PRIVATMEGLEREN
LILLESTRØM

MARCUS THRANES VEI 26 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

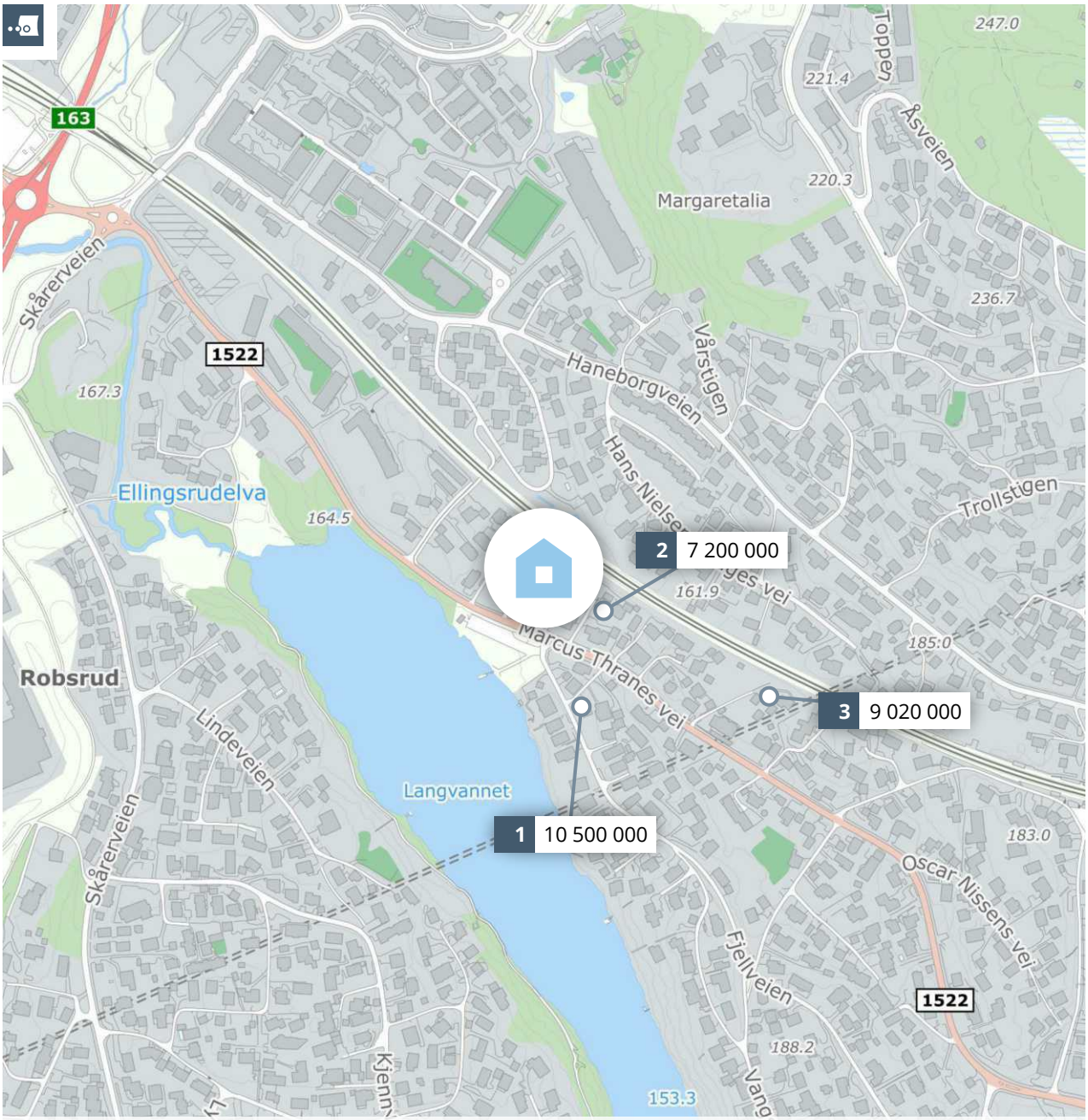
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

MARCUS THRANES VEI 26 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 17.09.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Marcus Thranes vei 26 A, 1470 LØRENSKOG

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1950

GNR 106 BNR 33 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3222
LØRENSKOG GRUNNKRETS FJELLHAMARSKOGEN-VEST

Verdivurdert til

4 100 000

-	4 100 000	28 873
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	142 m²	20 m²	- m²	8 m²	- m²	- m²
Tomt						778 m²
Byggeår						1950

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	1
Etasjer	1

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Fjellveien 8 160 m² 1978 623 m² 4 sov	28.04.2026	10 700 000	**10 500 000**	0	10 500 000	**65 625**
2 Marcus Thranes vei 30 B 169 m² 1979 588 m² 3 sov	29.06.2026	7 600 000	**7 200 000**	0	7 200 000	**42 604**
3 Myrstubben 17 124 m² 2026 179 m² 4 sov	26.03.2026	9 300 000	**9 020 000**	0	9 020 000	**72 742**

Marcus Thranes vei 26 A er en enebolig over tre plan med solrik tomt. beliggende sentralt på Haneborg i Lørenskog kommune. Boligen er bygget i 1950 og har behov for modernisering.
Boligen inneholder: 1. etg. Gang, kjøkken, stue, bad og soverom. I andre etasje er det etablert to soverom disse er ikke søkt om hos kommunen. I kjeller er det flere boder, gang og bad.
I tillegg har boligen er frittstående garasje. Eiendommen har en attraktiv beliggenhet ved Langvannet på Lørenskog, med sandstrand i umiddelbar nærhet. Det er også anlagt tursti med lys rundt Langvannet, og vinterstid kan man gå på skøyter eller pilke på vannet. Fra boligen er det også kort vei til tog, buss, skoler og barnehager. I tillegg er det flere idrettsfasiliteter i nærområdet, samt flotte rekreasjonsområder. I gangavstand fra boligen ligger verdens råeste helårsarena for snøopplevelser - SNØ. Parken åpnet i 2020 og har et areal på totalt 50 000 kvm, fire alpine nedfarter, stolheis og blåpark med bigjump, samt langrennsspor på rundt 2 km og et fantastisk lekeområde. Anlegget skal være åpent hver dag, hele året, alltid nypreppet, alltid gøy!

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i FJELLHAMARSKOGEN-VEST grunnkrets nå

4
eneboliger til salgs

9.0M
8.7M
8 430 000 Prisantydning i snitt
8.1M
7.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
120
dager

Eneboliger solgt i FJELLHAMARSKOGEN-VEST grunnkrets siste 12 mnd

10
eneboliger solgt

9.0M
8.8M
8 588 000 Prisantydning i snitt
8 414 000 Salgspris i snitt
8.2M
8.0M

Solgt i snitt i løpet av
101
dager

for 2% under prisantydning

Analyse m²-priser

51 793 FJELLHAMARSKOGEN-VEST grunnkrets i snitt siste 12 mnd
49 370 FØRENSKOG kommune i snitt siste 12 mnd

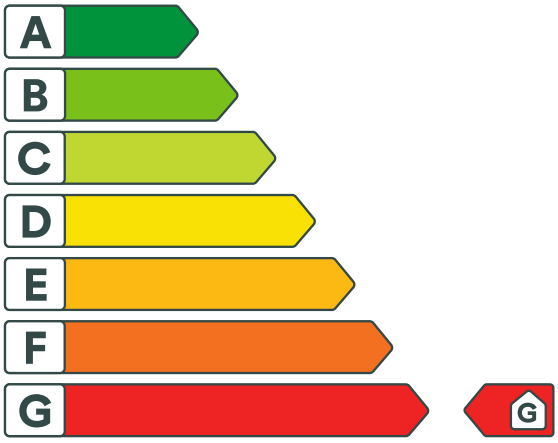
28 873 Marcus Thranes vei 26 A
Totalpris 4 100 000

enova

Energiattest



Adresse **Marcus Thranes vei 26A, 1470 LØRENSKOG**	
Dato for energimerking **27.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-340109**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **14568425**
Gårdsnummer **106**	Bruksnummer **33**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1950**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **142,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **142,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **377,10 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **445,70 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **63 289 kWh**

Marcus Thranes vei 26A, 1470 LØRENSKOG

Detaljering

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

Marcus Thranes vei 26A, 1470 LØRENSKOG

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 6: 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 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: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 25: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 11.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Lillestrøm	Oppdragsnr.	24260331
Addresse	Marcus Thranes vei 26 A		
Postnr.	1470	Sted	LØRENSKOG
Selgers navn	Trond Pedersen		

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

Avdødes navn:

Laila Otilie Pedersen

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Trond Pedersen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

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 11.09.2026

Signert av *Trond Pedersen*

Initialer selger:
T P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Enebolig
Marcus Thranes vei 26A, 1470 LØRENSKOG
LØRENSKOG kommune
gnr. 106, bnr. 33

Sum areal alle bygg: BRA: 162 m² BRA-i: 142 m²



Befaringsdato: 26.08.2026 **Rapportdato:** 27.08.2026 **Oppdragsnr.:** 11483-2140 **Eiendomsverdi ref nr:** CO4250

Autorisert foretak: Boligtaksering Oslo & Akershus AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Boligtaksering Oslo & Akershus AS

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Boligtaksering Oslo & Akershus AS
Vestvollen 8
2040 KLØFTA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningens alder og generelle tilstand
Som følge av alder har bygningen og bygningsdelene fra oppføringstidspunktet redusert teknisk tilstand og restlevetid. Boligen er oppført med byggemetoder og materialvalg som var vanlige på oppføringstidspunktet. Det bemerkes at dagens krav til isolasjon, tetthet, ventilasjon og energiøkonomi er betydelig strengere enn de som gjaldt da bygget ble oppført. Til tross for avvik og et visst behov for oppgraderinger, fremstår boligen generelt med et normalt helhetsinntrykk i forhold til alder og byggetid.

Våtrom og innvendig tilstand
Våtrommene fremstår som eldre og/eller utidsmessige, og oppussing eller rehabilitering må påregnes. Som det fremgår av rapporten, er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand.

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein

Takrenner, nedløp samt beslag er utført i stål/blekk.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Det er oppvarmet loftsrom.

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse, med stående bordkledning.

Vinduene er malte med 1 + 1 lags glass.

Vinduene er malte og med 2-lags glass.

