PRIVATMEGLEREN
ATRIUM

GAMLEVEIEN 122 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

BoligDesign AS

Enebolig

Gamleveien 122 A, 1475
FINSTADJORDET

LØRENSKOG kommune

gnr. 100, bnr. 41

Sum areal alle bygg: BRA: 386 m² BRA-i: 364 m²



Befaringsdato: 17.09.2026 **Rapportdato:** 27.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22396-2706 **Eiendomsverdi ref nr:** FT2533

Foretak: BOLIGDESIGN AS

Vår ref: Daniel Bigom PM
Atrium

BoligDesign AS

Norsk takst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Boligdesign AS

Faglig grundige takstmenn med solid teknisk kompetanse og lang erfaring fra byggebransjen. Vi legger stor vekt på kvalitet, nøyaktighet og trygghet gjennom hele prosessen.

Rapportansvarlig

Magne Jonassen
Uavhengig Takstingeniør
magne@staverntaksering.no
919 93 642

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Stor bolig over 3 fulle etasjer, opprinnelig byggeår er 1986 men boligen ble tilbygget og omfattende renovert 2020. Hele boligens 2 etasje og takverk fra 2020. Alle overflater i hele 1 og 2 etasje fra 2020. Det er vinduer og balkongdører med 3 lags glass utvendig beslått med aluminium fra 2019.
Taktekking og utvendige fasader fra 2020. Utvendig drenering fra 2020.
Boligens 2 etasje inneholder følgende: stue, bad, teknisk rom, bad/ vaskerom, walk in closet og 4 soverom. Takhøyden i boligens 2 etasje er 243 cm.
Boligens 1 etasje inneholder følgende: stue, kjøkken, hall, bad og 2 soverom. Takhøyden i boligens 1 etasje er 242 cm i stuedel og 230 cm i hall.
Boligens kjeller inneholder følgende i stor utleiedel: Vindfang, stue/ kjøkken, garderoberom, gang, bad/ vaskerom og 3 soverom. Hybel inneholder følgende: Vindfang, stue/ kjøkken, soverom og bad/ vaskerom. Takhøyden i boligens kjeller er 227 cm. Det er også en større loftsetasje hvor 18 m2 er innredet og isolert + deler med råloft. Takhøyden i innredet del av loft er 155 cm.
Boligen har følgende standard og påkostninger:

Det er balansert ventilasjon med varmegjenvinning i boligen. 2 helflisede bad og bad/ vaskerom, alle med varmekabler og byggeår 2020. Påkostet kjøkken med integrerte hvitevarer, benkeplate av stein, automatisk vannstopper og komfyrvakt. Det er varmefolie under parkett i alle oppholdsrom og varmekabler i alle flislagte gulv. Det er dobbel elbillader på vegg i boligen og enkel lader i garasje. Det er medfølger halvpart av garasje, garasjen har innlagt strøm og deles med nabo. Det er også et lagringsloft i garasjen. Det er balkong og terrasser med vedlikeholdsfrie kompositt terrassebord og rekkverk i glass og metall. Det er stålpipe med lukket peisovn fra 2020 og 2 luft til luft varmepumper i stuer. Det er pent opparbeidede uteområder med plen og gruset gårdsplass med flere biloppstillingsplasser.

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med takstein, undertak av duk. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Taket er høyt og kun mindre deler av taket er mulig å observere fra bakkenivå, taktekking og takkonstruksjon fra 2020 uten synlige feil utvendig eller fra loft. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål, sort. Da det var opphold på befaringsdagen er ikke takrenner og nedløp funksjonstestet. Renner og beslag fra 2020. Det har løsnet et beslag ved vegg og det er mindre skader på et nedløp.
Taket er valmet, med takkonstruksjon av A-takstoler i tre, undertak av duk og kaldtloft. Deler av loftet er innredet og isolert, andre deler er råloft. Hele loftet har gangbart gulv. Hele takkonstruksjonen er fra 2020 og loftet er utvendig luftet. Det er ingen synlige feil eller mangler ved loftet. Loftet er tilgjengelig fra isolert loftstrapp i 2 etasje.
Ytterveggene er i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning. Hele boligen er etterisolert i vegger og påsatt ny kledning 2020, det er lufting bak kledningen og musesperre. Kledningen er i bra stand med lite slitasje og vedlikeholdsbehov.
Boligen har vinduer fra 2019 med 3 lags glass, vinduer fremstår i bra stand med lite slitasje og bruksmerker. Enkelte vinduer ble funksjonstestet på befaringsdagen, de fungerte tilfredsstillende. Vinduene er utvendig beslått med aluminium.
Boligen har 2 malte ytterdører og en ytterdør i tre, det er også 2 heve/ skyvebalkongdører. Det er en 2 fløy balkongdør og en enkel balkongdør. Alle balkongdører med 3 lags glass og utvendig aluminiumsbeslått fra 2019. Hoveddør med smartlås. Dører med lite bruksslitasje. Ytterdør til hybel med noe slitasje.
Det er balkong på 21 m2 i boligens 2 etasje og en terrasse på 30 m2 i boligens 1 etasje, det er også en platting på 5 m2 ved inngangspartiet. Alle terrasser og balkonger fra 2020 med gulv av vedlikeholdsfrie kompositt terrassebord og rekkverk i glass og metall. Det er noe skjevheter i rekkverk ved inngangsparti.
Det er trapp fra terrasse til hagenivå, trapper til inngangspartiet og trapper til utleieleiligheter i kjeller. Alle trapper med vedlikeholdsfrie kompositt terrassebord. Det er rekkverk og håndløper i alle trapper. Enkelte trinn med noe slitasje på gulvbord.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har i 1 og 2 etasje overflater av laminat på gulv, det er flis på gulv i hall, teknisk rom og kjøkken. Slette malte flater i tak og vegger. Det er gulvvarme i de fleste gulv. Overflater fra 2020 med lite bruksslitasje. Overflater i kjeller med noe mer bruksslitasje, de fleste overflater i kjeller fra 2006.
Boligen har støpt betonggulv i underetasjen og trebjelkelag mellom etasjene, det ble kun målt mindre avvik på gulv i alle etasjer. Det ble ikke konstatert knirk i gulv på befaringsdagen. Det ble målt 6 mm avvik på gulv i stue 2 etasje, 10 mm avvik på gulv i stue/ kjøkken 1 etasje og 12 mm avvik på gulv i stue/ kjøkken i kjelleren. Gulvet er ikke åpnet, og oppbygging er derfor ikke verifisert ved visuell kontroll; våre beskrivelser av konstruksjonens oppbygging må derfor anses som antatte konstruksjonsopplysninger. Da kontroll av etasjeskille er begrenset av møbler og lignende på befaringsdagen anbefaler vi en nærmere kontroll av etasjeskille når boligen er tom.
Boligen er ikke bygget med radonsperre og det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger.
Boligen har isolert stålpipe, og peisovn er installert i stuen. Ildstedet er utført med brannsikker plate under. Pipe og peisovn fra 2023.
Gulvet er belagt med laminat, og veggene er innvendig utførede vegger på grunnmur. Hulltaking er foretatt i stue/kjøkken i hybel, det ble påvist et noe høyt fuktnivå. Måleresultat: 16%. Hulltaking er utført i nevnte rom, skader og fukt i andre rom kan ikke utelukkes. Det er plast på innforede vegger, dette er i dag ikke en anbefalt byggemåte men var normalt i byggeåret. Drenering rundt hele bygget fra 2020 med synlig knotteplast.
Det er en mindre krypkjeller under deler av hall, det er tilgang via

Beskrivelse av eiendommen

liten luke i gulv. Det var på befaringsdagen ikke mulig å åpne luken uten å demontere pålimte lister. Da krypkjellere er å anse som en risikokonstruksjon anbefaler vi å bedre tilgang til krypkjelleren så det blir mulig å foreta en inspeksjon av hele området.
Lakkert eiketrapp, trappen er god å gå i og den tilfredsstiller krav i trappeformelen. Trappen har rett avstand i mellom trinn og rekkverkspiler og har både rekkverk og håndløper. Trapp fra 2020 med lite bruksslitasje.
Boligen har malte profilerte massive dører, det er noe svelleskader i bunn av dør til bad i utleieleilighet og bad 1 etasje. Dører med normal bruksslitasje.
Ved befaringen ble det ikke gjort observasjoner som indikerer forekomst av skadedyr, fuktkrevende insekter eller skader som kan knyttes til slik aktivitet. Det ble heller ikke registrert spor etter gnagere, inntrekksveier for gnagere eller vesentlige skader eller svekkelser av konstruksjoner som følge av skadedyr.

Det ble videre ikke observert forhold som åpenbart vurderes å kunne påvirke helse, miljø og sikkerhet (HMS) på befaringstidspunktet.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler under befaringen. Skjulte konstruksjoner og utilgjengelige områder er ikke undersøkt, og fravær av observasjoner er derfor ingen garanti for at slike forhold ikke kan forekomme.
Slike observasjoner blir ofte gjort når man bruker boligen over tid, og oppdragsgiver/eier bes om å kommentere dersom våre undersøkelser ikke har avdekket faktiske forhold.

VÅTROM

Gå til side

Våtrom › 2 Etasje › Bad

Bad 2 etasje med flis på gulv og vegger, hvitmalt slett tak. Det er varmekabler i gulv og spotter i tak. Det er avtrekk til balansert ventilasjon og luftespalte i dør. Det er forskriftsmessig fall fra gulv ved dør til sluk og det er oppkant membran ved dør. Plastsluk med synlig membran under klemring. Badet har sanitærutstyr som veggmontert toalett, dusjnisje og servant. Vi forutsetter at utbygger har fulgt lover og forskrifter - og derfor har kontrollerklæringer og dokumentasjon på tredjeparts kontroll av bad i sine arkiver. Det foreligger faktura på membranarbeider og det er fremlagt noen bilder fra utførelsen.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i teknisk rom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.

Våtrom › 2 Etasje › Bad/vaskerom

Bad/ vaskerom i 2 etasje med flis på gulv og vegger, hvitmalt slett tak. Det er varmekabler i gulv og spotter i tak. Det er avtrekk til balansert ventilasjon og luftespalte i dør. Det er forskriftsmessig fall fra gulv ved dør til sluk. Plastsluk med synlig membran under klemring. Badet har sanitærutstyr som veggmontert toalett, dusjnisje, servant og opplegg til vaskemaskin. Vi forutsetter at utbygger har fulgt lover og forskrifter - og derfor har kontrollerklæringer og dokumentasjon på tredjeparts kontroll av bad i sine arkiver. Det foreligger faktura på membranarbeider og det er fremlagt noen bilder fra utførelsen.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i teknisk rom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 9.

Våtrom › 1 Etasje › Bad

Bad 1 etasje med flis på gulv og vegger, hvitmalt slett tak. Det er varmekabler i gulv og spotter i tak. Det er avtrekk til balansert ventilasjon og luftespalte i dør. Det er ikke forskriftsmessig fall fra gulv ved dør til sluk. Badet har sanitærutstyr som veggmontert toalett, badekar og servant. Vi forutsetter at utbygger har fulgt lover og forskrifter - og derfor har kontrollerklæringer og dokumentasjon på tredjeparts kontroll av bad i sine arkiver. Det foreligger faktura på membranarbeider og det er fremlagt noen bilder fra utførelsen. Membran er ikke synlig under klemring i sluk men det er synlig membran fra flis og ned mot sluket.
Sted for hulltaking er soverom. Måleresultatet er 9,3.

Våtrom › Kjeller › Bad/vaskerom

Bad/ vaskerom i underetasjen med flis på gulv og vegger, slett malt tak. Det er varmekabler i gulv og downlights i tak. Det er sanitærutstyr som toalett, dusjkabinett, vask og opplegg til vaskemaskin. Det er forskriftsmessig fall fra gulv ved dør til sluk. Det er ikke fremlagt dokumentasjon over alder eller utførelse av bad. Det er nyere dusjkabinett. Bad fra 2006 med nye gulvflis fra 2020, dette i følge opplysninger fra eier.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 9,2.

Våtrom › Kjeller › Bad/vaskerom 2

Bad i hybel med flis på gulv og vegger, slett malt tak. Det er varmekabler i gulv og downlights i tak. Det er avtrekk til elektrisk vifte og luftespalte i dør. Badet har sanitærutstyr som toalett, dusjnisje og vask. Det er også opplegg til vaskemaskin. Det er ikke fremlagt dokumentasjon over alder eller utførelse av bad. Bad fra 2006, dette i følge opplysninger fra eier.
Hulltaking er ikke utført da det er yttervegger og vegger mot tilstøtende leilighet i vegger mot våtsoner.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkken › 1 Etasje › Kjøkken

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i granitt naturstein. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt, microbølgeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er montert glassplater over benkeplate og kjøkkengulv har varmekabler og flis. Kjøkken fra 2020 med noe bruksslitasje.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › Kjeller › Stue/kjøkken

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, microbølgeovn og komfyrvakt. Det er flis på vegger over benkeplate. Eldre kjøkken med bruksslitasje og skade på benkeplate og kjøkkengulv.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › Kjeller › Stue/kjøkken 2

Lite hybelkjøkken med slette fronter og laminat benkeplate. Det er nedfelt stålvask med ettgreps blandebatteri. Det er flis på vegger over benkeplate. Det er skader på benkeplate og noe svelleskader på skapfronter.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap. Avrenning fra skap til gulv med sluk. Det kan være eldre kobberrør i deler bad i underetasjen. Vannrør i kjeller fra 2006.
Innvendige avløpsledninger er utført i plast. Kun synlige og tilgjengelige deler av avløpsinstallasjonene er visuelt besiktiget og vurdert. Skjulte rørføringer og tilkoblinger i konstruksjoner er ikke tilgjengelige for kontroll.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er luft-til-vann varmepumpe fra Samsung, varmepumpe fra 2018. Det er også en noe eldre varmepumpe i 2 etasje. Begge pumpene har fått årlig service.
Varmtvannstanken er på cirka 200 liter og er plassert i rom med sluk. Tanken er forskriftsmessig tilkoblet det elektriske anlegget.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra offentlig myndighet. Anlegget er i visuelt bra tilstand. Det elektriske anlegget er ombygget og påkostet 2020, hele anlegget i boligens 1 og 2 etasje er nytt 2020.
Hovedskap i hall 1 etasje og egne sikringsskap i utleiedel og hybel.
Det ble utført elkontroll med retting av feil 2020.
Boligen har røykvarsler og brannslukker.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Hele boligen er drenert og påsatt grunnmursplater 2020, det er ingen symptomer på svikt i dreneringen i kjelleretasje.
Grunnmuren er i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmuren. Grunnmur fra byggeår med enkelte mindre sprekker og avskalling av puss/ maling.
Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Det er ikke fall på terrenget bort fra boligen ved inngangspartiet.
Avløpsledningene er av PVC-plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 2020, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2020, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

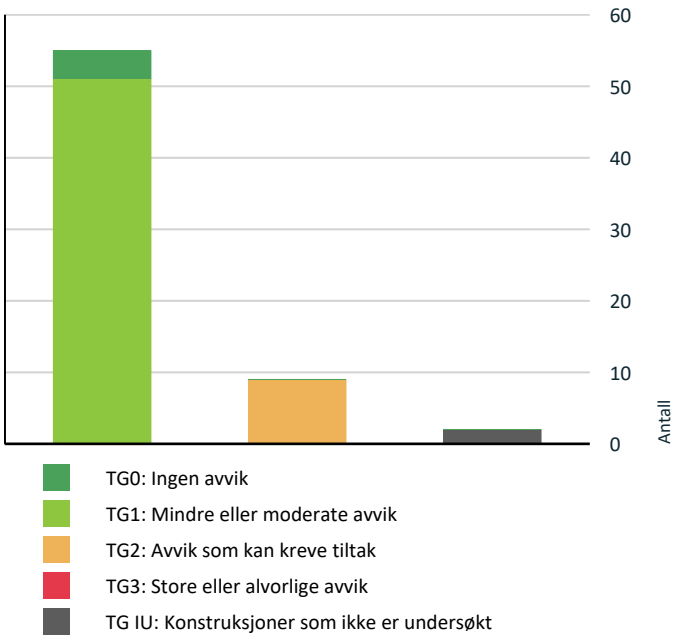
Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Stor leilighet i kjeller har 2 godkjente soverom, det ene soverommet er delt i 2 så det er nå 3 soverom alle med godkjent rømningsvei. Walk in closet på soverom i 2 etasje er omgjort til skyvedørsgarderobe og det er etablert nisje ved terrasse i stue 1 etasje.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken 2 > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom 2 > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom 2 > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1986

Kommentar
Boligen er tilbygget og ombygget 2020

Standard
Boligen har en høy standard med store påkostninger 2020

Vedlikehold
Boligen er godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med takstein, undertak av duk. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Taket er høyt og kun mindre deler av taket er mulig å observere fra bakkenivå, taktekking og takkonstruksjon fra 2020 uten synlige feil utvendig eller fra loft.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål, sort. Da det var opphold på befaringsdagen er ikke takrenner og nedløp funksjonstestet. Renner og beslag fra 2020. Det har løsnet et beslag ved vegg og det er mindre skader på et nedløp.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

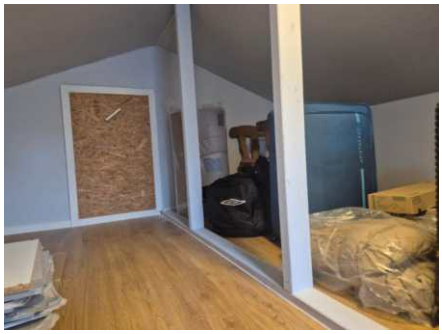
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er valmet, med takkonstruksjon av A-takstoler i tre, undertak av duk og kaldtloft. Deler av loftet er innredet og isolert, andre deler er råloft. Hele loftet har gangbart gulv. Hele takkonstruksjonen er fra 2020 og loftet er utvendig luftet. Det er ingen synlige feil eller mangler ved loftet. Loftet er tilgjengelig fra isolert loftstrapp i 2 etasje.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport









TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning. Hele boligen er etterisolert i vegger og påsatt ny kledning 2020, det er lufting bak kledningen og musesperre. Kledningen er i bra stand med lite slitasje og vedlikeholdsbehov.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring



TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har vinduer fra 2019 med 3 lags glass, vinduer fremstår i bra stand med lite slitasje og bruksmerker. Enkelte vinduer ble funksjonstestet på befaringsdagen, de fungerte tilfredsstillende. Vinduene er utvendig beslått med aluminium.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har 2 malte ytterdører og en ytterdør i tre, det er også 2 heve/ skyvebalkongdører. Det er en 2 fløy balkongdør og en enkel balkongdør. Alle balkongdører med 3 lags glass og utvendig aluminiumsbeslått fra 2019. Hoveddør med smartlås. Dører med lite bruksslitasje. Ytterdør til hybel med noe

Tilstandsrapport

slitasje.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er balkong på 21 m2 i boligens 2 etasje og en terrasse på 30 m2 i boligens 1 etasje, det er også en platting på 5 m2 ved inngangspartiet. Alle terrasser og balkonger fra 2020 med gulv av vedlikeholdsfrie kompositt terrassebord og rekkverk i glass og metall. Det er noe skjevheter i rekkverk ved inngangsparti.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring







TG 1 Utvendige trapper

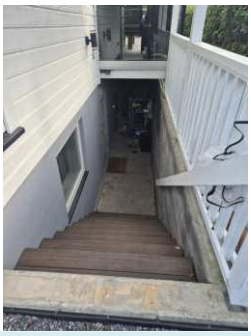
Beskrivelse

Det er trapp fra terrasse til hagenivå, trapper til inngangspartiet og trapper til utleieleiligheter i kjeller. Alle trapper med vedlikeholdsfrie kompositt terrassebord. Det er rekkverk og håndløper i alle trapper. Enkelte trinn med noe slitasje på gulvbord.

