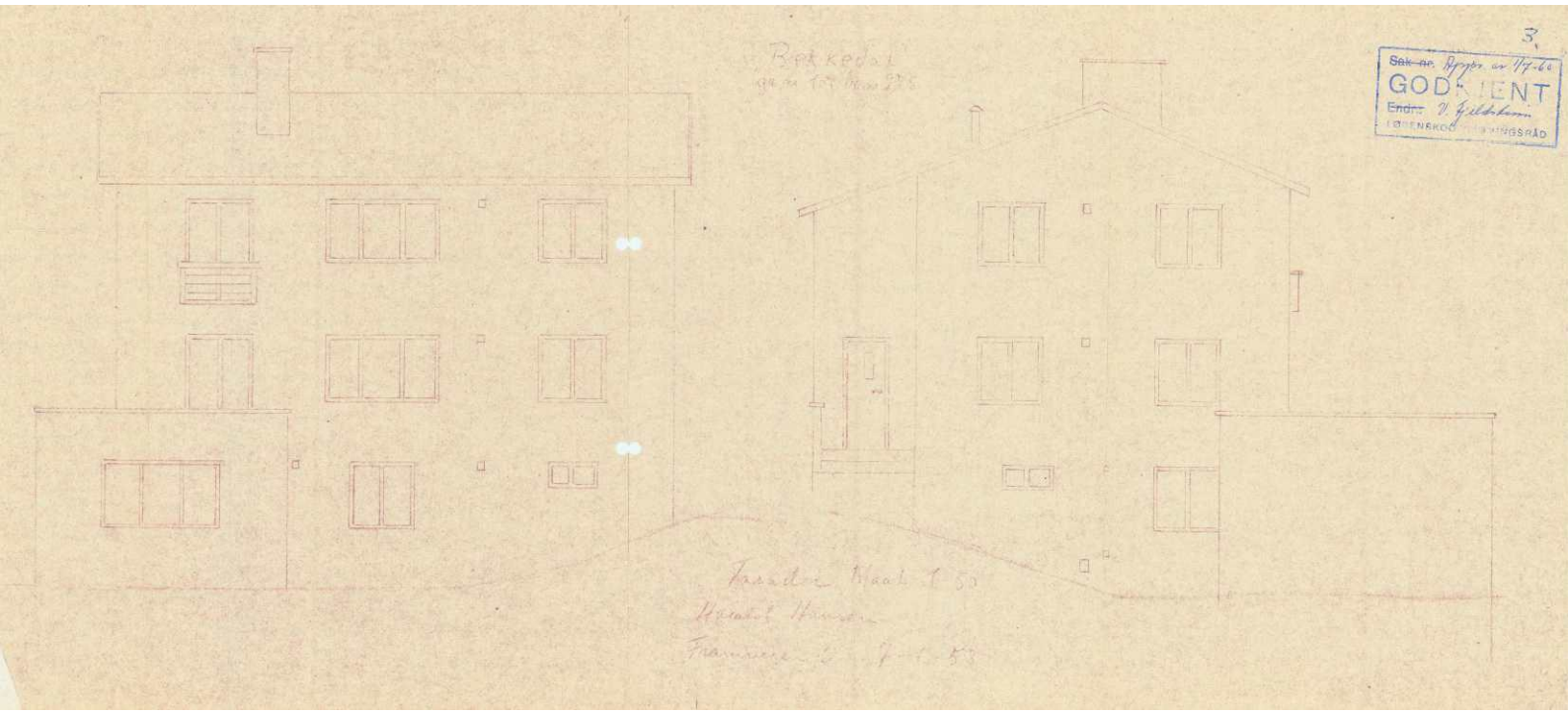
Gi gjerne beskjed dersom noe bør justeres, presiseres ytterligere eller formuleres annerledes med tanke på vedtekter og sameiestruktur.

„Bekkedal"
gnr. 107 bnr. 275

Sak nr. Byggs. nr. 11-60
GODKJENT
Endret
LØRENSKOG BYGNINGSRÅD

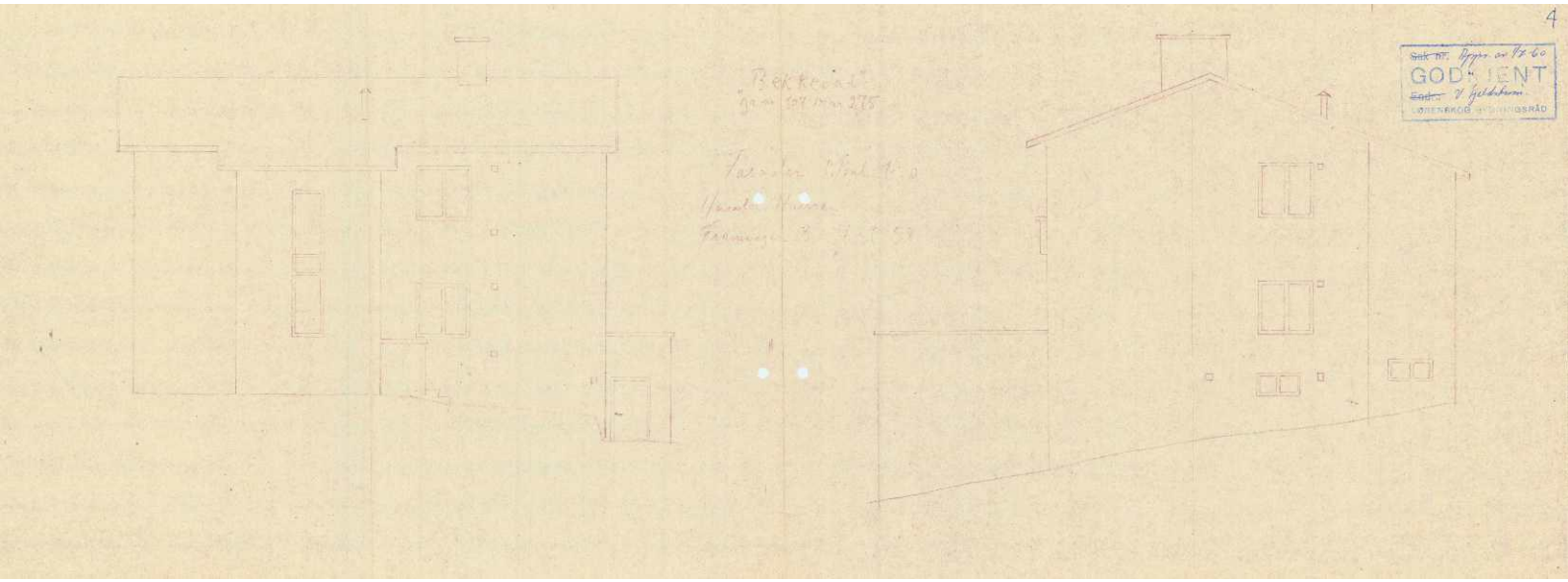


Snitt Mål 1:50
Innredning av leilighet i kjeller
Harald Hansen
Tranvegen 3 11-1-58

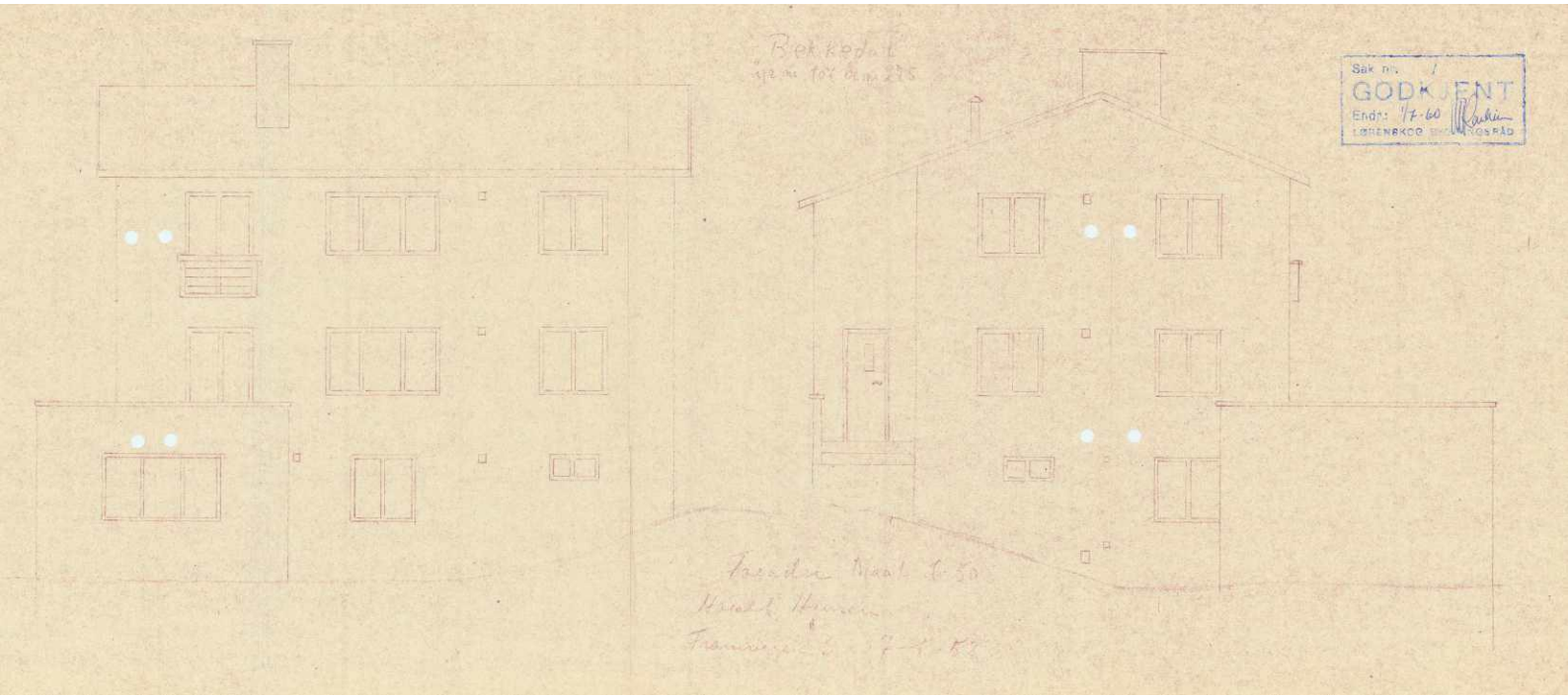


3.

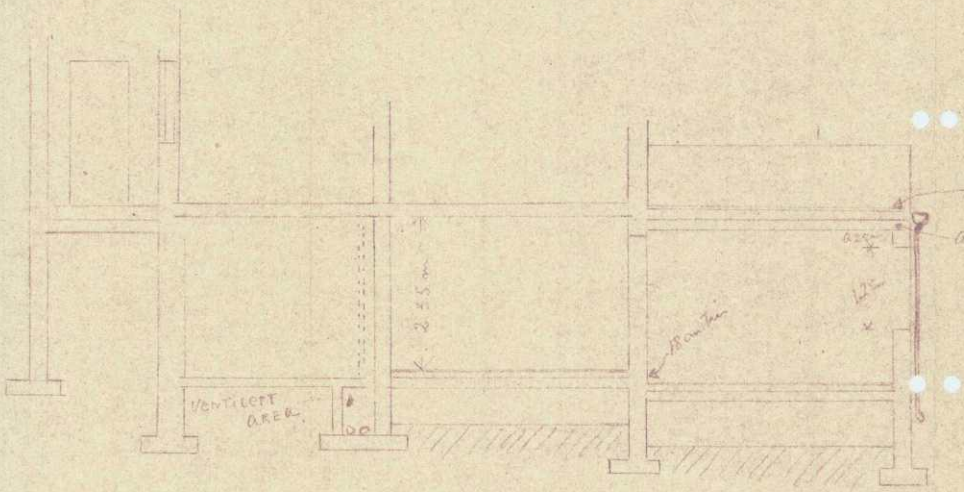
Sak nr. Byggn. nr 117-60
GODKJENT
Endr.
LØRENSKOG KOMMUNESTYRE



GODKJENT
LØRENSKOG KOMMUNESTYRE

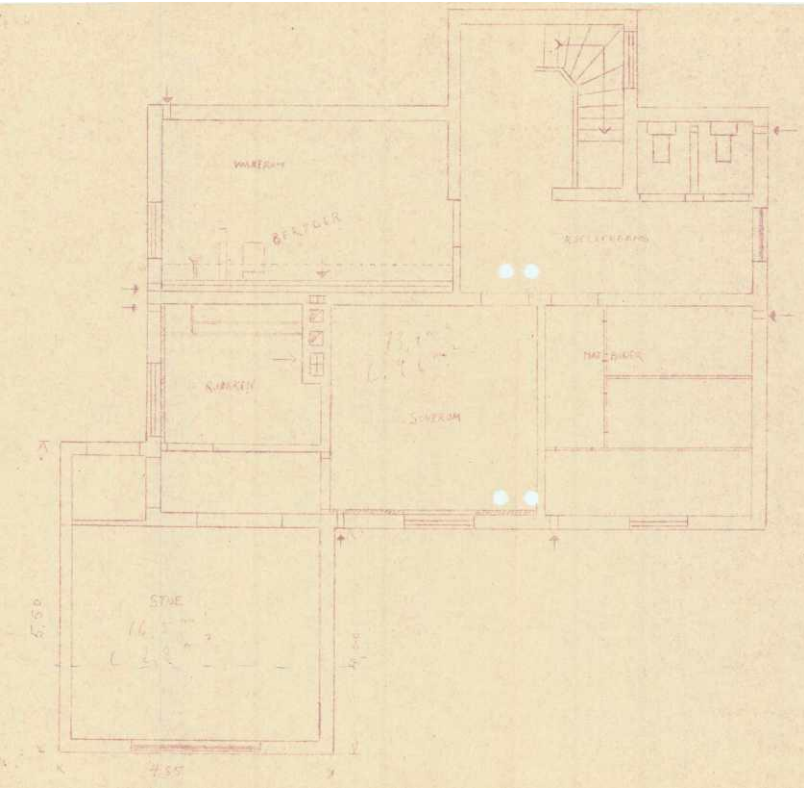

Bekkedal
GODKJENT
Endr:
LØRENSKOG

Bekkedal
gr.nr 107 bnr 275



Søk nr. 1 17.60
GODKJENT
Endr:
LØRENSKOG KOMMUNESTYRE

Snitt + Mnal 1:50
Omdisponering av leilighet i kjeller
Harald Hansen
Tranvegen 3 4-1 58



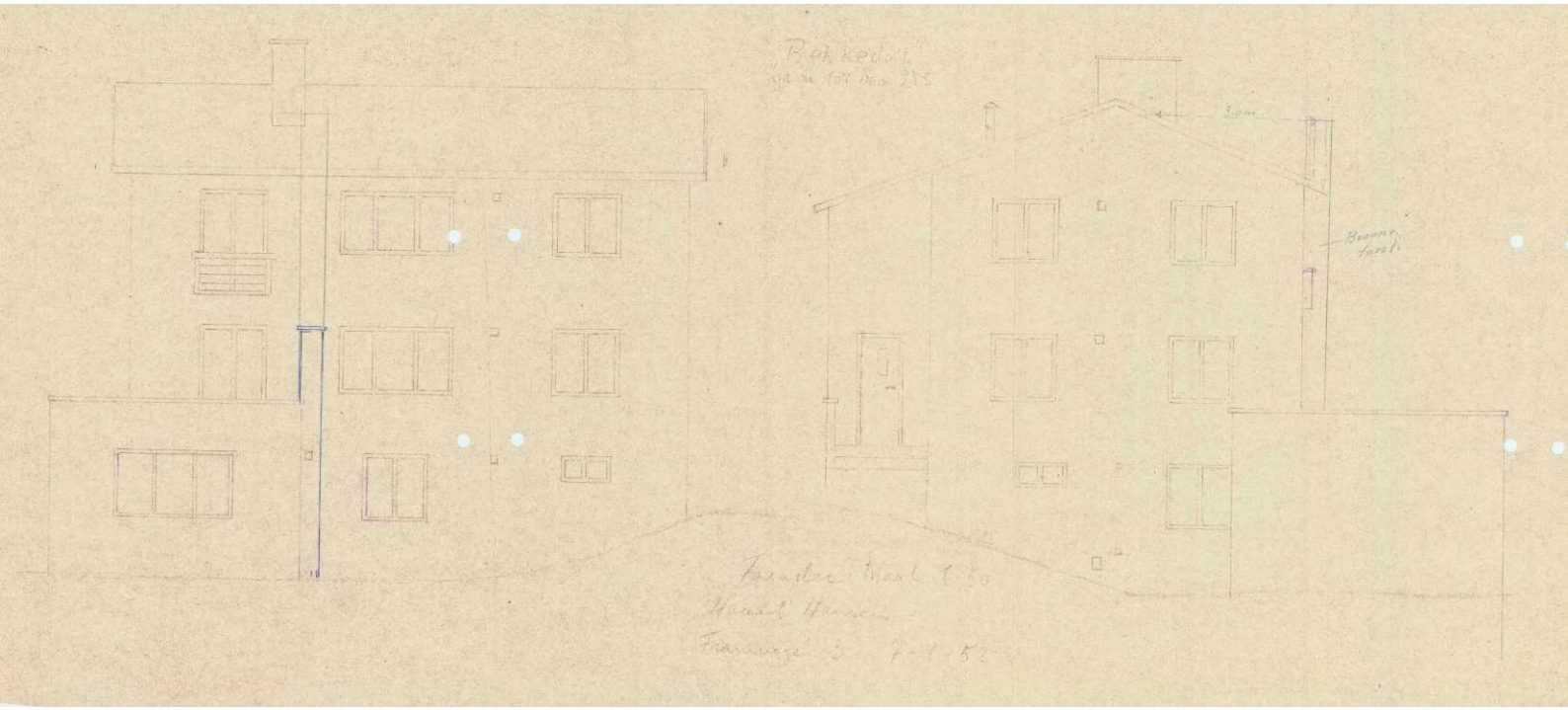
"Bektedal"
gnr. 78 bnr. 215

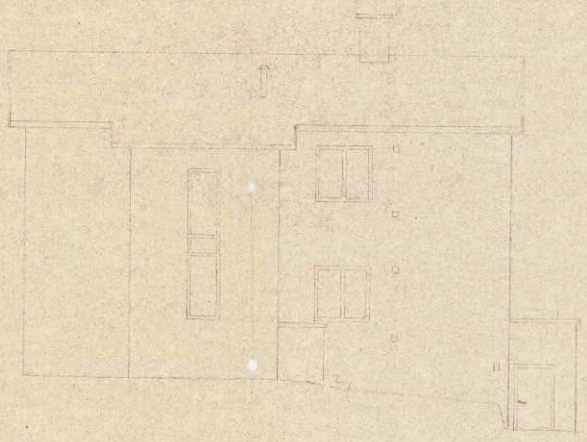
Kjellergulv Nr. 1:50

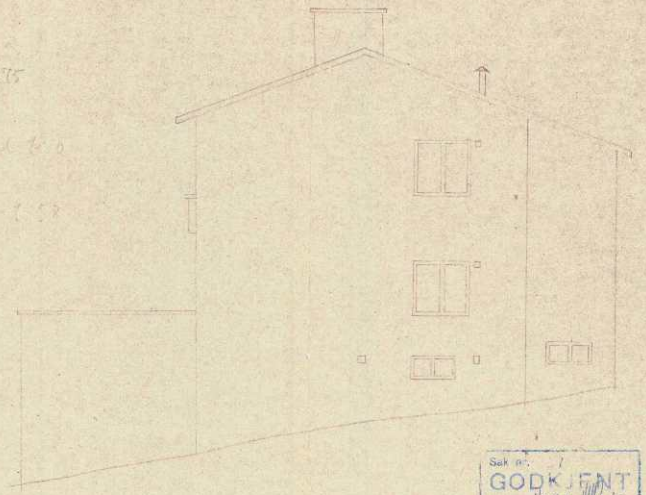
Harald Hansen

Tegningen 3 7.1.58

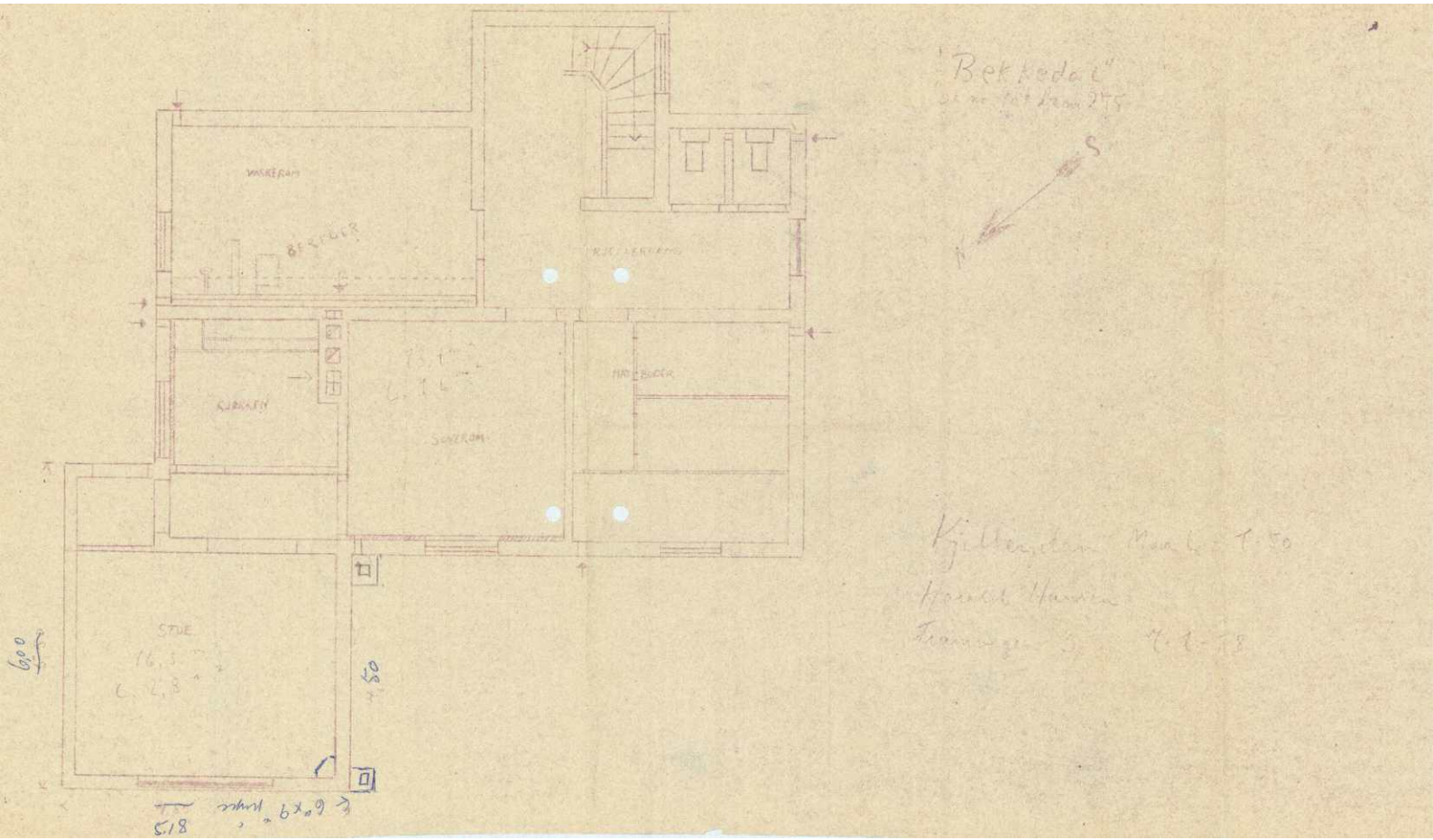
Sak nr. 1/1760
GODKJENT
Endr.:
LØRENSKOG BYGNINGSRÅD