Ytterdøren er i treverk. Balkongdøren er også i treverk, med 1-lags glass, og terrassedøren har 2-lags glass.

Terrasse på ca. 8 m² med adkomst fra stue.

Utvendig trapp i metall ved inngang og tretrapp fra terrasse.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er av laminat, teppe og betong.

Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Himlingene har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Det er mursteinspipe og vedovn.

Gulv og vegger er av betong/mur.

Det er plassbygde tretrapper i boligen.

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

1 etg
Bad med flisbelagte flater og gulvvarme, vegghengt toalett, servant og dusj Mørk glatt innredning.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak. Downligts.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Kjeller
Bad med flislagte flater, toalett, servant og dusj. Brun, glatt innredning.

KJØKKEN Gå til side

Lyst profilert kjøkken med laminert benkeplate. Fliser samt belysning mellom over- og underskap. Oppvaskkum og opplegg for vaskemaskin.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter.

Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.

Det er naturlig ventilasjon med oppdrift/termisk virkemåte.

Det er ca. 200 liters varmtvannstank.

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Materialet som er brukt til å opparbeide tomt og fundament er ukjent. Anlegget er fra 1950.

Støpt dekke på grunn og murte kjellervegger.

Opparbeidet tomt rundt boligen.

Avløpsledningene er av ukjent type fra 1987 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Vannledningene er av ukjent type fra 1987 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Teknisk verdi bygninger	1 950 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Boligen er ombygget, det kan pålegges rivning/ny søknad.

Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er veldig avgrenset. Hvis den takst-ingeniør avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.

Det samme gjelder hvis den takst-ingeniør ser at boligen mangler rømningsvei.

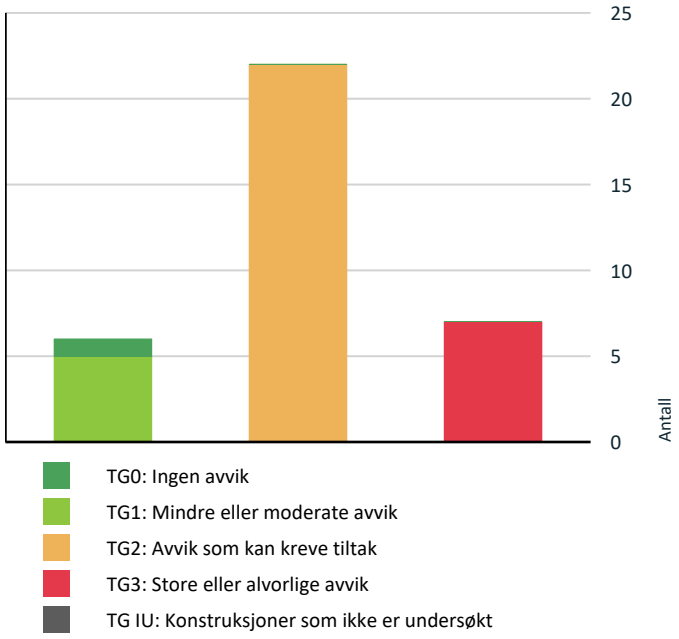
Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Pga. lukket konstruksjon er ikke brann/lyd tilstrekkelig vurdert. Kontroll av brannskille krever fysisk inngrep i konstruksjonen e

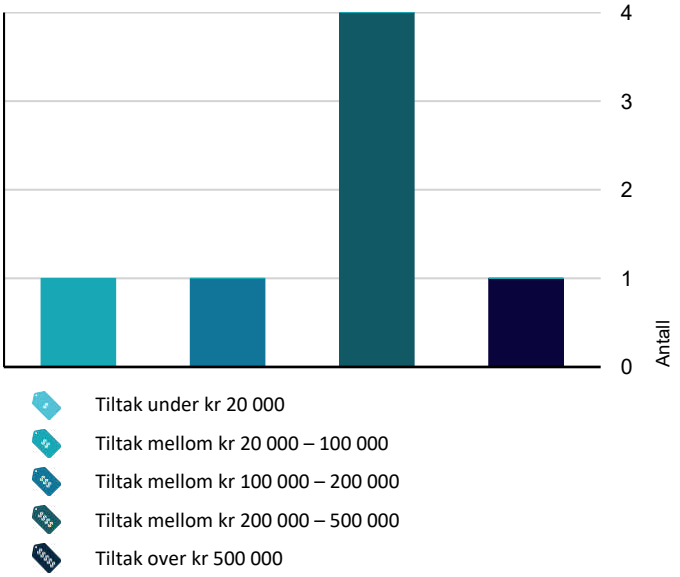
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det må forventes noe overflatebehandling ved et eierskifte.

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Boligen generelt	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Avvik: Det mangler håndløper på vegg. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Boligens energimerking



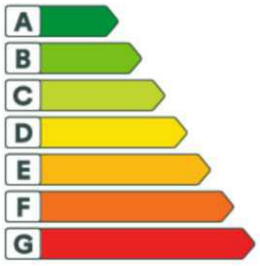
Beskrivelse

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

Energimerke



Energikarakteren
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1950

Kommentar
Iflg. ambitia

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Årstall: 1987 **Kilde:** Andre opplysninger: Dødsboets fullmektig

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Når taktekking, lekter og undertak har oppnådd halvparten av forventet funksjonstid, må det påregnes økt risiko for lekkasje, skader og behov for vedlikehold eller utskifting eller reparasjon av deler av taktekkingen i årene som kommer. Materialenes aldring kan medføre redusert sikkerhet mot fuktinntrengning.

Det anbefales jevnlig kontroll av takflater, beslag og gjennomføringer for å avdekke tidlige tegn til slitasje. Videre bør det planlegges for fremtidig utskifting av taktekking og tilhørende konstruksjoner

Stedvis skader på takstein.



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp samt beslag er utført i stål/blekk.

Vurdering av avvik:

• Takrenner og beslag har oppnådd mer enn halvparten av forventet funksjonstid. Deler av takrenner og beslag er skjult, og den høye alderen øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd store deler av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av disse forholdene.

Konsekvens/tiltak
• Når takrenner og beslag har passert halvparten av forventet funksjonstid, øker risikoen for slitasje, lekkasjer, deformasjoner og redusert avrenningsevne. Eldre materialer vil over tid gi større risiko for fuktpåvirkning på fasade og konstruksjon.

Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av takrenner, nedløp og beslag for å sikre god funksjon.

Vindskier har behov for vedlikeholdsarbeider. Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse, vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt, som igjen kan føre til fuktskader.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Det er oppvarmet loftsrom.

Vurdering av avvik:
• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.
• Bygningen er oppført etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølaster og belastning enn nyere bygg.

Eldre konstruksjoner vil være mer utsatt for ising, da det er benyttet mindre isolasjon mot kald del. Deler av bygningsdelene er skjult, og alderen øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid.

Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av nevnte forhold. Det er begrenset lufting av takkonstruksjonen. Denne bygningen har større avstand mellom taksperrer/takstoler enn det som er vanlig etter dagens byggeskikk.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.
• Lufting/ventilering bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader og ising i takkonstruksjonen.
Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte feil, samt vurdere behov for forsterkning eller utskifting av eldre bygningsdeler.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fukt, råte og redusert bæreevne i takkonstruksjonen.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse, med stående bordkledning. Det er ikke opplyst hvordan eller hvor kledningen er inspisert.

Vurdering av avvik:
• Stedvis værslitt kledning grunnet manglende vedlikehold. Eldre bordkledning, forkantbord og vindskier med slitasje, samt sprekker som skyldes værslitasje og manglende vedlikehold. Stedvis værslitt kledning grunnet manglende vedlikehold. Kledning bærer stedvis preg av elde og slitasje. Områder med værslitt panel/panel med sprekker vil ha større behov for vedlikehold. Mye blemmer, enkelte fugede områder som tetter glipper etc.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av værslitt kledning, forkantbord og vindskier for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader og råte i konstruksjonen.
Sprekker og blemmer i kledningen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot vær og vind, samt for å opprettholde byggets levetid.

Tilstandsrapport



TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte med 1 + 1 lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert vannbrett-/ eller beslag over/- eller under vinduer. Eldre vinduer med begrenset isolasjonsevne og slitasje på karmer og øvrige deler som følge av bruk og værpåvirkning. Punkterte vinduer kan være vanskelig å oppdage i enkelte tilfeller eller værtyper, og eventuell punktering kan først bli synlig ved for eksempel væromslag.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres vannbrett eller beslag over og under vinduene for å hindre vanninntrenging og redusere risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Eldre vinduer med begrenset isolasjonsevne og slitasje bør vurderes for utskiftning for å unngå varmetap, trekk og ytterligere forringelse. Manglende tiltak kan føre til økte energiutgifter, fuktskader og redusert bokomfort.

Punkterte vinduer bør kontrolleres nærmere, da dette kan medføre dugg mellom glassene, redusert isolasjonsevne og behov for utskiftning.

Kostnadsoverslag for fradrag skal gjøres med bakgrunn i erfaring og skal ikke begrunnes eller dokumenteres. Kostnaden er skjønnsmessig anslått (stipulerte kostnader). Ytterligere undersøkelser vil kunne være grunnlag for mer detaljert for tiltak enn det kostnadsvurderingen omfatter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Vinduene er malte og med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet funksjonstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående. Vinduene har en usikker fremtidig funksjon.Værslitte vinduer og karmer. Det er ikke montert vannbrett-/ eller beslag over/- eller under vinduer.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Vinduene bør følges opp med jevnlig vedlikehold og eventuelt utskiftes ved behov, da de har oppnådd eller nærmer seg slutten av forventet funksjonstid.

Manglende vannbrett eller beslag over eller under vinduene bør utbedres for å hindre fuktinntrengning og forlenge levetiden på vinduer og omkringliggende konstruksjoner.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, redusert isolasjonsevne og behov for omfattende reparasjoner på sikt.



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdøren er i treverk. Balkongdøren er også i treverk, med 1-lags glass, og terrassedøren har 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet funksjonstid på dører er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på dører tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes utskifting eller oppgradering av dører, da alder tilsier økt risiko for punktering av isolerglass og redusert funksjon.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt varmetap, høyere energiforbruk og redusert komfort.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasse på ca. 8 m² med adkomst fra stue.