Tilstandsrapport







INNVENDIG

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Boligen har i 1 og 2 etasje overflater av laminat på gulv, det er flis på gulv i hall, teknisk rom og kjøkken. Slette malte flater i tak og vegger. Det er gulvvarme i de fleste gulv. Overflater fra 2020 med lite bruksslitasje. Overflater i kjeller med noe mer bruksslitasje, de fleste overflater i kjeller fra 2006.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen har støpt betonggulv i underetasjen og trebjelkelag mellom etasjene, det ble kun målt mindre avvik på gulv i alle etasjer. Det ble ikke konstatert knirk i gulv på befaringsdagen. Det ble målt 6 mm avvik på gulv i stue 2 etasje, 10 mm avvik på gulv i stue/ kjøkken 1 etasje og 12 mm avvik på gulv i stue/ kjøkken i kjelleren. Gulvet er ikke åpnet, og oppbygging er derfor ikke verifisert ved visuell kontroll; våre beskrivelser av konstruksjonens oppbygging må derfor anses som antatte konstruksjonsopplysninger. Da kontroll av etasjeskille er begrenset av møbler og lignende på befaringsdagen anbefaler vi en nærmere kontroll av etasjeskille når boligen er tom.

⚠ Radon

Beskrivelse

Boligen er ikke bygget med radonsperre og det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipe, og peisovn er installert i stuen. Ildstedet er utført med brannsikker plate under. Pipe og peisovn fra 2023.



TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat, og veggene er innvendig utfôrede vegger på grunnmur. Hulltaking er foretatt i stue/kjøkken i hybel, det ble påvist et noe høyt fuktnivå. Måleresultat: 16%. Hulltaking er utført i nevnte rom, skader og fukt i andre rom kan ikke utelukkes. Det er plast på innforede vegger, dette er i dag ikke en anbefalt byggemåte men var normalt i byggeåret. Drenering rundt hele bygget fra 2020 med synlig knotteplast.



TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Det er en mindre krypkjeller under deler av hall, det er tilgang via liten luke i gulv. Det var på befaringsdagen ikke mulig å åpne luken uten å demontere pålimte lister. Da krypkjellere er å anse som en risikokonstruksjon anbefaler vi å bedre tilgang til krypkjelleren så det blir mulig å foreta en inspeksjon av hele området.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Lakkert eiketrapp, trappen er god å gå i og den tilfredsstiller krav i trappeformelen. Trappen har rett avstand i mellom trinn og rekkverkspiler og har både rekkverk og håndløper. Trapp fra 2020 med lite bruksslitasje.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte profilerte massive dører, det er noe svelleskader i bunn av dør til bad i utleieleilighet og bad 1 etasje. Dører med normal bruksslitasje.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ved befaringen ble det ikke gjort observasjoner som indikerer forekomst av skadedyr, fuktkrevende insekter eller skader som kan knyttes til slik aktivitet. Det ble heller ikke registrert spor etter gnagere, inntrekksveier for gnagere eller vesentlige skader eller svekkelser av konstruksjoner som følge av skadedyr.

Det ble videre ikke observert forhold som åpenbart vurderes å kunne påvirke helse, miljø og sikkerhet (HMS) på befaringstidspunktet.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler under befaringen. Skjulte konstruksjoner og utilgjengelige områder er ikke undersøkt, og fravær av observasjoner er derfor ingen garanti for at slike forhold ikke kan forekomme.
Slike observasjoner blir ofte gjort når man bruker boligen over tid, og oppdragsgiver/eier bes om å kommentere dersom våre undersøkelser ikke har avdekket faktiske forhold.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad 2 etasje med flis på gulv og vegger, hvitmalt slett tak. Det er varmekabler i gulv og spotter i tak. Det er avtrekk til balansert ventilasjon og luftespalte i dør. Det er forskriftsmessig fall fra gulv ved dør til sluk og det er oppkant membran ved dør. Plastsluk med synlig membran under klemring. Badet har sanitærutstyr som veggmontert toalett, dusjnisje og servant. Vi forutsetter at utbygger har fulgt lover og forskrifter - og derfor har kontrollerklæringer og dokumentasjon på tredjeparts kontroll av bad i sine arkiver. Det foreligger faktura på membranarbeider og det er fremlagt noen bilder fra utførelsen.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring





Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon men vi forutsetter at utbygger har fulgt lover og forskrifter - og derfor har kontrollerklæringer og dokumentasjon på tredjeparts kontroll av bad i sine arkiver.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 20 mm.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

2 ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det mangler kjent vanntett sjikt, både skjult og synlig. Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm. Det er synlig membran under klemring i sluk. Det foreligger faktura på membranarbeider og det er fremlagt noen bilder fra utførelsen.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er benyttet TECE toalettcisterne med lekkasjesikring.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ventilasjon via balansert anlegg, til luft under døren.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i teknisk rom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/ vaskerom i 2 etasje med flis på gulv og vegger, hvitmalt slett tak. Det er varmekabler i gulv og spotter i tak. Det er avtrekk til balansert ventilasjon og luftespalte i dør. Det er forskriftsmessig fall fra gulv ved dør til sluk. Plastsluk med synlig membran under klemring. Badet har sanitærutstyr som veggmontert toalett, dusjnisje, servant og opplegg til vaskemaskin. Vi forutsetter at utbygger har fulgt lover og forskrifter - og derfor har kontrollerklæringer og dokumentasjon på tredjeparts kontroll av bad i sine arkiver. Det foreligger faktura på membranarbeider og det er fremlagt noen bilder fra utførelsen.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport







2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon men vi forutsetter at utbygger har fulgt lover og forskrifter - og derfor har kontrollerklæringer og dokumentasjon på tredjeparts kontroll av bad i sine arkiver.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 45 mm.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er opplyst at skjult og synlig vanntett sjikt mangler eller er ukjent. Slukrenne ved vegg i dusjsonen. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 45 mm. Det er synlig membran under klemring i sluk. Det foreligger faktura på membranarbeider og det er fremlagt noen bilder fra utførelsen.

Tilstandsrapport

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring





2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ventilasjon via balansert anlegg, til luft under døren.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i teknisk rom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 9.



1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad 1 etasje med flis på gulv og vegger, hvitmalt slett tak. Det er varmekabler i gulv og spotter i tak. Det er avtrekk til balansert ventilasjon og luftespalte i dør. Det er ikke forskriftsmessig fall fra gulv ved dør til sluk. Badet har sanitærutstyr som veggmontert toalett, badekar og servant. Vi forutsetter at

Tilstandsrapport

utbygger har fulgt lover og forskrifter - og derfor har kontrollerklæringer og dokumentasjon på tredjeparts kontroll av bad i sine arkiver. Det foreligger faktura på membranarbeider og det er fremlagt noen bilder fra utførelsen. Membran er ikke synlig under klemring i sluk men det er synlig membran fra flis og ned mot sluket.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring





1 ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon men vi forutsetter at utbygger har fulgt lover og forskrifter - og derfor har kontrollerklæringer og dokumentasjon på tredjeparts kontroll av bad i sine arkiver.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 18 mm.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er ukjent om det finnes skjult eller synlig vanntett sjikt. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 18 mm. Det foreligger faktura på membranarbeider og det er fremlagt noen bilder fra utførelsen.

Tilstandsrapport

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ventilasjon via balansert anlegg, det mangler til luft under døren.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Sted for hulltaking er soverom. Måleresultatet er 9,3.



Tilstandsrapport

KJELLER > BAD/VASKEROM

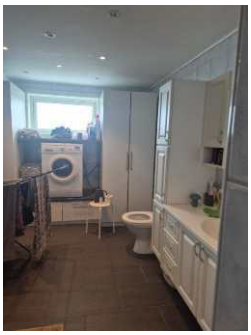
Generell

Beskrivelse

Bad/ vaskerom i underetasjen med flis på gulv og vegger, slett malt tak. Det er varmekabler i gulv og downlights i tak. Det er sanitærutstyr som toalett, dusjkabinett, vask og opplegg til vaskemaskin. Det er forskriftsmessig fall fra gulv ved dør til sluk. Det er ikke fremlagt dokumentasjon over alder eller utførelse av bad. Det er nyere dusjkabinett. Bad fra 2006 med nye gulvflis fra 2020, dette i følge opplysninger fra eier.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring





KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon over alder eller utførelse av bad.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 25 mm.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det mangler vanntett sjikt eller vanntett sjikt er ukjent. Sluket er av plast, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm. Dette til sluk under garderobeskap.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Membran med over halve forventet brukstid utgått og en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• I henhold til NS3600 tabell C.1 er forventet brusktid på påstrkningsmembraner uten dokumentert utførelse 15 år.





KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har balansert ventilasjon.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 9,2.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM 2

Generell

Beskrivelse

Bad i hybel med flis på gulv og vegger, slett malt tak. Det er varmekabler i gulv og downlights i tak. Det er avtrekk til elektrisk vifte og luftespalte i dør. Badet har sanitærutstyr som toalett, dusjnisje og vask. Det er også opplegg til vaskemaskin. Det er ikke fremlagt dokumentasjon over alder eller utførelse av bad. Bad fra 2006, dette i følge opplysninger fra eier.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring





KJELLER > BAD/VASKEROM 2

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon over alder eller utførelse av bad.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

KJELLER > BAD/VASKEROM 2

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg. Hvitmalt tak.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > BAD/VASKEROM 2

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler og har fall mot sluk på 30 mm.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > BAD/VASKEROM 2

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det mangler kjent vanntett sjikt, og sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm. Det er ikke synlig membran under klemring i sluk.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Membran med over halve forventet brukstid utgått og en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• På grunn av alder og manglende dokumentasjon er det noe usikkerhet knyttet til membranens utførelse og gjenværende levetid. Det er ikke registrert forhold ved befaringen som tilsier at membranen ikke fungerer som tiltenkt. Forholdet vurderes hovedsakelig som et alders- og dokumentasjonsavvik.



KJELLER > BAD/VASKEROM 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > BAD/VASKEROM 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > BAD/VASKEROM 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke utført da det er yttervegger og vegger mot tilstøtende leilighet i vegger mot våtsoner.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i granitt naturstein. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt, microbølgeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er montert glassplater over benkeplate og kjøkkengulv har varmekabler og flis. Kjøkken fra 2020 med noe bruksslitasje.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring





1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, microbølgeovn og komfyrvakt. Det er flis på vegger over benkeplate. Eldre kjøkken med bruksslitasje og skade på benkeplate og kjøkkengulv.

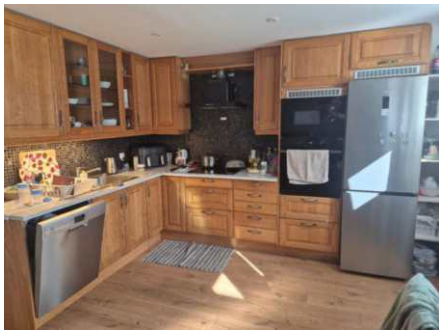
Vurdering av avvik:
• Kjøkken med skade på benkeplate og kjøkkengulv.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres automatisk vannstopper for å redusere risikoen for vannskader.

Svelling på benkeplaten bør utbedres for å forhindre videre skade og redusert levetid på kjøkkeninnredningen.

• Skade på benkeplater bør utbedres for å hindre ytterligere utvikling.

Tilstandsrapport



KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJELLER > STUE/KJØKKEN 2

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Lite hybelkjøkken med slette fronter og laminat benkeplate. Det er nedfelt stålvask med ettgreps blandebatteri. Det er flis på vegger over benkeplate. Det er skader på benkeplate og noe svelleskader på skapfronter.

Vurdering av avvik:

• Kjøkken med skade på benkeplate og skapfronter.

Konsekvens/tiltak

• Skade på benkeplater bør utbedres for å hindre ytterligere utvikling.

Det bør monteres automatisk vannstopper for å redusere risikoen for vannskader.

Svelling på benkeplaten bør utbedres for å forhindre videre skade og redusert levetid på kjøkkeninnredningen.

KJELLER > STUE/KJØKKEN 2

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap. Avrenning fra skap til gulv med sluk. Det kan være eldre kobberrør i deler bad i underetasjen. Vannrør i kjeller fra 2006.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsledninger er utført i plast. Kun synlige og tilgjengelige deler av avløpsinstallasjonene er visuelt besiktiget og vurdert. Skjulte rørføringer og tilkoblinger i konstruksjoner er ikke tilgjengelige for kontroll.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-vann varmepumpe fra Samsung, varmepumpe fra 2018. Det er også en noe eldre varmepumpe i 2 etasje. Begge pumpene har fått årlig service.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på cirka 200 liter og er plassert i rom med sluk. Tanken er forskriftsmessig tilkoblet det elektriske anlegget.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra offentlig myndighet. Anlegget er i visuelt bra tilstand. Det

Tilstandsrapport

elektriske anlegget er ombygget og påkostet 2020, hele anlegget i boligens 1 og 2 etasje er nytt 2020. Hovedskap i hall 1 etasje og egne sikringsskap i utleiedel og hybel. Det ble utført elkontroll med retting av feil 2020.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarsler og brannslukker.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Hele boligen er drenert og påsatt grunnmursplater 2020, det er ingen symptomer på svikt i dreneringen i kjelleretasje.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmuren. Grunnmur fra byggeår med enkelte mindre sprekker og avskalling av puss/ maling.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
• Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Det er ikke fall på terrenget bort fra boligen ved inngangspartiet.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC-plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 2020, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2020, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

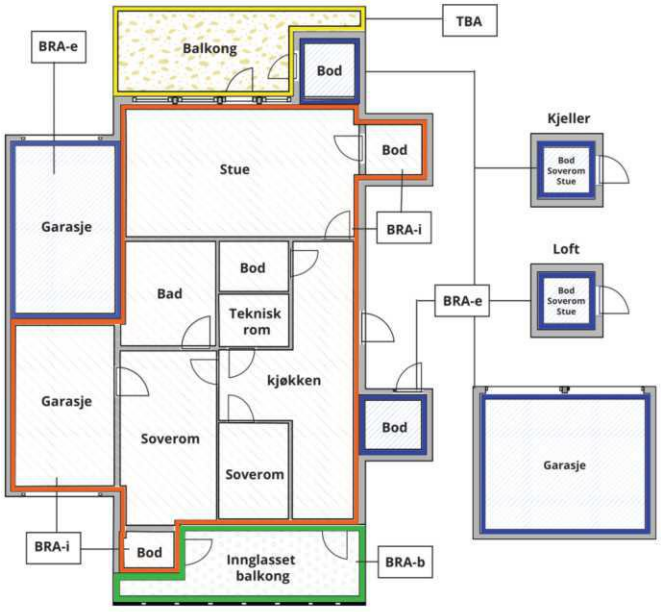
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	128			128	21
1 Etasje	123	22		145	35
Kjeller	113			113	
SUM	**364**	**22**			**56**
SUM BRA	**386**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 Etasje	Stue, bad, teknisk rom, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, walk-in closet, bad/vaskerom		
1 Etasje	Hall, bad, stue, kjøkken, soverom, soverom 2	Garasje	
Kjeller	Vindfang, stue/kjøkken, walk-in closet, trapperom, gang, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, vindfang 2, stue/kjøkken 2, soverom 4, bad/vaskerom 2, gang 2		

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Del av felles garasje er medtatt som BRA-e i arealberegningen for 1 etasje. Da garasjen ikke var tilgjengelig for oppmåling på befaringsdagen er mål hentet fra tegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Stor leilighet i kjeller har 2 godkjente soverom, det ene soverommet er delt i 2 så det er nå 3 soverom alle med godkjent rømningsvei. Walk in closet på soverom i 2 etasje er omgjort til skyvedørsgarderobe og det er etablert nisje ved terrasse i stue 1 etasje.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se nærmere omtale i rapporten

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er over 100 cm opp til rømningsvinduer i kjelleren. Det er ikke kjent om soverom 3 i stor utleieleilighet er omsøkt og godkjent av kommunen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2026	Magne Jonassen	Takstingeniør
	Barinder Pal Kaur	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	100	41		0	741.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gamleveien 122 A