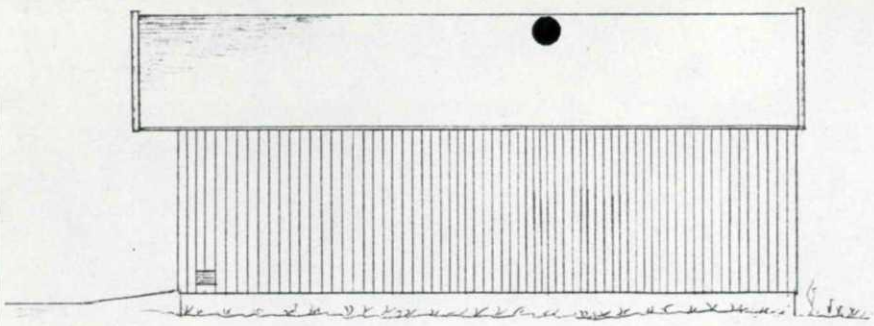


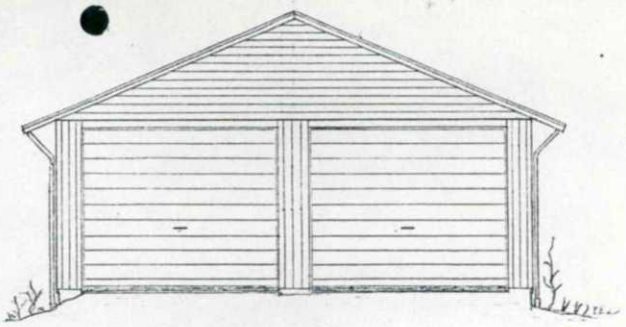


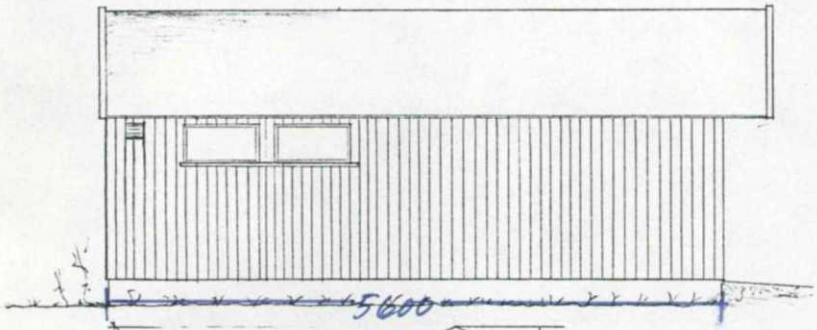


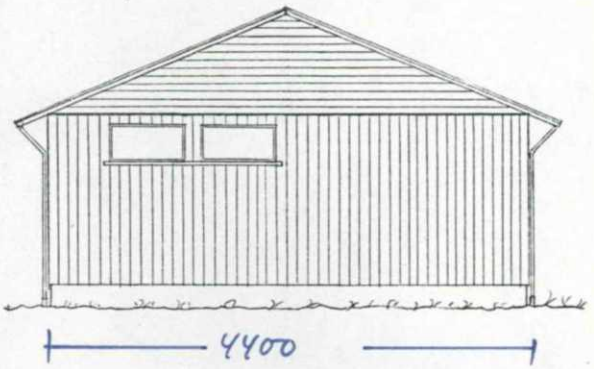
Søk nr.
GODKJENT
Endr.: 1/7-60
LØRENSKOG

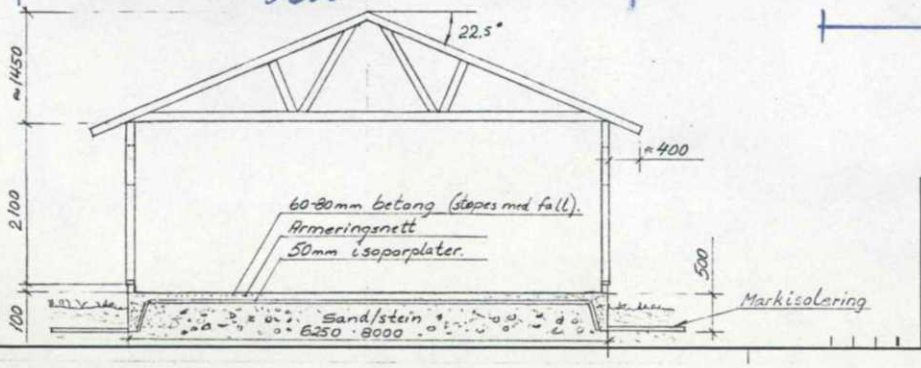

"Bekkedal"
VASKEROM
BESTÅER
KJØKKEN
SOVEROM
HALL
STUE
S









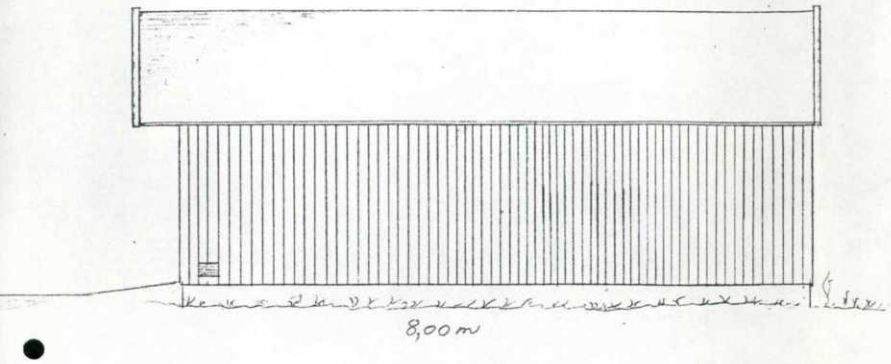


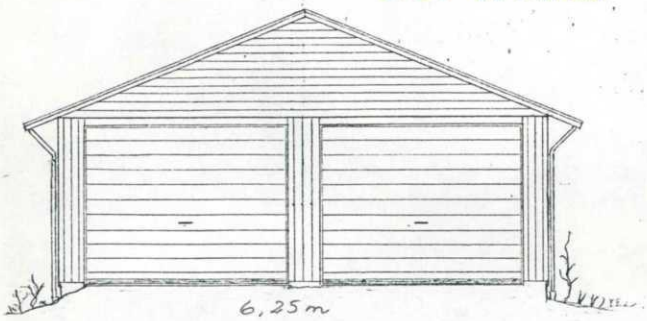
Snitt

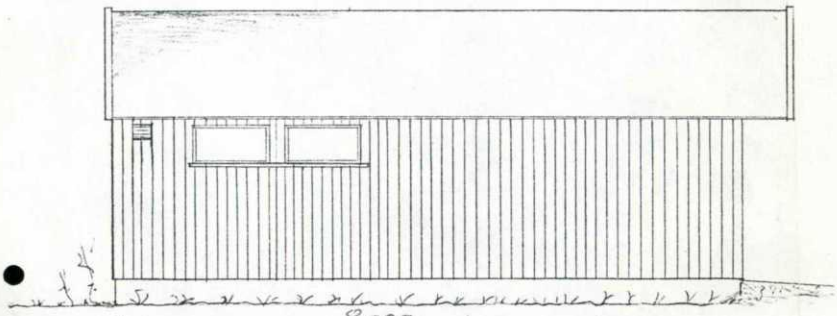
GARASJE	Målestokk 1:50	Tegn. 10/7-85
		Trac.
		Klr.
	Erstatning for:	
BYGGHERRE BJØRN OLE OLSEN	Tegn. ING. O. MARTINSEN	
	Erstattet av:	

A.S Tørrkopi. A.S.

3829 18 OKT. 1988

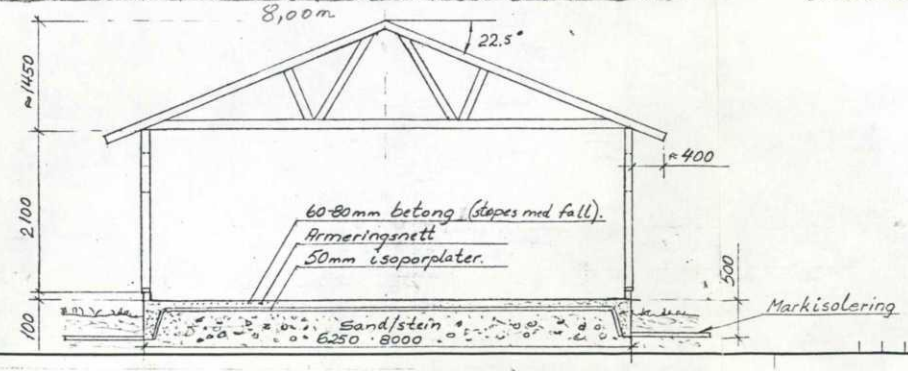








GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
4/1 1989.
107/257



Snitt

GARASJE	Målestokk 1:50	Tegn. 10/7-85
		Trac.
		Kfr.
	Erstatning for:	
BYGGHERRE BJØRN OLE OLSEN	Tegn. ING. O. MARTINSEN	
	Erstattet av:	

Tørrkopi. A 3.

16. juni 1964

J/JR

REKOMMANDERT

Herr Harald Hansen
Framveien 3

FJELLHAMAR

Ad manglende utførelse sanitæranlegget fra Deres eiendom Framveien 3, gnr. 107 bnr. 275.

Da De ikke har utført tidligere påtalte mangler ved Deres sanitæranlegg og da det fremdeles er store sjenanser ved at Deres spillvannsavløp går ut i grunnen ble Deres sak på ny behandlet i bygningsrådets møte 15. ds., sak 221 hvor det ble fattet slikt vedtak:

" Idet en viser til bygningsrådets vedtak i møte 10.6.63
" sak nr. 157 vil en gi herr Harald Hansen ny frist til
" 1. juli 1964 for å fullføre arbeidene med sitt kloakk-
" avløp.
" Hvis pålegget ikke etterkommes, vil saken med hjemmel
" i lovens § 153 pkt. 2 uten ytterligere varsel bli over-
" sendt politiet med anmodning om å utferdige pålegg med
" daglig løpende mulkt."

Innstilling til bygningsrådet møte den 15. juni 1964. Sak nr. 221

Ad kloakkavløp fra eiendommen Framveien 3, gnr. 107, bnr. 275, eier Harald Hansen.

I bygningsrådets møte 10.6.63, sak nr. 157 ble det påtalt manglende sanitæranlegg for ovennevnte eiendom.
Herr Hansen ble gitt frist til 15.6.63 med å utføre tilknytning til offentlige kloakkledninger.
I henhold til pålegget, ble arbeidene med kloakkledninger igangsatt, men etter klager og undersøkelser som er gjort i forbindelse, viser det seg imidlertid at det fremdeles gjenstår å grave og legge kloakken i rør ca. 30 meter, vesentlig på egen eiendom.

Forslag til vedtak:
Idet en viser til bygningsrådets vedtak i møte 10.6.63 sak nr. 157 vil en gi herr Harald Hansen ny frist til 1. juli 1964 for å fullføre arbeidene med sitt kloakkavløp.
Hvis pålegget ikke etterkommes, vil saken med hjemmel i lovens § 153 pkt. 2 uten ytterligere varsel bli oversendt politiet med anmodning om å utferdige pålegg med daglig løpende mulkt.

Vedtak:

Rek.

12. mai 1964.

J/H.

R̄ēk.

Herr Harald Hansen,
Framvn. 3,
Fjellhamar.

Ad kloakkavløp fra Deres eiendom Framvn. 3, gnr. 107, bnr. 275.

En viser til helserådets vedtak i møte 13. juni 1963, og til bygningsrådets vedtak i møte 10. juni 1963, angående de utilfredsstillende kloakkforhold på Deres eiendom.

Da De ikke har utbedret kloakkavløpet i henhold til de stilte krav, må en be Dem med frist til 1. juni d.å. å få ordnet Deres forhold.

I motsatt fall vil en påny ta opp saken i de nevnte råd med anmodning om avstenging av vanntilførselen til Deres eiendom samtidig som De risikerer at det reises straffesak mot Dem etter bygningslovens § 152 pkt. 1 og 5.

H.A. Johnsen.

Mottatt til utlån

Tegninger kjellerplan.

Stabbet

28/6 - 63

20. juni 1963.

L/B
J.nr. /63

Herr Harald Hansen,
Framveien 3,
Lørenskog.

Ulovlig bygging.

Det vises til brev herfra datert 22. mai 1962 hvorav avskrift vedlegges.

De har siden fortsatt arbeidet uten at lovstridige forhold er rettet. De bes derfor omgående innstille bygningsarbeidet og ikke gjenoppta det før sanitæranlegget er utført overensstemmende med Ingeniørvesenets krav.

De bes videre innen 22. juni 1963 avtale møte på dette kontor snarest og ikke senere enn 28. juni 1963.

Dersom De fortsetter bygningsarbeidet vil saken bli oversendt politiet.

Vedlegg.

BYGNINGSSJEFEN I LØRENSKOG
Fjellhamarveien 50. Tlf. 70 12 30

I N N S T I L L I N G
til bygningsrådets møte den 10.juni 1963.

Sak nr. 157 | Gr.nr. 107 br.nr. 275

Ulovlig bygging på eiendommen Framveien 3 gnr. 107, bnr. 275
eier: Harald R. Hansen.

1. juli 1960 fikk herr Harald Hansen godkjent planer for tilbygging av sitt våningshus på eiendommen Framveien 3. Tilbygget og ombyggingen skulle gi en hybelleilighet i kjelleretasjen.

Som pkt. 1 i approbasjonen ble det blant annet forlangt at kloakkavløpet fra eiendommen skulle tilknyttes offentlige ledninger i Haneborgveien.

Uten at bygningskontoret ble varslet og uten foreskreven byggetillatelse begynte herr Hansen sine ombyggingsarbeider. Den 22.mai 1962 ble det herfra sendt følgende pålegg:

" Vedr.Deres planer for innredning av leilighet i kjeller anmeldt
" til bygningsvesenet 30.juni 1960.
" Det vil bemerkes at De har påbegynt tilbygging og innredning av
" ny leilighet i kjeller i Deres våningshus uten å ha foreskreven
" byggetillatelse og uten at De har innfridd approbasjonsbetingelsene
" i brev herfra av 1.juli 1960. Dette er i strid med bygningslovens
" § 131. Med hjemmel i bygningslovens § 153 pkt. 1, pålegges De
" herved med frist til 15. juni [illegible] d.å. å få anmeldt og utført
" sanitæranlegget ifølge approbasjonsbetingrlsene. Hvis pålegget
" ikke etterkommes, vil saken med hjemmel i lovens § 153 pkt. 2
" bli oversendt politiet med anmodning om å utferdige pålegg med
" daglig løpende mulkt.
" De risikerer dessuten at det reises straffesak mot Dem etter
" bygningslovens § 152 pkt. 1 og 5. "

Umiddelbart etter å ha fått pålegget, snakket herr Hansen med rørleggere, men det er siden vært helt stilt og arbeidet med ombyggingen har fortsatt.

En vil anbefale at bygningsarbeidene forlanges innstilt inntil sanitæranlegget er utført i overensstemmelse med Ingeniørvesenets krav. I motsatt fall må saken anmeldes til påtalemyndigheter

J/B

10. juni 1963.

Herr distriktslege Melsom,
Lillestrøm.

Ad sjenerende kloakkavløp fra eiendommen Framveien 3.
Eier: Harald Hansen.

Fra eierne av nedenforliggende eiendommer er det kommet klager over sjenanse av kloakkavløpet fra eiendommen Framveien 3. Etter at spillvannet er passert en mindre septiktank renner det ut i et bekkedrag som går gjennom eiendommen. Vannet som renner her blir tatt inn i kommunale ledninger i Haneborgveien.

Framveien 3 er bebygget med en tomannsbolig som har innstallert både bad og vannklosetter for begge leiligheter. Da bebyggelse av eiendommen ble igangsatt i 1949, var det meningen at avløpet skulle tilkoples ledninger i Haneborgveien.

I de varme periodene vi har hatt de siste dagene, har det vært grusom stank langs bekken mellom Framveien og Haneborgveien og forholdet er helt uholdbart. Eiendommen Haneborgveien 84 A som er ubebygget, er dessuten et yndet tilholdssted for barna i området.

En vil anbefale at Helserådet forlanger avløpet tilkoplet kommunale ledninger.i Haneborgveien med frist til 10. juli, i motsatt fall må kloakkavløpet plomberes og septiktanken tømmes med tankbil.

H. A. Johnsen

Vedlegg:
Kart M= 1:1000

22. mai 1962.

Herr Harald Hansen,
Framveien 3,
Fjellhamar.

Vedr. Deres planer for innredning av leilighet i kjeller anmeldt til bygningsvesenet 30. juni 1960.

Det vil bemerkes at De har påbegynt tilbygging og innredning av ny leilighet i kjeller i Deres våningshus uten å ha foreskreven byggetillatelse og uten at De har innfridd approbasjonsbetingelsene i brev herfra av 1.juli 1960.

Dette er i strid med bygningslovens § 131. Med hjemmel i bygningslovens § 153 pkt. 1 pålegges De herved med frist til 15. juni d.å. å få anmeldt og utført sanitæranlegget ifølge approbasjonsbetingelsene.

Hvis pålegget ikke etterkommes, vil saken med hjemmel i lovens § 153 pkt. 2 bli oversendt politiet med anmodning om å utferdige pålegg med daglig løpende mulkt.

De risikerer dessuten at det reises straffesak mot Dem etter bygningslovens § 152 pkt. 1 og 5.

H. A. Johnsen

Gjenpart til:
Rørl. kontr. Engebretsen

Statiske beregninger:

Vedr. tilbygg av balkong. tegn Nr: for.

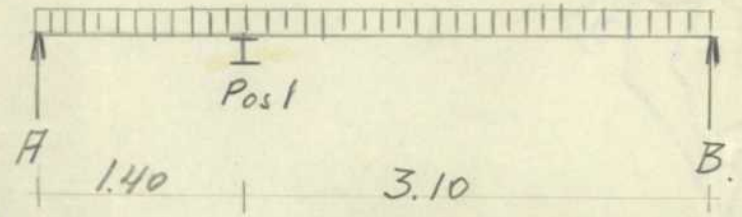
Harald Hansen Framvegen 3

187/2757

Belastn. Egenvekt 360 Kg/m²
Snølast 150 -"-
Nyttelast 250 -"-

Sum: 760 Kg/m²

$q = 760$ Kg/m²



Pos. 1

$$q = \frac{2.25 \times 5.18 \times 760}{5.18} = 1.710 \text{ Kg/m}$$

$$M^{mot} = \frac{1710 \times 5.18^2}{8} = 5.730 \text{ Kg m.}$$

$$W = \frac{573000}{1100} = 520 \text{ cm}^3 \longrightarrow \text{Dip 20}$$

Hensyn til nedbøyning er medtatt.