Vurdering av avvik:

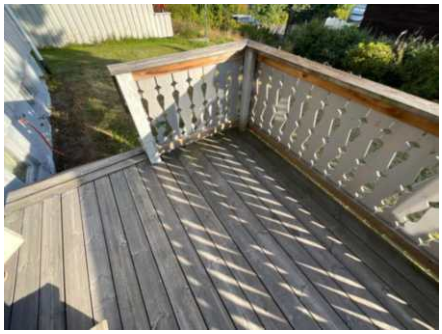
• Eldre/værslitt terrasse grunnet manglende vedlikehold, værslitasje etc. Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm der høyde til terreng er mer enn 0,5 meter. Rekkverket er lavere.

Konsekvens/tiltak

• Terrassen bør vedlikeholdes og eventuelt oppgraderes for å hindre videre forringelse og sikre tilstrekkelig levetid.

Rekkverkets høyde bør økes til minimum 100 cm der høydeforskjellen til terreng er over 0,5 meter, for å redusere risiko for fallulykker og oppfylle gjeldende sikkerhetskrav.

Tilstandsrapport



⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i metall ved inngang og tretrapp fra terrasse.

Vurdering av avvik:

• Avvik: Det mangler håndløper på vegg.

Konsekvens/tiltak

• Montere håndløper på vegg for å øke sikkerheten.

Konsekvens av manglende håndløper er økt risiko for fall og personskader, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.





TG 3 Boligen generelt

Beskrivelse

Boligen er oppført som egeninnsats og med dugnadshjelp.

Vurdering av avvik:

• Alle berørte bygningsdeler, samt kjente ombyggings-, rehabiliterings-, oppussings- og vedlikeholdsarbeider på huset, er utført ved egeninnsats og dugnad av familiemedlemmer uten formell fagkompetanse innen de aktuelle fagområdene. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen, og arbeidene er heller ikke omsøkt til kommunen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at alt arbeid utført som egeninnsats og dugnad vurderes og dokumenteres av kvalifisert fagperson som kan påta seg ansvaret for søknader, bygningsfysikk, konstruksjoner m.m.

Konsekvensen av manglende fagkompetanse og dokumentasjon er økt risiko for skjulte feil, redusert kvalitet og fremtidige skader, samt usikkerhet rundt lovlighet og godkjenning av utførte arbeider. Manglende søknad til kommunen kan medføre krav om tilbakeføring eller pålegg om utbedring. Det er videre usikkert om boligen er bygget i henhold til datidens forskrifter, krav og dimensjoner.

Kostnadsoverslag for fradrag skal gjøres med bakgrunn i erfaring og skal ikke begrunnes eller dokumenteres. Kostnaden er skjønnsmessig anslått (stipulerte kostnader). Ytterligere undersøkelser vil kunne være grunnlag for mer detaljert for tiltak enn det kostnadsvurderingen omfatter. Kostnader for dette vil være vesentlige og høyt over satt sum.

Kostnadsestimat: Over 500 000

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 3 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er av laminat, teppe og betong.

Vurdering av avvik:
• Stedvis knirk i gulvet er observert.

Slitte overflater og skader er registrert, som følge av bruk og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres utbedring av knirk i gulvet samt utbedring eller utskifting av slitte og skadede overflater for å hindre videre forringelse og redusere risiko for ytterligere skader.
Manglende vedlikehold kan føre til økt slitasje, redusert levetid og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Kostnadsoverslag for fradrag skal gjøres med bakgrunn i erfaring og skal ikke begrunnes eller dokumenteres. Kostnaden er skjønnsmessig anslått (stipulerte kostnader). Ytterligere undersøkelser vil kunne være grunnlag for mer detaljert for tiltak enn det kostnadsvurderingen omfatter.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 3 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Himlingene har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Slitte overflater og skader er registrert som følge av bruk og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Overflatene bør utbedres eller fornyes for å hindre videre forringelse og sikre et tilfredsstillende innemiljø. Manglende vedlikehold og skader på overflater kan føre til økt slitasje, redusert estetisk verdi og i noen tilfeller risiko for fukt- eller råteskader dersom skadene ikke utbedres.

Kostnadsoverslag for fradrag skal gjøres med bakgrunn i erfaring og skal ikke begrunnes eller dokumenteres. Kostnaden er skjønnsmessig anslått (stipulerte kostnader). Ytterligere undersøkelser vil kunne være grunnlag for mer detaljert for tiltak enn det kostnadsvurderingen omfatter.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Det er målt overflateavvik i to tilfeldige rom i hver etasje iht. NS-3600, gang og stue, med 5 målepunkter innenfor 2 meter og gjennomgående i rommene. Det tas spesefikk forbehold om at det kan være avvik andre steder i boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
• Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.
• Konsekvensen ved ikke utbedringer anses som liten men kan påvirke innrednings-muligheter, skap etc.
• Konsekvensen ved ikke å utbedre nivåforskjellen anses som liten, men det kan påvirke mulighetene for innredning, plassering av skap og lignende. Dersom det skal utføres større oppgraderinger eller renovering, bør utbedring av nivåforskjellen vurderes for å oppnå jevnere gulv og bedre brukervennlighet.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt 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 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet funksjonstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ ildsted.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres en kontroll av pipe og ildsted for å avdekke eventuelle skader eller behov for utbedringer, da mer enn halvparten av forventet funksjonstid er oppnådd.
Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for brann eller lekkasjer av røykgass, noe som kan medføre fare for liv og helse.

• Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for at glør eller sot antenner brennbart materiale. Manglende tiltak kan medføre brannfare og fare for liv og helse.



TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv og vegger er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
• Deler av bygningsdelene er skjult, og alder øker risikoen for skjulte feil eller skader. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid. Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av disse forholdene.

Det er observert fuktmerker og saltutslag på overflater. Det er manglende ventilasjon i ett eller flere rom. Årsaken kan være kapillærsug, feil konstruksjon med varme og kalde soner, eller svekkelse i dreneringen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader, samt vurdere behov for utbedring av drenering og ventilasjon.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader, muggdannelse og redusert levetid på konstruksjonen. Skjulte feil kan føre til kostbare reparasjoner på et senere tidspunkt.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er plassbygde tretrapper i boligen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Stedvis slitasje i trapp grunnet bruk, manglende vedlikehold etc.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

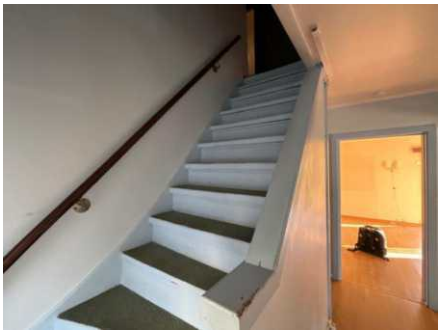
Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres nødvendig vedlikehold og utbedring av slitasje i trappen for å sikre trygg bruk og forhindre ytterligere forringelse.
Manglende tiltak kan medføre økt risiko for fallulykker og redusert levetid på trappen.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

• Stedvis slitasje på dører. Årsaken kan være manglende vedlikehold, bruksbelastning eller skjevheter i etasjeskiller.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring eller justering av dører bør vurderes for å sikre funksjon og estetikk.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert brukervennlighet og videre forringelse av dørene.



VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

1 etg
Våtrommet er opplyst oppført etter Teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Bad med flisbelagte flater og gulvvarme, vegghengt toalett, servant og dusj Mørk glatt innredning.

Årstall: 2024 **Kilde:** Andre opplysninger: Dødsboets fullmektig



1 ETASJE > BAD

TG 3 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon på våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

• Badet er opplyst å være utført som egeninnsats og med dugnadshjelp. Det foreligger ikke søknad til kommunen om tiltaket. Ifølge dødsboets fullmektig kan det ikke dokumenteres at badet er utført i henhold til TEK17.

Det er derfor ukjent om våtrommet oppfyller krav til vanntetthet.

Konsekvens/tiltak

• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, inkludert eventuell søknad til kommunen.

Arbeidet er opplyst å være utført som egeninnsats og med dugnadshjelp, uten dokumentasjon på at det er gjort i henhold til gjeldende forskrifter (TEK17). Konsekvensen er økt risiko for skjulte feil, redusert kvalitet og fremtidige skader, samt usikkerhet rundt forsikringsdekning og videresalg.

Det anbefales at våtrommet vurderes og eventuelt dokumenteres av kvalifisert fagperson.

Kostnadsoverslag for fradrag skal gjøres med bakgrunn i erfaring og skal ikke begrunnes eller dokumenteres. Kostnaden er skjønnsmessig anslått (stipulerte kostnader). Ytterligere undersøkelser vil kunne være grunnlag for mer detaljert for tiltak enn det kostnadsvurderingen omfatter.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak. Downligts.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 50 mm.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har avtrekksvifte, men ikke funksjon for tilluft.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte under døren eller annen løsning for tilluft.
Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, økt fuktighet og risiko for fuktskader i våtrommet og tilstøtende konstruksjoner.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold, med hulltaking fra stue og måleresultat 2.

Det bemerkes at undersøkelsene/hulltakingen kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjonen, og at skader i andre deler av konstruksjonen derfor ikke kan utelukkes.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Kjeller
Våtrommet er oppført etter byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Bad med flislagte flater, toalett, servant og dusj. Brun, glatt innredning.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

Kostnadsoverslag for fradrag skal gjøres med bakgrunn i erfaring og skal ikke begrunnes eller dokumenteres. Kostnaden er skjønnsmessig anslått (stipulerte kostnader). Ytterligere undersøkelser vil kunne være grunnlag for mer detaljert for tiltak enn det kostnadsvurderingen omfatter.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Andre undersøkelser er utført med egnet utstyr for fuktsøk, det er ikke funnet unormale avvik ved fuktsøk.

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

Det bemerkes at undersøkelsene/hulltagningen kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes spesielt med tanke på tetsjiktets alder og resterende forventet brukstid.

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

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

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Lyst profilert kjøkken med laminert benkeplate. Fliser samt belysning mellom over- og underskap. Oppvaskkum og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Eldre innredning med stedvis slitasje.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør påregnes oppgradering eller utskifting av innredningen på sikt for å sikre funksjonalitet og estetisk standard.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for ytterligere slitasje og redusert brukskvalitet.