Hjemmelshaver

Kaur Barinder Pal, Singh Malkiat

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i et meget barnevennlig og flott område bestående av for det meste eneboliger og villabebyggelse. Kort avstand til både skoler, barnehager og dagligvarebutikker. Flotte idrettstilbud og turmuligheter rett i nærheten av boligen som blant annet Rolvsrud idrettsarena med flere fotballbaner og friidrettsbane. Kort avstand til Sørlihavna som byr på flotte turstier på sommer og vinterstid. Flotte turmuligheter i Østmarka med flere gode badevann en kort sykkeltur unna boligen. Gode handle-muligheter på både Metro og Triaden kjøpesenter. Her er det en butikk for alle.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18. Ta E6 til Nordliveien i Lørenskog. Ta avkjøringen Knattenkrysset fra Rv159. Følg Nordliveien og Gamleveien til målet

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.09.2026	
2	27.09.2026	
3	27.09.2026	
4	28.09.2026	
5	28.09.2026	
6	28.09.2026	
7	14.10.2026	
8	14.10.2026	
9	14.10.2026	
10	14.10.2026	
11	20.10.2026	
12	26.10.2026	
13	26.10.2026	
14	26.10.2026	
15	27.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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 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.»*

Tilstandsanalysen er utført i samsvar med forskrift til

Forutsetninger

avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten dekker forskriftens minstekrav til hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og hvordan undersøkelsene skal gjennomføres. Rapporten er derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av alle deler av eiendommen eller en generell kontroll av om bygningen oppfyller alle offentligrettslige krav. Som ledd i den bygningssakkyndiges profesjonsansvar og krav til faglig forsvarlig oppdragsutførelse kan enkelte supplerende forhold likevel være omtalt. Dette gjelder utvalgte forhold som var synlige ved den ordinære befaringen, og som etter en faglig vurdering kan ha vesentlig betydning for kjøper, blant annet med hensyn til skadeutvikling, funksjon, sikkerhet, helse eller miljø. At slike forhold er omtalt, innebærer ikke at undersøkelsesomfanget er utvidet til en fullstendig tilstandsvurdering av alle tilsvarende forhold eller bygningsdeler. Tilstandsanalysen omfatter kun de bygningene, bygningsdelene og rommene som fremgår av rapporten. Bygninger eller bygningsdeler som ikke er omtalt, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg, som garasje, bod og lignende, kan være enkelt beskrevet i forbindelse med arealmåling uten at dette innebærer at det er utført en tilstandsvurdering. Oppdraget er utført av en ekstern og uavhengig takstingeniør tilknyttet Norsk Takst, uten bindinger som kan påvirke den faglige vurderingen. Tilstandsrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget og bør leses nøye. Selger skal kontrollere at opplysningene i rapporten er korrekte og melde fra om feil, mangler, misvisende opplysninger eller andre kjente forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper, før rapporten benyttes i salgsprosessen. Gulv, vegger og himlinger undersøkes i det omfanget forskrift til avhendingslova krever. I rom og på overflater uten obligatoriske undersøkelsespunkter registreres hovedsakelig synlige avvik som var tilgjengelige ved befaringen. Undersøkelsen er hovedsakelig visuell. Tepper, lette møbler og inventar kan flyttes når det er nødvendig og praktisk mulig, mens tunge eller fastmonterte møbler og innredninger normalt ikke flyttes eller demonteres. Det foretas ikke systematisk oppmåling av alle gulv for å kartlegge skjevheter eller ujevnheter. Påkrevde eller utførte kontrollmålinger fremgår under aktuell bygningsdel. Kjøper anbefales å undersøke gulv og øvrige overflater etter at boligen er tømt. Materialopplysninger bygger på visuell vurdering og informasjon fra eier. Destruktive undersøkelser og materialanalyser utføres bare når det fremgår av rapporten. Materialer regnes som antatte når de ikke kan fastslås visuelt. Sjakter, krypkjellere, loft, knekott, kryprom, hulrom og andre skjulte eller vanskelig tilgjengelige bygningsdeler skal så langt mulig være tilgjengelige før befaringen. Det samme gjelder under eller bak hvitevarer, dusjkabinett, innredninger og inventar. Eier/selger er informert i ordrebekreftelsen. Dersom nødvendig adkomst mangler eller området er blokkert, undersøkes det normalt ikke. Begrensningen opplyses i rapporten, og bygningsdelen kan angis som ikke undersøkt. Den bygningssakkyndige kan ikke forventes å avdekke skjulte eller utilgjengelige skader og avvik. Eier/selger skal opplyse om kjente eller tidligere forhold, herunder fukt, lekkasjer, råte, muggsopp og skadedyr. Manglende adkomst begrenser undersøkelsesgrunnlaget, men den bygningssakkyndige skal dokumentere begrensningen. Skjulte eller ikke undersøkte områder medfører økt usikkerhet og bør betraktes som risikoområder. Kjøper anbefales å få dem nærmere undersøkt før kjøp.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 26.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Atrium	Oppdragsnr.	27260159
Addresse	Gamleveien 122 A		
Postnr.	1475	Sted	FINSTADJORDET
Selgers navn	Barinder Pal Kaur		
Selgers navn	Malkiat Singh		

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?

01.2006

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

10 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Våtrom

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:

Alle bad i 1etg og 2 etg var totaloppusset i 2020. Badene i u.etg ble totaloppusset i 2006. Det største badet fikk nye gulvfliser i 2020.

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:

Det er fakturaer på membran, baderomsarbeider med EL og rørlegger.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ja nye sluk og membraner på samtlige baderom i 1. og 2.etg i 2020.Nye sluk på bad i uetg fra 2006.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Slukene er byttet på alle bad i 1 og 2etg i 2020 samt bad i u.etg i 2006.

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:

Alt av elektrisk arbeid på våtrom er utført i samme perioder som øvrige arbeider.

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:

Det foreligger faktura på el arbeider ved renovering av huset i 2020. Det er også tatt el kontroll på arbeider i okt 2020, hvor avvik ble utbedret og samsværserklæring/sikkerhetsdokumentasjon ble gitt.

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:

Alt av innvendige rørføringer er skiftet ut i 2020 for 1. og 2.etg.for uetg. byttet ut i 2006.

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:

Fakturaer og samsværserklæringer på rørarbeider.

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

☑ Nei ☐ Ja

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:

Vi skiftet ut taket i 2020 med komplette nye takrenner. Det ble i samme prosjekt drenert og lagt nye føringer for regnvann til kommunalt samlepunkt.

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:

Vi har faktura på spesifikke takarbeider og noe med blandingsarbeide.

Piper og ildsteder

Initialer selger:
B P
M S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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:

Alle vinduer på huset er skiftet ut i 2020. I samme tidspunkt også ny balkong i 2etg samt terrasse i 1etg med vedlikeholdsfritt Trex terrassebord. Fasaden er også skiftet ut med komplett ny kledning og grunnmur ble pusset med dreneringsarbeide.

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:

Fakturaer

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ 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:

Drenering er skiftet ut i 2020.

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:

Fakturaer.

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Hele uetg ble pusset opp i 2006. I 2020 ble det lagt nye fliser på det største badet i uetg. Den store leiligheten har komplett nye vegger og gulvflater fra 2020. Det er også varmefolie/kabler i alle rom.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Det er godkjent 2 nye utleiedeler i underetasje med bruksendring til varig oppholdsrom.

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

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

Det er etterisolert i forbindelse med takskifte. Det er et loftsrom som er innredet med gips, isolasjon, laminatgulv, lys og vindu. Øvrig loftsareal er gangbart.

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:

Faktura og arbeidskontrakt

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

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

1.etg og 2.etg har komplett nytt el anlegg fra 2020.Uetg har nytt fra 2006 og ble etterpå skiftet ut/utbedret på ulike tidspunkter. Den lille leiligheten i 2015 og den store leiligheten 2019/2020.

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:

Fakturaer, elkontroller og sikkerhetsdokumenter

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?:

Leithe & Christiansen AS

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Alle punkter funnet opp igjennom årene er utbedret med fakturadok og samsværserklæring/ slutterklæringer.

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

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

Det er ny balansert ventilasjon montert i 2020.

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:

Fakturadokumentasjon og samsværserklæring

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?:

Beskrevet tidligere. Bruksendring og oppussing av kjeller med utleiedeler samt innredning av loft.

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

Beskrivelse:

Tilbygg/påbygg er søkt om og godkjent i 2020.

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er en 2roms uteleiedel samt en 4-roms utleiedel. Begge med egen inngang samt intern tilkomst til hoveddel.

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er godkjente rom for varig opphold og lovlig utleie som deler av egen bolig

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

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ 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:

Det er kun opprettet skillevegg ifm deling med nabo.

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

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Fakturadokumentasjon.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ 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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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 boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	26.09.2026
Signert av	*Barinder Pal Kaur*
Signert av	*Malkiat Singh*

Initialer selger:
B P
M S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse	
Gamleveien 122A, 1475 FINSTADJORDET	
Dato for energimerking **30.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-377290**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6846084**
Gårdsnummer **100**	Bruksnummer **41**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1986**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **364,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **364,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **145,08**

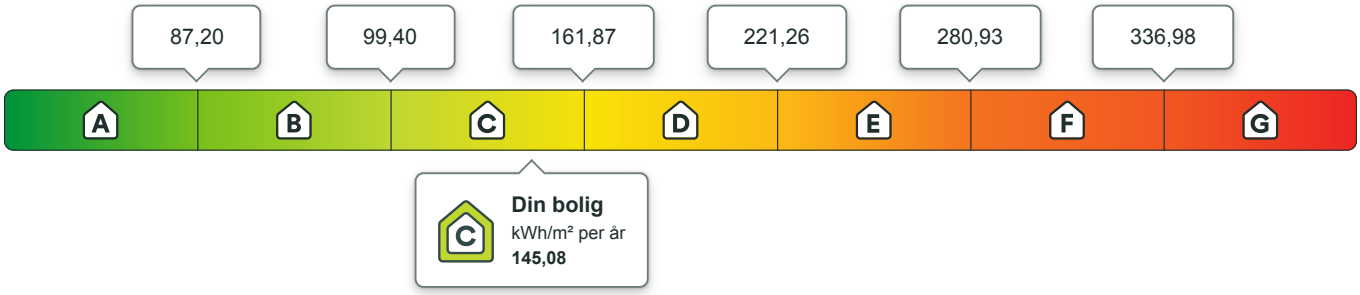
Gamleveien 122A, 1475 FINSTADJORDET

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
62 796,28	**163,25**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Gamleveien 122A, 1475 FINSTADJORDET

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Gamleveien 122A, 1475 FINSTADJORDET

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Gamleveien 122A

Nabolaget Sørli - vurdert av 45 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Finstad skole (1-7 kl.) 301 elever, 15 klasser	9 min 0.8 km
Benterud skole (1-7 kl.) 547 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km
Åsen skole (1-7 kl.) 338 elever, 15 klasser	14 min 1.1 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	12 min 1 km
Hammer skole (8-10 kl.) 300 elever, 25 klasser	15 min 1.3 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	5 min 2.7 km
Mailand videregående skole 900 elever	6 min 2.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Løkenåsveien Linje 125E	1 min 0.1 km
Fjellhamar stasjon Linje L1	7 min 3.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 16.5 km
Oslo Gardermoen	32 min

BARNEHAGER

Sørli barnehage (0-5 år) 54 barn	5 min 0.4 km
Skårungen Barnehave (1-5 år) 27 barn	6 min 0.5 km
Løkenåsen barnehage (1-5 år) 157 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Finstadjordet	7 min
Rema 1000 Løkenhagen	7 min

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

VARER/TJENESTER

Triaden Lørenskog Storsenter	10 min
Triaden Apotek	11 min
Triaden Vinmonopol	11 min

SPORT

Løken balløkke	8 min
Konvallveien balløkke	8 min
SATS Triaden	10 min
Sporty 60+	11 min

«Fint sted for barna å vokse opp»

— Sitat fra en lokalkjent

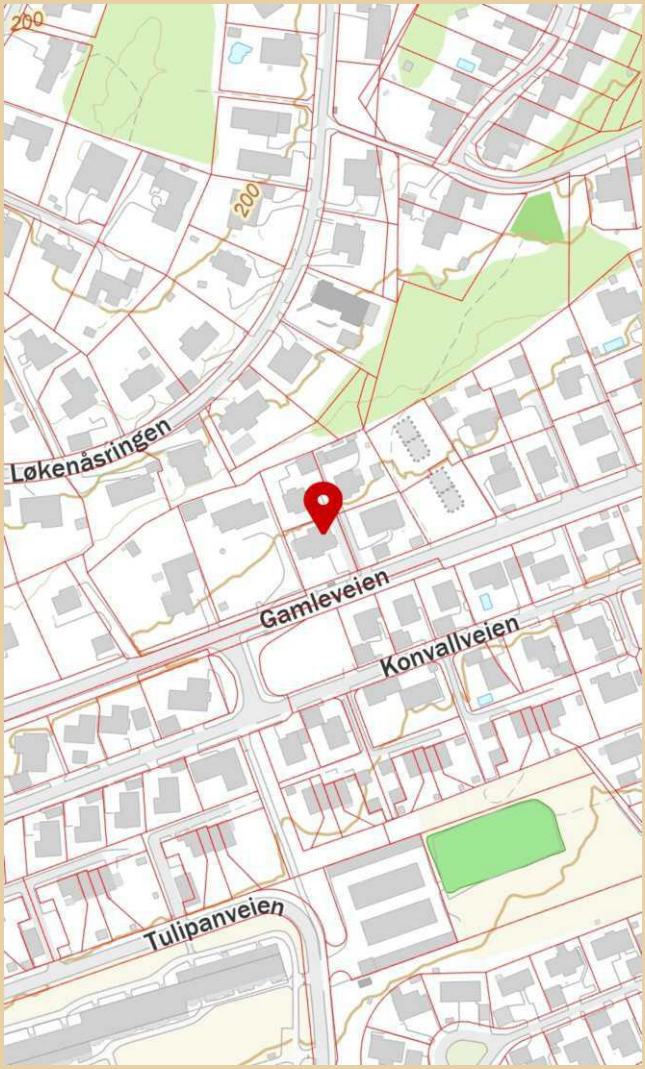
Støynivået
Lite støynivå 94/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Trafikk
Lite trafikk 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Utskriftsdato: 09.09.2026

Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	100	**Bruksnr.**	41	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gamleveien 122A, 1475 FINSTADJORDET								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløpsgebyr	4 119,20 kr
Feie/tilsynsgebyr	561,30 kr
Vanngebyr	3 426,50 kr
Fastledd renovasjon	3 482,52 kr
240 L Renovasjon	5 054,40 kr
Vanngebyr	4 457,75 kr
Avløpsgebyr	5 363,57 kr
Sum	**26 465,24 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Feie/tilsynsgebyr	0%	1	653.00	1/1	0 %	653,00 kr	489,78 kr
Fastledd renovasjon	25%	1	3482.50	1/1	0 %	3 482,50 kr	2 611,89 kr
240 L Renovasjon	25%	1	5054.40	1/1	0 %	5 054,40 kr	3 790,80 kr
Vanngebyr	15%	162	49.99	1/1	0 %	8 098,46 kr	6 073,83 kr
Avløpsgebyr	15%	162	60.44	1/1	0 %	9 791,93 kr	7 343,91 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	7423091	1.00	1/1	0 %	7 423,00 kr	5 567,24 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
					Sum	**34 503,29 kr**	**25 877,45 kr**

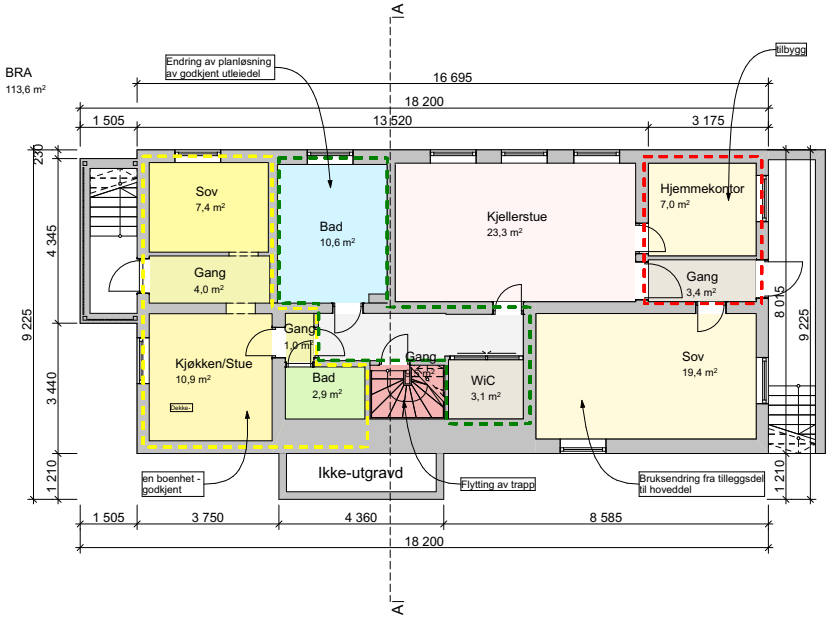
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Kjeller 1:100

Fase:
Søknadstegninger

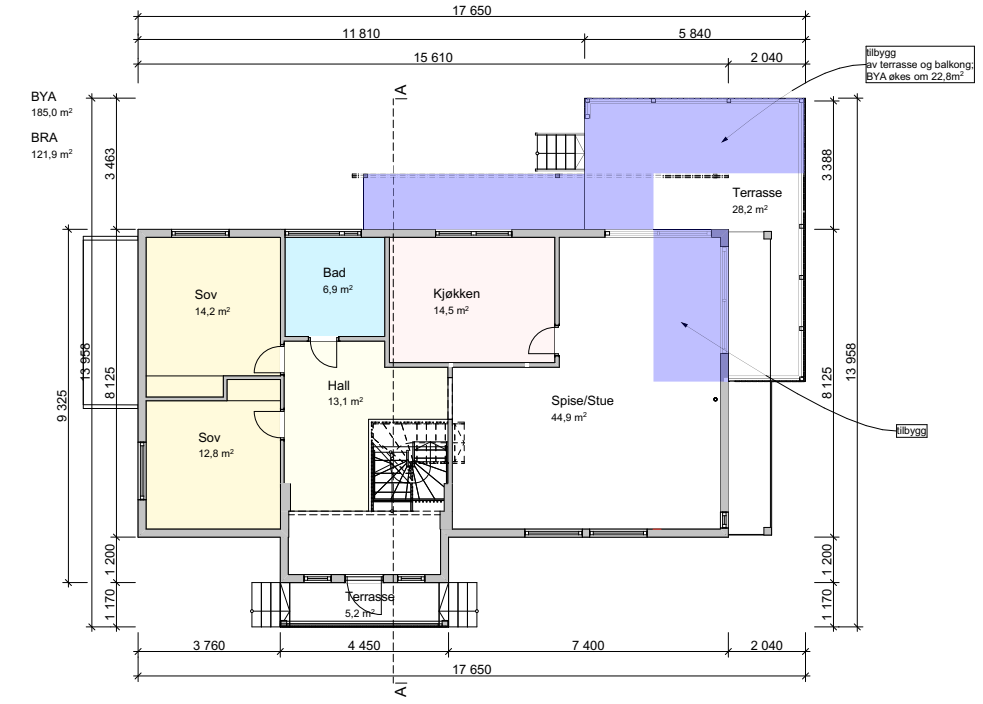
Prosjekt:
Prosjekt gjelder endring av takform, påbygg av helle etasje, tilbygg på 3 etasjer, tilbygg av terrasse, påbygg, underbygg, bruksendring av kjeller til utleiedel og fasadeendring på eiendom 100/41 i Lørenskog.