Side 2

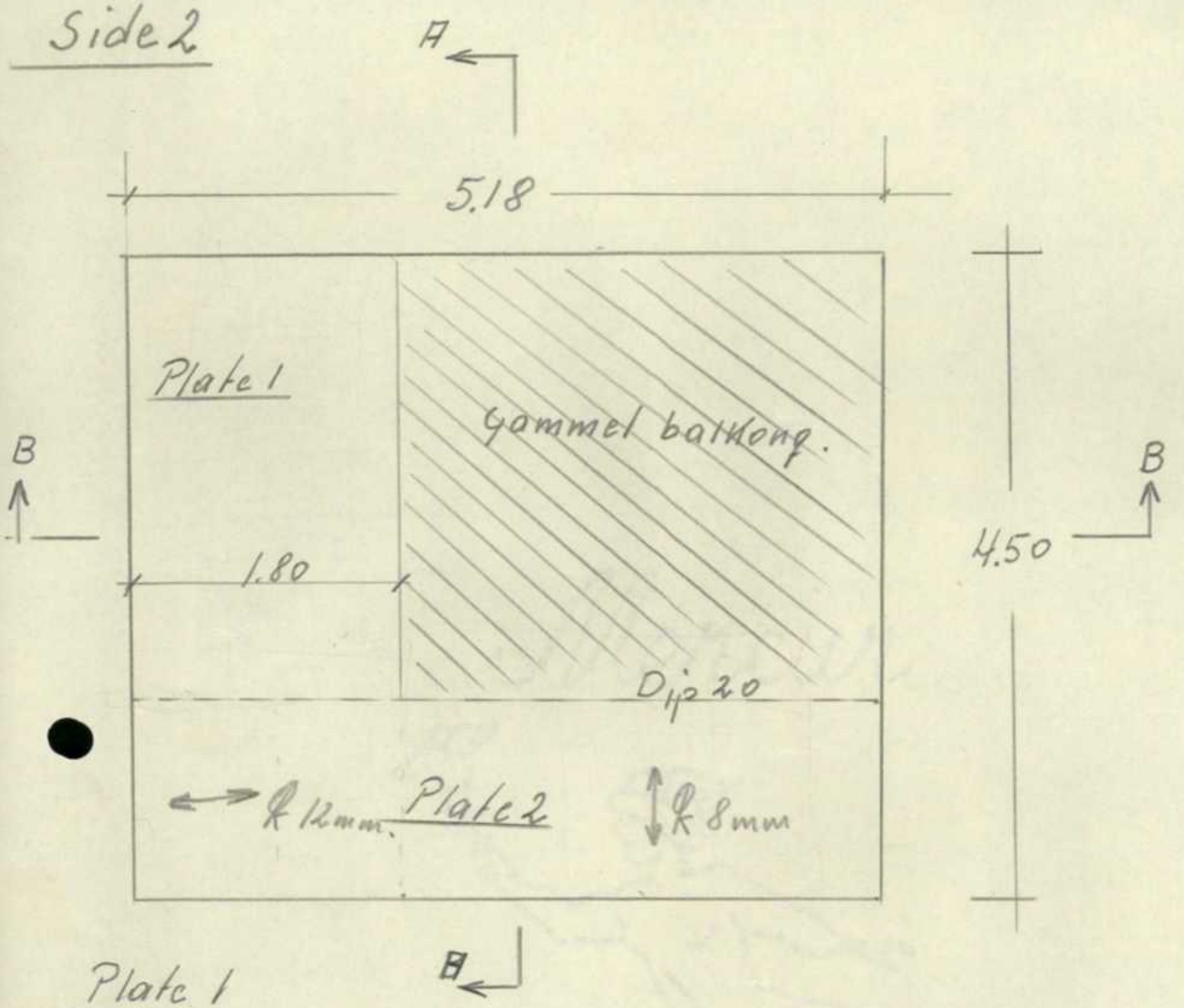
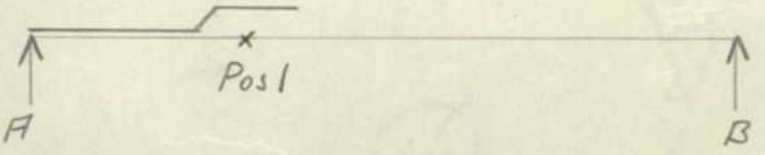


Plate 1

Snitt A-A



$M^{felt}_{A-Pos1} = \frac{760 \times 1.4^2}{10} = \underline{158 \text{ kgm}}.$

$M^{felt}_{Pos1-B} = \frac{760 \times 3.1^2}{10} = \underline{730 \text{ kgm}}.$

$M_{pos1} = \div\left(\frac{2}{3}\,730 + \frac{1}{3}\,158\right) = \div\,\underline{540 \text{ kgm}}.$

Snitt B-B

$M_{felt} = \frac{760 \times 1.8^2}{8} = \underline{310 \text{ kgm}}$

Plate 2 Snitt B-B

$M_{felt} = \frac{760 \times 5.18^2}{8} = 2550 \text{ kgm.}$

Det brukes B-200 Ks 40 $\sigma_{till} = 65/2000$

$C_h = 0.324$ $C_a = 0.561$

$h = 0.324 \cdot \sqrt{\frac{2.55 \times 1000}{1}} = \sim 17 \text{ cm}$

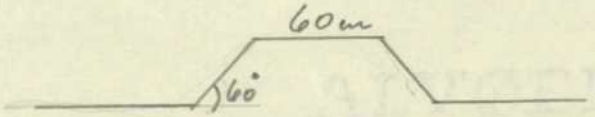
Armering

Snitt A-A Platen overdimensjoneres og felt-armeringen blir:

$Fa = 0.561 \times \frac{0.73}{0.17} = 2.4 \text{ m}^2 \longrightarrow \not{\text{O}}8 \text{ c/c } 20 \text{ cm.}$

Stödarmeringen over Dip Nr 20 blir.

$Fa = 0.561 \times \frac{0.54}{0.17} = 1.8 \text{ m}^2 \longrightarrow \not{\text{O}}8 \text{ c/c } 25 \text{ cm.}$ overkant



Side 4

Snitt B-B

Feltarmering

$$Fa = \frac{0.561 \cdot 2.55}{0.17} = 8,4 \text{ m}^2 = \underline{\underline{\text{Ø } 12 \text{ c/c } 15 \text{ m.}}}$$

Med hensyn til skjøtjern, må man hugge opp langs kantene på den gamle kalkovnen og legge jernet i den nye delen inn på denne.

23/10-60.

Mye tvil!

Sluttresultatet er nogenlunda

15/11-60

Johnsen

10. oktober 1960.

Herr Harald Hansen,
Framveien 3,
Fjellhamar.

Vedrørende Deres prosjekterte tilbyggingsarbeider på ovennevnte eiendom.

Vedlagt tilbakesendes kopi av tegning innlevert her for beregning av støpt dekke, idet en vil opplyse at kontoret ikke har anledning til å foreta slike beregninger.

En vil anbefale Dem å kontakte tekniker Høgetveit, Bjørn Farmanns vei, som vanligvis foretar slike beregninger.

H.AA. Johnsen.

HAJ/VF

LØRENSKOG KOMMUNE,
Bygningsvesenet,
Tlf. 46.

Herr ..Harald Hansen.....

Bygningsgebyret kr. ....20,-..... vedrørende
~~oppføring - tilbygging~~ innredning av leilighet i kjeller, - av våningshus - garasje - uthus
på eiendommen .....Framveien.....~~xvei~~ nr. 3.....
gnr. .107..... bnr. .....275..... bes innbetalt til Lørenskog kommunekasse.

Disse sedler må medbringes.

Lørenskog bygningsvesen, den ..1/7-60.....

LØRENSKOG
-1. OKT. 1960
KOMMUNEKASSE

1. juli 1960.

Herr Harald Hansen,
Framveien 3,
Fjellhamar.

Vedrørende Framveien 3 - innredning av leilighet i kjeller.

Byggemelding datert 30/6-60 med bilag tegninger nr. 1, 2, 3, 4 og 5 godkjennes på følgende vilkår:

1. Kloakkavløp må tilknyttes offentlig ledning i Haneborgveien.
2. Gulvet i leiligheten må i sin helhet ligge over terreng, og må gis forskriftsmessig ventilasjon (som yttervegg).
3. Det må uttas vindu mot sydvest i stue.
4. Leilighet i kjeller må få matbod og brenselbod.

Før byggetillatelse kan gis må:
Erklæring om nabovarsel være innkommet. ✓
Statiske beregning av armert dekke være godkjent. ✓
Sanitæranlegget være anmeldt og godkjent.
Gebyr være betalt, nota vedlegges. ✓

A. Chr. Olstad.

Vedlegg
ACO/VF

BYGNINGSSJEFEN I LØRENSKOG
Fjellhamarveien 50,
Tlf. 46.

ANSVARSRETT
vedrørende:

Arbeidssted:	Gnr.	Bnr.	Jnr.
Framveien 3	107	275	
Arbeidets art: Ombygging	Bygningens art: Våningshus		
Byggherre: Harald Hansen	Adresse:		

...Herr Harald Hamsen,.....

...Framveien 3,.....

...Fjellhamar.....

I henhold til Deres søknad av ..... meddeles De herved ansvarsrett for ovenstående byggearbeid.

Vi forutsetter at De selv gir byggherren underretning om dette. Det gjøres spesielt oppmerksom på at byggearbeidet ikke må igangsettes før det foreligger byggetillatelse.

Lørenskog, den .....1. juli 1960.....

.....
bygningssjef.
A. Chr. Olstad.

BYGNINGSSJEFEN I LØRENSKOG,
Fjellhamarveien 50 - tlf. 46.

SØKNAD OM ANSVARSRETT.

Arbeidssted: Tømmen. 3	Gnr.	Bnr.	Jnr.
Arbeidets art: anleggning			
Byggherre:			

Søknad:

Jeg søker herved om ansvarsrett for ovennevnte byggearbeid. Som ansvarshavende vil jeg påta meg ledelsen av og tilsynet med byggearbeidet og ansvaret for at dette blir utført fagmessig i samsvar med godkjente tegninger og gjeldende bestemmelser i bygningslov med forskrifter og vedtekter, samt pålegg som måtte bli gitt av bygningsvesenet. Jeg påtar meg likeledes å følge den til enhver tid gjeldende instruks for ansvarshavende og gi alle påbudte varsler om kontroll og forøvrig holde meg i kontakt med bygningsvesenet angående arbeidets utførelse. Jeg vil selv ta ansvaret for at min virksomhet ikke er i strid med håndverksloven eller entreprenørloven.

..... den ..... Harald Hansen
Søkerens underskrift.

.....
Adresse og tlf. nr.

Erklæring fra byggherre:

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

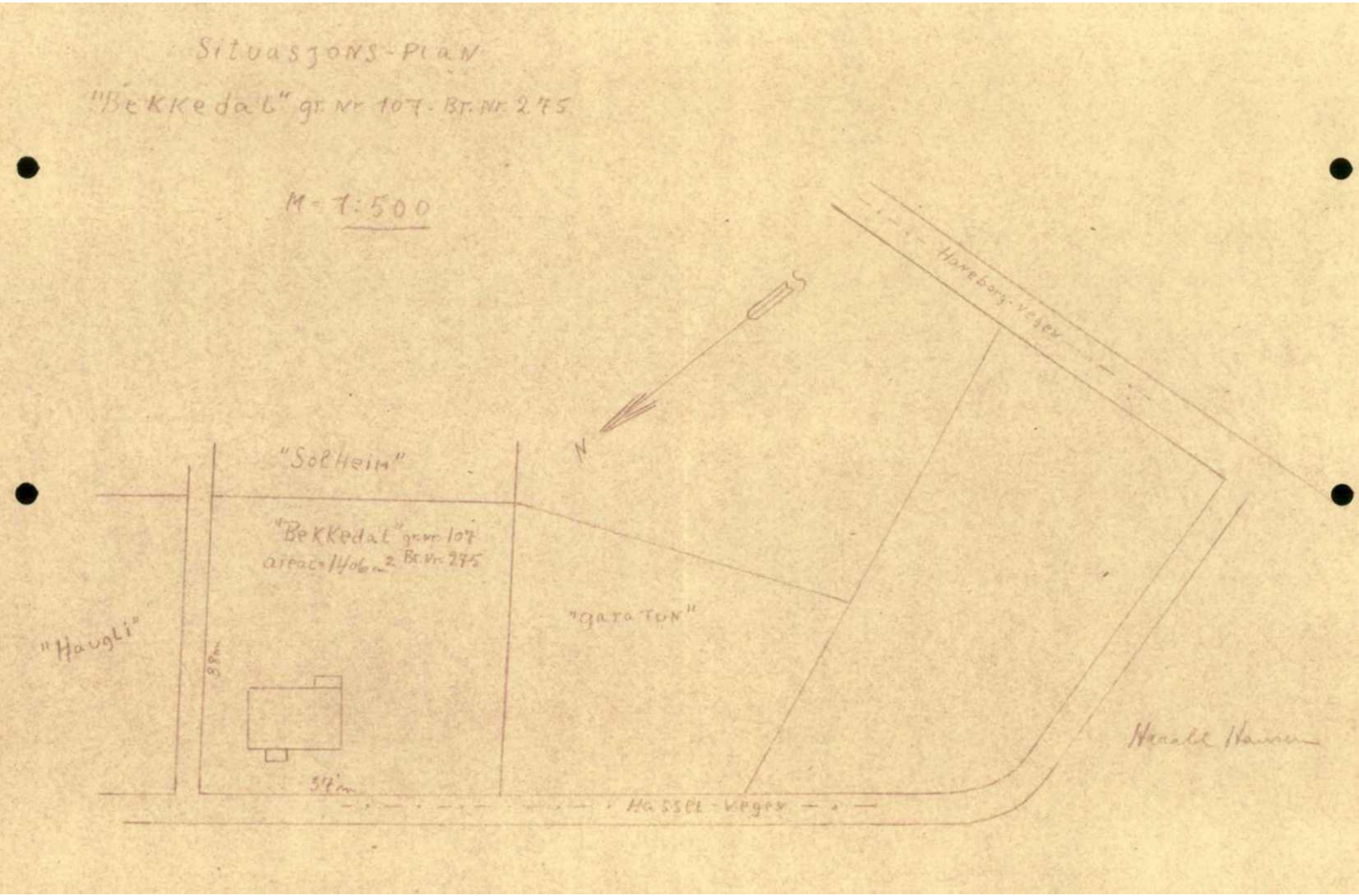
..... den ..... Harald Hansen
byggherrens underskrift.

Anv. rett meddelt
30/6-60
Ad.

Situasjons-plan

"Bekkedal" gr. Nr 107 - Bt. Nr 275

M = 1:500



Skjema for byggeanmeldelser
vedtatt av
Norske Kommunale
Ingeniørveseners Forening
(Ettertrykk forbudt)
(Norsk mønster nr. 5824)

Rich. Andvord. Bl. 672. 8-58.

J.nr. .....

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131, jfr. departementets byggeforskrifter av 15. des. 1949 og senere bestemmelser.

Anmeldelsen som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet .....

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr. nr. .....

Tranmæl gate nr. 3 aktes utført følgende arbeider:

Bygningens art:[1]) Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

.....

Arbeidets art:[1]) Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider .....

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet[2]) .....

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:

§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse ..... m²

Eldre begyggelse areal ..... m²

Areal av nybygg ..... m²

Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft[3]) ..... m²

[1]) Stryk under det som passer.
[2]) Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.
[3]) Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning de innredes til beboelses- og arbeidsrom.

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering.
(Se dept. forskrifter kap. 2—4.)

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

§ 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

§ 132, passus 3. Naboforhold:
(Attest om at alle naboer er varslet og på hvilken måte må angis. Oppgave over de naboer som er varslet vedlegges.)

§ 132, passus 5. Bygning til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:
(Arbeidstilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges byggemeldingen.)

§ 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:

§ 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kap. 29 og 33—37.)

§ 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekning av fasaden:

§ 66, passus 3. Sokkelframspring:

§ 67, passus 1 og 2. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:
(Se dept. forskrifter kap. 24.)

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys og luftgraver:

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

§§ 65, 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:
(Jfr. dept. forskrifter kap. 1, 2—4 og 9—17.)

Isolasjon:
(Se bygningslovens §§ 81, 104, 1, 105, 2a, 105, 2b. 106 og dep. forskrifter kap. 5, 9, 20, 25 § 1, 22 § 4 og 30 § 3.)

§ 87. Taktekning:
(Se dept. forskrifter kap. 22)

§§ 89 og 92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
(Se dept. forskrifter kap. 21, jfr. kap. 33 og 34 for spesielle bygninger.)

Piper, trukne rør, oppvarming, ventilasjon og søppelnedkast:
(Se dept. forskrifter kap. 27, 28, 29, 30 og 31.)

§§ 104, 105, 106 og 117. Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:

§ 108. Rom for vask og tørring av klær, matvarer og brensel:

§ 109. Klosetter:

§ 148. Innhegning:

Ytterligere opplysninger:

Gjeldende servitutter:

Lørenskog den 30/6 1960

Harald Hansen
anmelder.

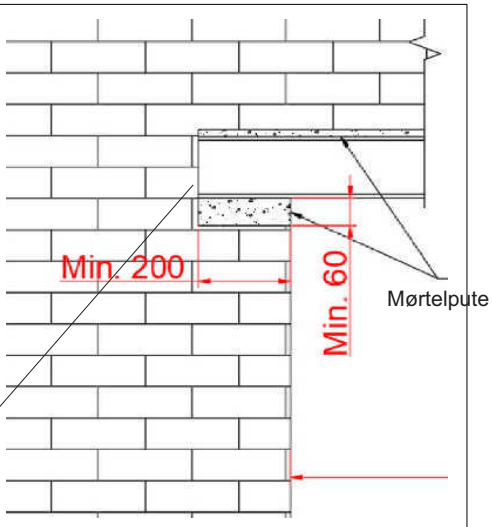
Harald Hansen
byggherre.

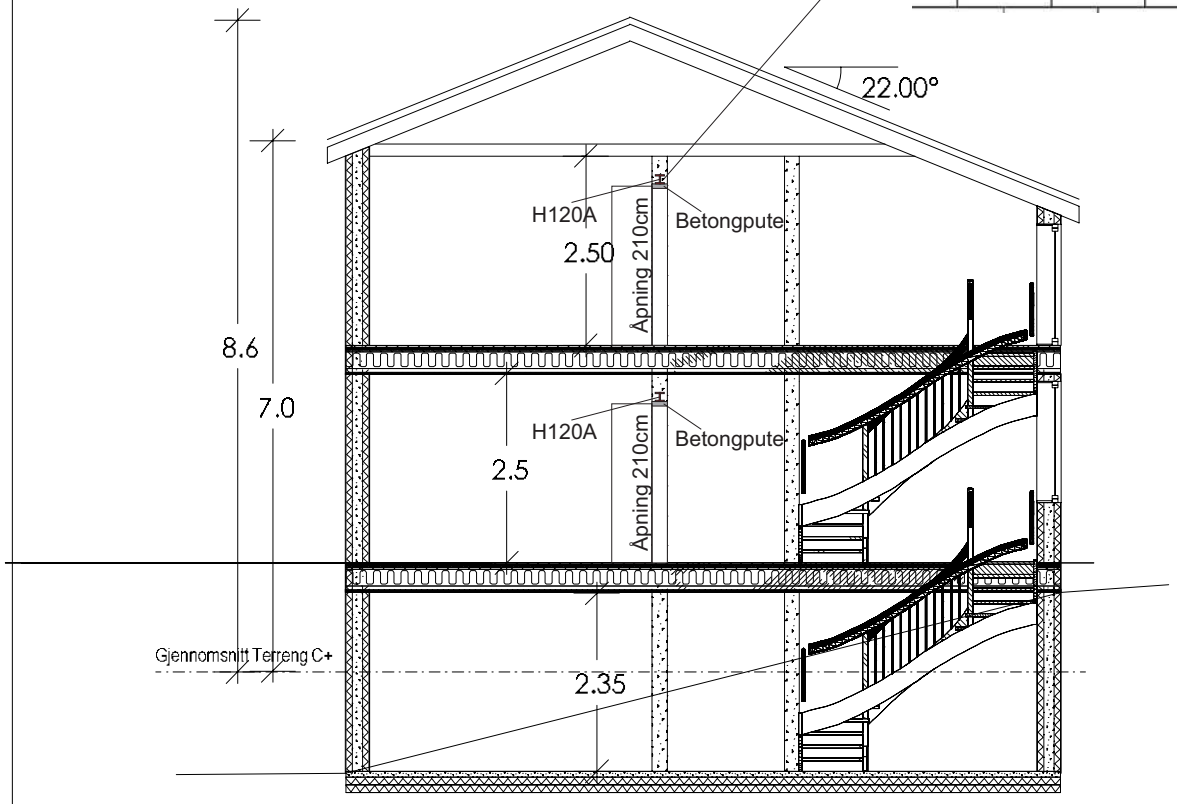
Adresse: .....

Adresse: .....

.....
ansvarshavende.