1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Eldre ventilator med mindre forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak

• Eldre elektriske installasjoner kan plutselig slutte å fungere, noe som kan føre til økt matos og dårlig inneklima.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter. Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet funksjonstid for røranlegg er oppnådd. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at forventet funksjonstid for skjulte røranlegg er oppnådd.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å få røranlegget vurdert av kvalifisert fagperson for å avdekke eventuelle skjulte skader eller slitasje, da mer enn halvparten av forventet funksjonstid er oppnådd.
Konsekvensen ved høy alder på anlegget er økt risiko for lekkasjer og plutselige skader, som kan føre til vannskader i bygningen.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør. Der hvor innvendige rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Årstall: 2024 **Kilde:** Andre opplysninger: Dødsboets fullmektig



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon med oppdrift/termisk virkemåte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes å ettermontere balansert ventilasjonsanlegg for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og et godt innemiljø.
Konsekvensen av manglende balansert ventilasjon er økt risiko for dårlig luftkvalitet, fuktproblemer og redusert bokomfort.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er ca. 200 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• En bereder bør byttes allerede etter 15 år for å unngå lekkasjefare.
Vanligvis sier man at varmtvannsberedere i rustfritt stål har en brukstid på omtrent 15-20 år.
Ingen tiltak nødvendig umiddelbart, men ut fra forventet brukstid kan det bli behov for reparasjoner/ utskiftinger for å få tilstandsgrad 1 eller 0 må bereder skiftes.



⚠ 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

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

Utførende er ikke elektrofagmann og har ikke foretatt en kontroll av det elektriske anlegget. En utvidet kontroll i henhold til NEK 405 anbefales.

Utførende gjør oppmerksom på at boligen var møblert under befaringen, noe som begrenset inspeksjonsmulighetene.

Det elektriske anlegget kan ha skjulte feil som ikke kan avdekkes gjennom en forenklet visuell undersøkelse. Ved eventuelle avvik på det elektriske anlegget kan dette medføre høye utbedringskostnader.

Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeid utført på det elektriske anlegget.

Manglende samsvarserklæring kan være en indikasjon på at arbeider på det elektrisk anlegget er utført av ikke registrert installatør.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen på befaringsdagen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Materialet som er brukt til å opparbeide tomt og fundament er ukjent. Anlegget er fra 1950.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Dreneringen er av eldre dato, og det er manglende vedlikehold og utskiftninger av drensledninger og drenerende masser. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til funksjon og levetid. Fuktsikringen på bygget er skjult og er en risikokonstruksjon. Dreneringen har en alder som øker sannsynligheten for fuktskader og at dreneringen har en usikker fremtidig funksjon. Forventet funksjonstid er varierende, med type drenering, materiale, grunnforhold, avrenningsforhold og klimaendringer.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.

• Fuktsikringen bør vurderes nærmere og eventuelt oppgraderes for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktinntrengning.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, redusert levetid og potensielt kostbare utbedringer i fremtiden.

• Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser og vurdere utskifting av drenering og drenerende masser for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.

Manglende vedlikehold og høy alder på dreneringen medfører økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til skader på bygningsdeler og negativ helsepåvirkning.

Overvåk tilstanden jevnlig inntil nødvendige tiltak er gjennomført.

Kostnadsoverslag for fradrag skal gjøres med bakgrunn i erfaring og skal ikke begrunnes eller dokumenteres. Kostnaden er skjønnsmessig anslått (stipulerte kostnader). Ytterligere undersøkelser vil kunne være grunnlag for mer detaljert for tiltak enn det kostnadsvurderingen omfatter.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt dekke på grunn og murte kjellervegger.

Vurdering av avvik:

• Eldre grunnmur, eldre betongmur med flass, eldre betong kan ha redusert kvalitet. Årsak kan være setninger, bevegelser, trykkbelastning etc. Ikke frostsikker konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres utbedringer av skadet og avskallet betong, samt vurderes tiltak for å sikre konstruksjonen mot videre forvitring og belastning.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for ytterligere skader, redusert bæreevne og fuktskader som følge av at konstruksjonen ikke er frostsikker.
Videre undersøkelser anbefales for å avdekke omfanget av eventuelle setningsskader.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Opparbeidet tomt rundt boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Konsekvensen er at det kan være økt risiko for kvikkleireskred i området, noe som kan påvirke sikkerheten og stabiliteten til eiendommen, samt medføre behov for nærmere geotekniske undersøkelser og eventuelle sikringstiltak.

• Det bør gjøres ytterligere undersøkelser i henhold til NVEs anbefalinger. Mulighet for utvikling av eiendommen kan være begrenset i forhold til sitt potensiale som følge av usikre grunnforhold.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ukjent type fra 1987 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Vannledningene er av ukjent type fra 1987 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Opplysninger om utvendige vann- og avløpsledninger er basert på informasjon fra dødsboets fullmektig vedrørende alder.

Ledningsnettet er av eldre dato og vurderes å ha redusert gjenværende brukstid. Halvparten av forventet brukstid er snart oppnådd, og mer enn halvparten av forventet brukstid er allerede oppnådd på utvendige vann- og avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å overvåke tilstanden nøye og vurdere rørinspeksjon for å avdekke eventuelle skader, da ledningsnettet er av eldre dato og har redusert gjenværende brukstid.

Brudd på avløps- og vannledninger kan oppstå, og lekkasjer kan forekomme, noe som kan medføre store kostnader ved utbedring og risiko for forurensning av grunn.

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:

• Avvik: Det mangler håndløper på vegg.

Tilstandsrapport

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

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

• Montere håndløper på vegg for å øke sikkerheten.

Konsekvens av manglende håndløper er økt risiko for fall og personskader, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

• 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.

• Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for at glør eller sot antenner brennbart materiale. Manglende tiltak kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Konsekvensen er at det kan være økt risiko for kvikkleireskred i området, noe som kan påvirke sikkerheten og stabiliteten til eiendommen, samt medføre behov for nærmere geotekniske undersøkelser og eventuelle sikringstiltak.

• Det bør gjøres ytterligere undersøkelser i henhold til NVEs anbefalinger. Mulighet for utvikling av eiendommen kan være begrenset i forhold til sitt potensiale som følge av usikre grunnforhold.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Benyttes til garasje

Byggeår
1972

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra Dødsboets fullmektig, som er noe usikker på årstallet.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasjen er ikke vurdert/inspisert eller tilstandsvurdert. Det anbefales nærmere undersøkelser. Bygget fremstår med slitasje, det må påregnes oppussing/rehabiliteringer og nærmere undersøkelser av bygningsdeler. Garasjer blir større utsatt for fukt m.m. innvendig, det er derfor påregnelig med større slitasje på garasjer, boder osv. en på boliger.

Garasjen står på naboeiendom, dette er tinglyst iflg. Dødsboets fullmektig.

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 060 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**1 900 000**
Garasje			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	150 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**50 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 950 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

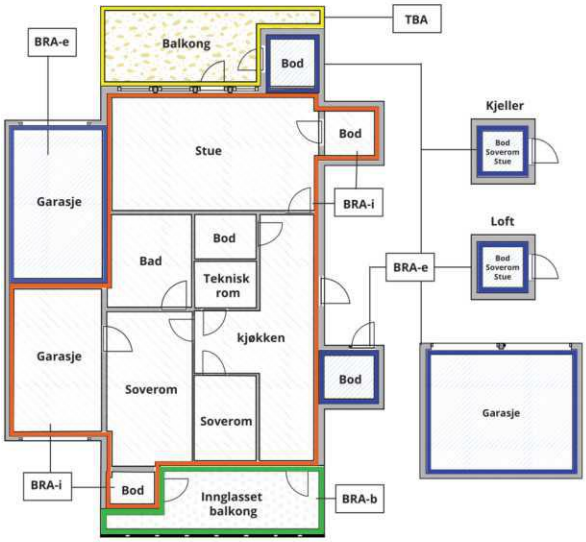
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	64			64	8
Loft	18			18	
Kjeller	60			60	
SUM	**142**				**8**
SUM BRA	**142**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje	Gang, kjøkken, bad, soverom, stue		
Loft	Gang, soverom, soverom 2		
Kjeller	Boder, gang, bad		

Kommentar

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

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

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Pga. boligens beskaffenhet er arealmåling på stedet utforderende og kan variere.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar:

Boligen er ombygget, det kan pålegges rivning/ny søknad.

Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er veldig avgrenset. Hvis den takst-ingeniør avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.

Det samme gjelder hvis den takst-ingeniør ser at boligen mangler rømningsvei.

Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Pga. lukket konstruksjon er ikke brann/lyd tilstrekkelig vurdert. Kontroll av brannskille krever fysisk inngrep i konstruksjonen e

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Lav takhøyde i kjeller og på loft. Soverom har ikke dagens standard/lovlighet.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje		20		20	
SUM		**20**			
SUM BRA	**20**				

Romfordeling

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

Boligtaksering Oslo & Akershus AS
Vestvollen 8
2040 KLØFTA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.8.2026	Gunnar Mårdalen	Takstingeniør
	Trond Pedersen	Dødsboets fullmektig

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	106	33		0	778.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Marcus Thranes vei 26A

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Privat via offentlig adkomst.