Tiltakshaver:
Barinder Pal Kaur og Malkiat Singh
Gamleveien 122A
1475 Finstadjordet

"DrekarsVik" Arkitektkontor Szczesniak
Bartlomiej P. Szczesniak
Arkitekt MNAL
ArkitekturDesignSøknadTekniskDokumentasjonEnergi
Kolåsveien 30, 1555 Son
office@drekarsvikarkitektkontor.no
tlf.: 967 320 58
Org nr: 995.613.077

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

Dato: 23.02.2018
Målestokk: 1:100
Tegning: Plan Kjeller
Tegningsnr.: A20-03



1. Etasje 1:100

Fase:
Søknadstegninger

Prosjekt:
Prosjekt gjelder endring av takform, påbygg av helle etasje, tilbygg på 3 etasjer, tilbygg av terrasse, påbygg, underbygg, bruksendring av kjeller til utleiedel og fasadeendring på eiendom 100/41 i Lørenskog.

Tiltakshaver:
Barinder Pal Kaur og Malkiat Singh
Gamleveien 122A
1475 Finstadjordet

"DrekarsVik" Arkitektkontor Szczesniak
Bartlomiej P. Szczesniak
Arkitekt MNAL
ArkitekturDesignSøknadTekniskDokumentasjonEnergi
Kolåsveien 30, 1555 Son
office@drekarsvikarkitektkontor.no
tlf.: 967 320 58
Org nr: 995.613.077

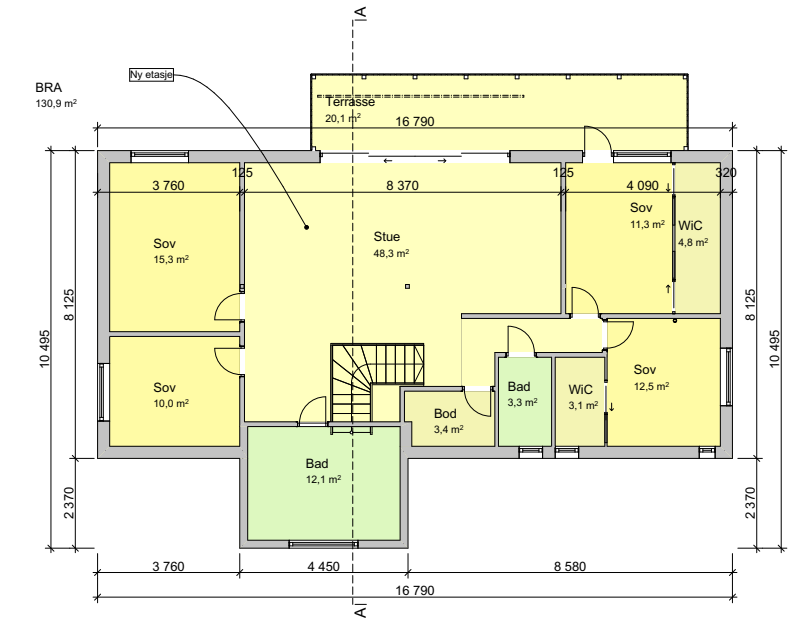
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

Dato: 23.02.2018

Tegning: Plan 1. Etasje

Målestokk: 1:100

Tegningsnr.: A20-02



2. Etasje 1:100

Fase:
Søknadstegninger

Prosjekt:
Prosjekt gjelder endring av takform, påbygg av helle etasje, tilbygg på 3 etasjer, tilbygg av terrasse, påbygg, underbygg, bruksendring av kjeller til utleiedel og fasadeendring på eiendom 100/41 i Lørenskog.

Tiltakshaver:
Barinder Pal Kaur og Malkiat Singh
Gamleveien 122A
1475 Finstadjordet

"DrekarsVik" Arkitektkontor Szczesniak
Bartlomiej P. Szczesniak
Arkitekt MNAL
ArkitekturDesignSøknadTekniskDokumentasjonEnergi
Kolåsveien 30, 1555 Son
office@drekarsvikarkitektkontor.no
tlf.: 967 320 58
Org nr: 995.613.077

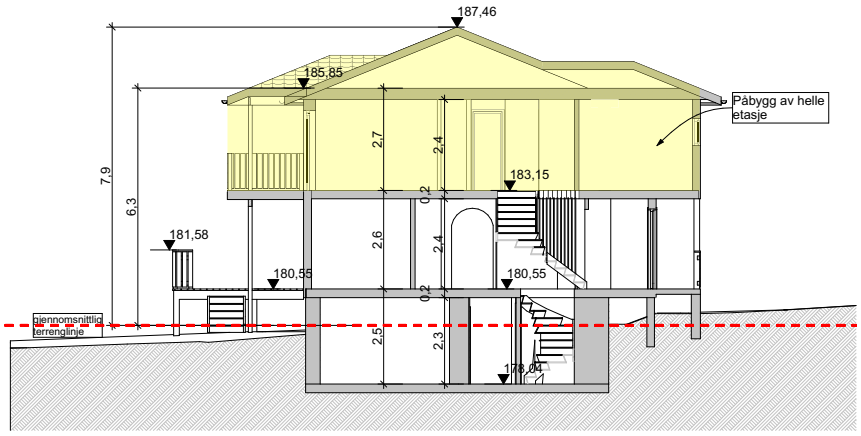
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

Dato: 23.02.2018

Tegning: Plan 2. Etasje

Målestokk: 1:100

Tegningsnr.: A20-01



Snitt A-A 1:100

Fase:
Søknadstegninger

Prosjekt:
Prosjekt gjelder endring av takform, påbygg av helle etasje, tilbygg på 3 etasjer, tilbygg av terrasse, påbygg, underbygg, bruksendring av kjeller til utleiedel og fasadeendring på eiendom 100/41 i Lørenskog.

Tiltakshaver:
Barinder Pal Kaur og Malkiat Singh
Gamleveien 122A
1475 Finstadjordet

"DrekarsVik" Arkitektkontor Szczesniak
Bartlomiej P. Szczesniak
Arkitekt MNAL
ArkitekturDesignSøknadTekniskDokumentasjonEnergi
Kolåsveien 30, 1555 Son
office@drekarsvikarkitektkontor.no
tlf.: 967 320 58
Org nr: 995.613.077

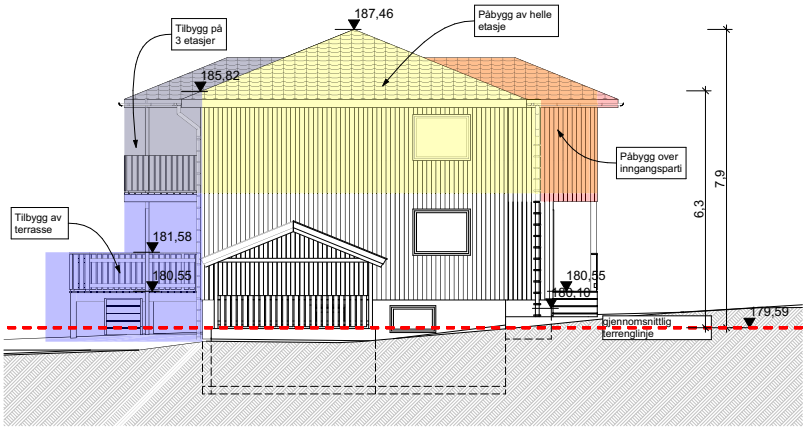
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

Dato: 23.02.2018

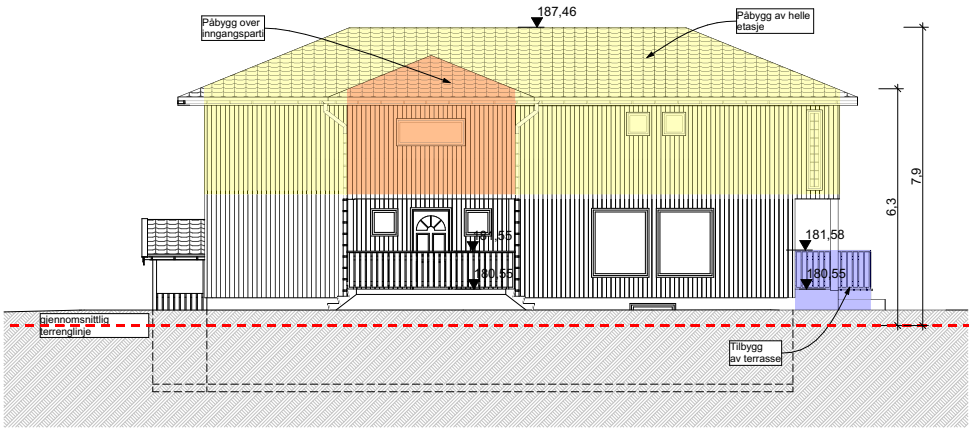
Tegning: Snitt A

Målestokk: 1:100

Tegningsnr.: A30-01



Fasade Nord/Øst 1:100



Fasade Nord/Vest 1:100

Fase:
Søknadstegninger

Prosjekt:
Prosjekt gjelder endring av takform, påbygg av helle etasje, tilbygg på 3 etasjer, tilbygg av terrasse, påbygg, underbygg, bruksendring av kjeller til utleiedel og fasadeendring på eiendom 100/41 i Lørenskog.

Tiltakshaver:
Barinder Pal Kaur og Malkiat Singh
Gamleveien 122A
1475 Finstadjordet

"DrekarsVik" Arkitektkontor Szczesniak
Bartlomiej P. Szczesniak
Arkitekt MNAL
ArkitekturDesignSøknadTekniskDokumentasjonEnergi
Kolåsveien 30, 1555 Son
office@drekarsvikarkitektkontor.no
tlf.: 967 320 58
Org nr: 995.613.077

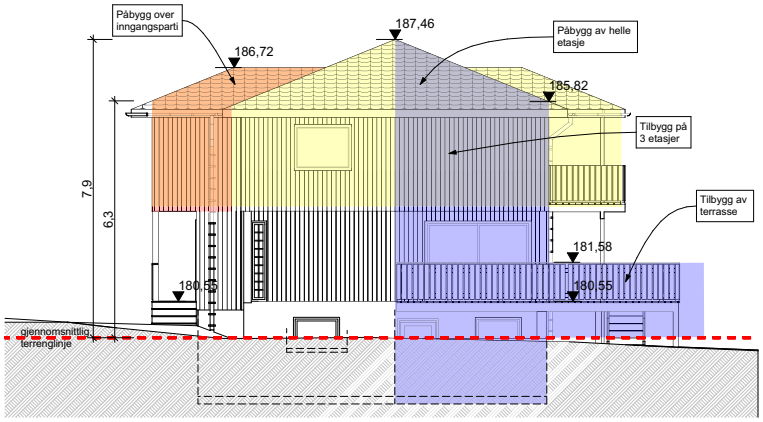
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

Dato: 23.02.2018

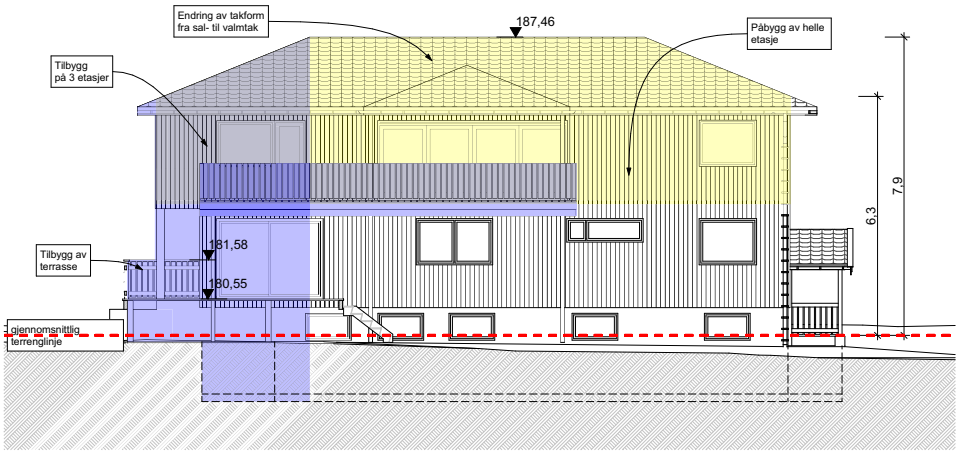
Tegning:
Fasade Nord/Øst og Nord/Vest

Målestokk: 1:100

Tegningsnr.: A40-02



Fasade Sør/Vest 1:100



Fasade Sør/Øst 1:100

Fase:
Søknadstegninger

Prosjekt:
Prosjekt gjelder endring av takform, påbygg av helle etasje, tilbygg på 3 etasjer, tilbygg av terrasse, påbygg, underbygg, bruksendring av kjeller til utleiedel og fasadeendring på eiendom 100/41 i Lørenskog.

Tiltakshaver:
Barinder Pal Kaur og Malkiat Singh
Gamleveien 122A
1475 Finstadjordet

"DrekarsVik" Arkitektkontor Szczesniak
Bartlomiej P. Szczesniak
Arkitekt MNAL
ArkitekturDesignSøknadTekniskDokumentasjonEnergi
Kolåsveien 30, 1555 Son
office@drekarsvikarkitektkontor.no
tlf.: 967 320 58
Org nr: 995.613.077

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

Dato: 23.02.2018

Tegning: Fasader Sør/Øst og Sør/Vest

Målestokk: 1:100

Tegningsnr.: A40-01

Lørenskog kommune

Drekarsvik Arkitektkontor Szczesniak
Postboks 85
1556 SON

Saksbehandler / telefon	Vår referanse:	Deres referanse:	Dato:
Rosanna Haakestad / 907 48 588	18/355- 45		24.03.2021

Ferdigattest - tilbygg, påbygg og bruksendring - Gamleveien 122 A gnr 100 bnr 41

Adresse Gamleveien 122A	**Gnr./bnr./fnr./snr.** 100/41//	**Bygning**
Ansvarlig søker Drekarsvik Arkitektkontor Szczesniak Postboks 85 1556 SON	**Tiltakshaver** Barinder Pal Kaur og Malkiat Singh Gamleveien 122 A 1475 FINSTADJORDET	
Tiltakets art: tilbygg, påbygg, bruksendring	**Bygningstype:** Enebolig	

Ferdigattest er gitt med bakgrunn i mottatt søknad.

Søknad om ferdigattest ble mottatt 17.03.2021. Supplerende dokumentasjon ble mottatt 18.03.2021.

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 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 Oslo og Viken i medhold av plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI. Eventuell 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
byggesak

Mirjana Andric for,
Na Stephansen
avdelingsleder

Rosanna Haakestad
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi til:

Barinder Pal Kaur og Malkiat Singh	Gamleveien 122 A	1475	FINSTADJORDET

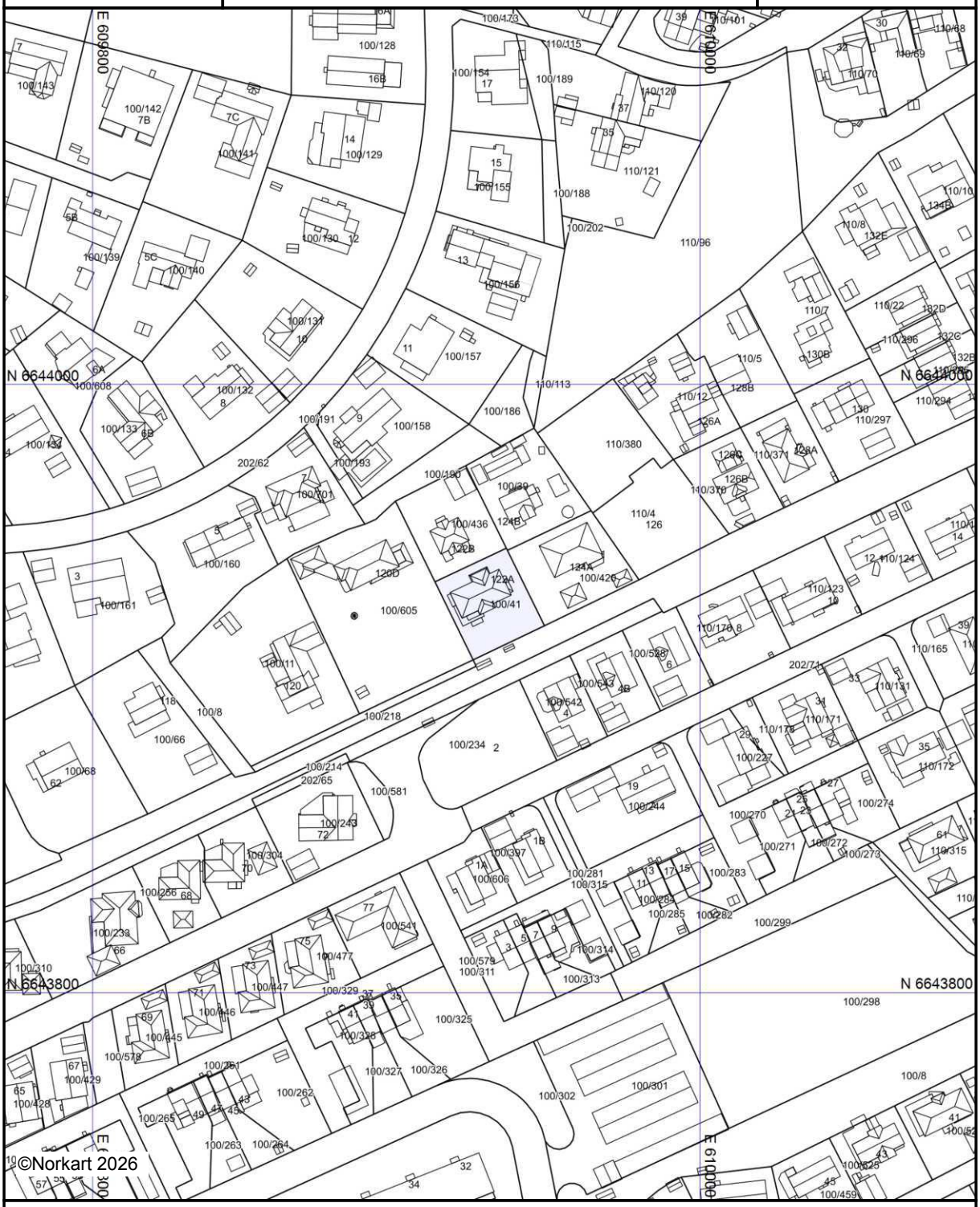
Lørenskog kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 100/41
Adresse: Gamleveien 122A
Utskriftsdato: 09.09.2026
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

43-4-03
LØKEN - SØRLI

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR LØKEN – SØRLI I LØRENSKOG KOMMUNE

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.
I dette område er det regulert for oppføring av:

A. Blokkbebyggelse
B. Småhusbebyggelse
C. Forretningsbebyggelse og offentlige bygninger.

Bebyggelsen skal plasseres som vist på planen.