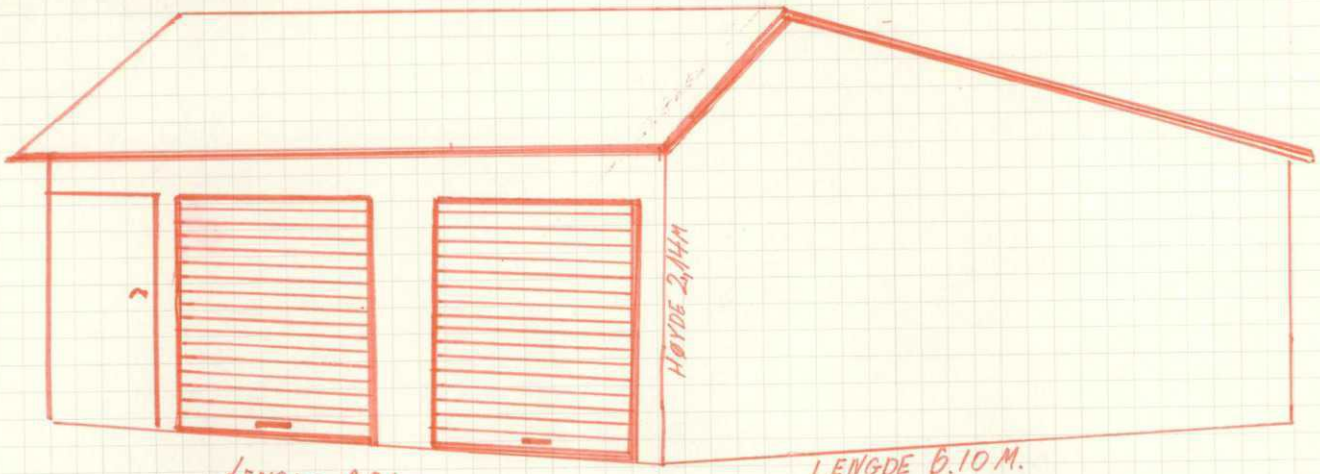
Adresse: .....





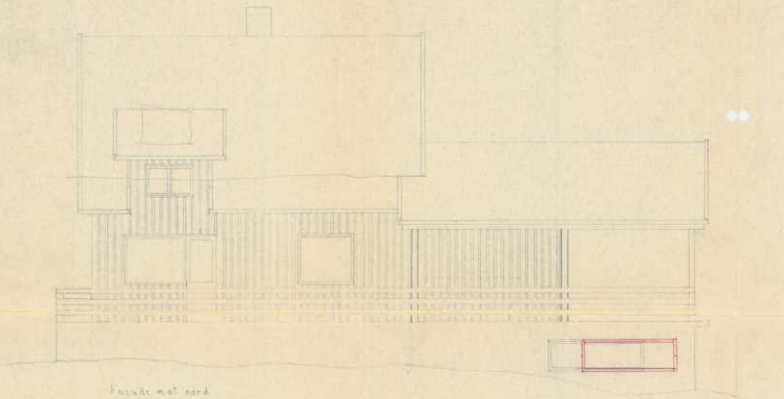
Abel - Arkitekter	Tiltakshaver: Forhandler:	
type: 3-Mannsbolig		DATO 28.10.2024 REV. 28.10.2024
Byggeplassens adresse: Framveien 3 A	ARKIV NR.:	SKALA 1 : 100
G.nr. 107 Br.nr. 275	Kristian Abel Tlf: 40213498	Tegningsnr. 504 Prosj.nr.
Abel Arkitekter - Arkitekt\Ingeniørbedrift		

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES.

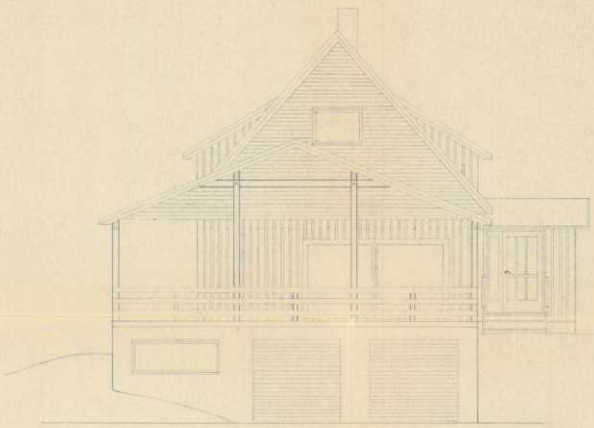


GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
9/8 1971.

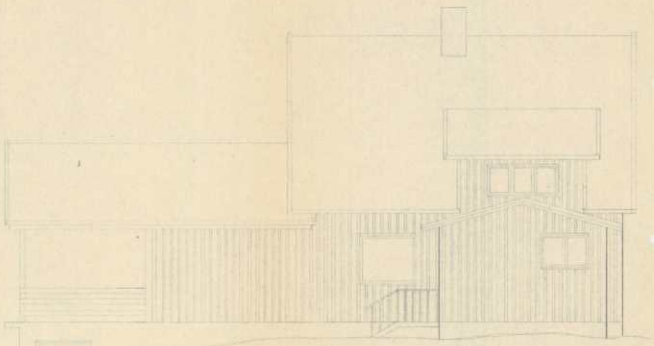
Bygg nr. 1119
71



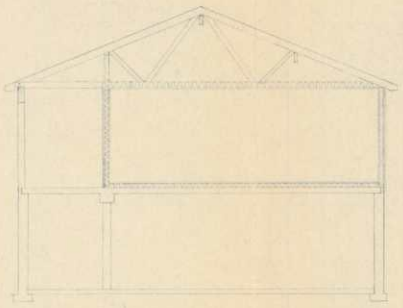
Fasade mot nord



Fasade mot vest



Fasade mot syd

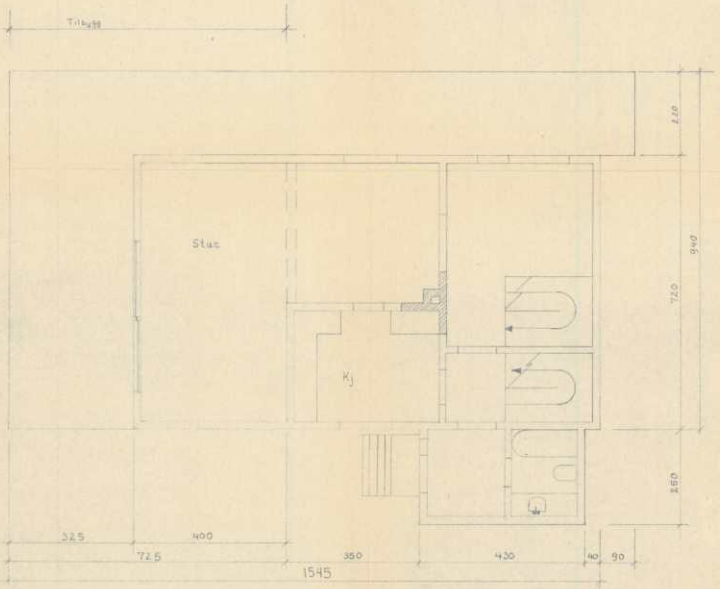


Snitt A-A

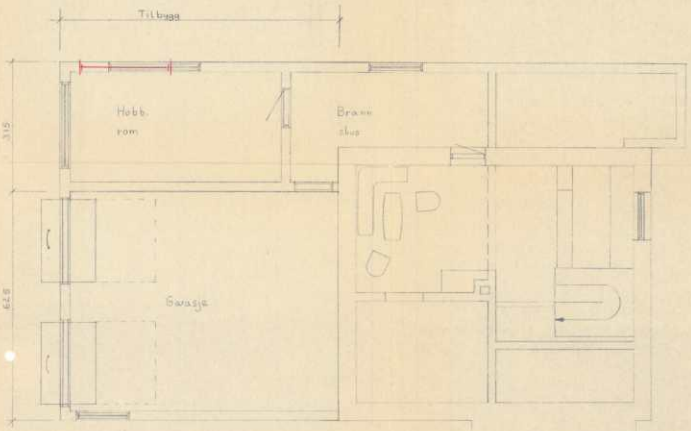
GODKJENT
- 1 DES. 1977

T.Bl.a. for 3584/77

Fasade og snitt Tilbygg For Rose Amundsen	M 1:50 5-1-77
Bebbestua Gnr 107 Bnr 353	UF



Plan 1 etg

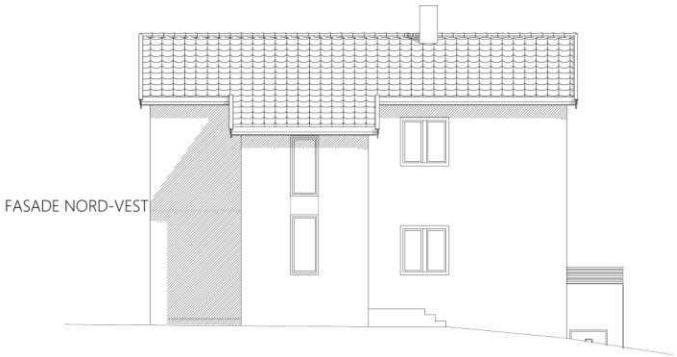


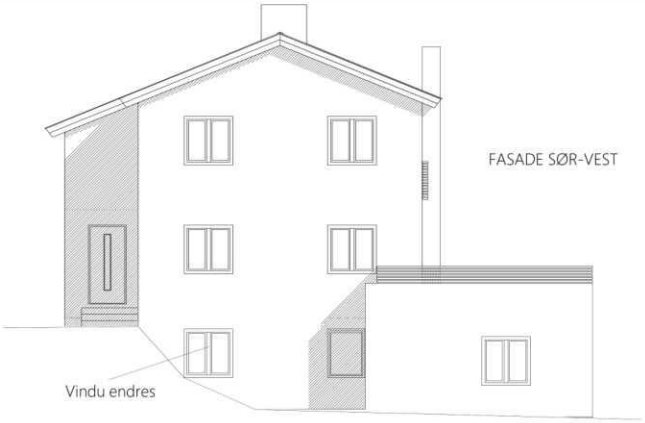
Plan kjeller

GODKJENT
BYGNINGSRÅDET I LØRENSK
20/9 -77

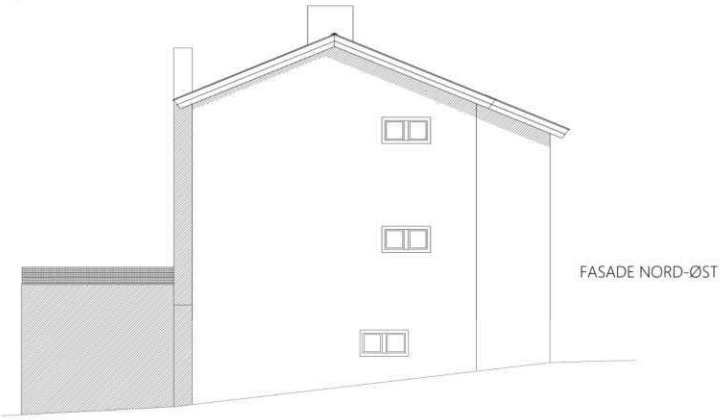
Tilbygg 3584
77

Plan 1etg og kjeller Tilbygg for Roar Amundsen	M 1:50
Dekkum 46 Gnr 107 Bnr 257	30-9-77
	134









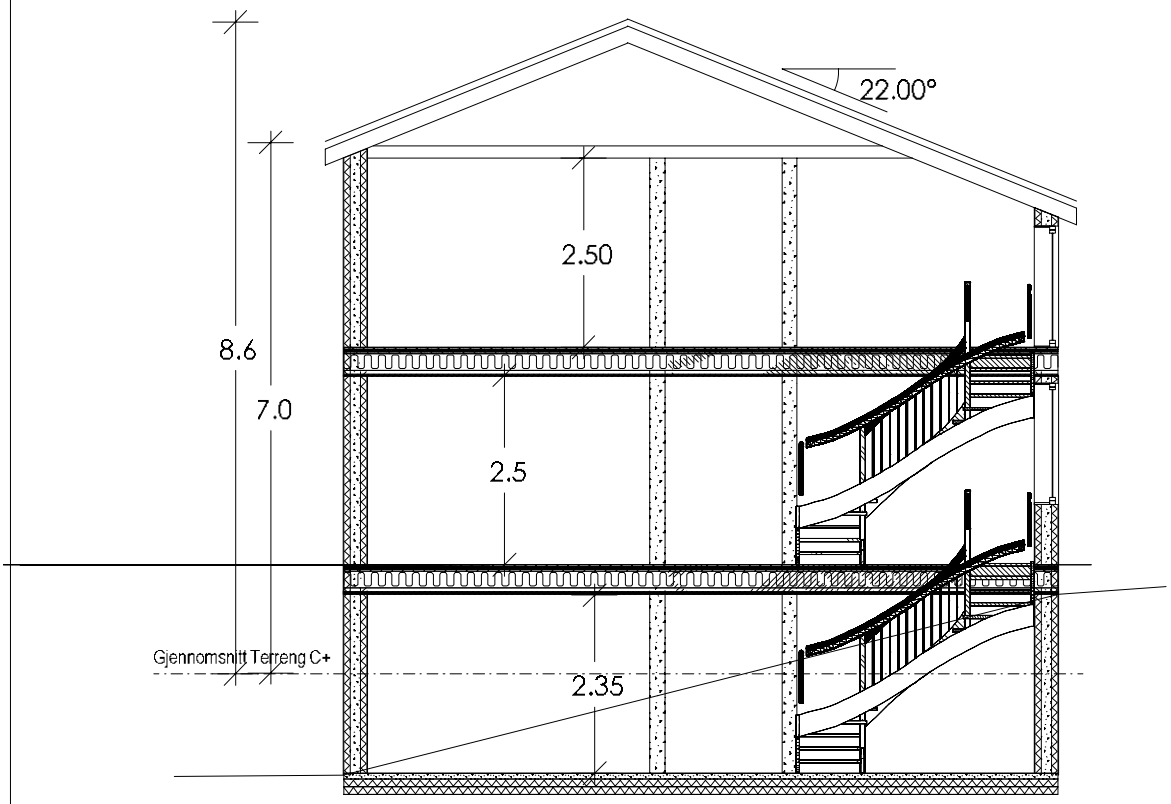
Abel Arkitekter

Tiltakshaver:
Forhandler:

type: 3-Mannsbolig	Fasader	DATO 04.06.2025 REV. 04.06.2025	TRYGGE HJEM
Byggeplassens adresse: Framveien 3 A	AS BUILT	ARKIV NR.:	SKALA 1 : 100
G.nr. 107 Br.nr. 275	Kristian Abel Tlf: 40213498		Tegningsnr. 502 Prosj.nr.

Abel Arkitekter - Arkitekt\Ingeniørbedrift

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES.



Abel - Arkitekter	Tiltakshaver: Forhandler:	
type: 3-Mannsbolig		DATO 28.10.2024 REV. 28.10.2024
Byggeplassens adresse: Framveien 3 A	ARKIV NR.:	SKALA 1 : 100
G.nr. 107 Br.nr. 275	Kristian Abel Tlf: 40213498	Tegningsnr. 504 Prosj.nr.
Abel Arkitekter - Arkitekt\Ingeniørbedrift		

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES.

11. mars 1967.

J.nr. 1871/66.
FCM/RH.

Herr Harald Hansen,
Framveien 3,
FJELLHAMAR.

AD: FRAMVEIEN 3, GNR. 107 BNR. 275. PIPE.

Deres pipeanmeldelse av 31.10.66 har vært forelagt brannvesenet, som uttaler:

" Den prosjekterte pipe kan ikke anbefales godkjent, p.gr.av
" alle vindusåpningene i fasaden. Den har antydet en løsning
" for plassering."

I henhold hertil kan anmeldelsen ikke approberes. (Brannvesenets forslag går ut på å plassere pipen i kroken mellom framspringet og hovedbygningen).

Hvis De ønsker å følge brannvesenets forslag, imøteses ny anmeldelse.

F. Chr. Mohn.

LØRENSKOG KOMMUNE
BRANNVESEN
Telefon 701230

Fjellhamar, den 18. november 1966.

JH/PG
A/514-4.
LKi jnr. 1990/66

Til bygningsjef Mohn,

Her.

Ang. pipe Framv. 3.

1. Den prosjekterte pipe kan ikke anbefales godkjent, p. gr. av alle vindusåpningene i fasaden. En har antydet en løsning for plassering. 2.

J. Høgetveit.
Varabrannsjef.

LØRENSKOG KOMMUNE
Bygningsvesenet

EKSPEDISJONSDOKUMENT

Sendt: 7/11.66. Mottatt:

Arbeidssted:	Gr.nr.	Br.nr.	Pars. nr.	Journ. nr.
Framvegen 3	107	275		1871/66.

Arbeidets art:

Bygningens art:

Byggherre: Harald Hansen

Byggemelder:

Oversendes ~~kommuneingeniøren~~: Brannvesenet XXXXXXXXXXXXXXX

For uttalelse vedrørende:

TIL LØRENSKOG BRANNVESEN
Fjellhamar *701230

LKi jnr. 187/66

Melding om ildsted og piper

Arbeidssted: Framvegen 3 Fjellhamar

Byggherre: Harald Hansen

Adresse og telefonnr.: Framvegen 3 - 702055

Til søkeren:
I adressefeltet til venstre skrives den autoriserte installatørs navn og adresse.
I avkryssingsrubrikk settes et x for den type ildsted eller avtrekk som skal installeres.

Med dette meldes installasjon av:

☐ alm. ovn ☐ lukket kamin ☒ oljekamin ☐ innsatspeis 1) ☐ murt ildsted 1) ☐ Pipe ☐ Røykrør ☐ kaminbrenner

☐ annet ildsted (nærmere redegjørelse nødvendig)

Dessuten skal opplyses følgende:

Fabrikat: Nobas

Pipetverrsnitt: 6" x 9"

Antall ildsteder på pipen fra før: ingen

Blir ildstedet tilknyttet avtrekk for oljefyrt kjele?

Hvor plaseres dagtank for oljebrenner?

Hvor plaseres og hvor stor blir lagertank?

Når er folk tilstede i leiligheten?

Andre opplysninger: Søken om dispens. Åpning fra byggningstoven, for installasjon av oljekamin i min kjellerleilighet. Det er elektrisk fyring fra før, så den blir bare å bruke på extra kolde dager. Vedlagt tegning viser hvordan jeg har tenkt å plasere den. Høiden over taktang, helst ikke over ca 1.50-1.60 Kan eventuelt mantes gnistfanger

Lørenskog, den 31/10 - 66

Harald R. Hansen
Byggherre

Autorisert installatør

Sendes tilbake til autorisert installatør

Den ovenfor anmeldte installasjon er kontrollert og funnet i orden

Lørenskog, brannvesen, den .....

.....

2000. 10-64. O.K.-Trykk.

1) Ved åpent ildsted må alltid medsendes etasjeplan i 2 ekspl. hvor ildstedet er avmerket. Hvor det skal oppsettes murt peis eller annet ildsted hvor det skal utføres bygningsmessige arbeider må dessuten vedlegges skjemategninger og eventuell redegjørelse for konstruksjoner m. v. (2 ekspl.). Forholdet mellom byggherren og evt. annen skjøteinnehaver (grunneier) er brannvesenet uvedkommende. Det tilligger byggherren å gjøre eier kjent med arbeidet. Ved muring av nye piper vedlegges skjemategninger. (2 ekspl.).

TIL LØRENSKOG BRANNVESEN
Fjellhamar *7012 30

Verdimerker *klebes inn her*

Melding om ildsted og piper

Arbeidssted

Byggherre | Adresse og telefonnr.

Til søkeren:
I adressefeltet til venstre skrives den autoriserte installatørs navn og adresse.
I avkryssingsrubrikk settes et **x** *for den type ildsted eller avtrekk som skal installeres.*

Med dette meldes installasjon av:

☐ alm. ovn ☐ lukket kamin ☐ oljekamin ☐ innsatspeis 1) ☐ murt ildsted 1) ☐ Pipe ☐ Røykrør ☐ kaminbrenner

☐ annet ildsted (nærmere redegjørelse nødvendig)

Dessuten skal opplyses følgende:

- Fabrikat
- Pipetverrsnitt
- Antall ildsteder på pipen fra før
- Blir ildstedet tilknyttet avtrekk for oljefyrt kjele?
- Hvor plaseres dagtank for oljebrenner?
- Hvor plaseres og hvor stor blir lagertank?
- Når er folk tilstede i leiligheten?

Andre opplysninger:

Lørenskog, den .....

..... Byggherre

..... Autorisert installatør

Sendes tilbake til autorisert installatør

Den ovenfor anmeldte installasjon er kontrollert og funnet i orden

Lørenskog, brannvesen, den .....

.....

2000. 10-64. O.K.-Trykk.

1) Ved åpent ildsted må alltid medsendes etasjeplan i 2 ekspl. hvor ildstedet er avmerket. Hvor det skal oppsettes murt peis eller annet ildsted hvor det skal utføres bygningsmessige arbeider må dessuten vedlegges skjemategninger og eventuell redegjørelse for konstruksjoner m. v. (2 ekspl.). Forholdet mellom byggherren og evt. annen skjøteinnehaver (grunneier) er brannvesenet uvedkommende. Det tilligger byggherren å gjøre eier kjent med arbeidet. Ved muring av nye piper vedlegges skjemategninger. (2 ekspl.).

TIL LØRENSKOG BRANNVESEN
Fjellhamar *701230

Gjenpart for søker

Melding om ildsted og piper

Arbeidssted

Byggherre | Adresse og telefonnr.