Tilknytning vann

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

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

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

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Se kommunens planer i området

Om tomten

Opparbeidet med plenarealer, prydbusker, beplantninger m.m.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.08.2026	Ikke utfylt da Dødsboets fullmektig ikke har bebodd eiendommen de siste 12 måneder.	Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	27.08.2026	Boligen er registrert tatt i bruk, det ikke gitt ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.08.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	27.08.2026		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	27.08.2026		Gjennomgått		Nei
Dødsboets fullmektig	27.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.08.2026	
2	09.09.2026	
3	17.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

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)

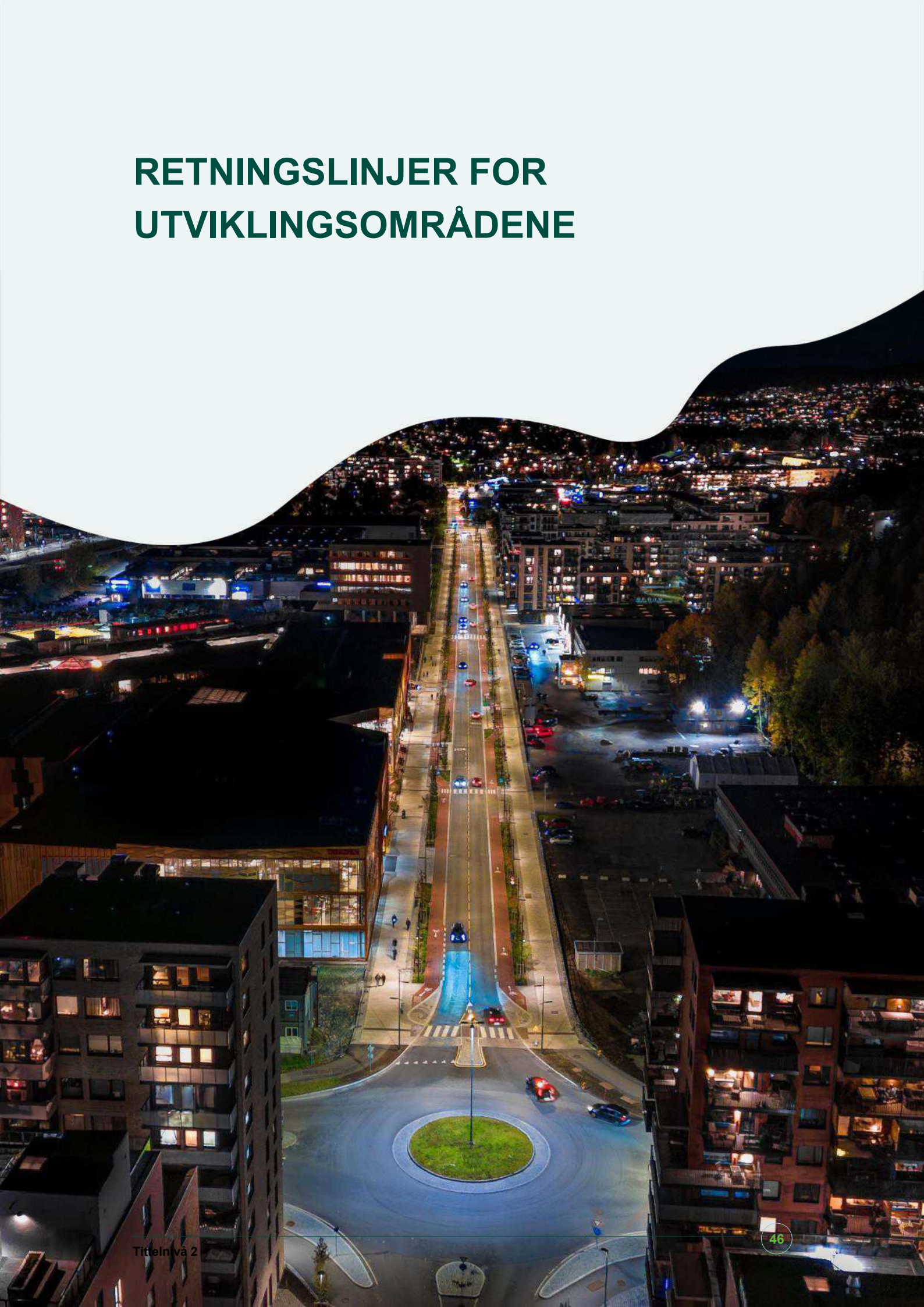
Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone for energianlegg og høyspennings luftlinjer H740.

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.

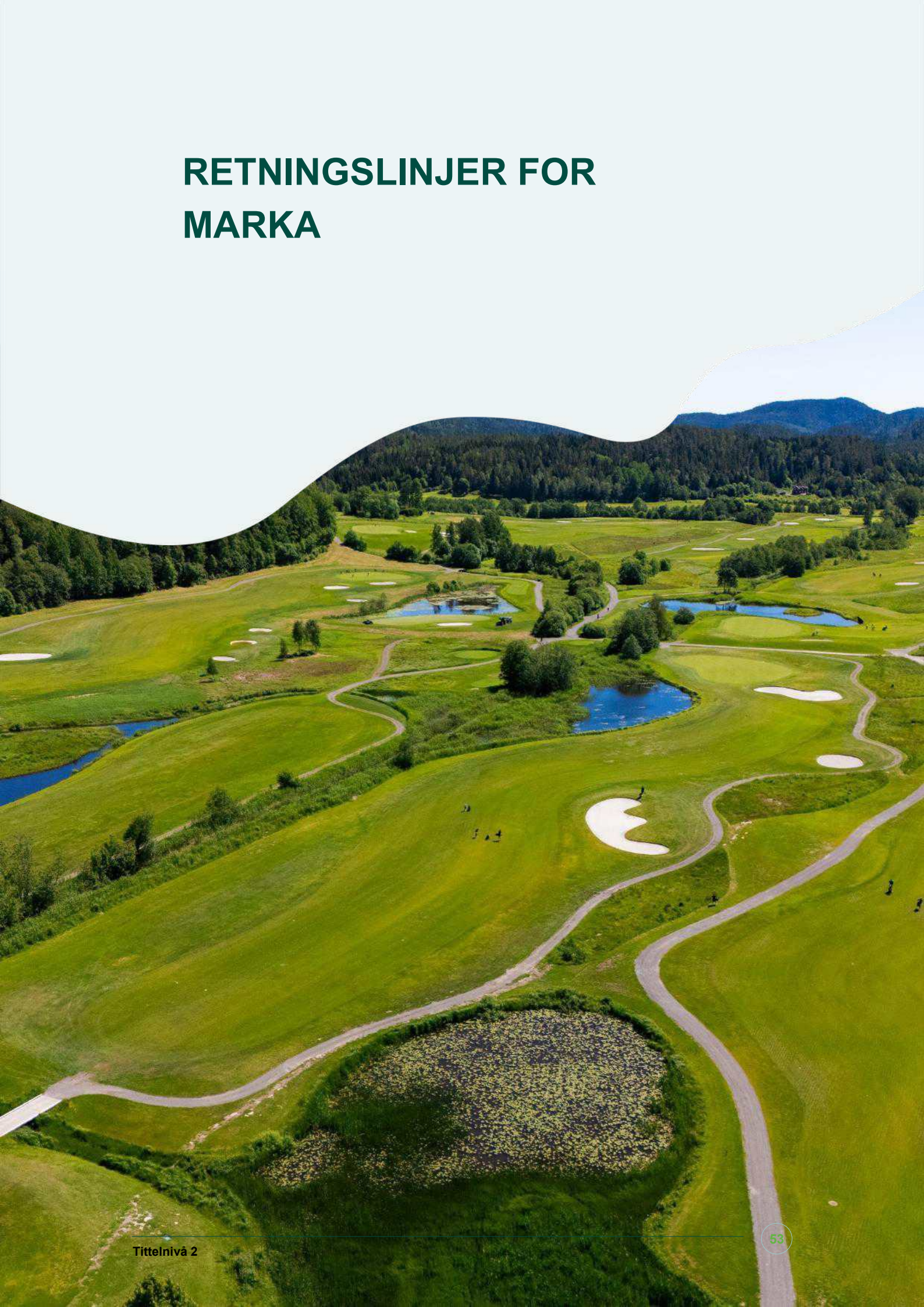
Det bør etableres en sammenhengende struktur av gang- og sykkelveier og grønnstruktur fra Ahus til den nærmeste togstasjonen på Fjellhamar. I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner skal det sikres nødvendig areal til busstrasé med kollektivfelt/kollektivgate, bussholdeplasser og reguleringsplasser.

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

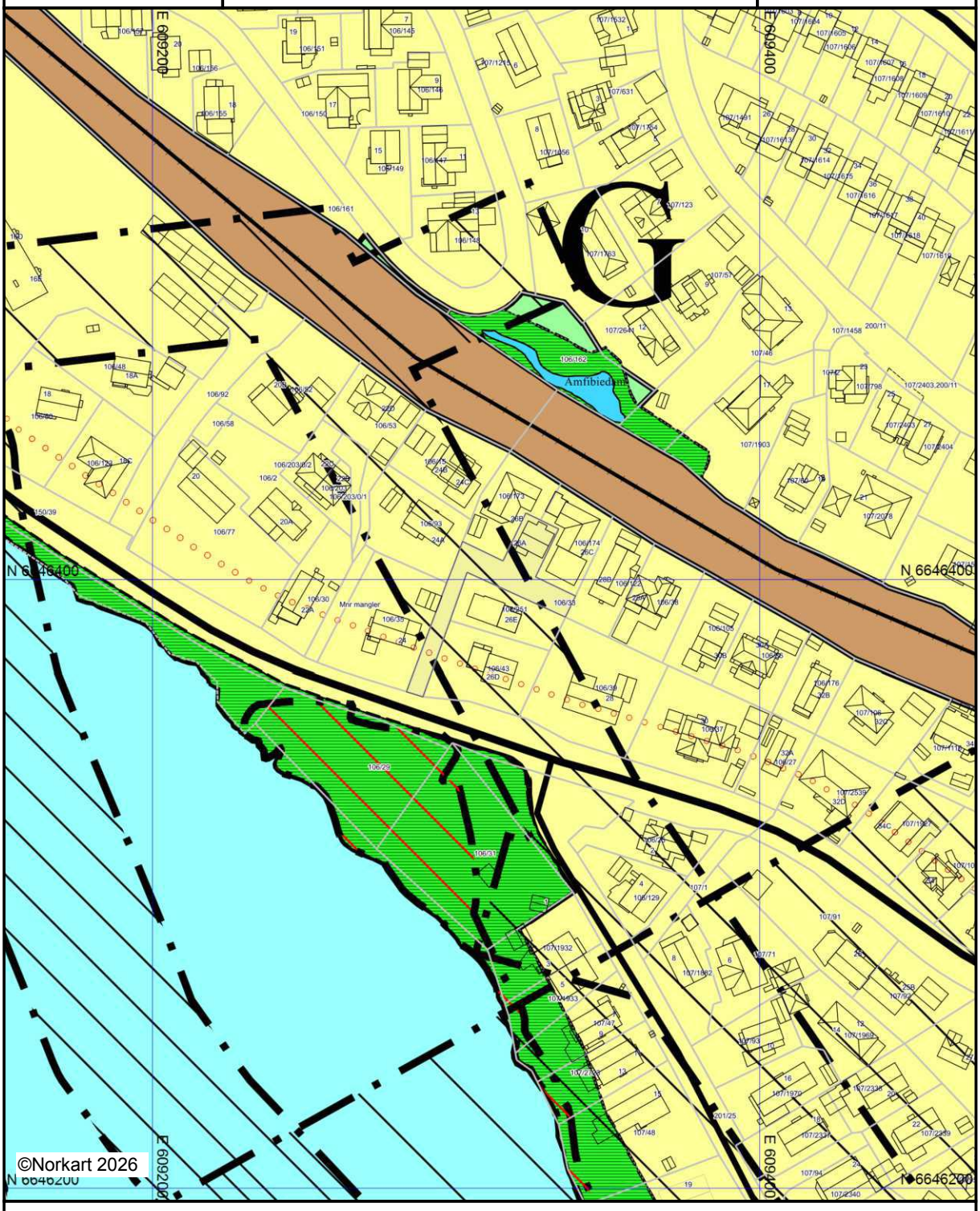
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 106/33
Adresse: Marcus Thranes vei 26A
Utskriftsdato: 02.09.2026
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 2008