A. Blokkbebyggelse

§ 2

Byggefelt C skal bebygges med boligblokker med etasjetall som vist på planen.
Underetasje kan innredes innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 3

Området mellom blokkene skal opparbeides som grøntområde med plass for lekeplasser, sandlekeplasser o.l.
Blokkbebyggelsen kan bare innhegnes med bygningsrådets samtykke.

§ 4

I felt C skal det for boligblokkene avsettes plass for biloppstillingsplasser (herunder også parkeringshus) i et antall minst 1,5 plass pr. leilighet.

B. Småhusbebyggelse

§ 5

Bebyggelsen skal oppføres som vist på planen og kan oppføres i inntil 2 etasjer. Etasjetallet fastsettes av bygningsrådet.
Hvor terrengforholdene tilsier det kan det innredes underetasje innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 6

En-etasjes hus kan ha en gjennomsnittlig gesimshøyde på inntil 3,50 m, en-etasjes hus med underetasje inntil 5,00 m og to-etasjes hus inntil 7,00 m.
Taket skal enten være flatt med maksimal helling 1:50 eller saltak med helling 15^{o}-25^{o}. I en-etasjes hus tillates høyst 0,50 m knevegg.

§ 7
(Utgår - kfr. kom. plan)

En-etasjes hus skal ikke ha større bebygd flate enn 20% av tomtens bruttoareal (målt til midte av veg).
To-etasjes hus skal ikke ha større bebygd flate enn 15% av tomtens bruttoareal.

§ 8
(Utgår - kfr. kom. plan)

Garasjer og andre uthus skal ikke overstige 50 m² pr. leilighet. De skal oppføres i samme materiale og ha samme farge som våningshuset.
Der hvor forholdene tilsier det, kan det oppføres fellesgarasje. Enheten i fellesgarasjene må ikke overstige 50 m².

§ 9

Mot regulert veg oppsettes gjerde som ikke skal være over 1,0 m høyt. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Sammenhengende gjerde innenfor naturlig avgrensede partier utføres av ensartet konstruksjon, høyde og farge m.v. Før gjerde mot veg oppsettes, må terrenget planeres hvor gjerde skal stå, evtentuelt oppsettes forstøtningsmur hvor dette finnes påkrevet. Tette gjerder og hekker tillates ikke på tomter ved vegkryss.

C. Forretningsbebyggelse, offentlige bygninger

§ 10

På planen i felt C er avsatt plass for et forretningsbygg (butikk). Bygget kan oppføres i 2 etasjer og som vist på planen. Parkeringsplasser for forretningene må det skaffes plass til innenfor eget område i et antall av 1 plass pr. 50 m² forretningsareal.

§ 11

På planen er i felt C avsatt plass til en barne- og grende- skole. Bygget kan oppføres i 2 etasjer og i størrelsesorden 5000 m2.

§12

I felt C er avsatt plass til 2 tomter for offentlige bygninger (barneinstitusjoner). Bebyggelsen skal oppføres i en etasje og som vist på planen.

Felles bestemmelser

§ 13

Farge på hus fastsettes av bygningsrådet.

§ 14

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som kan virke sjenerende for naboer eller hindre oversikten i vegkryss og ved ut- og innkjøring på tomtene.

§ 15

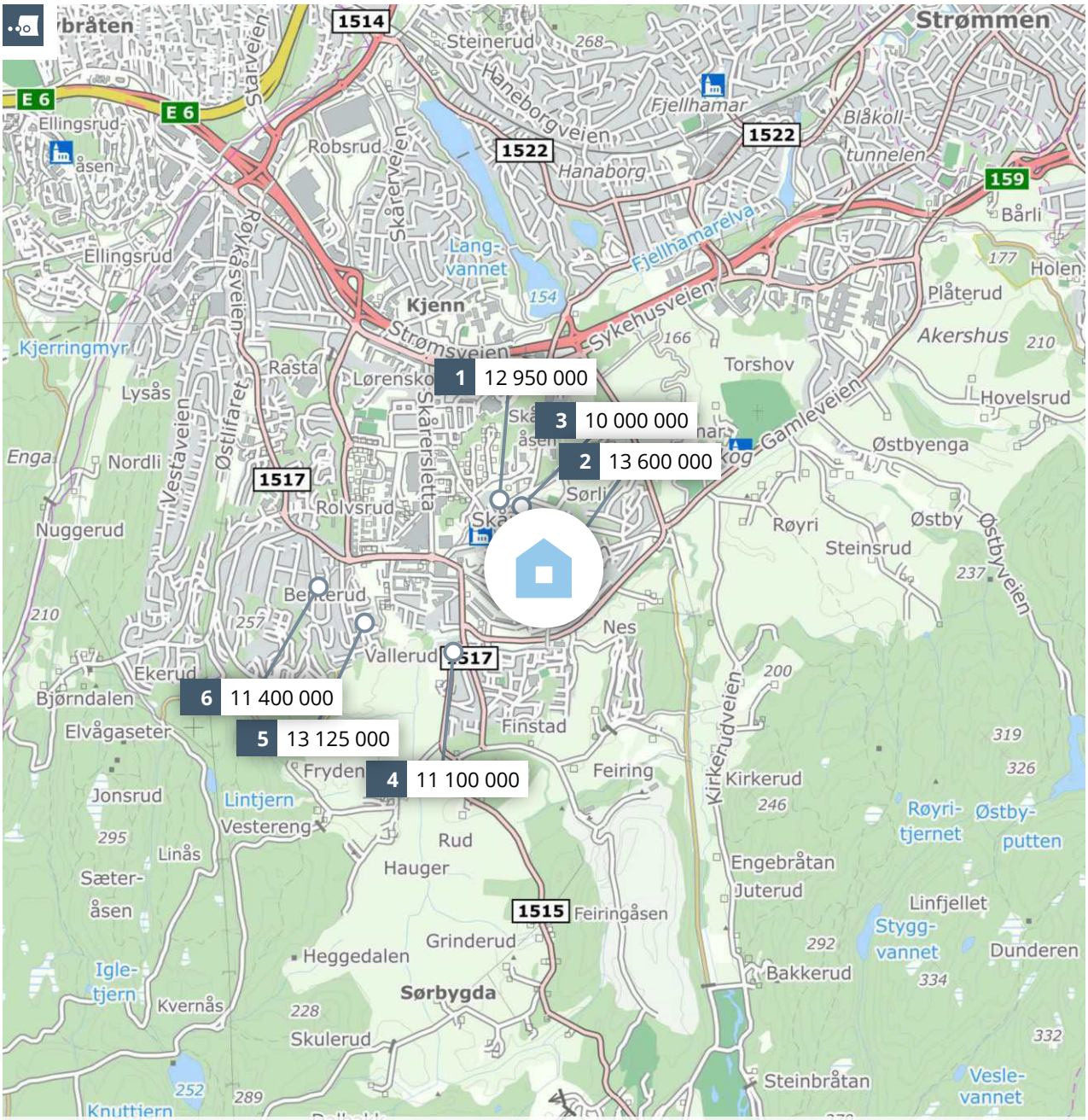
Selger av parsell er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelsene.

§ 16

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser 1-12 kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de allminnelige vedtekter for Lørenskog Kommune.

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre den 06.09.1971
Stadfestet av Kommunal- og arbeidsdepartementet den 06.12.1971

Kommuneplanbestemmelser vedtatt den 15.03.2023
erstatter §§ 7 og 8 i disse reguleringsbestemmelsene.



Meglers verdivurdering

GAMLEVEIEN 122 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Atrium Eiendomsmegling AS den 30.10.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gamleveien 122 A, 1475 FINSTADJORDET

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1986

GNR 100 BNR 41 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3222
LØRENSKOG GRUNNKRETS SØRLI-NORD

Verdivurdert til

15 500 000

-	15 500 000	42 582
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	364 m²	22 m²	- m²	56 m²	- m²	138 m²
Tomt						- m²
Byggeår						1986

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	10
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller
Krypkjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nordlifaret 14 331 m² 1972 1 118 m² 5 sov	02.05.2024	13 600 000	**12 950 000**	0	12 950 000	**39 124**
2	Gamleveien 128 A 348 m² 2012 611 m² 8 sov	29.09.2026	14 500 000	**13 600 000**	0	13 600 000	**39 080**
3	Løkenåsringen 33 150 m² 2023 1 442 m² 4 sov	08.02.2024	10 600 000	**10 000 000**	0	10 000 000	**66 667**
4	Losbyveien 33 161 m² 1989 685 m² 3 sov	15.01.2026	11 900 000	**11 100 000**	0	11 100 000	**68 944**
5	Rugdeveien 16 231 m² 2018 1 136 m² 5 sov	23.01.2025	13 690 000	**13 125 000**	0	13 125 000	**56 818**
6	Glenneveien 32 215 m² 2024 339 m² - sov	14.02.2025	11 900 000	**11 400 000**	0	11 400 000	**53 023**

Daniel Bigom v/ PrivatMegleren Atrium har gleden av å presentere Gamleveien 122a mellom Sørli og Løkenåsen på Lørenskog! Nå kan du sikre deg en av de største villaene i nabolaget - En unik mulighet på hele 386m²!

Boligen er svært påkostet, og så og si alt er fornyet i 2020 både utvendig og innvendig. Her er alt fra fasade, drenering, tak, isolasjon, vinduer/dører, rør, el-anlegg og til og med nytt balansert ventilasjonsanlegg fornyet! På innsiden er også 1. og 2.etasje komplett fornyet i 2020. Underetasjen har 2 bad fra 2006, men det er også gjort oppgraderinger i etasjen. Det er gulvvarme nesten hele boligen og det er en rekke gode materialvalg som du garantert setter pris på. Boligen fremstår svært godt vedlikeholdt og er kan flyttes rett inn i uten å tenke på oppussing.

Med en så stor bolig som dette er det et ekstra godt høydepunkt at planløsningen er såpass gjennomtenkt som her. Det er ikke ofte det er tilrettelagt for at 2 familier kan bo sammen i hoveddel + få skattefri inntekt fra 4-roms og 2-roms utleiedel i u.etg!

Her får du i tillegg perfekt beliggenhet innerst i rolig blindvei, hvor bussen ekspressbussen tar deg rett til Økern eller Triaden og metro senter hvor du har en rekke bussruter tilgjengelig. Tomten er svært solrik, og er godt skjermet fra innsyn, men nyter samtidig flott utsikt mot marka og Losby.

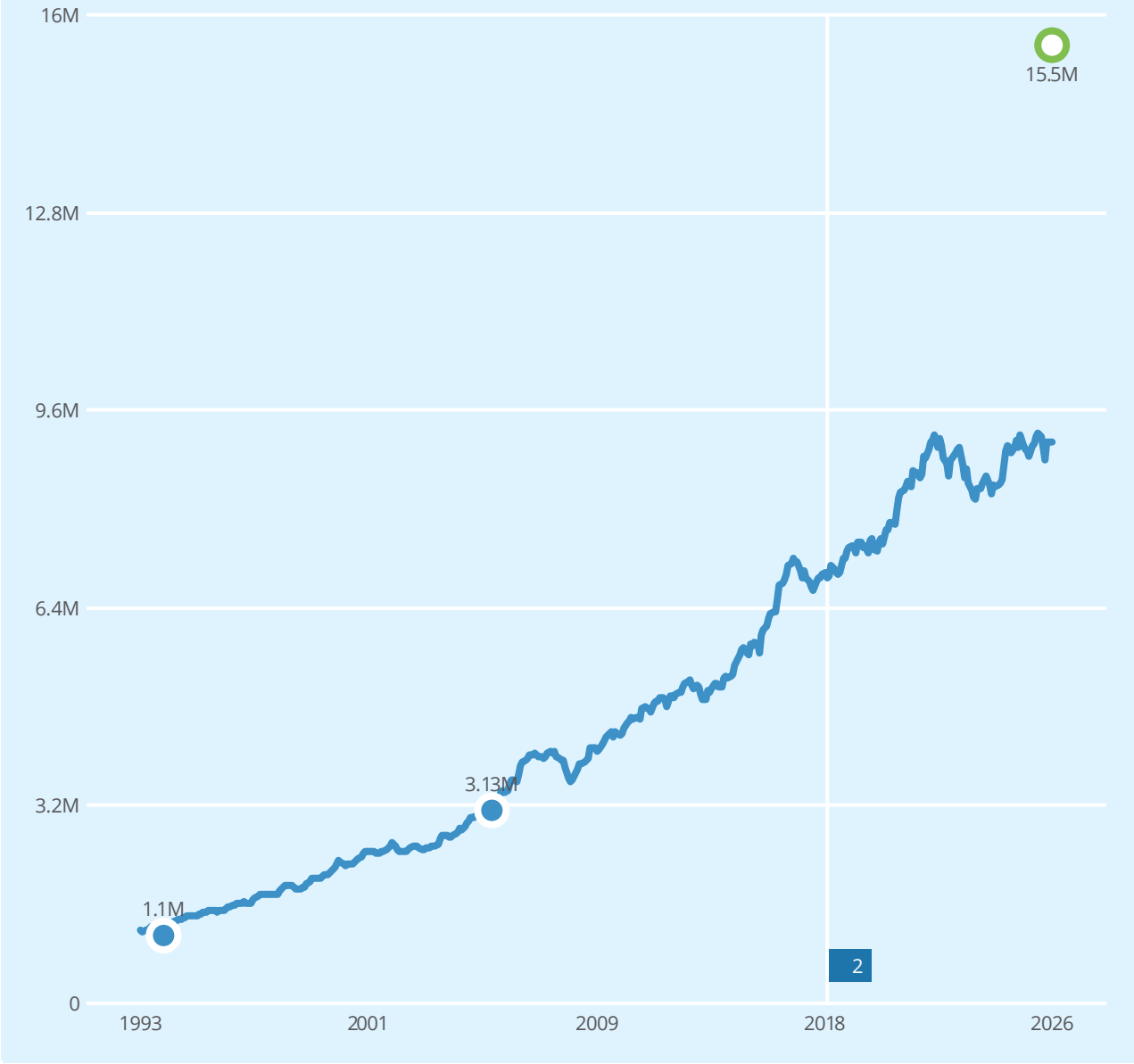
Noen av mange høydepunkter:
- Fasade, drenering, tak, isolasjon, vinduer, rør, el-anlegg, balansert ventilasjon++ fra 2020
- Alt i 1. og 2.etasje er nytt fra 2020
- Godkjent påbygg, tilbygg, bruksendringer og utleiedeler
- 2 godkjente utleiedeler med bad fra 2006 og flere nye oppgraderinger
- Hoveddel med 6 soverom, 3 bad, 2 stuer, kjøkken + klargjort for eget kjøkken i 2.etg
- Innredet og uinnredet loft på hele 138 m²
- Peis fra 2023 og 2 varmepumper
- Garasje m/ lader og hems + mange p-plasser samt 2 ladere og egen strømmåler
- Balkong i 2etg på 20m² med topp utsikt
- Skjermet hage og terrasse på 30m²
- Buss til Lørenskog sentrum, Økern osv rett ved!