Til søkeren:
I adressefeltet til venstre skrives den autoriserte installatørs navn og adresse.
I avkryssingsrubrikk settes et x *for den type ildsted eller avtrekk som skal installeres.*

Med dette meldes installasjon av:

☐ alm. ovn ☐ lukket kamin ☐ oljekamin ☐ innsatspeis 1) ☐ murt ildsted 1) ☐ Pipe ☐ Røykrør ☐ kaminbrenner

☐ annet ildsted (nærmere redegjørelse nødvendig)

Dessuten skal opplyses følgende:

- Fabrikat
- Pipetverrsnitt
- Antall ildsteder på pipen fra før
- Blir ildstedet tilknyttet avtrekk for oljefyrt kjele?
- Hvor plaseres dagtank for oljebrenner?
- Hvor plaseres og hvor stor blir lagertank?
- Når er folk tilstede i leiligheten?

Andre opplysninger:

Lørenskog, den .....

..... Byggherre

..... Autorisert installatør

Sendes tilbake til autorisert installatør

Den ovenfor anmeldte installasjon er kontrollert og funnet i orden

Lørenskog, brannvesen, den .....

.....

1) Ved åpent ildsted må alltid medsendes etasjeplan i 2 ekspl. hvor ildstedet er avmerket. Hvor det skal oppsettes murt peis eller annet ildsted hvor det skal utføres bygningsmessige arbeider må dessuten vedlegges skjemategninger og eventuell redegjørelse for konstruksjoner m. v. (2 ekspl.). Forholdet mellom byggherren og evt. annen skjøteinnehaver (grunneier) er brannvesenet uvedkommende. Det tilligger byggherren å gjøre eier kjent med arbeidet. Ved muring av nye piper vedlegges skjemategninger. (2 ekspl.).

2000. 10-64. O.K.-Trykk.

L Rel. Inr 1402
77

15. april 1977.

/rf

Anne-Lise Wang og Arild Hansen
Framveien 3

1472 FJELLHAMAR

AD POSTADRESSE TIL EIENDOMMENE GNR. 107 BNR. 275 OG GNR. 107 BNR. 1878.

Med dette kan vi meddele at eiendommen 107/275 får som ny postadresse

FRAMVEIEN 3A og

eiendommen 107/1878 får adresse

FRAMVEIEN 3 .

Gjenpart blir sendt:

Oslo Postdistrikt
Leirdal Postkontor
Fjellhamar Postkontor
Lensmannen i Lørenskog
Strømmen Sorenskriverembete
Ligningskontoret
Kommuneingeniøren
Brannvesenet
Elektrisitetsverket
Sosialkontoret.

Med hilsen

e.f. R. Finnbogason

18.november 1974

BL/kg

Fr. Anne-Lise Wang,
Framveien 3,

1472 FJELLHAMAR

Hr. Arild Hansen,
Framveien 3,

1472 FJELLHAMAR.

AD: FRAMVEIEN 3. GNR. 107 BNR. 275. DELING.

Deres delesøknad datert 8.10.1974 ble behandlet av bygningsrådet i møte den 5.november 1974 som sak 623 og følgende vedtak ble fattet:

" Bygningsrådet godkjenner omsøkte deling av eiendommen
" Framveien 3, gnr. 107 bnr. 275 på betingelse av at begge
" parseller ved tinglyst erklæring sikres rett til adkomst via
" den private veigrunnen gnr. 107 bnr. 1461 på nordsiden av
" eiendommen. Slik adkomstvei samt forslag til garasje-
" plassering er inntegnet med gul farve i situasjonskartet.

" avstanden fra delelinjen til eksisterende bolighus på
" eiendommen godkjennes min. 1 m. "

./. Kartkopi i overenstemmelse med bygningsrådets vedtak følger
./. vedlagt. Vedlagte skjema " Begjæring om oppmåling " og 3 eksemplarer av nødvendige erklæringer utfylles av hjemmelshaveren og returneres hit før oppmåling og skylddeling kan finne sted.

F. Chr. Mohn

Bernt Lund

Vedlegg.
Gjenpart:
Oppmålingsvesenet, Her.

E R K L Æ R I N G.

Undertegnede eiere av gnr. 107 bnr. 275, Framveien 3 og gnr. 107 bnr. 1461 begge i Lørenskog erklærer herved at når eiendommen gnr. 107 bnr. 275 blir delt som godkjent av bygningsrådet den 5.november 1974 så skal:

1. Begge parseller av gnr. 107 bnr. 275 ha rett til kjøreadkomst fram til Framveien over gnr. 107 bnr. 1461.

2. Sydvestre parsell av gnr. 107 bnr. 1461 ha rett til adkomst over nordøstre parsell fram til gnr. 107 bnr. 1461.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommene og blir å overføre til fremtidige eiere.

Heftelsen kan ikke avlyses uten Lørenskog kommunes samtykke.

..... den .....

....

Fremlagt 5.november 1974	Eksp.	Sak nr. 623

Bygningsrådet.
BL/kg

AD: FRAMVEIEN 3. GNR. 107 BNR. 275. DELING.

Saksbehandler: Bernt Lund

Fremlagt:
1. Situasjonskart datostemplet 31.10.74
2. Delesøknad datert 8.10.74
3. Brev til bygningssjefen datert 7.10.74

Bemerkninger:

Omsøkte deling medfører vanskeligheter med avkjøringen til parsellene. Avkjørselen til eiendommen er bratt, og ikke egnet til å betjene parsellen som ønskes fradelt. Framveien er ifølge reguleringen tenkt utvidet, hvilket vil forverre denne situasjonen ytterligere. Delingen kan imidlertid godkjennes dersom det ved tinglyst erklæring ordnes med adkomst for begge parseller via den private veigrunnen på nordsiden av eiendommen (gnr. 107 bnr. 146). Garasjene (3 stk) vil da gunstigst kunne plasseres på eiendommens nordre del. Dette forslaget er inntegnet på situasjonskartet med gul farve.

Innstilling:

Bygningsrådet godkjenner omsøkte deling av eiendommen Framveien 3, gnr. 107 bnr. 275 på betingelse av at begge parseller ved tinglyst erklæring sikres rett til adkomst via den private veigrunnen gnr. 107 bnr. 1461 på nordsiden av eiendommen. Slik adkomstvei samt forslag til garasjeplassering er inntegnet med gul farve i situasjonskartet.

Avstanden fra delelinjen til eksisterende bolighus på eiendommen godkjennes min. 1 m.

F. Chr. Mohn

V e d t a k:

Bygningssjefens innstilling enstemmig vedtatt.

L Bsj. jnr. 2733/74

Til BYGNINGSSJEFEN I LØRENSKOG
Fjellhamarveien 50,
Fjellhamar

Undertegnede eier av gnr. 107, bnr. 275, parsell nr. .....
Framvegen vei(en) nr. 3 søker herved om tillatelse til å fradele
1 parsell(er) som vist på vedlagte situasjonskart.

Lørenskog, den 8/10 - 1974

Anne-Lise Wang. Arild Hansen
eier

Undertegnede panthaver(e) i eiendommen gnr. ....., bnr. ....., parsell nr. .....
..... veien nr. ..... Lørenskog, samtykker herved i ovennevnte
søknad om fradeling av ..... parsell(er) i henhold til forevist situasjonskart.

..... den .....

.....

.....

Sak 623 Utdrag 1

L.Bsj. jnr. 2733/74

LÖRENSKOG KOMMUNE
reguleringsvesenet

J.nr:	Dato:	Målestokk:	Kartblad nr:	Gnr: 107 Bnr: 275
1453	31.5.1974	1:1000	E 21	Parsell nr: -
Tomt: FRAMVEIEN 3				Areal:
Uttalelse: ☐ Komm.ing.vedr.vei,vann og kloakk ☐ Helseråd vedr. kloakkforhold ☒ Reguleringsvesenet Kraft. ☒ E-verket ☐ Bygningssjef Sm. ☒ Oppmålingsvesenet				Sak: DELING/ BYGGEMELDING

FORSLAG TIL REGULERING INNTEGNET. Kirsti M. Blomdal.

Lørenskog 21.6.74

Framveien er privat vei.
Vann og kloakkledninger som vist med avløp til renseanlegget RA-3.

s.langøy.
Avd.ing.

— — — Koordinatbestemte grenser

— · — · — Antatte grenser

☒ Det foreligger ikke vedtatt bebyggelsesplan. Forslag til plassering må godkjennes av bygningsvesenet.

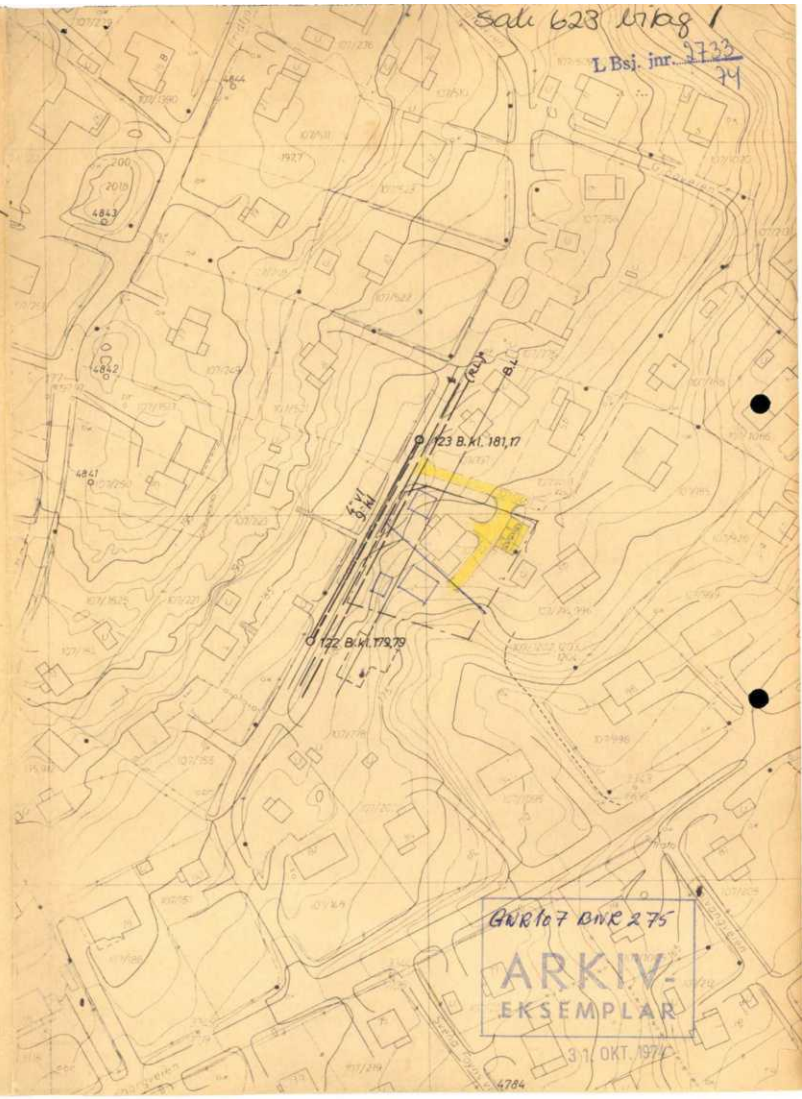
☐ Det foreligger vedtatt bebyggelsesplan. Bebyggelsen må plasseres som vist på situasjonsrisset. De for strøket gjeldende reguleringsvedtekter må følges.

Byggelinje (BL), reguleringslinje (RL) og møneretning (MR) er vist på situasjonsrisset. Bebyggelsen med eventuelle tilbygg må inntegnes og nødvendige mål samt avstander til vei og nabogrenser påtegnes.

Byggemelderens forslag til sokkelhøyde: kote . .....
Bygningssjefens bestemmelse for sokkelh: " . .....
Minste avstand til nabogrense skal være .5.. ... m, og avstand til midt av regulert vei minst 12,5. meter.
Ikke noe byggearbeid, heller ikke gravings-og sprengningsarbeider må igangsettes før det foreligger skriftlig tillatelse fra bygningsvesenet.
Bygningsvesenet skal varsles for påvisning av sokkelhøyde og utsettelse av byggelinje. Følgende naboer og gjenboer skal varsles ved melding om byggearbeid:

gnr:	bnr:	pnr:	gnr:	bnr:	pnr:
gnr:	bnr:	pnr:	gnr:	bnr:	pnr:
gnr:	bnr:	pnr:	gnr:	bnr:	pnr:
gnr:	bnr:	pnr:	gnr:	bnr:	pnr:

SKJEMAER FOR NABOVARSEL FÅES HOS BYGNINGSVESENET.



GNR 107 BNR 275

ARKIV-EKSEMPLAR
31. OKT. 1974

L Bsj. jnr. 2733
Lörenskog 7/10 74/974

Til Bygningssjefen i lörenskog.

Deling av tomt i Framvegen 3.
Ny bebyggelse ca 8x8 meter murt i leca er tenkt tilknyttet tidligere bebyggelse murt med siporeks,med en pergola.
Minste avstand mellom husene er 3 meter,
Avstand til nabotomt er 5 meter.
Videre er inntegnet garage ny bebyggelse 3x6 meter og tidligere bebyggelse dobbelt garage 6x6 meter.

4.oktober 1978

NPH/aaa

Tømmermann Trygve Ranheim,
Guldalsgaten 40,
2010 STRØMMEN.

AD: BEKKEVEIEN 46, GNR. 107 BNR. 257. MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

Det ble den 3.10.78 foretatt inspeksjon av tilbygg til boligh-
hus på ovennevnte eiendom. Kfr. byggemelding datert 1.8.77.

Følgende arbeider gjenstår:

U-etg.:

1. Støpe gulv.
2. Pusse vegger.
3. Foreta endel innredning.
4. Montere dører.
5. Montere permanent trapp til 1.etg.
6. Montere vindu i kjellerstue.
7. Montere porter i garasje.
8. Støpe gulv i garasje.
9. Montere ventil i garasje.

Utvendig:

10. Montere renner med nedløp og utkaster.
11. Planere og rydde tomten.
12. Montere husnummerskilt.
13. Pusse terrasse.

Arbeidene under punkt 6,7 og 12 må utføres straks. De øvrige arbeider må være utført innen 3.10.79.
Krav og pålegg fra brannvesenet og rørleggerkontrollen må være utført innen frister utferdiget av de respektive myndigheter.
Midlertidig brukstillatelse meddeles herved.
Byggearbeidene er registrert igangsatt august 1978.

e.f. O.P. Carlsen

N.P. Helgerød

Gjenpart:
Herr Roald Amundsen, Bekkeveien 46, 2010 Strømmen.
Brannvesenet, h e r.
Rørleggerkontrollen, h e r.
Ligningssjefen i Lørenskog, Fjellhamarveien 56, 1472 Fjellhamar.

KONSTRUKSJONSSIKKERHET

Firma	**U**tarbeidet av:	**K**ontaktinfo	**A**dresse	**R**evidert **D**ato
ORG: 985888507 ABEL ARKITEKTER og INGENIØRBEDRIFT	Kristian Abel	post@abelarkitekter.no Tel: 40213498	Lise Maries vei 20, 1459 Nesodden	25\9-2019

Åpning i bærevegg Framveien 3A

Gjeldende Prosjekt:

Oppdragsgiver\ tiltakshaver	Privatperson
Prosjekt\ adresse	Framveien 3A
Gårds\ Bruksnummer	107\275
Type bygning	Flermannsbolig
Ansvarlig SØK	ABEL ARKITEKTER
Tiltaksklasse	1 Konstruksjonsikkerhet (TEK §9-4)
PRO Åpning/endring i Bærende konstruksjon/vegg	ABEL ARKITEKTER

SAMMENDRAG

VALGT LØSNING: HE-120A, STÅLTYPE S 355 (NS – EN 10034). LENGDE 1400mm
OPPLAGER 200mm (Min 175mm beregnet) for etg 1
Det støpes en betongpute i hele oppleggslengden og bredden
Anbefaler for enkelthetsskyld å benytte samme i 2 etg.

Døråpninger plasseres rett ovenfor hverandre!
Ny ståldrager monteres som vist på detaljtegning.
Entreprenør er ansvarlig for tilstrekkelig stempling av eksisterende tak. Ny ståldrager installeres med opplegg på eksisterende bæreveggeer i følgende rekkefølge:

- Utsparing i bæreveggvegg

Hull i vegg hvor ny åpning skal være.

- Det støpes en betongpute i hele oppleggslengden og bredden 200x250mm inn i eksisterende bærevegg for å spre kraft utover et tilstrekkelig område.
- Eksisterende åpning gjenmures slik at ny åpning oppnår en bredde som vist.
- Åpninger skal sages for å unngå uønskede vibrasjoner
- Ved bruk av mørtel og betong må det påregnes tid før fullt kontakttrykk er oppnådd og stempling kan fjernes

Innhold:

1. Innledning 3
1.1 Innledning 3
1.2 Vedlegg for uavhengig kontroll 3

2. Informasjon 3
2.1 prosjektering konstruksjonssikkerhet 3
2.2 Dokumentasjon\forutsetninger 4
2.3 Dimensjonerende brukstid 4

3. Forskrift og bestemmelser
3.1 Pålitelighetsklasse 4
3.2 Risikoklasse og brannklasse (§ 11-2 / § 11-3) 5

4 Lastantakelser 6
4.1 Laster 6
4.2 Materialer 6
4.3 Konstruksjonsbeskrivelse og utførelse

1 Innledning

1.1 INNLEDNING

De retningslinjer som er gitt i denne rapporten skal ivaretas med hensyn til detaljprosjektering og utførelse. Det er viktig at dokumentene distribueres til relevante parter i prosjektet. Det er krav iht SAK§14-2 å gjennomføre uavhengig kontroll av prosjektering i prosjektet for å sikre at relevante og sikkerhetsmessige krav blir ivaretatt.

1.2 VEDLEGG FOR UAVHENGIG KONTROLL

Prosjekteringsunderlaget \ dokumentasjonen består av følgende dokumenter:

- Konstruksjonsnotat (dette dokumentet)
- Detaljprosjektering plan og snitt med løsninger \arbeidstegning.
- Kontrollsystem for Abel Arkitekter/Sjekkliste for gjeldende prosjekt
- Bilder av gjeldende konstruksjon

2 Informasjon

2.1 PROSJEKTERING KONSTRUKSSJONSSIKKERHET

Tiltaksklasse: 1
Ansvarlig foretak: Abel Arkitekter
Ansvarsområder: prosjektering konstruksjonssikkerhet, SØK

Valg av tiltaksklasse er i henhold til SAK§9-3 med tilhørende veiledning.

2.2 DOKUMENTER\FORUTSETNINGERN

Bolig bestående av 3 etasjer, hvorav 2 er tellende etasje iht beregning av etasjetall. Bygg er bygget i pusset mur med tretak tekket med takstein. Bærende gulvskillelag antas å være i tre. tak er beregnet etter konstruksjon med bærende innervegg.

Husene er bygget i klassisisme tidstypisk for byggeår.

Gjeldende bygg er Framveien 3A, 1 etg.

Planutsnitt\ tegninger ligger til grunn for beregningen.

Prosjektering:	Dato\Gjeldende:	Revidert	Utarbeidet av:
Plan 1 etg.			
Snitt AA	**28\10-2024**		Abel Arkitekter
Detalj Konstruksjon	**28\10-2024**		Abel Arkitekter
Situasjonsplan			

2.3 DIMENSJONERENDE BRUKSTID

Konstruksjonen anses som "bygningskonstruksjoner og andre vanlige konstruksjoner". I henhold til NS-EN 1990 tabell 2.1 vil en slik konstruksjon ligge i dimensjonerende brukstidskategori 4, med en veiledende dimensjonerende brukstid på 50 år

3 Forskrifter og bestemmelser

3.1 PÅLITELIGHETSKLASSE (konsekvensklasse)

Tabell B1	Definisjon av konsekvensklasser	
Konsekvensklasse	Beskrivelse	Eksempler på bygg og anlegg
CC3	**Stor** konsekvens i form av tap av menneskeliv, eller svært store økonomiske, sosiale eller miljømessige konsekvenser	Tribuner, offentlige bygninger der konsekvensene av brudd er store (f.eks. en konserthall)
CC2	**Middels** stor konsekvens i form av tap av menneskeliv, betydelige økonomiske, sosiale eller miljømessige konsekvenser	Boliger og kontorbygg, offentlige bygninger der konsekvensene av brudd er betydelige (f.eks. et kontorbygg)
CC1	**Liten** konsekvens i form av tap av menneskeliv og små eller uvesentlige økonomiske, sosiale eller miljømessige konsekvenser	Landbruksbygninger der mennesker vanligvis ikke oppholder seg (f.eks. lagerbygninger), drivhus

Tabell A.1 i NS-EN 1991-1-7 (nedenfor) gir eksempler på kategorisering av bygningstyper og størrelser med hensyn på konsekvensklasser, som en hjelp til å bestemme konsekvensklasse i tillegg B i NS-EN 1990.