- Boligbebyggelse - nåværende
- Bane- nåværende
- Grønnstruktur - nåværende
- Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Sykkelveg - framtidig
- Jernbane - nåværende
- Abc Påskrift områdenavn

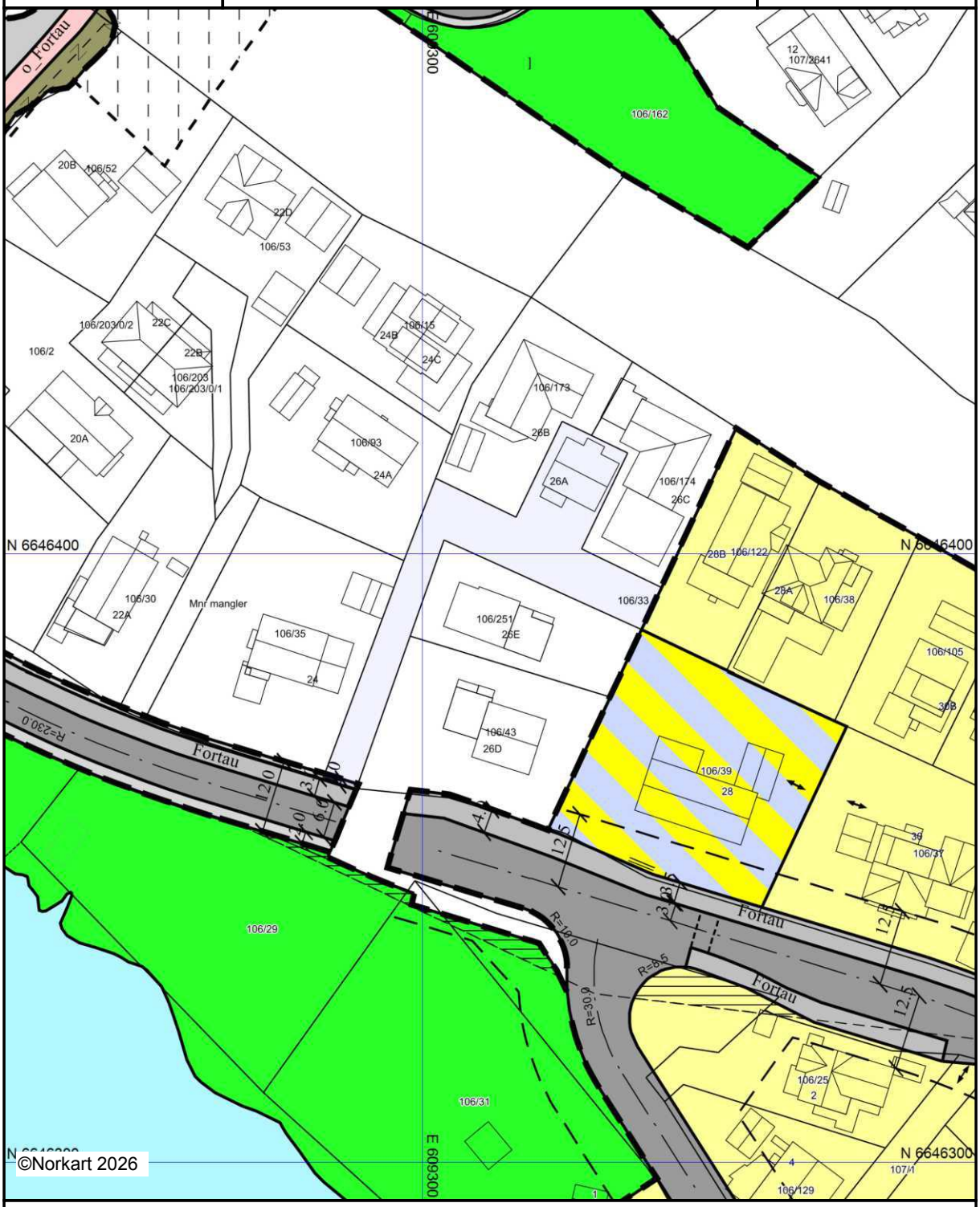
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 106/33
Adresse: Marcus Thranes vei 26A
Utskriftsdato: 02.09.2026
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
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Friområde i sjø og vassdrag
- Bolig/Forretning
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

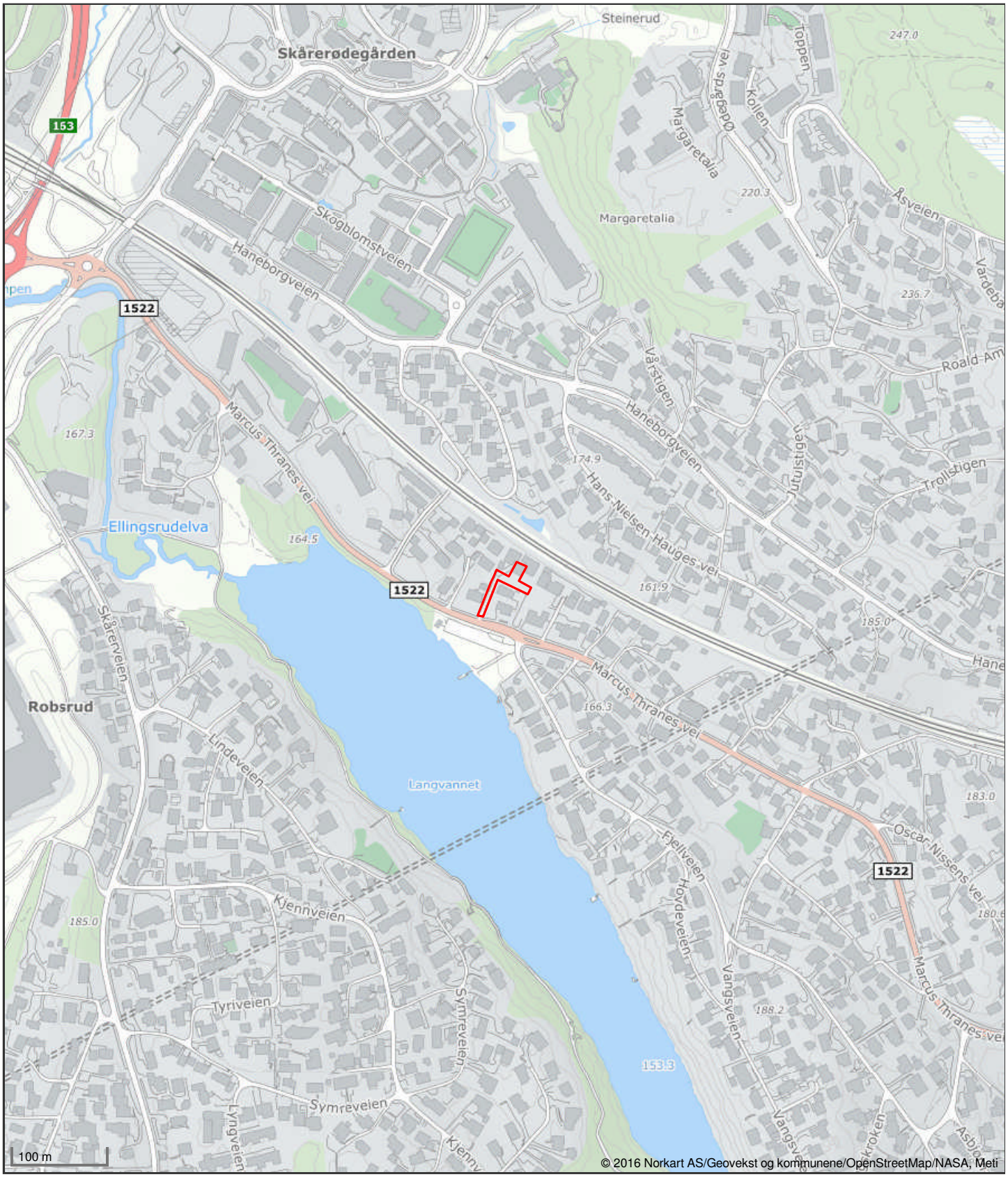
- Bestemmelsegrense
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trase for jernbane
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg o
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kjørefelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius

Utskriftsdato: 02.09.2026

Oversiktskart for eiendom 3222 - 106/33//



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

Utskriftsdato: 02.09.2026

Eiendomskart for eiendom 3222 - 106/33//



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	778,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6646403,65	**Øst**	609319,34	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6646402,29	609303,56	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	16,75	
2	6646387,59	609336,05	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	35,66	
3	6646394,52	609339,32	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	7,66	
4	6646400,84	609326,22	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	14,54	
5	6646416,6	609333,81	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	17,49	
6	6646419,48	609327,86	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	6,61	
7	6646421,81	609323,01	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	5,38	
8	6646406,05	609315,42	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	17,49	
9	6646412,44	609302,18	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	14,70	
10	6646404,33	609299,05	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	8,69	
11	6646398,91	609296,95	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	5,81	
12	6646363,1	609283,63	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	38,21	
13	6646361,43	609289,12	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	5,74	
14	6646386,49	609297,99	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,58	