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
04.01.2006	16.01.2006	23.03.2006	3 100 000	3 125 000	-	3 125 000	3
23.11.1993		23.11.1993	-	1 100 000	-	1 100 000	

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Eneboliger til salgs i 1475 FINSTADJORDET nå

2
eneboliger til salgs

18.7M
18.2M
17 500 000 Prisantydning i snitt
17.2M
16.7M
16.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
115
dager

Eneboliger solgt i 1475 FINSTADJORDET siste 12 mnd

11
eneboliger solgt

8 695 000 Prisantydning i snitt
8 670 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
54
dager

for 0.7% over prisantydning

Analyse m²-priser

49 850 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd
49 042 LØRENSKOG kommune i snitt siste 12 mnd

42 582 Gamleveien 122 A Totalpris 15 500 000

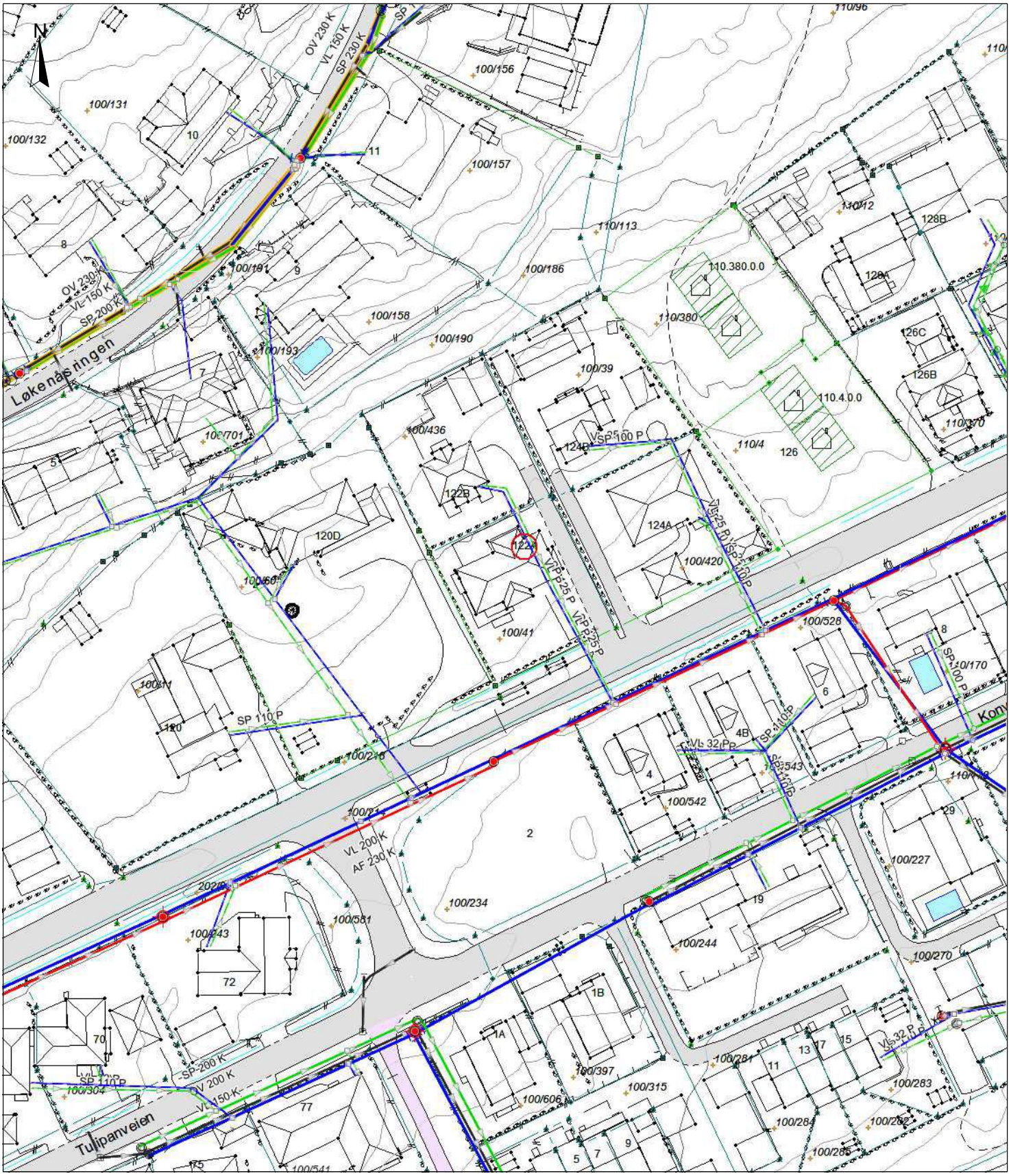
Lørenskog kommune
TEKNISK

LEDNINGSKART Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **100** Bnr.: **41** Adresse: **Gamleveien 122A**

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.

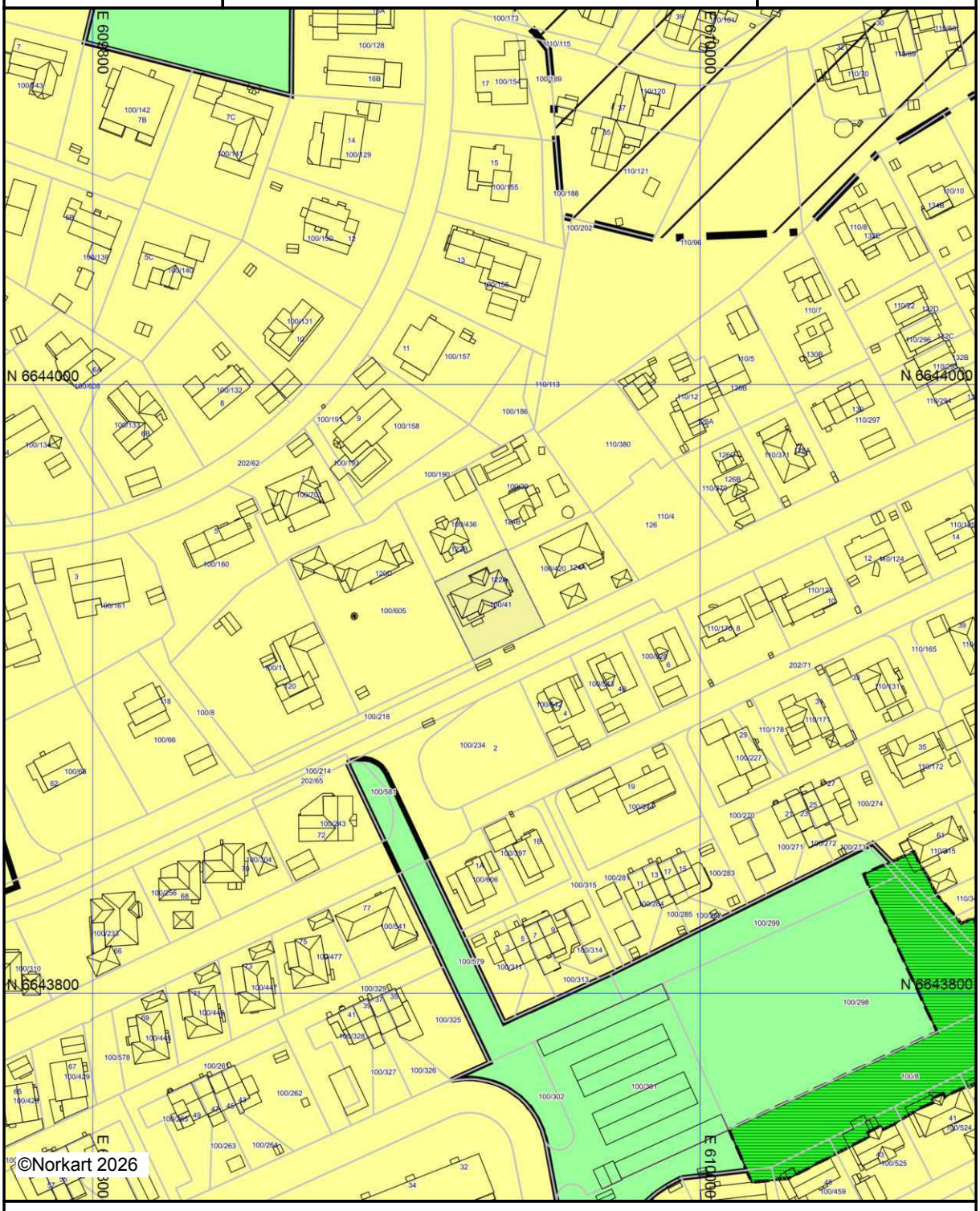
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 100/41
Adresse: Gamleveien 122A
Utskriftsdato: 09.09.2026
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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200



Boligbebyggelse - nåværende

Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå

Grønnstruktur - nåværende

LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Samleveg - nåværende

Adkomstveg - nåværende

Abc Påskrift områdenavn

Kommuneplanens arealdel 2026 - 2038

Planbestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av kommunestyret 10.06.2026.

Lørenskog kommune

Innholdsfortegnelse

INNLEDNING 7

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER 8

1. Forholdet mellom kommuneplanen og øvrige planer 9

2. Plankrav 10

2.1 Krav om reguleringsplan 10

2.2 Unntak fra plankrav 10

3. Rekkefølgekrav og vilkår for å etablere samfunnsservice, grønnstruktur og teknisk infrastruktur 10

4. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler 11

4.1 Geografisk avgrensning 11

4.2 Avgrensning etter type tiltak 11

4.3 Utforming og sosial boligbygging 11

5. Dokumentasjonskrav 12

Retningslinje for dokumentasjonskrav 12

6. Krav til infrastruktur 13

6.1. Offentlig teknisk infrastruktur 13

Retningslinje til offentlig teknisk infrastruktur 13

6.2. Avkjørsel 13

Retningslinjer for avkjørsler 14

6.3. Vann, avløp og overvann 14

6.3.1. Overvann 14

6.3.2. Krav om overordnet plan for vann, avløp og overvann 14

6.3.3. VA-løsninger for mikrohus 15

6.3.4 Avstandskrav 15

Retningslinje for avstand til offentlige vann- og avløpsanlegg 15

6.4 Renovasjon 15

Retningslinje for renovasjon 15

6.5 Fjernvarme 15

6.6 Fornybar energi 16

7. Skilt og reklame 16
7.1 Generelt 16
7.2 Vurderingsgrunnlag 16
7.3 Skiltplan 16
7.4 Plassering 16
7.5 Utforming 17

8. Utforming og boligsammensetning 18
8.1 Utforming 18
Landskap og områdestruktur: 18
Universell utforming og bokvalitet: 18
Fasader, material- og fargebruk: 18
Innglassing eller lukking av uterom: 19
Retningslinje for innglassing eller lukking av uterom: 19
Retningslinje for bokvalitet 19
8.2 Boligsammensetning 19
Boligtyper, størrelse og antall: 19
8.3 Hybler 19
Retningslinje for hybler 20

9. Uteoppholdsareal 20
9.1 Kvalitetskrav 20
9.2 Areal som ikke inngår i minste uteoppholdsareal (MUA) 20
9.3 Privat uteoppholdsareal 21
9.4 MUA-krav for småhusbebyggelse 21
9.5 MUA krav for konsentrert småhusbebyggelse 21
9.6 MUA-krav for blokkbebyggelse 21

10. Handel og forretning 22

11. Mobilitet og parkering 22
Andre formål: 23
Avrunding: 23
Bolig: 23
Sykkel: 23
Brukbarhet: 24
Øvrige bestemmelser 24

12. Støy 24
12.1 Støyfølsomme bruksformål 24
12.2 Bebyggelse i rød støysone 25

12.3 Samlet vurdering av støyforhold 25
12.4 Ny støyende virksomhet 26
12.5 Bygge- og anleggsfase 26

13. Lokal luftkvalitet 26
13.1 Ny bebyggelse og luftkvalitet 26

14. Kulturminner 26
14.1 Kulturminner med avklart verneverdi 26
Retningslinjer for saker som berører kulturminner 27
14.2 Kulturminner uten avklart verneverdi 28
14.3 Kulturminner i reguleringsplan 28

15. Grønnstruktur og naturmangfold 28
15.1 Grønnstruktur 28
Retningslinje for grønnstruktur 29
Retningslinjer for boligbebyggelse 29
15.2 Blågrønne strukturer 29
Retningslinjer for blågrønne strukturer 30
15.3 Naturmangfold 30
15.3.1 Beplantning 30
15.3.2 Raviner 30

16. Masseforvaltning 31
16.1 Massebalanse 31
16.2 Plan for jordflytting 31

17. Områdestabilitet og fare for kvikkleireskred 31

18. Anleggsperioden 31
18.1 Trinnvis utbygging 31
18.2 Adkomst 31

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL 33

19. Byggeområder for bolig 34
19.1 Bolig 34
19.2 Frittliggende småhusbebyggelse 34
19.2.1 Definisjoner 34
Frittliggende småhusbebyggelse: 34
Sekundærleilighet: 34
Boenhet: 34

19.2.2 Utforming 35
19.2.3 Bebyggelse og fradeling 35
Retningslinje for fradeling 35
19.2.4 Bebyggelsesstruktur 35
19.2.5 Terrengtilpasning 35
19.2.6 Tillatt høyde og utnyttelse 35
19.2.7 Mikrohus 36
19.2.10 Store trær 37
19.3 Konsentrert småhusbebyggelse 37
19.3.1 Definisjon 37
19.3.2 Tiltak på eksisterende konsentrert småhusbebyggelse 37

20. Tjenesteyting 37

21. Næring 38

22. Grønnstruktur 38

23. Kombinert bebyggelse anleggsformål 38

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER 40

24. Sikringssone for drikkevann (H110) 41

25. Sikringssone T-bane (H190_1a og 1b) 41

26. Sikringssone tunneler (H190_2) 42

27. Sikringssone VA-anlegg (H190_3) 42

28. Faresone kvikkleire (H310) 42

29. Faresone flom (H320) 43

30. Retningslinjer for hensynssone kulturmiljøer (H570) 43

31. Båndleggingssoner for naturvern (H720_1-6) 43

32. Båndleggingssone for kulturminner - Lørenskog middelalderkirke (H730_1) 44

33. Båndleggingssone for kulturminner - Haneborgåsen (H730_2) 44

34. Båndleggingssone høyspentanlegg (H740) 44

RETNINGSLINJER FOR UTVIKLINGSOMRÅDENE 46

35. Generelle retningslinjer for utviklingsområdene 47

35.1 Lørenskog sentrum 49
35.2 Lørenskog stasjonsområde 50
35.3 Visperud 51
35.4 Fjellhamar 51
35.5 Ahus/ Nordbyhagen 52

RETNINGSLINJER FOR MARKA 53

36. Retningslinjer for planlagte løyper i Marka 54

37. Planliste 55

INNLEDNING

Kommuneplanens arealdel, med retningslinjer og bestemmelser, skal bidra til at Lørenskog kommune utvikler seg i tråd med kommunens vedtatte arealstrategi, visjon og satsinger 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-, natur- og friluftsområdene, grønne lunger og forbindelser i byggesonen
- høy, funksjonell og estetisk kvalitet i de bygde omgivelsene
- at godt bomiljø ivaretas

Bestemmelsene er juridisk bindende, mens retningslinjene er veiledende for kommunens saksbehandling. Retningslinjene 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.
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, inkludert rekkefølgekravene i punkt 3, 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.

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. 19.2
d) fradeling av enkelttomt på minst 600 m^2 – i delesøknaden skal det dokumenteres at tomten kan bebygges i samsvar med bestemmelsene i pkt. 19

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, grønnstruktur og samfunnsservice er etablert eller sikret. Med samfunnsservice menes energiforsyning, vann og avløp, kollektivbetjening, gang- og

sykkelveinett, torg eller møteplasser og helse- og sosialtjenester (som for eksempel omsorgsboliger, sykehjemsplasser, 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, avfallsug, 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. Kommunen skal ha anledning til å kjøpe inntil 10 % av boligene i ethvert nytt boligprosjekt.

Ved inngåelse av utbyggingsavtaler vil kommunen kunne stille krav om sosiale boformer og tekniske løsninger i bygg og boenheter for å ivareta behovene i kommunens boligplan.

5. Dokumentasjonskrav

Retningslinje for dokumentasjonskrav

Dokumentasjonsbehovet for alle planer og tiltak blir vurdert som en del av kommunens saksbehandling.

Et utvalg av behov omtales her særskilt. Listen er ikke uttømmende:

- *Overordnet rammeplan for vann, avløp og overvann (VAO-rammeplan) skal leveres til alle reguleringsplaner for å sikre tilfredsstillende håndtering av vannforsyning, spillvann og overvann (Se bestemmelse 6.3)*
- *Kartskisse og beskrivelse for renovasjonsløsningen skal foreligge i alle planforslag. (Se bestemmelse 6.4 om renovasjon.)*
- *Redegjørelse for utforming og visuelle kvaliteter skal beskrive tiltakets utforming, tilpasning til omgivelser og fjernvirkning. (Se bestemmelse 8.1 om utforming.)*
- *Sol- og skyggeanalyse skal dokumentere solforhold på egen eiendom og konsekvenser for naboer. (Se bestemmelse 9.1 om kvalitetskrav til uteoppholdsareal.)*
- *Mobilitetsplan, inkludert trafikkanalyse og parkeringsbehov, skal utarbeides ved større utbygging eller vesentlig trafikkbelastning. (Se bestemmelse 11. om mobilitet og parkering.)*
- *Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan (MOP) skal foreligge for alle større anleggsprosjekter. (Se bestemmelse 13. om luftkvalitet og 15.2 om blågrønne strukturer.)*
- *Plan for avbøtende tiltak og varslingsrutiner ved støy skal utarbeides dersom støy overskrider grenseverdier eller kan være problematisk. (Se bestemmelse 12 om støy.)*
- *Redegjørelse for påvirkning av vannforekomst skal beskrive hvordan tiltak påvirker miljøtilstanden i vassdrag. (Se bestemmelse 15.2 om blågrønne strukturer og 15.3 om naturmangfold.)*
- *Biologisk kartlegging skal vurderes ved reguleringsarbeid der naturmangfold kan berøres. (Se bestemmelse 15.3 om naturmangfold og planbeskrivelsen kap. 7 om natur- og kulturverdier inkludert 7.4 naturmangfold og 7.9 arealnøytralitet.)*

6. Krav til infrastruktur

6.1. Offentlig teknisk infrastruktur

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

Retningslinje til offentlig teknisk 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.

6.2. 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 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.

6.3. Vann, avløp og overvann

6.3.1. Overvann

Overvann skal tas hånd om ved kilden slik at vannbalansen opprettholdes tilnærmet naturtilstanden. Naturlige flomveier og arealer til infiltrering i grunnen skal bevares.

Gjennomtrengelige flater skal prioriteres fremfor tette flater.

Ved etablering av tette flater som tak og asfaltert gårdsplass/adkomst skal tapet av den naturlige overvannshåndteringen erstattes med tilstrekkelige og naturbaserte løsninger for å ta hånd om vannet.

Overvannsløsninger skal bidra til god vannkvalitet og godt vannmiljø i alle vassdrag.

Overvannshåndtering skal planlegges slik at det kan inngå som et bruks- og trivselselement i utearealer.