Tabell A.1	Kategorisering av konsekvensklasser
Konsekvensklasse	Eksempler på kategorier av bygningstyper
1	Eneboliger som ikke overstiger 4 etasjer. Landbruksbygninger. Bygninger der folk sjelden går, forutsatt ingen del av bygningen er nærmere en annen bygning, eller område der folk går, enn en avstand 1 ½ ganger byggehøyde
2a - Lavere konsekvensklasse	5 etasjers enebolig. Hoteller som ikke overstiger 4 etasjer. Leiligheter og andre boliger som ikke overstiger 4 etasjer. Kontorbygg som ikke overstiger 4 etasjer. Industribygg som ikke overstiger 3 etasjer. Forretningsbygg som ikke overstiger 3 etasjer eller mindre enn 1000 m² gulvareal i hver etasje. Undervisningsbygg som ikke overstiger 1 etasje. Alle bygninger, som ikke overstiger 2 etasjer, som er åpen for allmennheten, og som har gulvflater som ikke overstiger 2000 m² i hver etasje.
2b - Høyere konsekvensklasse	Hoteller, leiligheter, og andre boliger som er større enn 4 etasjer, men som ikke overstiger 15 etg. Undervisningsbygg større enn 1 etasje, men som ikke overstiger 15 etasjer. Forretningsbygg større enn 3 etasjer, men som ikke overstiger 15 etasjer. Sykehus som ikke overstiger 3 etasjer. Kontorbygg større enn 4 etasjer, men som ikke overstiger 15 etasjer. Alle bygninger som er åpen for allmennheten, og som har gulvflater på over 2000 m², men ikke over 5000 m², i hver etasje. Parkeringsplass som ikke overstiger 6 etasjer.
3	Alle bygninger som overstiger begrensningene i areal og antall etasjer i klasse 2a og 2b overfor. Alle bygninger som er åpen for allmennheten for et betydelig antall personer. Stadioner (arenaer) med plass til mer enn 5000 tilskuere. Bygninger som inneholder farlige stoffer og / eller prosesser.
Merknader: 1. For bygninger beregnet for mer enn én type bruk bør konsekvensklassen være den ugunstigste, dvs den høyeste konsekvensklassen. 2. Ved fastsettelsen av antall etasjer, kan kjelleretasjer utelukkes gitt at slike kjelleretasjer oppfyller kravene i konsekvensklasse 2b. 3. Tabellen er ikke fullstendig og kan tilpasses	

Tiltaket klassifiseres under boligbygg og plasseres i konsekvens/pålitelighetsklasse 1 (CC2)

3.2 RISIKOKLASSE OG BRANNKLASSE (§ 11-2 / § 11-3)

Bolig er klassifisert i risikoklasse 4 og brannklasse 3 når de har tellende 5 etasjer.
(bygning inntil 3 etasjer kan utføres i BKL 1 når hver enhet har direkte tilgang til terreng).
Øvrige klassifiseringer som barnehage\skole til risikoklasse 3 og brannklasse 1 (inntil 2 etg.)

Gjeldende bygning plasseres i BKL 1 og RKL 4 og skal ha **hoved og sekundærbæresystem i R 30 (30 min)**

4 Lastantakelser

4.1 EGENLAST, SNØLAST, VINDLAST OG NYTTELAST

NBI 471.031 egenlaster for bygningsdeler

Pkt 42. tretak med takstein 1,1 kN/m² - reduksjon for tak uten varmeisolasjon 0,23 kN/m²=0,87 kN/m² x 1\cos44=1,21 kN/m²

NBI 471.041 Snølast for Lørenskog kommune 178 moh=4 kN/m² det antas at bygget har snøfanger. Det tillegges derfor en formfaktor 0,8 (NBI 520.233)

egenvekt gulvskillelag (Lydisolerende)= 1kN/m²
egenvekt Bærevegg= 4,3 kN/m³ beregnet pr m; høyde på vegg ref originaltegning=2,5m, tykkelse=0,25m. 0,25x2,5=0,625m³ pr løpemeter =4,3x 0,625= 2,6875 kN/m²
eksempel for rest vegg med døråpning = 0,25 x 2,50-2,10= 0,1m³ pr løpemeter=4,3x0,1= 0,43 kN/m²
Nyttelast settes til 2kN/m²

Vindlast NBI 471 044 og 471 043.

Tabell 2 akershus\oslo

Fylke	Kommuner	$v_{b,0}$ m/s	$q_{p0(z)}$ (N/m²) z = 10 m	z = 4 m
Østfold	unntatt Fredrikstad og Hvaler	24	850	650
	Fredrikstad	26	1 000	760
	Hvaler	27	1 170	880
Akershus, Oslo		24	850	650

471 043 Kombinasjon av laster
Vref=Vb=24m\s (tabell)
p er luftens densitet, kan normalt settes lik 1,25 kg/m3
Bygningens høyde over terreng 8,6m
Terrengruhet –kT=0,24, Z0=1 og Zmin=16
Terrengruhetsfaktor cr=0,24 x ln(8,6m\1)=0,516
Huset ligger ikke i nærheten av fjell, ctt=ct=1

Vindhastighetstrykk:
Qkast= 0,5·p· cr²·Vref ·(1+7 · (ctt·kT\\ cr·ct)=0,5 · 1,25 · 0,516² ·24²· (8 ·(0,24\\0,516))= 356,6592 N\m²
Dim vinddlast= 1,5·0,8·1(1+0,6) ·q kast· A=1,5·0,8·1(1+0,6) · 0,3566592 x A=0,685kN\m²

Tabell 321
Terrengruhetskategorier og tilhørende parametre

Terrengruhetskategorier		k_T	z_0 (m)	z_{min} (m)
0	Åpent, opprørt hav	0,16	0,003	2
I	Kystnær, opprørt sjø. Åpne vidder og strandsoner uten trær eller busker	0,17	0,01	2
II	Landbruksområde, område med spredte små bygninger eller trær	0,19	0,05	4
III	Sammenhengende småhusbebyggelse, industriområder eller skogsområder	0,22	0,3	8
IV	Byområder der minst 15 % av arealet er dekket med bygninger, og deres gjennomsnittlige høyde overskrider 15 m. Granskogområder	0,24	1	16

13 Kombinasjon av laster
131 Generelt. Takkonstruksjoner skal normalt kontrolleres for kombinasjonen av egenlast, snølast og vindlast. Hvis snø- og vindlast motvirker hverandre, skal påkjenninger for hver av lastene kontrolleres for seg. I tillegg skal tak kontrolleres for nyttelast, dvs. jevnt fordelt last og punktlast, se NS 3491-1. Nyttelaster er som regel ikke dimensjonerende for hovedbærekonstruksjonene.

132 Bruddstyrke. I beregning av konstruksjonens bruddstyrke skal lastvirkningen regnes i bruddgrensetilstanden. NS 3490 angir hvilke lastkombinasjoner som skal undersøkes. Normalt vil en av følgende kombinasjoner være mest ugunstig:
pγ = 1,2 · g + 1,5 · kL · s + 1,05 · w (kN/m2)
pγ = 1,2 · g + 1,05 · s + 1,5 · kL · w (kN/m2)
hvor:
– pγ er total dimensjonerende lastvirkning i bruddgrensetilstanden (kN/m2).
– g er karakteristisk egenlast på tak (kN/m2).(beregnet til 1,21 kN/m²)

– s er karakteristisk snølast på tak (kN/m2). 1,5 · 0,8 ·4 x 0,8= 3,84 kN/m²)
– w er karakteristisk vindlast på tak (kN/m2). (beregnet til 0,685kN\m² A)
– kL er reduksjonsfaktor avhengig av pålitelighetsklasse. (0,8)

Man regner altså ikke at full last fra både vind og snø kan opptre samtidig. På grunn av lastenes ulike varighet er det imidlertid ikke dermed gitt at en av disse kombinasjonene av laster er mest ugunstig.

1: pγ = 1,2 · g + 1,5 · kL · s + 1,05 · w =1,2 · 1,21 + 1,5· 0,8 ·3,84 + 1,05 · 0,685=<u>6,78 kN/m2</u>

<u>Beregning bjelkeskillelag</u>
dimensjonerende last:
egenvekt 0,76 kN/m²
lastbredde 3,75
nyttelast settes til 2 kN/m².
dim last= (0,76 x 1,2) + (2 x 1,5)= 3,912kN/m², pr løpemeter= 3,912 x 3,75=**<u>14,67 kN/m</u>**

<u>Beregning tak</u>
Dim last= pγ=6,78 kN/m2
Lastbredde 3,75
3,75m x 6,78=<u>25,425 kN/m</u>

Total last per løpemeter= 14,67 + 25,425=**<u>40,095 kN/m (1 etg)</u>**

<u>Ståldrager:</u>
NBI 520 226 tabell 32 gir forslag HE-A120 (qm 49,6 inntil 3m)
kvalitet S 235
fd 223,8N\mm²

Opplager

Ned = 40,095\2=20,05kN
A =Rd\\Qσ

hvor:
– A er nødvendig oppleggsareal, det vil si bjelkebredden × oppleggslengden
– Rd er maksimal dimensjonerende last ved opplegg (qd · L/2 for jevnt fordelt last
qd på bjelken)
– σd er anbefalt maksimal dimensjonerende trykkspenning for oppleggs materiale, se tabell 432

Tabell 432
Anbefalt dimensjonerende trykkspenning, σ_d, for kontroll av bjelkeopplegg

Materiale	σ_d (N/mm²)
Trevirke, last på tvers av fiberretningen	2,2
Betong B20	11,3
Lettklinker	0,9
Tegl	2,9

A =Rd**Q**σ= 20,05\\11,3N\mm²=<u>175mm</u>

4.2 KONSTRUKSJONSBESKRIVELSE OG UTFØRELSE

Eksisterende konstruksjon består i hovedsak av betongdekker med opplegg på betongvegger.
Etasjeskiller over gjeldende åpning er av trevirke. Takkonstruksjon består av eldre type takstol.
Nye åpning er plassert i betongvegg nærmere midten av bygget. I ny
åpning plasseres ståldrager som skal overføre laster fra overliggende etasjer til underliggende.
Det antas at inngrep i bærekonstruksjon ikke skal påvirke global stabilitet.
Betong under opplagerplatene må utskiftes med ny betong for å sikre tilstrekkelig lastfordeling til vegg under drager.

Ny ståldrager monteres som vist på detaljtegning.
Entreprenør er ansvarlig for tilstrekkelig stempling av eksisterende tak. Ny ståldrager installeres med opplegg på eksisterende bærevegger i følgende rekkefølge:

- Utsparing i bæreveggvegg
  Hull i vegg hvor ny åpning skal være.
- Det støpes en betongpute i hele oppleggslengden og bredden 200x250mm inn i eksisterende bærevegg for å spre kraft utover et tilstrekkelig område.
- Eksisterende åpning gjenmures slik at ny åpning oppnår en bredde som vist.
- Åpninger skal sages for å unngå uønskede vibrasjoner
- Ved bruk av mørtel og betong må det påregnes tid før fullt kontakttrykk er oppnådd og stempling kan fjernes

Lørenskog kommune

Sultan Mahmood
Framveien 3
1463 FJELLHAMAR

Saksbehandler / telefon	Vår referanse:	Deres referanse:	Dato:
Shilan Khosrawi / 99084243	24/8114- 19		13.06.2025

Ferdigattest - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Adresse	**Gnr./bnr./fnr./snr.**	**Bygning**
Framveien 3A	107/275//	
Ansvarlig søker Abel-Arkitekter Abel-Schjelderup Lise Maries vei 20B 1459 NESODDEN	**Tiltakshaver** Sultan Mahmood Framveien 3 1463 FJELLHAMAR	
Tiltakets art: Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel	**Bygningstype:** Andre småhus med 3-4 boliger	

Ferdigattest er gitt med bakgrunn i mottatt søknad.

Søknad om ferdigattest er mottatt 14.05.2025.
Tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel har gitt 08.04.2025, dokument 24/8114- 11.

Du har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter, er oppfylt. Ferdigattest gis på dette grunnlaget.

Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes utført i tråd med gitt tillatelse og godkjente kart og tegninger.
Tiltaket, eller deler av tiltaket, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. plan- og bygningsloven § 20-1).

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus i medhold av plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI. Klage sendes Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog eller postmottak@lorenskog.kommune.no

Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til klageren. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Med hilsen
byggesaksavdelingen

Na Stephansen
avdelingsleder

Shilan Khosrawi
avd. ingeniør 1

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan v4

Kopi til:
Abel-Arkitekter Abel-SchjelderupLise Maries vei 20B 1459 NESODDEN

Intern kopi til:

Lørenskog kommune

Sultan Mahmood
Furusetveien 6B
1053 OSLO

Vår referanse	Saksbehandler / telefon	Dato
24/4933-108	Byggesaksavdelingen / 67 93 42 50	27.06.2024

Svar på henvendelse
Framveien 3A - gnr 107 bnr 275

Viser til din henvendelse datert 14.06.2024 der du spør om det er 3 godkjente leiligheter i bygget på adressen over.

Bygningen er registrert i matrikkelen med bygningsnummer 14571655, bygningstype 136 «Andre småhus med 3 boliger eller flere», med 3 boenheter (H0101, H0201 og U0101).

Du får innsyn i dokumentene vi har registrert i våre arkiv, og du finner dem vedlagt.

Du kan finne mer informasjon om eiendommen på seeiendom.no.

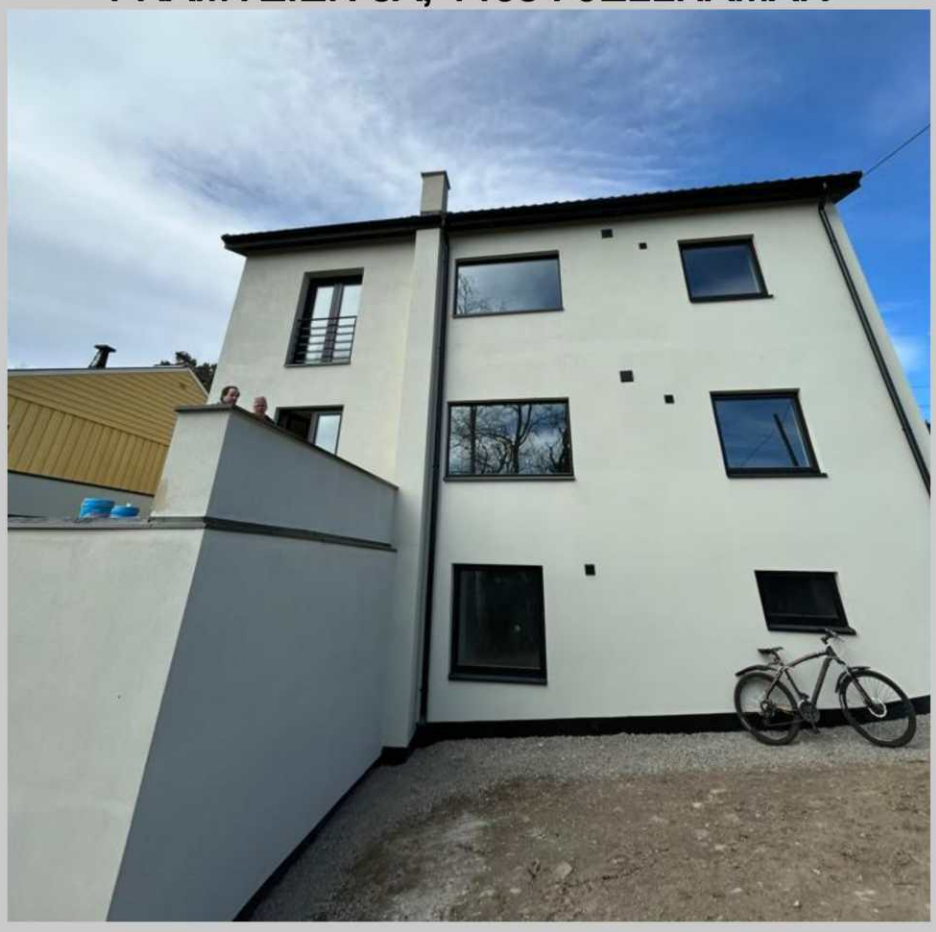
Har du flere spørsmål, kan du sende e-post til oss på postmottak@lorenskog.kommune.no eller ringe 67934250 mellom 12:00 og 15:00.

Med hilsen
byggesaksavdelingen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg:
107-275 Tilbygg bolig
107-275 Ombygging , tilbygg og innredning bolig - Ulovlig bygging
107-275 Nybygg bolig - Tegning
107-275 Nybygg bolig

BRANNTEKNISK PREMISSNOTAT
UTVENDIG PIPE
FRAMVEIEN 3A, 1463 FJELLHAMAR



PROSJEKTNUMMER: 250163	**UTARBEIDET AV:** Hermann R Christoffersen	**KONTROLLERT AV:** Roald Steig
DATO: 14.04.2025	**REVISJONSNUMMER:** -	**OPPDRAGSGIVER:** Sultan Mahmood

TFC
TECHNICAL FIRE CONSULTING

TFC – Technical Fire Consulting AS
Kjennveien 167, 1473 Lørenskog
Org.Nr 917 427 852 MVA

Administrasjon:
E-post: firmapost@tfcas.no
Telefon: 4014 7002

Service:
E-post: service@tfcas.no
Telefon: 485 11 002

1. Innledning

TFC er engasjert av Sultan Mahmood for å gi brannteknisk premisser for utvendig pipe ved Framveien 3A. Notatet er en beskrivelse for de branntekniske premissene som må utføres for at utvendig pipe ikke utgjør brannfare. Se avgrensingen av tiltaket. Notat er ikke ansvarsbelagt opp mot byggesak.

Utført av:	Kontrollert av:
Hermann R. Christoffersen Branningeniør	Roald Steig Branningeniør

Ved eventuelle spørsmål i forbindelse med rapporten, vennligst ta kontakt med undertegnede 48511007, e-post: hermann@tfcas.no

2. Innholdsfortegnelse

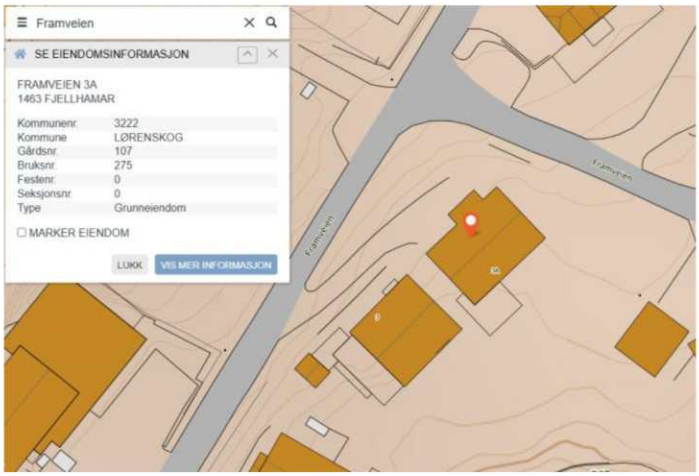
1. Innledning ..... - 2 -
2. Innholdsfortegnelse ..... - 2 -
3. Bakgrunn ..... - 2 -
4. Grunnlag, forutsetninger og avgrensninger ..... - 3 -
5. Vurdering ..... - 3 -
6. Konklusjon ..... - 4 -

3. Bakgrunn

Det er ønsket et notat som beskriver branntekniske kravene med hensyn på utvendig pipeløp på fasadevegg. Bygget er under oppussing hvor det er bruksendret og utvidet del av kjeller arealet, samt resten av bygget. Det vises til byggesaksdokumenter i forbindelse med bruksendringen. Utvendig pipeløp går fra kjeller etasjen og opp over tak. Pipeløpet er plombert i kjeller etasje og i topp av pipeutløp. Bygget benyttes som et leilighetsbygg. Notatet er avgrenset til dette tiltaket og er ikke ansvarsbelagt opp mot byggesak, men er brannteknisk rådgivning.



Bilde utvendig pipe



Utklipp fra Norgeskart.no

4. Grunnlag, forutsetninger og avgrensninger

TFC AS skal gi en brannteknisk uttalelse om krav som stilles i forbindelse med brannsikkerhet av med hensyn på utvendig pipe. Framveien 3A er et eksisterende byggverk som er under oppussing og blir benyttet til leiligheter, bygget er satt i risikoklasse 4 og er oppført i brannklasse 1. Det er opplyst fra oppdragsgiver at pipeløpet er plombert i bunn og topp. Bygget er prosjektert i henhold til krav i TEK 17. Det vises til byggesak med hensyn på bruksendring og rehabilitering. Notatet er avgrenset til å omhandle tiltakets omfang .

Det er på denne befaringen ikke tatt destruktiv inngrep og kontrollert branntetting og selve plomberingen. Det forutsettes at kravet på minimum EI 30 [A 30] er ivaretatt for selve konstruksjonen.

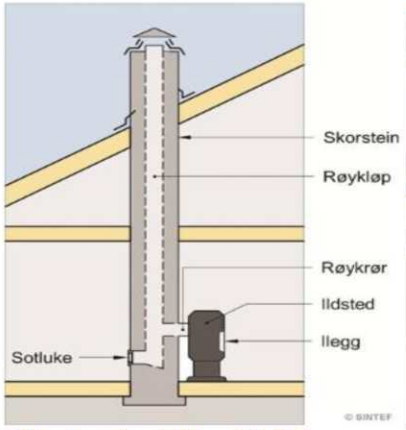


Utklipp kjeller etasje og snitt

Vurdering

Notatet tar for seg kravene til utvendig pipe, som går fra kjeller til over tak.

I henhold til TEK 17, kan byggverk i brannklasse 1 og risikoklasse 4 ha hoved- og sekundærbæresystem med brannmotstand R 15. Gamle piper er alltid bygd i ubrennbare materialer «A2-s1,d0», med ett røykløp av stål i midten.