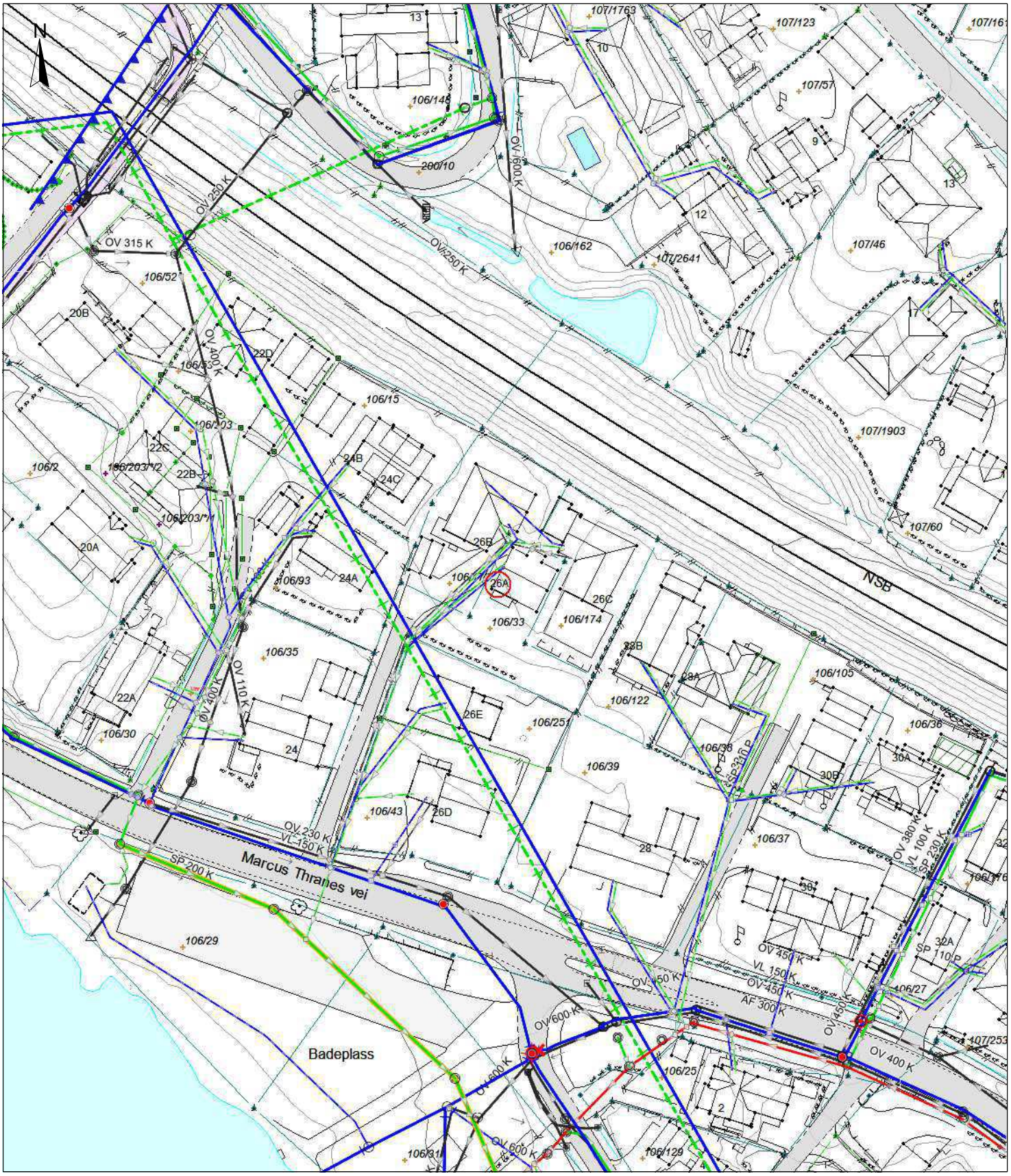
Lørenskog kommune
TEKNISK

LEDNINGSKART Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **106** Bnr.: **33** Adresse: **Marcus Thranes vei 26A**

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.

Grunnkart

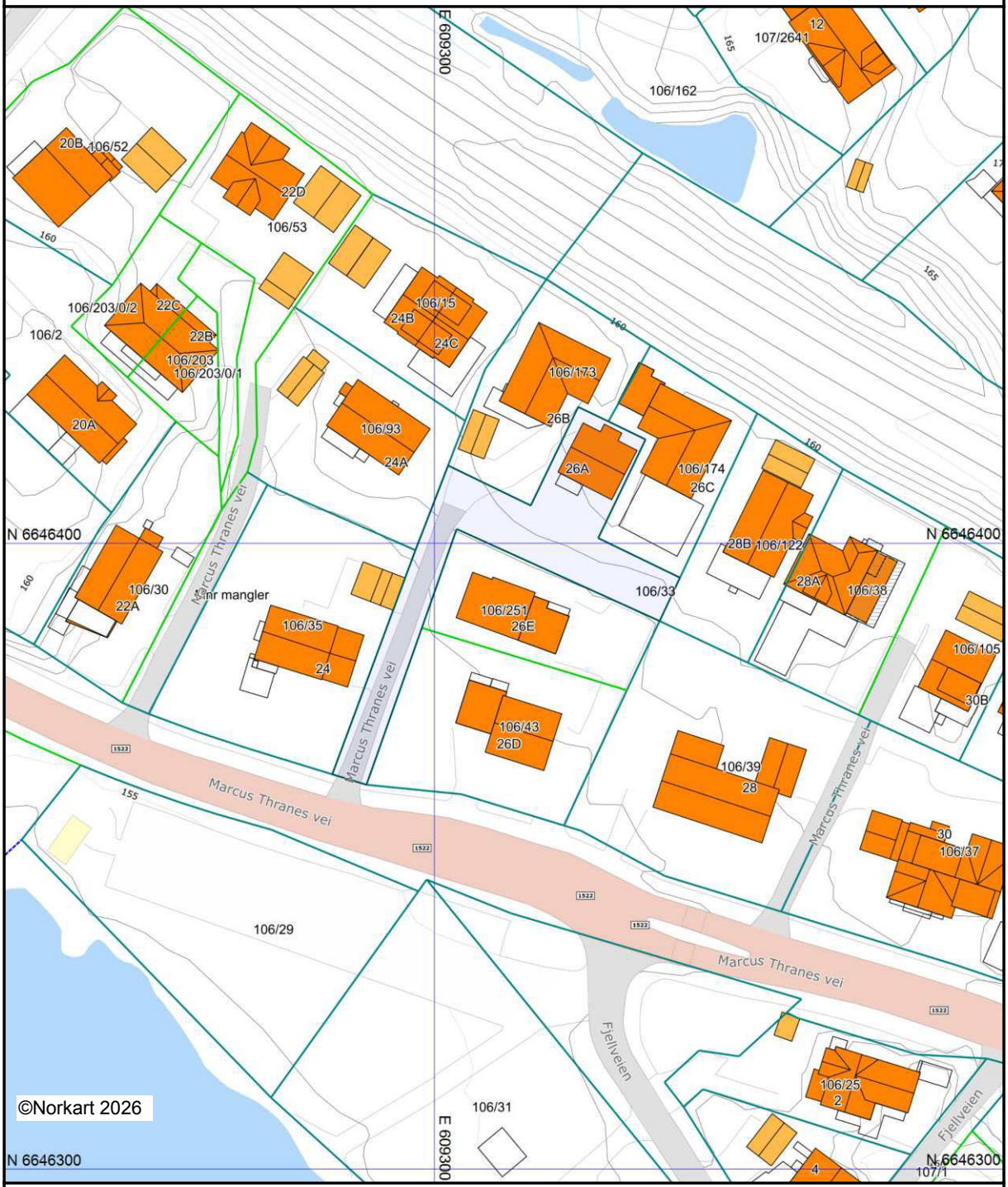
Lørenskog kommune

Eiendom: 106/33
Adresse: Marcus Thranes vei 26A
Dato: 02.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

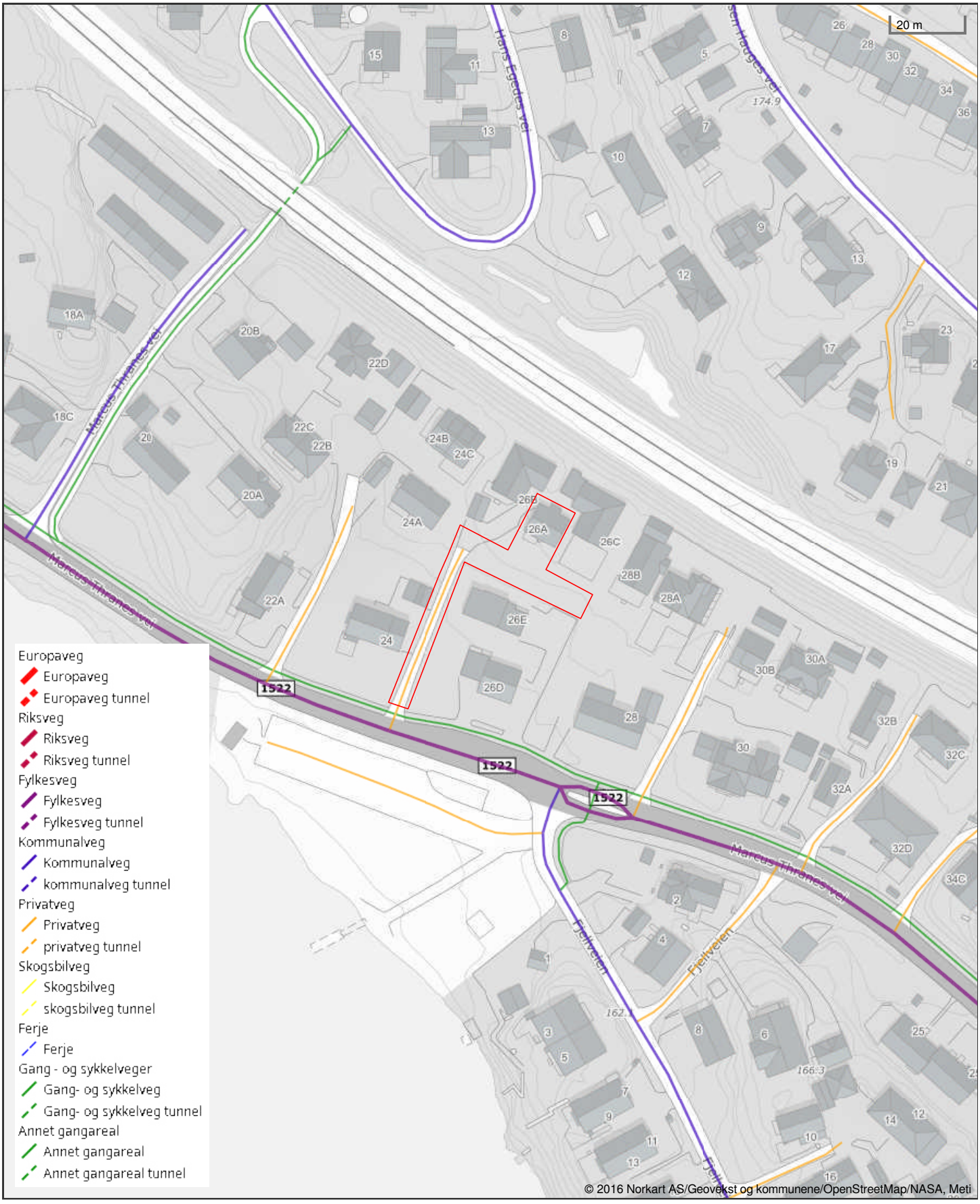
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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