6.3.2. Krav om overordnet plan for vann, avløp 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.

6.3.3. VA-løsninger for mikrohus

Mikrohus må kobles til vann og avløp.

6.3.4 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 2 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 3.4 og VA-norm for Nedre Romerike punkt 4.7.

6.4 Renovasjon

Renovasjonsløsninger skal være trafikksikre. Det skal tilstrebes fellesløsninger for varelevering og avfallshåndtering for flere eiendommer.

Innenfor utviklingsområdene kan kommunen kreve utredning for avfallssug.

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

Retningslinje for renovasjon

Ved plan skal det sikres ved rekkefølgebestemmelser at områder for renovasjon (oppsamlingsplass, avfallshus, nedgravd container) skal være opparbeidet og ferdigstilt før området kan tas i bruk.

6.5 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.

6.6 Fornybar energi

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

7. Skilt og reklame

7.1 Generelt

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.

7.2 Vurderingsgrunnlag

Bestemmelsene skal sikre at skilt og reklame utformes i tråd med kravene for visuell utforming i plan- og bygningsloven § 29 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.

7.3 Skiltplan

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

7.4 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.

7.5 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.

8. Utforming og boligsammensetning

8.1 Utforming

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.

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.

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.

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.

8.2 Boligsammensetning

Boligtyper, størrelse og antall:
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.

8.3 Hybler
Det tillates ikke oppdeling av boenheter til hybler.

Retningslinje 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 reguleringsplan er 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.

9. Uteoppholdsareal

9.1 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.

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

9.2 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 bruksareal (BRA)
g. områder med høyere støy enn det som er angitt som nedre grense for gul støysone i *retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T1442*, tabell 2
h. områder med luftforurensning i gul eller rød sone, slik det er angitt i *retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T1520*, tabell 1
i. offentlig grønnstruktur

9.3 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.

9.4 MUA-krav for småhusbebyggelse

Minste tillatt uteoppholdsareal (MUA) for frittliggende småhusbebyggelse på egen eiendom er 200 m^2 per boenhet. For mikrohus og boenheter som er mindre enn 50 m^2, skal det være min. 100 m^2.

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

9.5 MUA krav for konsentrert småhusbebyggelse

Minste tillatt uteoppholdsareal (MUA) for konsentrert småhusbebyggelse er 50 m^2 per boenhet. I utviklingsområdene kan det unntaksvis tillates ned mot 35 m^2 MUA per boenhet. 75 % av minste tillatt uteoppholdsareal skal være på terreng, med mindre annet kommer fram av regulering.

9.6 MUA-krav for blokkbebyggelse

Minste tillatte uteoppholdsareal (MUA) for bolig i blokkbebyggelse er 40 m^2 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.

Der det planlegges for sosiale boformer med innendørs fellesarealer kan det tillates ned mot 30 m^2 per boenhet. Dette forutsetter at uteoppholdsarealene har god kvalitet og framstår som attraktive.

10. 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.

11. Mobilitet og parkering

Parkeringsdekning og detaljert norm skal vurderes i lys av formålet og det konkrete behovet ved hvert enkelt tilfelle og fastsettes i reguleringsplan. Tabellen under angir ytre rammer for vurderingen. Beliggenhet og kollektivtilgjengelighet skal vektlegges for alle planformål når parkeringsdekningen vurderes. Sone A omfatter utviklingsområdene og sone B omfatter resten av kommunen. Der ikke annet er angitt i tabellen, gjelder parkeringsbestemmelsene som maksnorm.

Formål	Antall bilplasser		Antall sykkel-plasser (min.)	Enhet	Merknad
	Sone A	Sone B			
Bolig (blokk-bebyggelse)	Min 0,7 – Maks 0,9	Min 0,8 – Maks 1,0	1,8	Per boenhet	Inkluderer 10 % gjesteparkering. Behov knyttet til helsetjenester og beredskap kommer i tillegg.
Bolig (konsentrert småhus-bebyggelse)	Min 0,7 – Maks 1,1	Min 0,8 – Maks 1,2	2	Per boenhet	Inkluderer 10 % gjesteparkering. Behov knyttet til helsetjenester og beredskap kommer i tillegg.
Bolig (frittliggende småhus-bebyggelse)	2,0*	2,0*		Per boenhet	*) Parkeringskravet gjelder også som minimunskrav
Forretning	1,0	1,0	1,5	Per 100 m^2 BRA	
Kontor	0,5	0,5	2	Per 100 m^2 BRA	
Skole	0,6	0,6	0,8	Bil per årsverk, sykkel per elev	Egne krav til hente- og bringeplasser.

Formål	Antall bilplasser		Antall sykkel-plasser (min.)	Enhet	Merknad
	Sone A	Sone B			
Barnehage	0,7	0,7	0,8	Per årsverk	Egne krav til hente- og bringeplasser.
Institusjoner	1,0	1,0	0,8	Per årsverk	En del av plassene må reserveres besøkende.
Treningssenter	0,2	0,2	1,5	Per 100 m^2 BRA	
Bevertning	0,1	0,1	1	Per 100 m^2 BRA	
Bussholdeplass			4,0	Per holdeplass, per retning	
Industri/verksted	1,0	1,0	1,0	Per 100 m^2	Ved bilverksted regnes ikke oppstilling av biler til service med.
Lager	1,0	1,0	0,2	Per 100 m^2	

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. I tillegg skal det avsettes nødvendig plass til helsetjenester og beredskap. For blokkbebyggelse skal alle parkeringsplasser for biler være tilrettelagt for elbillading. Gjesteparkering kan unntas fra dette.

Ved boligbygging med boligsosialt formål er antall parkeringsplasser for gjesteparkering: 0,1 per boenhet i tillegg til øvrig parkering.

Det skal etableres sykkelparkeringsplasser både i sykkelboder og utendørs. En andel av utendørs sykkelparkeringsplasser skal være under tak. Andelen angis ved regulering. Både innendørs og utendørs sykkelparkeringsplasser skal være lett tilgjengelig fra alle oppgangene. Det skal være tilrettelagt for å lade elsykler i eller i tilknytning til sykkelboder.

Sykkel:
Sykkelparkeringsplasser skal ha høy kvalitet, plasseres nær hovedinngang og ha god og trafikksikker adkomst fra gang- og sykkelvei. Som hovedregel skal sykkelparkering plasseres nærmere hovedinngang enn parkeringsplasser for bil.

Minst 5 % av sykkelparkeringsplassene skal være tilpasset lastesykler.

Når nye fortau, offentlige torg og liknende skal etableres, skal det vurderes å etablere offentlige sykkelparkeringsplasser og oppstillingsplasser for mikromobilitetsløsninger, for eksempel stativer for sparkesykler.

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

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for forflytningshemmede. Minste størrelse på parkeringsplass for forflytningshemmede skal være 4,5 meter fri bredde og 6,0 meter fri lengde.

Øvrige bestemmelser
Utbygging skal støtte opp under mål om redusert bilavhengighet og tilrettelegging for grønn mobilitet.

Parkeringsplasser skal i all hovedsak være under bakken, bortsett fra i områder med frittliggende småhusbebyggelse. Gateparkering kan vurderes. Bebyggelse skal ikke planlegges slik at parkeringsetasjer danner en fasade mot offentlige rom eller felles uteoppholdsarealer.

Det skal tilstrebes å etablere fellesløsninger for flere eiendommer. Ved etablering av fellesanlegg for flere eiendommer og formål med sambruk kan kommunen vurdere om kravet til totalt antall plasser kan reduseres.

Hente- og bringeplasser ved skoler, barnehager og liknende skal plasseres i dedikerte soner og utformes med særskilt vekt på trafikksikkerhet for gående og syklende.

Parkering og hente- og bringesoner for skoler skal plasseres slik at de bidrar til sikker skolevei for alle, et bilfritt utemiljø på skolene og minst mulig trafikk i skolenes omgivelser. Ved nye skoler og vesentlige utvidelser av eksisterende skal plasseringer utenfor skolenes områder vurderes.

12. Støy

12.1 Støyfølsomme bruksformål
Støyfølsomme bruksformål er boliger, helsebygg, fritidsboliger, skoler og barnehager. Alle nye boenheter og andre støyfølsomme bruksformål skal tilfredsstille grenseverdiene i *T-1442/2021 Retningslinje for behandling av støy i*

arealplanleggingen, tabell 2. Kvalitetskriteriet om en stille side skal også tilfredsstilles. Stille side defineres som en side av bebyggelsen der støynivået ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2 uten at det er gjort tiltak på eller ved fasaden. I utbyggingsområder som ligger i områder som er berørt av flere støykilder, skal støygrensen reduseres med 3 dB.

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

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

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

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

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

12.2 Bebyggelse i rød støysone

Innenfor 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.

12.3 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.

12.4 Ny støyende virksomhet

Etablering av ny støyende virksomhet skal ikke belaste støyfølsomme formål med støy over grenseverdiene i T-1442/2021, tabell 2.

12.5 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-1442/2021. 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.

13. Lokal luftkvalitet

13.1 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 *retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520*, tabell 1.

Forurensing og ulemper i form av svevestøv i anleggsfasen skal minimeres.

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.

14. Kulturminner

14.1 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.

I reguleringsplan er 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.

14.2 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.

14.3 Kulturminner i reguleringsplan

I uregulerte områder og områder med reguleringsplan som ble vedtatt før 2006, gjelder pkt. 14.1 og 14.2. Pkt. 14.1 og 14.2 gjelder også som retningslinjer for nye reguleringsplaner.

15. Grønnstruktur og naturmangfold

15.1 Grønnstruktur

Sammenhengende grønne ferdselskorridorer, møteplasser og rekreasjonsområder skal binde boområder sammen med hverandre, Marka og andre målpunkt.

Naturområder og økologiske funksjonsområder skal ivaretas eller styrkes i sammenheng med den øvrige grønnstrukturen.

Retningslinje for grønnstruktur

Nødvendig grønnstruktur vurderes i sammenheng med Temakart for grønnstruktur og Retningslinje for boligbebyggelse, samt befolkningstettheten i nærområdet. Dette skal sikres ved planlegging av alle byggeområder, uavhengig av plan- og eiendomsgrenser. I planarbeidet bør grønnstrukturen sikres før det avsettes bygge- og anleggsformål.

Retningslinjer for 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

1. *kvartalslekeplasser, balløkker og andre opparbeidede friområder som etter kommunens skjønn er egnet til å oppfylle kravet*
2. *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 m^2 for hver 25. bolig.

15.2 Blågrønne strukturer

Blågrønne strukturer skal sikres eller utvikles for å ta hensyn til naturmangfold, overvannshåndtering og vannmiljø.

Det tillates ikke tiltak som kan forringe miljøtilstanden i et vassdrag eller hindre at miljømålene om god økologisk og god kjemisk tilstand nås.

Ved tiltak og utvikling på eller nær arealer der vannmiljø og bekkeløp er bygget ned, skal disse reetableres og gjenåpnes på en naturlik måte.

Snøopplag skal ikke plasseres i kantvegetasjonssonen eller på arealer med avrenning mot vassdrag.

Retningslinjer for blågrønne strukturer
Vassdragene i Lørenskog skal forvaltes i tråd med *Kommunedelplan for differensiert forvaltning av vassdragene i Lørenskog*.

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.

15.3 Naturmangfold
Naturmangfoldet og naturverdiene i Lørenskog skal styrkes eller bevares.

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.

15.3.1 Beplantning
Ved etablering eller oppgradering av grønnstruktur i nye bygge- og anleggsprosjekter skal det i størst mulig grad legges til rette for pollinerende insekter, blant annet gjennom innslag av gode bie- og humleplanter.

Det skal tas hensyn til det eksisterende naturmangfoldet på stedet. Fremmede, skadelige arter skal bekjempes i tråd med gjeldende retningslinjer, se fremmedartlista.

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

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

16. Masseforvaltning

16.1 Massebalanse

I alle utbyggingsprosjekter skal det gjøres tiltak for størst mulig massebalanse for å sikre gjenbruk av rene masser, redusere transport, unngå deponi i natur og hindre spredning av fremmedarter. Massene kan også gjenbrukes i nærliggende prosjekter.

16.2 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.

17. 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.

18. Anleggsperioden

18.1 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, støv, beskyttelse av vannmiljø og støynivå. Øvrig utbygging skal foregå uavhengig av ferdigstilte byggetrinn.

18.2 Adkomst

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 OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL



19. Byggeområder for bolig

19.1 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.

Krav til uteoppholdsareal og parkering er gitt som generelle bestemmelser i punkt 9 og 11.

19.2 Frittliggende småhusbebyggelse

For reguleringsplaner i punkt 37. Planliste – vil bestemmelsene i dette kapittelet, som er fastlagt i medhold av plan- og bygningsloven § 11-9 punkt 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.

19.2.1 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 hovedboenhet. En

selvstendig boenhet kan ha intern forbindelse til øvrige boenheter. Definisjonen gjelder både for nybygg og eksisterende bygg.

19.2.2 Utforming

Ved alle tiltak innenfor frittliggende småhusbebyggelse gjelder reglene for utforming i punkt 8.1. I tillegg skal det legges særskilt vekt på å bevare og forsterke de kvalitetene og den karakteren områdene og enkelteiendommene har.

19.2.3 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 m², bør ikke tillates. I delesøknaden skal det dokumenteres at tomten kan bebygges i samsvar med bestemmelsene under pkt. 19-2.

19.2.4 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.

19.2.5 Terrengtilpasning

a. Bebyggelse og veier skal plasseres i landskapet slik at de underordner seg landskapsrommet.
b. 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.

19.2.6 Tillatt høyde og utnyttelse

I småhusbebyggelse kan takets høyeste punkt eller mønehøyde være maks 9,0 meter og gesimshøyde maks 7,0 meter.

Det tillates ikke oppført bebyggelse utover de rammene for tillatt utnyttelsesgrad og høyder som følger av bestemmelsen under.

Maks tillatt % BYA er 30 %, forutsatt at:

a. For bygninger med skråtak tillates maks gesimshøyde 4,0 meter og maks mønehøyde 7,0 meter.
b. For bygninger med pulttak tillates gesimshøyde 7,0 meter og laveste gesims 4,0 meter.
c. For bebyggelse med flatt tak tillates det gesimshøyde på 4,0 meter.
d. For bebyggelse med annen takform tillates høyeste punkt 7,0 meter og gesims maks 4 meter.

Maks tillatt % BYA er 25 %, forutsatt at:

e. For bygninger med skråtak tillates maks gesimshøyde 7,0 meter og maks mønehøyde 9,0 meter.
f. For bygninger med pulttak tillates høyeste gesims 9,0 meter og laveste gesims 7,0 meter.
g. For bebyggelse med flatt tak tillates det gesimshøyde på 7,0 meter.
h. For bebyggelse med annen takform tillates høyeste punkt 9,0 meter og maks gesimshøyde 7,0 meter.

På bygninger med flatt tak beskrevet i punkt c) og g) tillates det i tillegg takoppbygg med maksimal gesimshøyde på 2,7 meter over tillatt gesims. Takoppbygget kan maksimalt utgjøre 20 % av den underliggende takflaten. Total størrelse skal ikke overskride 20 m^2. Det skal være godt tilbaketrukket fra gesims og minst 1 meter.

På bygninger med skråtak og annen takform tillates takopplett, takark og liknende med en samlet bredde på inntil 20 % av den underliggende fasaden. Total størrelse skal ikke overskride 20 m^2. Bygningsdelen skal være godt tilbaketrukket fra gesims og møne.

19.2.7 Mikrohus

Mikrohus er en selvstendig, frittliggende boenhet med alle hovedfunksjoner. Maks tillatt BRA eller BYA er 30 m². Maks. tillatt møne- eller gesimshøyde er 4,0 m.

Mikrohus kan være midlertidig eller fast bolig, og kan plasseres på eksisterende eiendom regulert til frittliggende småhusbebyggelse der det er frittliggende boligbygning fra før. Det tillates maks ett mikrohus per eiendom.

Avstand fra eksisterende bolig skal være minst 4 meter. Det skal være minst 4 meter fra tomtegrensen og minst 2 meter fra eksisterende garasje og uthus.

19.2.8 Store trær

Store trær med treets rotsone skal 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.

Bestemmelsen gjelder ikke i følgende tilfeller:

1. Ved dokumentert fare grunnet sykdom eller skade på trær.
2. Der trær er til hinder for nødvendig drift eller vedlikehold av eksisterende teknisk infrastruktur.
3. Når trær hindrer fri sikt i frisiktsoner.
4. Når trærne kan utgjøre fare for liv, bygninger og andre verdier

Unntakene over gjelder ikke for trær som er underlagt særskilt vern gjennom annet lovverk.

19.3 Konsentrert småhusbebyggelse

19.3.1 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.

19.3.2 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.

20. Tjenesteyting

Innenfor arealformålet tjenesteyting kan også idrettsanlegg tillates.

21. Næring

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

Innenfor felt N1 tillates kun bevertning.

22. Grønnstruktur

Områder avsatt til grønnstruktur omfatter parker, friområder, turdrag, naturområder o.l.

Tidligere vedtatte reguleringsplaner for idrettsanlegg gjelder fortsatt.

23. Kombinert bebyggelse anleggsformål

Områder avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål har følgende formål:

KBA1: Bolig/Næring

KBA2: Bolig/Næring

KBA3: Næring/Andre typer anlegg

KBA4: Bolig/Forretning/Tjenesteyting/Næring

KBA5: Bolig/Kontor/Tjenesteyting

KBA6: Bolig/Forretning

KBA7: Bolig/Tjenesteyting

KBA8: Tjenesteyting/Idrett

KBA9: Bolig/Tjenesteyting

KBA10: Bolig/Næring

KBA11: Forretning (plasskrevende varer)/Næring

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER



24. 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.

25. Sikringssone T-bane (H190_1a og 1b)

Innenfor sone H190_1a tillates ikke:

- Tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a, b, k, l og m.
- Sprengningsarbeider, boring for energibrønner, andre brønner, jordvarme o.l.
- Andre tiltak over eller under bakken som etter en konkret vurdering kan være til hinder for fremføring av T-bane.