Utklipp byggforskriften 752.135



Bilde utvendig pipeløp

TFC – TECHNICAL FIRE CONSULTING AS
E-post: firmapost@tfcas.no

Utvendig pipe er plombert i topp og bunn ved hjelp av membran og fasadepuss. Pipen må inngå i byggets fasade på en tilfredsstillende måte. Pipen vil stå igjen som en fast bygningsmessig del av fasaden. Forutsatt at hvis pipen er ført gjennom etasjeskille og er tettet tilstrekkelig med riktig branntetningsmasse, dette for å stoppe spredning av røyk, samt den er riktig forankret uten fare for kollaps.

E. Utvendige overflater

Utvendige overflater på vegger og tak vil vanligvis ikke ha avgjørende betydning i det tidlige brannforløpet med mindre byggverket antennes utvendig, men kan ha stor betydning for brannspredningen når brannen har blitt mer omfattende (etter overtenning).

Preaksepterte ytelser

1. Utvendige overflater er tilfredsstillende når det benyttes produkter med egenskaper som angitt i tabell 1A og 1B, med unntak gitt i nr. 2 til 4.
2. Yttervegg i byggverk i brannklasse 2 og 3 kan ha utvendig overflate som tilfredsstiller klasse D-s3,d0 [Ut 2], når enten
   a. ytterveggen er utformet slik at den hindrer brannspredning i fasaden, eller
   b. byggverket er i risikoklasse 1, 2 og 4 og har inntil fire etasjer, og det er liten fare for brannspredning til og fra nabobyggverk.
3. Overflater i hulrom i ytterveggkonstruksjoner betraktes på samme måte som utvendig overflate og må ha minst like gode branntekniske egenskaper.
4. Byggverk i brannklasse 1 og boliger inntil 3 etasjer kan ha uklassifiserte overflater i hulrom.

Utklipp §11-9, «veiledning annet ledd», punkt E

Punkt «4.» i TEK 17 sier at piperøret som er i stål allerede overstiger kravene om brannmotstand, da det er ubrennbart materiale. Under ett brannforløp er det ikke fare for at pipe kan øke spredningsfaren mer enn resten av fasaden. Nabobebyggelse ligger mer en 8 meter ifra pipe.

5. Konklusjon

Skorstein som ikke er i bruk, må være i forsvarlig stand, særlig med hensyn til stabilitet og fare for kollaps. Innfesting og stabilitet må være ivaretatt. Det har ikke blitt tatt destruktiv inngrep for å se plomberingen av pipeløp.

Fasaden i henhold til TEK 17 trenger ingen brannklassifisering, da nabobebyggelse ligger mer en 8 meter unna.

Forutsatt hvis utvendig pipe er ført igjennom etasjeskiller, skal dette være tilstrekkelig branntettet. Pipeløpet har brannmotstand og dette må opprettholdes.

Det må også dokumenteres at bærevegger med kledning/fasade er konstruert på en slik måte at slik at bæreevne, isolasjon og integritet er i henhold til regelverk

Gjøres tiltakene som beskrevet vurderes det at en vil ha tilfredsstillende løsning med tanke på brannsikkerhet og utførelse er i samsvar med gjeldende regelverk.

TFC – TECHNICAL FIRE CONSULTING AS
E-post: firmapost@tfcas.no
Framveien 3A Lørenskog

3326 - 22 JULI 1998

Siv.ing. Asgeir Lie
Dr.Dedichensvei 128
0675 OSLO

Telefon privat: 22 81 31 62 Mobil: 90 53 51 94
Telefon arbeid: 22 45 52 53

TINGLYST
08 JULI 1998
NEDRE ROMERIKE HERREDSRETT
DAGBOKNR.: 10520.

For: Lørenskog Kommune Utbyggingstjenesten

Saksreferanse:
JORO/98/279/107/1202

Haneborveien 86b, Fjellhamar, gnr.107, bnr. 1202
Bygging av bolighus m. garasje

Erklæring for tinglysning av felles benyttelse og ansvar for kloakkledning ut til Haneborgveien.

Bakgrunn:

Det ligger i dag privat kloakkledning fra Framveien 3 (gnr.107, bnr.1878) og Framveien 3A (gnr.107, bnr.275) over tomt og adkomstvei til Haneborgveien 86B (gnr.107, bnr.1202). Det er med dette hensikten å formalisere naboenes samtykke til at Haneborgveien 86B kan benytte seg av eksisterende kloakkledning.

Samtykke og ansvar:

Det gis herved samtykke til at Haneborgveien 86B benytter seg av eksisterende kloakksystem for Framveien 3 og Framveien 3A, ved at Haneborgveien 86B kobler seg på eksisterende kum inne på egen tomt. Haneborgveien 86B deler ansvaret for den del av ledningen som benyttes felles likt sammen med Framveien 3 og Framveien 3A.

Underskrift Framveien 3

Sted/Dato	Personnummer 11 siffer	
Oslo 24/6-98	[redacted]	Erik Ramm
		Erik Ramm

Underskrift Framveien 3A

Sted/Dato	Personnummer 11 siffer	
Fjellhamar 24-6	[redacted]	Anne-Lise Wang Arild Hansen
		Arild Hansen

Underskrift Haneborgveien 86B

Sted/Dato	Personnummer 11 siffer	
Oslo 24/6-98	[redacted]	Asgeir Lie
		Asgeir Lie

Bet. 8/7-98
Kr. 772,-
Retur. Lørenskog kommune

Nedre Romerike herredsrett
Postuttak Jonas Liesgt 20
2000 LILLESTRØM

3326 - 22 JULI 1998

LØRENSKOG KOMMUNE
SENTRALADM.
Mottatt: 13 JUL 1998
Arkiv:
J. nr.: 545.6
Saksbeh.: 4431

EW

Lørenskog Kommune

LILLESTRØM den 10/07/98

Rådhuset
1470 LØRENSKOG

RETUR AV TINGLYST DOKUMENT

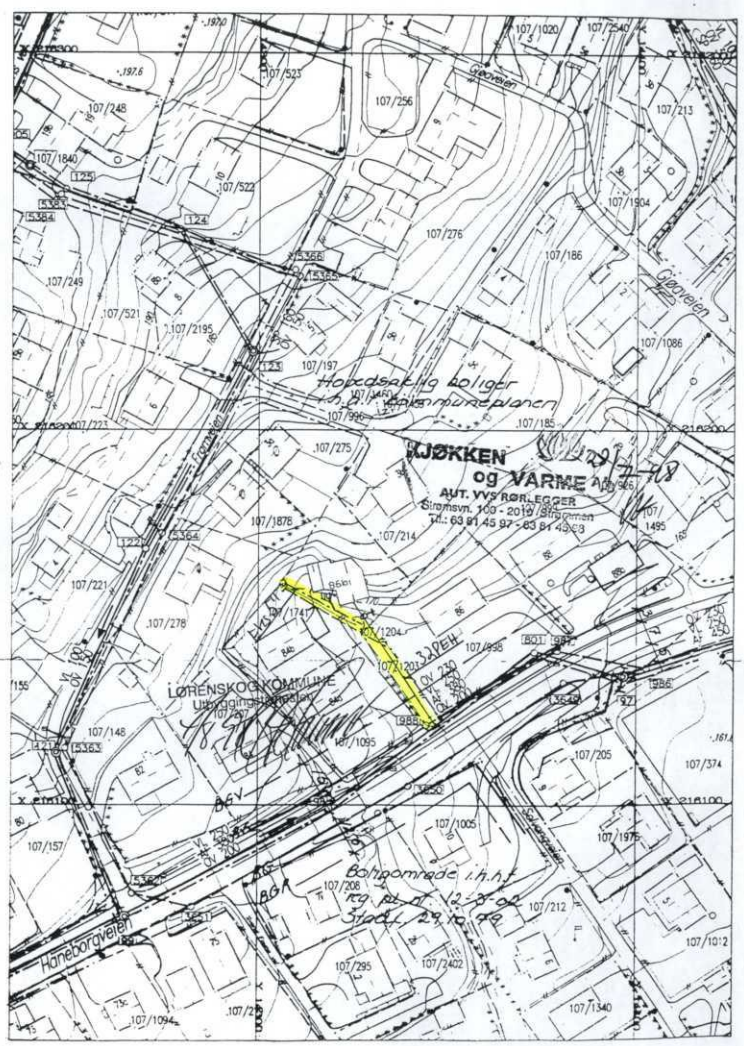
Vedlagt returneres mottatt dokument som er tinglyst 08/07/1998 med dagboknummer 10520.

For tinglysingen er betalt

Tinglysingsgebyr	kr	772,-
Dokumentavgift	kr	0,-

Nedre Romerike herredsrett

Grethe U. Engelstad
etter fullmakt



LØRENSKOG KOMMUNE
UTBYGGINGSTJENESTEN

3411 - - 3 AUG. 1998

SITUASJONSKART

Situasjonskart for				J.nr	G.nr
Hønebergveien 86 B				2312 8684 2314	107
					B.nr 1202, 1203 og 1207
Gyldig til	Målestokk	Kartblad	Sak		Areal 672 m² 99 m² 16 m²
29.10.98	1 : 1000	CQ 046-1-58	Deling / B.M.		

KONTROLLERT:

Dato	Sign	
25/10-96	H.H.	Kartverk
25/10-96	MR	Regulering

25.10.96	S.L.	Vann og avløp
25.10.96	L.A	Veier
28.10.96	D.H.	Energiverket

REGULERINGSKONTORET:

- ☐ Stadfestet/vedtatt reguleringsplan for
- ☐ Stadfestet /vedtatt reguleringsplan med vedtatt bebyggelsesplan viser hvordan bebyggelsen må plasseres
- ☒ Stadfestede reguleringsbestemmelser må følges nr kommuneplanbestemmelser
- ☒ Stadfestet/vedtatt reguleringsplan foreligger ikke
  Forslag til husplassering må godkjennes
- ☐ Forslag til reguleringsplan er vist med stiplede linjer
- ☐ Forslag til reguleringsbestemmelser foreligger nr

TYPE VEI	☐ Riksvei	☒ Fylkesvei	☐ Kommunal vei	☐ Privat vei
VANNLEDNING	☒ Ledning vist	☐ Ikke ledning	☐ Planlagt ledning	☐ Ledning ved
SPILLVANNSLEDNING	☒ Ledning vist	☐ Ikke ledning	☐ Planlagt ledning	☐ Ledning ved
OVERVANNSLEDNING	☒ Ledning vist	☐ Ikke ledning	☐ Planlagt ledning	☐ Ledning ved
FELLESLEDNING	☐ Ledning vist	☐ Ikke ledning	☐ Planlagt ledning	☐ Ledning ved
SPILLVANN AVLØP*	☐ RA-2	☐ Til vassdrag	☐ Planlagt avløp	☐ Til RA-2 ved
VANNTRYKK	☒ Normalt ca kote 230	☐ Trykksone ca kote	☐ Må klarlegges/ måles	

TEGNFORKLARING

- Koordinatbestemt grense
- Antatt grense
- BGV - Byggegrense (Vegloven § 29)
- RG Formålsgrense
- FRG Forslag formålsgrense
- BGR Byggegrense (Pbl § 26)
- FBGR - Forslag byggegrense
- VL - Vannledning
- SP - Spillvann
- OV - Overvann
- AF - Avløp felles
- Tunnel spillvann

ANNET:

GENERELLE RETNINGSLINJER

Der stadfestet/vedtatt reguleringsplan ikke foreligger og følges, må Avkjøringstillatelse for riks- og fylkesvei godkjennes av vegsjefen i Akershus, tilsvarende for kommunal vei av **TEKNISKE TJENESTER** og for privat vei av verstyret/velforeningen eller eier av veien. Gravetillatelse for riks- og fylkesvei må gis av vegsjefen i Akershus, for vei med kommunalt vedlikehold av **TEKNISKE TJENESTER**

Kommunale evt. private hovedledninger for vann (VL), spillvann (SP) overvann (OV) og felles ledning (AF) med kummer og dimensjoner er vist på situasjonskartet. Drens- og overvann tillates ikke ført til kommunal avløpsledning med avløp til RA-2 (evt. særlig dispensasjon). Viste høyder refererer seg til bunn SP, AF og OV og topp VL. Private fellesledninger og stikkledninger er ikke inntegnet. Kfr. evt. rørkontrollen som skal godkjenne grave- og rørarbeidet før arbeidet igangsettes. Dersom kommunal spillvannsledning ikke kan nyttes ma det innhentes særskilt utslippstillatelse fra **TEKNISKE TJENESTER**

Byggegrense (BG), formalsgrense (RG) eller forslag til regulering (FBGR, FRG) er vist pa situasjonskartet. **Bebyggelsen** med evt. tilbygg samt garasjeplassering ma innlegges og nødvendige mal samt avstander til nabogrenser og ver palegnes. Minste avstand til nabogrense skal være 4 m når ikke annet gar fram av situasjonskartet, og minste avstand til midte vei er vist pa situasjonskartet.

IKKE NOE BYGGEARBEID herunder grøvings-, fyllings- og sprengningsarbeid MÅ SETTES I GANG FØR DET FORELIGGER TILLATELSE FRA **PLANUTVALGET**. Når tillatelsen foreligger, rekvireres utstikking av hus og pavisning av sokkelhøyde ved **UTBYGGINGSTJENESTEN**

ENERGIVERKET MÅ KONTAKTES FOR KABELPAVISNING

DET ER BYGGEMELDERS ANSVAR A VARSLE NABOER OG GJENBOERE. Nødvendige skjema fåes ved UTBYGGINGS-TJENESTEN. Dersom nødvendigen skal deres ma dennesnad sendes UTBYGGINGSTJENESTEN. Nødvendige skjema for søknad om DELING med NABOVARSEL fåes ved UTBYGGINGSTJENESTEN. DET ER SØKERS ANSVAR A VARSLE NABOER VED SØKNAD OM DELING

Kartverket

PRIVATMEGLEREN KVARTAL
SIGURD HOELS VEI 1
0655 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 316-24-0118 (Silvia Vahl)
Vår referanse: 3577416/24860077
Bestilling: C3 2024-09-09 (5) 115

Dato
09.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
7026	8	1.11.1976	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3222 LØRENSKOG	107	275	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/7026/8
Uthentet 2024-09-09 10:37

Dnr. 7026/1976. dbf. 1/11.1976.

ERKLÆRING

Undertegnede som eier av gr.nr. 107 br.nr. 1202-1203-1204-275 avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglyse som vedkommende samtlige eiendommer og som ikke kan avlyses uten Lørenskog ingeniørvesens samtykke.

Undertegnede som eier av gr.nr. 107 br.nr. 1202-1203-1204 gir herved eierne av gr.nr. 107 br.nr. 275 rett til å føre kloakkledning fra og vannledning til sine eiendommer over gr.nr. 107 br.nr. 1202-1203-1204s grunn samt foreta all reparasjon og ettersyn på ledningene samme sted når dette er påkrevet. For forvolt skade og ulempe i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn.

Undertegnede som eier av gr.nr. ..... br. nr. ..... gir eierne gr.nr. ..... br.nr. ..... samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over br.nr..... br.nr. .....s grunn.

Undertegnede som eier av gr.nr. ..... br.nr. ..... gir eierne av gr.nr. ..... br. nr. ..... samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over gr. nr. ..... br.nr. .....s grunn.

Undertegnede som eier av gr.nr. ..... br.nr. ..... gir eierne av gr.nr. ..... br.nr. ..... samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over gr.nr. ..... br.nr. .....s grunn.

Undertegnede som eier av gr.nr. ..... br.nr. ..... gir eierne av gr.nr. ..... br.nr. ..... samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over gr.nr. ..... br.nr. .....s grunn.

Ingeniørvesenet har rett til når som helst å stenge og forsegle fellesstoppekranen i ..... hvis det av tekniske grunner viser seg påkrevet.

Ingeniørvesenet har likeledes rett til når som helst å stenge og forsegle den for hver enkelt bygning anbragte utvendige hovedstoppekran hvor det blir nødvendig enten av tekniske grunner eller for å få trufne bestemmelser respektert.

Eierne er solidarisk ansvarlig for vedlikehold og reparasjon av felles vann- og kloakkledninger.

Eier av gr.nr. 107 br.nr. 275
Anne-Lise Wang.
Arild Hansen

Eier av gr.nr. 107 br.nr. 1202-1203-1204
Egil Solheim
Martha Solheim
Kari Solheim

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysning.

Lørenskog den 7/9 1976

Kartverket

PRIVATMEGLEREN KVARTAL
SIGURD HOELS VEI 1
0655 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 316-24-0118 (Silvia Vahl)
Vår referanse: 3583026/24908413
Bestilling: C3 2024-09-13 (6) 79

Dato
13.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5178	8	26.6.1984	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3222 LØRENSKOG	107	1878	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/5178/8
Uthentet 2024-09-13 10:09

BL nr. 727 b
RICH. ANDVORD A/S
ETABL. 1865
OSLO

Skjøte

DAGBOKFØRT
5178
20. JUN 84 05178
SORENSKRIVEREN I
STRØMMEN

Undertegnede: ...

født: ... Personnummer: ...

skjøter og overdrar herved til

født: ... Personnummer: ...

min/vår eiendom: ... b.nr.[1]

g.nr. ... til ... gate/vei[1]

matr. nr. ...

i: ... kommune.

Kjøpesummen kr. ...

er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser [2]

Jeg er ugift [3]

Jeg er gift, men eiendommen tjener ikke til felles bolig for min ektefelle og meg. Det er heller ikke til eiendommen knyttet erhvervsvirke for min ektefelle eller oss begge i fellesskap.

Fjellhamar den 16/5 19 84

Utstederens underskrift

personnr. 3711512895

Vi/jeg bekrefter at: ...

har undertegnet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær og at han/hun er over 18 år. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

Fjellhamar den 16/5-84

Navn

Navn

Født:

Født: 250562 25091

Adresse

Adresse

Som gift med skjøteutstederen samtykker jeg i skjøtningen.

Laila Ekeng

personnr.

Vi/jeg bekrefter at: .....
har undertegnet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær og at han/hun er over 18 år. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

Hjellnæsa 15/2 84.

..... den ..... 19 .....

Navn

Født:

Adresse

Navn

290461 45729

Født: Fr. Jensensv 2, 1472 Fjellhamar

Adresse

1. Fyll ut det som passer.
2. Det må fremgå hvor lenge en eventuell heftelse skal hvile på eiendommen. Klausul om forkjøpsrett må angi om forkjøpsretten skal falle bort hvis den ikke benyttes første gang det er anledning til det.
3. Stryk det som ikke passer. Ektefellens samtykke må innhentes selv om eiendommen er skjøteutstederens særeie såfremt den tjener til felles bolig eller erhvervsvirke er knyttet til den som anført,- medmindre ektepakt bestemmer noe annet.

AVTALE OM VEDLIKEHOLD OG SNØRYDDING AV FELLES INNKJØRSEL

1. Parter

Denne avtalen er inngått mellom følgende eiendommer:

- Part 1: Framveien 3A
- Part 2: Framveien 3

2. Formål

Formålet med avtalen er å regulere ansvars- og kostnadsfordeling for vedlikehold og snørydding av den felles innkjørselen,
som benyttes av begge parter. Avtalen skal sikre en rettferdig, forutsigbar og varig løsning for begge eiendommene.

3. Vedlikehold

3.1 Fordeling av vedlikeholdskostnader

- Mindre vedlikehold (grus legging, mindre reparasjoner og drenering) fordeles likt (50/50).
- Større vedlikehold (asfaltering og vedlikehold av støttemur): Kostnadene fordeles med 60 % på Part 1 og 40 % på Part 2,
  da Part 1 har 3 boenheter og dermed høyere bruk på innkjørselen, mens Part 2 har enebolig med hybel, som gir mindre bruk.
- Bygging av støttemur: Hvis det er behov for å bygge en ny støttemur, skal dette også fordeles på samme måte (60 % på Part 1 og 40 % på Part 2).

3.2 Godkjennelse av tiltak

- Alle større vedlikeholdstiltak, inkludert bygging av støttemur eller asfaltering, må godkjennes skriftlig av begge parter før utførelse.
- Kostnadsfordelingen kan vurderes på nytt dersom bruken av innkjørselen endrer seg vesentlig.

4. Snørydding

4.1 Fordeling av kostnader for snørydding

- Kostnader til snørydding fordeles likt (50/50).

4.2 Metoder for snørydding

- Snørydding kan utføres ved:
  - Innleid brøyting: Partene kan leie et eksternt firma for brøyting. Kostnadene deles likt.

- Bruk av felles snøfreser: Partene kan bruke en felles snøfreser. Bruken og vedlikeholdet deles likt, og partene avtaler ansvar for lagring, transport og eventuelle reparasjoner.

- Manuell snømåking: Partene etablerer en rettferdig turnusordning for manuell snømåking, der alle bidrar likt.

- Endringer i metoden for snørydding må avtales skriftlig.

5. Eiendomsoverdragelse

5.1 Avtalen følger eiendommer

- Denne avtalen følger eiendommene og er bindende for nye eiere ved eiendomsoverdragelse.

5.2 Justering ved eierskifte

- Ved eierskifte kan partene vurdere nødvendige justeringer av avtalen i fellesskap, som må godkjennes skriftlig.

6. Endringer av avtalen

6.1 Endringer i avtalen

- Endringer i avtalen kan kun gjøres skriftlig og må tinglyses for å være gyldige.

7. Tvisteløsning

7.1 Dialog

- Uenigheter mellom partene skal forsøkes løst gjennom dialog og forhandlinger.

7.2 Mekling

- Hvis enighet ikke oppnås gjennom dialog, skal mekling benyttes før saken eventuelt bringes til Forliksrådet.

8. Mislighold

8.1 Betaling

- Ved manglende betaling innen 14 dager etter forfall, påløper forsinkelsesrente i henhold til gjeldende lovgivning.

8.2 Manglende oppfyllelse av forpliktelser

- Hvis en part ikke oppfyller sine forpliktelser (for eksempel vedlikehold eller snørydding), skal den andre parten sende en skriftlig påminnelse.

Den misligholdende parten får en frist på 14 dager for å rette opp forholdet. Hvis forholdet ikke er rettet opp innen fristen, kan den andre parten dekke nødvendige kostnader og kreve refusjon.

9. Varighet og tinglysning

9.1 Varighet

- Avtalen gjelder på ubestemt tid og kan kun endres eller sies opp skriftlig av begge parter.

9.2 Tinglysning

- Avtalen skal tinglyses på begge eiendommene for å sikre at den er gyldig overfor nåværende og fremtidige eiere.
- Denne avtalen er et tillegg til tidligere tinglyst erklæring om felles vedlikehold av innkjørsel og snømåking, samt tidligere adkomstrett-avtale.
- Denne avtalen er et tillegg til tidligere tinglyst erklæring om felles vedlikehold av innkjørsel og snømåking, og utfyller denne med mer detaljerte bestemmelser.

Sted, dato: Lørenskog 11.4.25

Part 1:
Navn: Sultan Mahmood
Signatur: Sultan

Part 2:
Navn: Etien Dodaj
Signatur:

Utskriftsdato: 21.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 3222 - 107/275//



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.

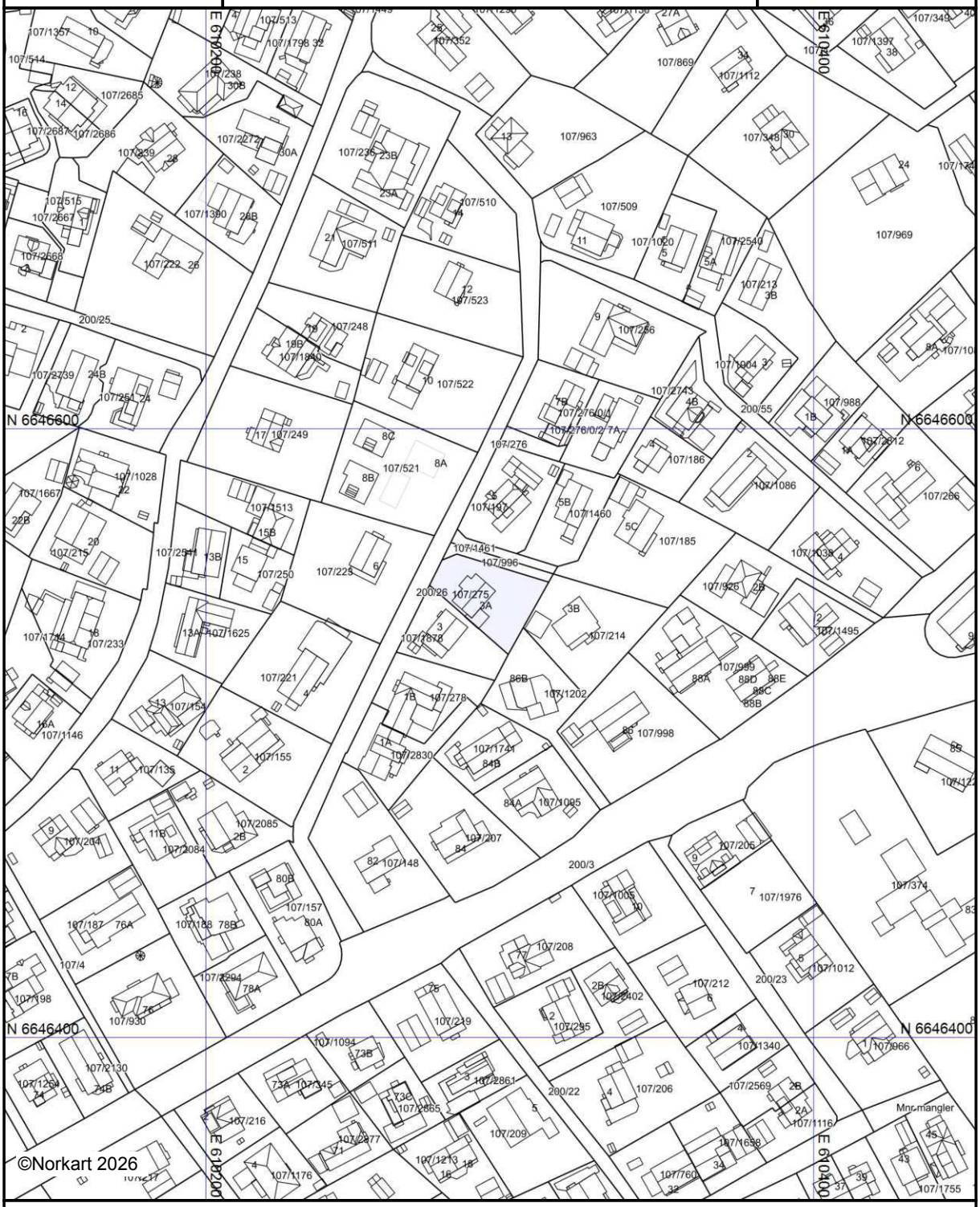
Lørenskog kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 107/275/0/1
Adresse: Framveien 3A
Utskriftsdato: 21.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32

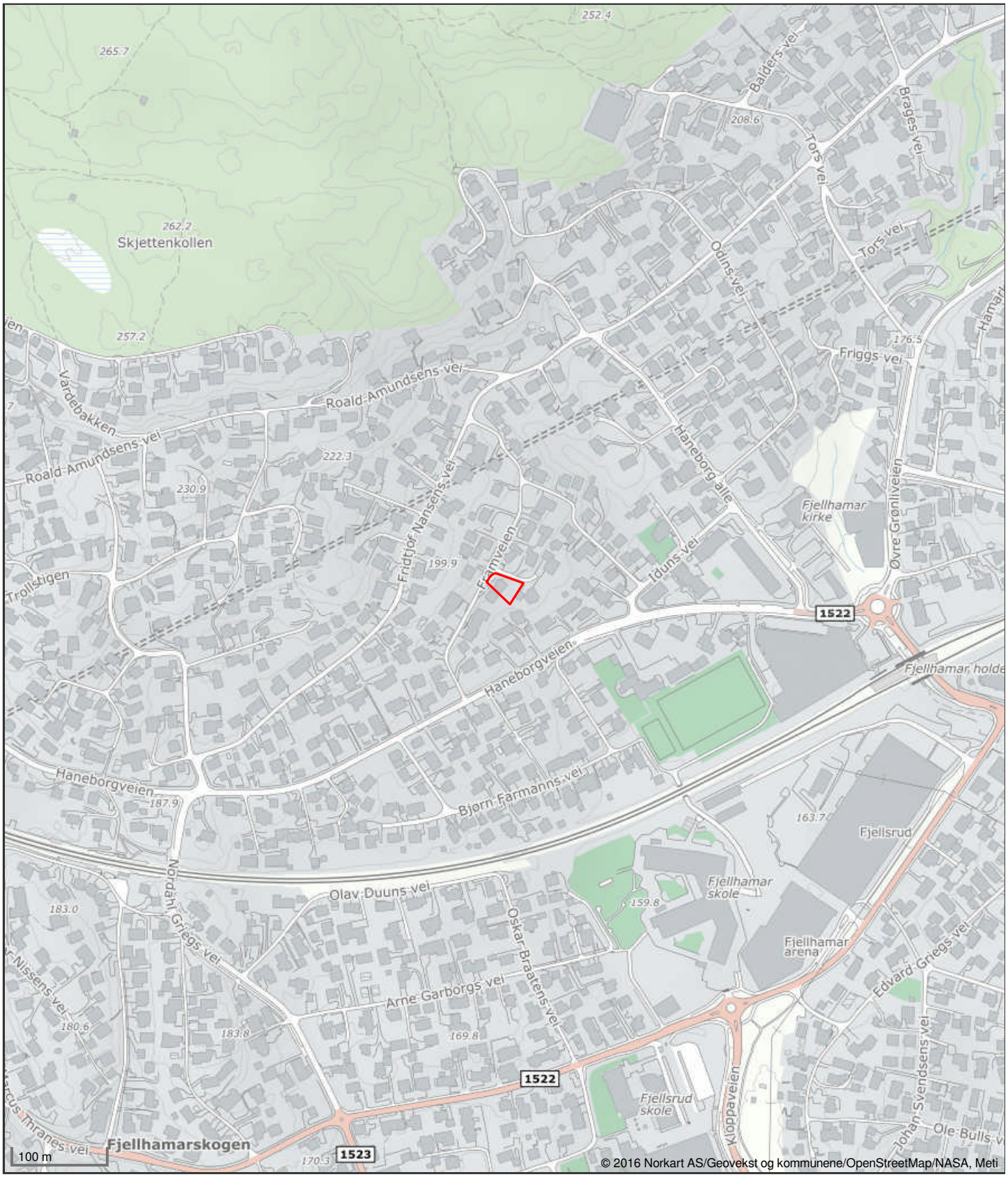


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring

Utskriftsdato: 21.04.2026

Oversiktskart for eiendom 3222 - 107/275//



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.: **107** Bnr.: **275** Adresse: **Framveien 3A**

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.

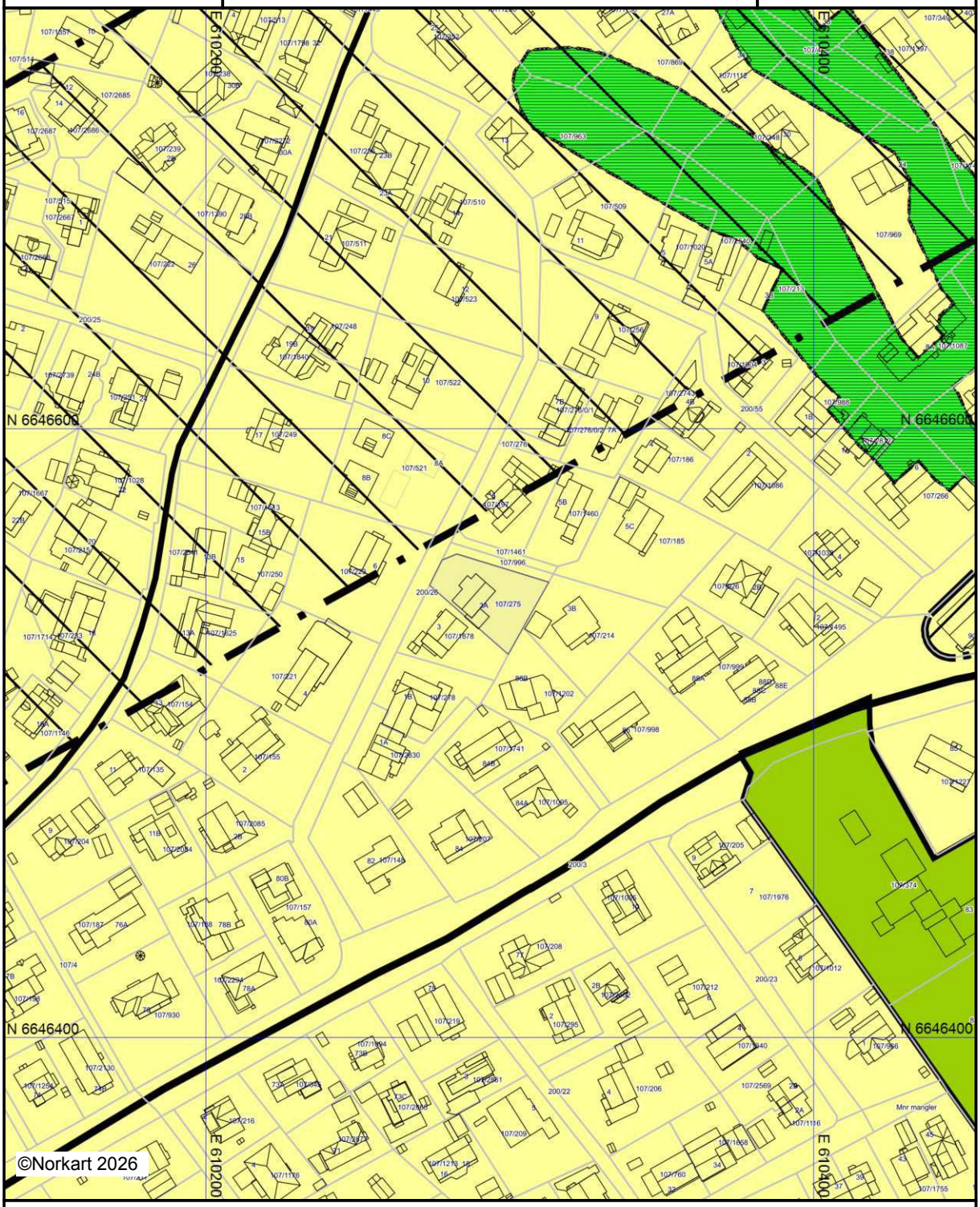
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 107/275/0/1
Adresse: Framveien 3A
Utskriftsdato: 21.04.2026
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



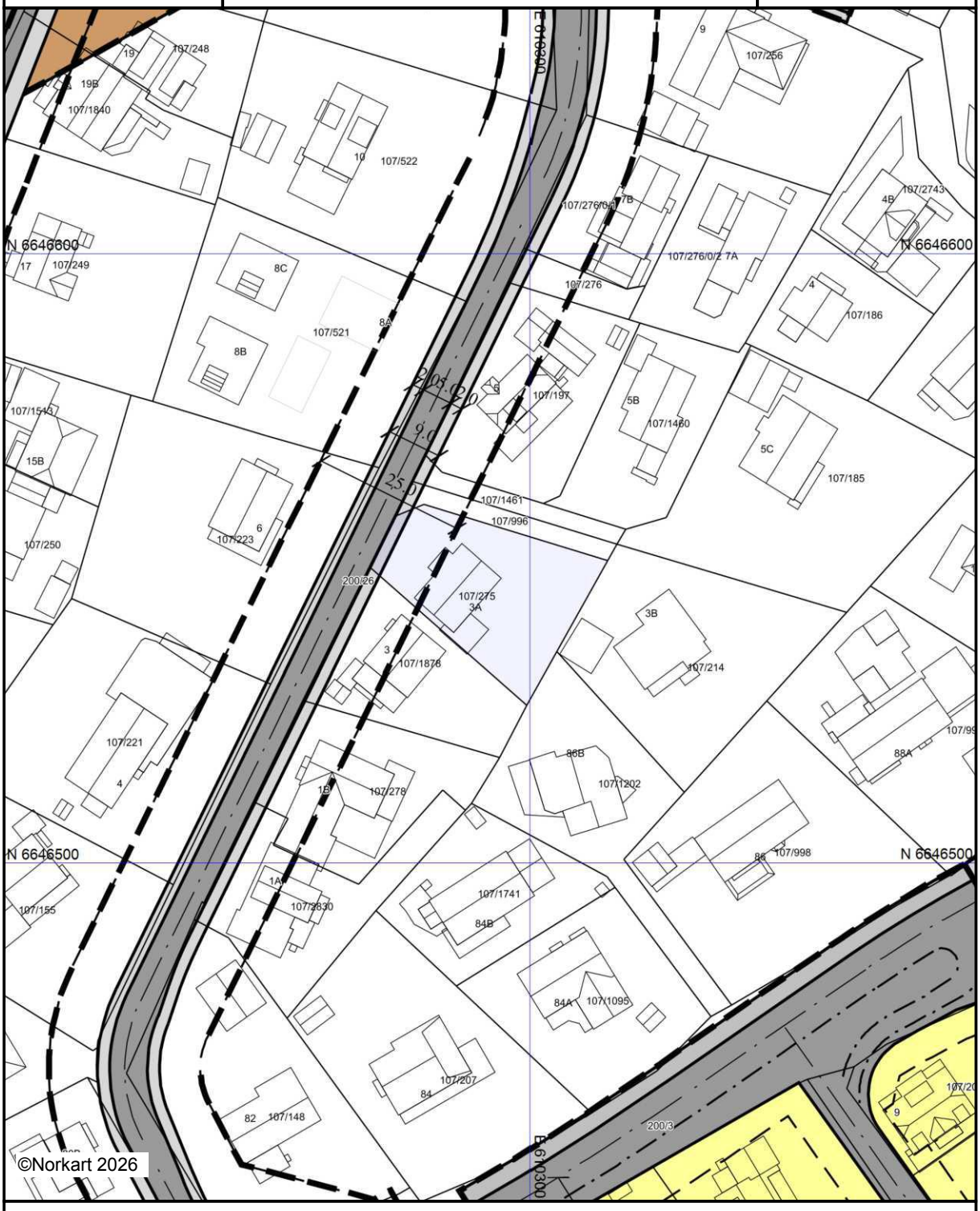
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 107/275/0/1
Adresse: Framveien 3A
Utskriftsdato: 21.04.2026
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
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gangveg
- Park
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

- Trase for jernbane

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift bredde

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.**	107	**Bruksnr.**	275	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Framveien 3A, 1463 FJELLHAMAR								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- 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** 673 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	1974006
Navn	Haneborglia I
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.11.1974
Delarealer	**Delareal** 21 m^2 **Formål** Annen veigrunn

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.:	107	Bnr.:	275	Fnr.:		Snr.:	1
Adresse:	**Framveien 3A, 1463 FJELLHAMAR**						

Foreligger heftelser med legalpant: Nei

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

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.

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

Framveien 3A

Nabolaget Haneborglia - vurdert av 71 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 804 elever, 35 klasser	7 min 0.7 km
Luhr skole (1-7 kl.) 498 elever, 21 klasser	15 min 1.3 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 346 elever, 23 klasser	12 min 1 km
Wang Ung Romerike (8-10 kl.) 190 elever, 6 klasser	23 min 1.9 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	18 min 1.6 km
Mailand videregående skole 900 elever	7 min 3.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hanaborg Linje 316	5 min 0.4 km
Fjellhamar stasjon Linje L1	8 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 17 km
Oslo Gardermoen	29 min

BARNEHAGER

Fjellhamar barnehage (0-5 år) 75 barn	5 min 0.4 km
Tre Troll barnehage (1-5 år) 55 barn	5 min 0.4 km
Fjellhamarveien barnehage (0-5 år) 122 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Fjellhamar	7 min
Kiwi Fjellhamar	10 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

Metro Senter	6 min
Apotek 1 Fjellhamar	7 min
Vinmonopolet Metro Senter	6 min

SPORT

Fjellhamar stadion - Kunstgress 11...	5 min
Fjellhamar skole idrettsbygg	8 min
Just Padel Fjellhamar	11 min
CrossFit Lillestrøm	15 min

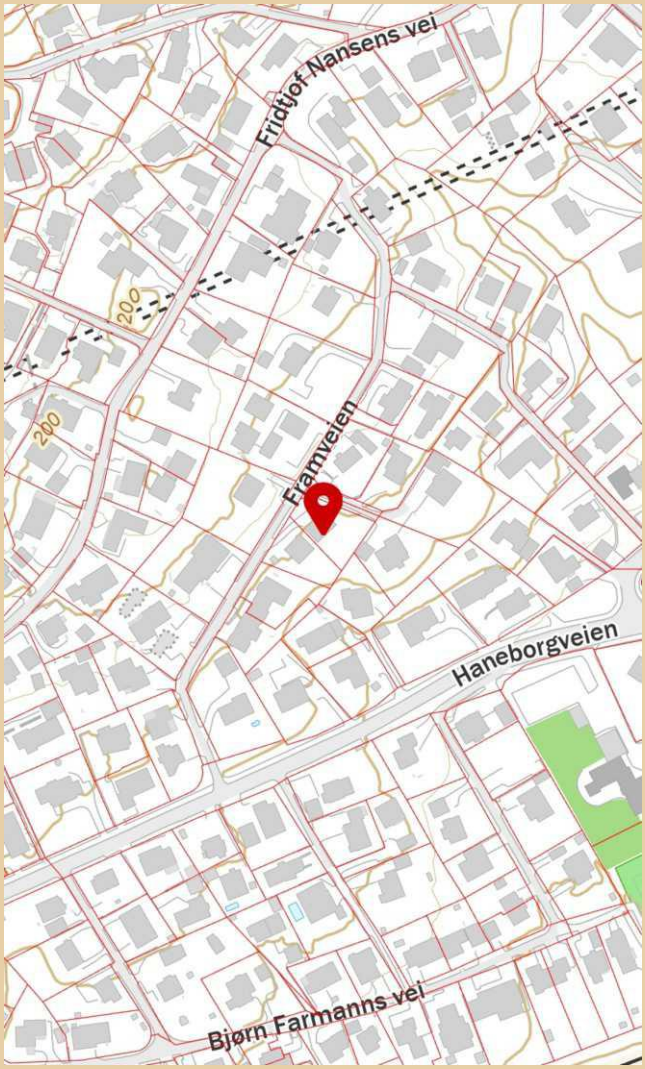
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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

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:
Framveien 3 A, 1463 Fjellhamar
Gnr. 107, Bnr. 275, Snr. 3, Lørenskog kommune.

Oppdragsnummer:
316260070

Meglerforetak: PrivatMegleren Kvartal

Saksbehandler: Noman Afzal

Telefon / Mobil: 22 22 07 00 / 450 67 442

E-post: noman.afzal@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.