Forbudet mot tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 gjelder ikke for tiltak som er midlertidige med en tidshorisont som medfører at disse ikke kommer i konflikt med bygging av T-bane. Slike tiltak kan ikke innebære peling, spunting, sprengning, boring, større utgravninger e.l.

Nødvendig utskifting og vedlikehold av offentlig teknisk infrastruktur er tillatt.

Tiltak i tråd med detaljreguleringsplan 2018002, *Skårer Vest felt 3A – 3B - 4 og 10*, vedtatt 14. mars 2018, er tillatt.

Innenfor sone H190_1b tillates ikke:

- Sprengningsarbeider, boring for energibrønner, andre brønner, jordvarme, peling, spunting, større utgravninger o.l.
- Andre tiltak over eller under bakken som etter en konkret vurdering kan være til hinder for fremføring av T-bane.

Nødvendig utskifting og vedlikehold av offentlig teknisk infrastruktur er tillatt.

26. 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

27. 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.

28. 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.

29. Faresone flom (H320)

Bygninger og anlegg kan ikke oppføres innenfor hensynssone flomfare når det er til hinder for flomveien eller når nødvendig sikkerhet mot flom og erosjon ikke er ivaretatt.

30. Retningslinjer for hensynssone kulturmiljøer (H570)

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

31. Båndleggingssoner for naturvern (H720_1-6)

Båndleggingssonene H720_1-4 omfatter Østmarka nasjonalpark (720_1) og naturreservatene Ramstadslottet (720_2), Tretjernhøla (720_3) og Styggvannsdalen (720_4). For hvert av disse verneområdene gjelder egne forskrifter med bestemmelser hjemlet i gjeldende naturmangfoldloven.

Båndleggingssonene H720_5-6 omfatter to gamle trær. Vern av naturminnene Svenskefurua (720_5 Kinn naturminne) og Kurlandseika (720_6 Kurland naturminne) er hjemlet i naturvernloven av 1954.

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 kulturminner - Haneborgåsen (H730_2)

Området er båndlagt etter kulturminneloven. 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)

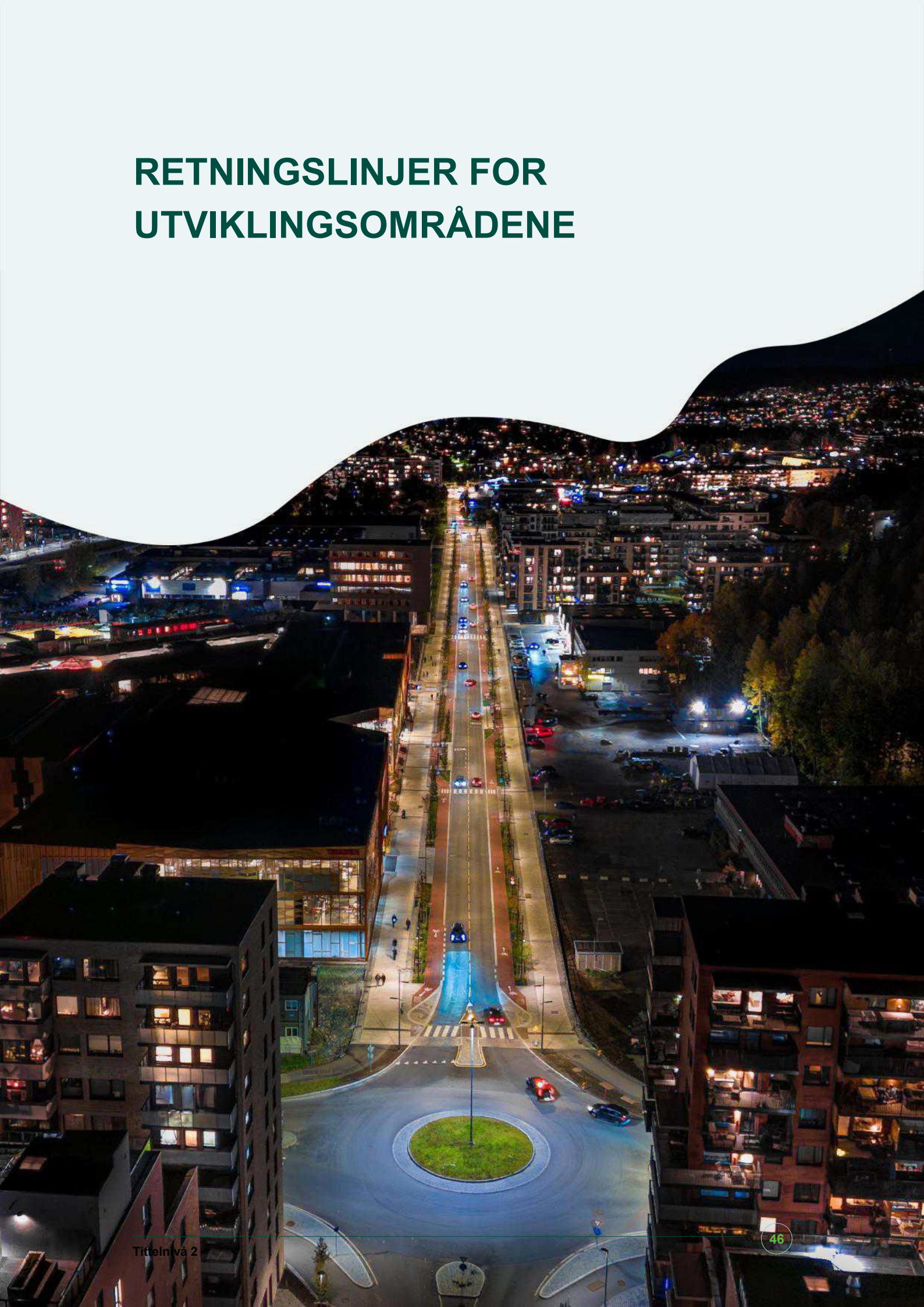
Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone for energianlegg og høyspennings luftlinjer H740.

Alt anleggsarbeid og alle terrenginngrep innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

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

Utviklingsområdene skal ha gode lokalsentre og nabolag med variert tilbud av tjenester og kortreiste arbeidsplasser. 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.

Tiltak som påvirker og preger lokalsamfunn og -miljø bør gjennomføres på bakgrunn av helhetlig planlegging. Arealbegrensning i kombinasjon med vekst og utvikling krever både sambruk og arealeffektive løsninger, men først og fremst at arealbehovene vurderes i sammenheng. Hensikten er å sikre at de viktigste behovene blir prioritert, samtidig som det legges til rette for størst mulig merverdi gjennom synergier. Belastningen på eksisterende infrastruktur og behovet for utbygging av kapasitet eller nye forbindelser/sammenhenger må utredes særskilt.

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, inkludert bolignære gjenvinningspunkt for avfall, her under bytte- og delingsløsninger.

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. Ved planlegging og utforming av slike arenaer bør det legges vekt på trygghet og kriminalitetsforebygging.

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.

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 ut trykk med tanke på høyde, materiale og bygnings kropp.*
- *Det bør ved videre fortetning forsøkes å 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/Rolvsrud skal utvikles på en måte som gjenspeiler områdets status som kommunens hovedsenter. Offentlige bygninger, kulturtilbud og liknende legges primært til Solheim/Rolvsrud.

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.

Solheim og området rundt Lørenskog bussterminal er i dag det viktigste knutepunktet i Lørenskog. Nå planlegges et framtidig T-banestopp på Rolvsrud som vil utvide knutepunktet. Det planlegges også for en prioritert kollektivtrasé (Romerikslinja) i Solheimveien. I tillegg bør knutepunktet styrkes med et samlende gateknutepunkt i Skårersletta. Utviklingen av kommunens hovedsenter rundt bussterminalen og T-banestasjonen må 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, samtidig som den har et kjent revisjonsbehov knyttet til senere års utvikling og årets vedtak om T-bane.

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. 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. Utviklingen av Visperud bør sees i sammenheng med eksisterende kvaliteter og framtidige planer for Ellingsrud og Karihaugen i Oslo.

Det bør være attraktivt å reise kollektivt til Visperud, og utviklingen bør skje med framtidig T-banestasjon og prioritert kollektivtrasé (Romerikslinja) som utgangspunktet for mobilitetsløsningene.

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 handels- 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.

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 nærsenterfunksjoner 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 etterkrigstiden 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 servicetilbud 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.

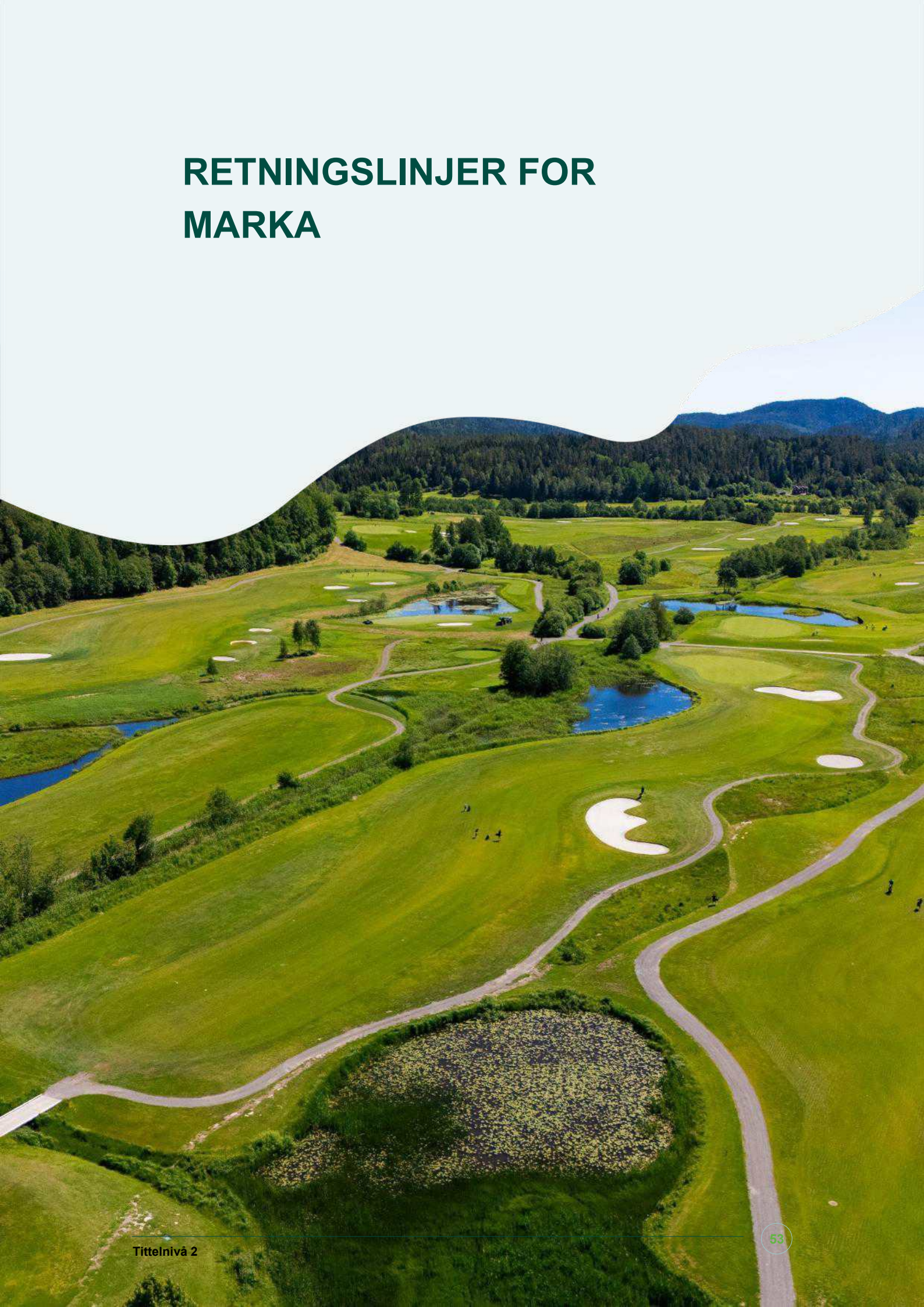
Det bør etableres en sammenhengende struktur av gang- og sykkelveier og grønnstruktur fra Ahus til den nærmeste togstasjonen på Fjellhamar. I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner skal det sikres nødvendig areal til busstrasé med kollektivfelt/kollektivgate, bussholdeplasser og reguleringsplasser.

Utviklingen må hensynta og bygge opp under kollektivtilbudet til Ahus, blant annet med et forbedret busstilbud langs hovedlinjen øst/vest (prioritert kollektivtrasé, Romerikslinja) 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. Mulighetsstudie for Ahus-området fra 2021 bør være retningsgivende for planarbeidet. 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 markeringspunkter. Planen bør også ha retningslinjer for utnyttelse og prinsipper for en kvalitativ fortetting. Alle videre utbyggingsprosjekter skal følge retningslinjene i helhetsplanen og nedfelles i detaljreguleringer.

RETNINGSLINJER FOR MARKA



36. Retningslinjer for planlagte løyper i Marka

Det vises til Temakart Planlagte løyper i Marka:

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

Ridestitraseer kan opparbeides som ridesti uten krav om reguleringsplan. Traseene kan justeres ved byggesaksbehandlingen.

Traseer skal ha god tilpasning til landskapet, ta hensyn til viktige natur- og verneverdier, og ikke medføre tap av dyrka mark.

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

Plan nr.:	Planområde:	Vedtaksdato:	§ som oppheves:
11-4-02	Del av Skårerødegården (syd for Haneborgveien)	29.02.1984	Umax = 0,2
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

Lørenskog kommune

Lørenskog kommune

Hasselveien 6, Postboks 304, 1471 Lørenskog
Telefon: 67 93 40 00
postmottak@lorenskog.kommune.no
www.lorenskog.kommune.no

Utskriftsdato: 09.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 3222 - 100/41//



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

Grunnkart

Eiendom: 100/41
Adresse: Gamleveien 122A
Dato: 09.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

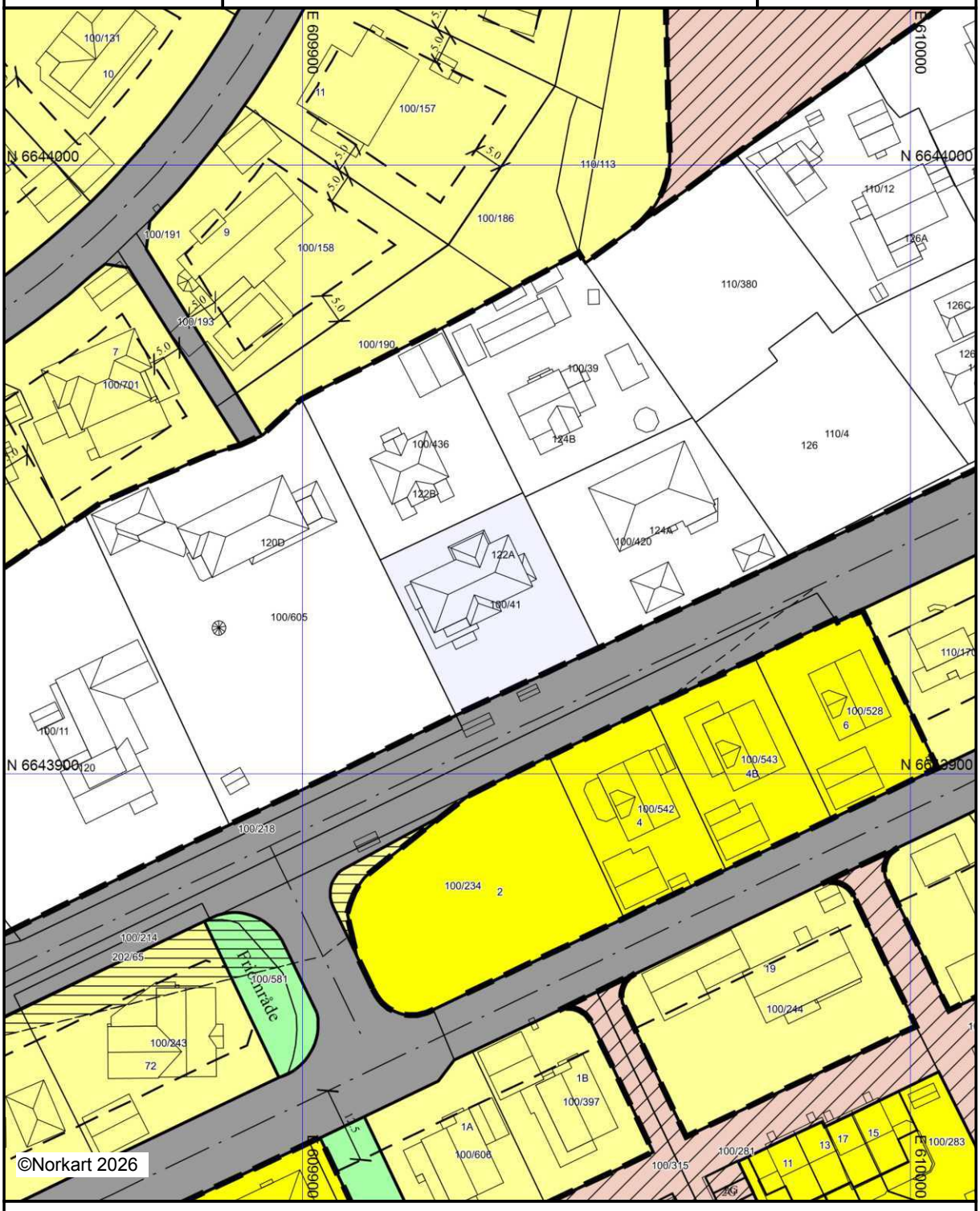
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 100/41
Adresse: Gamleveien 122A
Utskriftsdato: 09.09.2026
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
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Friområder
- Turveg
- Fellesområder
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

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.

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:
Gamleveien 122 A, 1475 Finstadjordet
Gnr. 100, Bnr. 41, Lørenskog kommune.

Oppdragsnummer:
27260159

Meglerforetak: Privatmegleren Atrium

Saksbehandler: Daniel Bigom

Telefon / Mobil: 22 71 17 00 / 456 67 979

E-post: daniel.bigom@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.