Utskriftsdato: 02.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 3222 - 106/33//



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

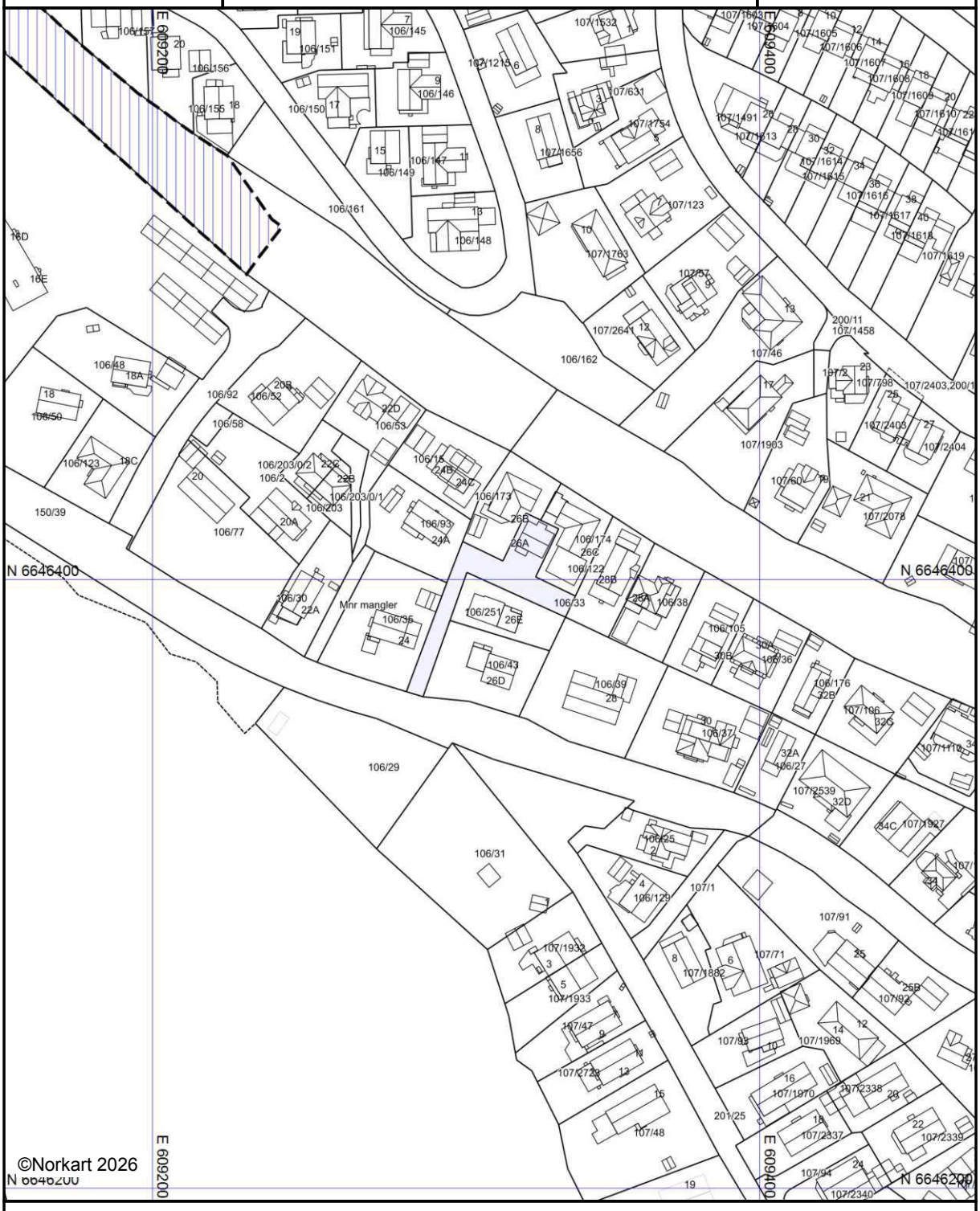
Lørenskog kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 106/33
Adresse: Marcus Thranes vei 26A
Utskriftsdato: 02.09.2026
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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200



Planens begrensning

Varslet oppstart (Regulerings- og bebyggelse

Utskriftsdato: 02.09.2026

Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	106	**Bruksnr.**	33	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Marcus Thranes vei 26A, 1470 LØRENSKOG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 02.09.2026

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.**	106	**Bruksnr.**	33	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Marcus Thranes vei 26A, 1470 LØRENSKOG								

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	3 814,05 kr
Fastledd renovasjon	3 482,52 kr
140 L Renovasjon	2 948,40 kr
Vanngebyr	4 127,45 kr
Vanngebyr	3 172,60 kr
Feie/tilsynsgebyr	561,30 kr
Avløpsgebyr	4 966,29 kr
Sum	**23 072,61 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
Vanngebyr	15%	150	49.99	1/1	0 %	7 498,57 kr	5 624,01 kr
Avløpsgebyr	15%	150	60.44	1/1	0 %	9 066,60 kr	6 799,95 kr
360 L Renovasjon	25%	1	7581.60	1/3	0 %	2 527,20 kr	840,68 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	3937289	1.00	1/1	0 %	3 937,00 kr	2 952,74 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
					Sum	**27 164,88 kr**	**19 319,05 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.

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.

Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	106	**Bruksnr.**	33	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Marcus Thranes vei 26A, 1470 LØRENSKOG								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024004
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026–2038
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.06.2026
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/10001/Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%20av%20kommunestyret%2010.06.2026.pdf
Delarealer	**Delareal** 779 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024004
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026–2038

Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1976008
Navn	Fortau langs del av Skårerveien og Marcus Thranes vei
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.08.1976
Delarealer	**Delareal** 5 m^2 **Formål** Annen veigrunn

PropCloud

Risikorapport

Adresse:

3222-106-33-0-0

Marcus Thranes vei 26A, 1470 LØRENSKOG

Rapport generert:

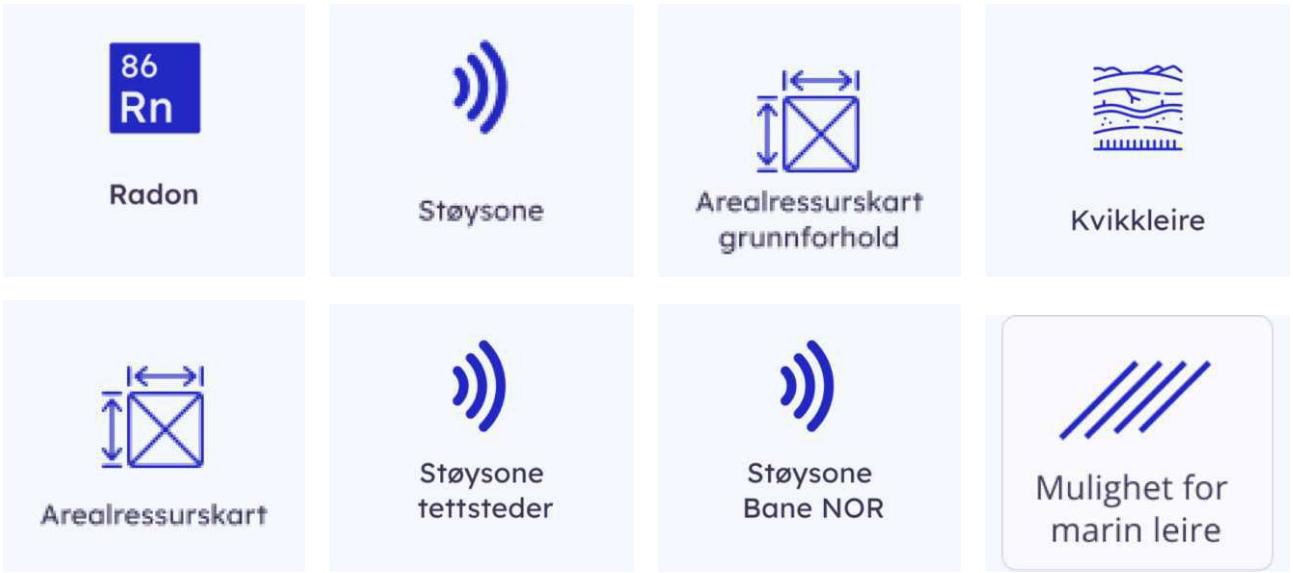
27. august 2026

Risikorapport

112
Vurderte kartlag

8
Identifiserte kartlag

Identifiserte Kartlag (8)



Kartoversikt



Satellittfoto



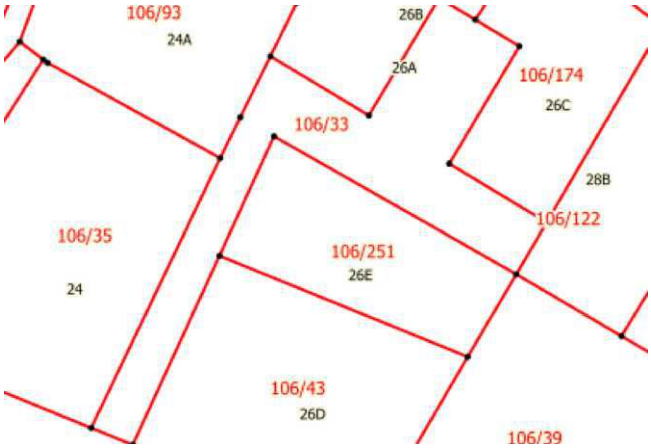
Reguleringsplaner



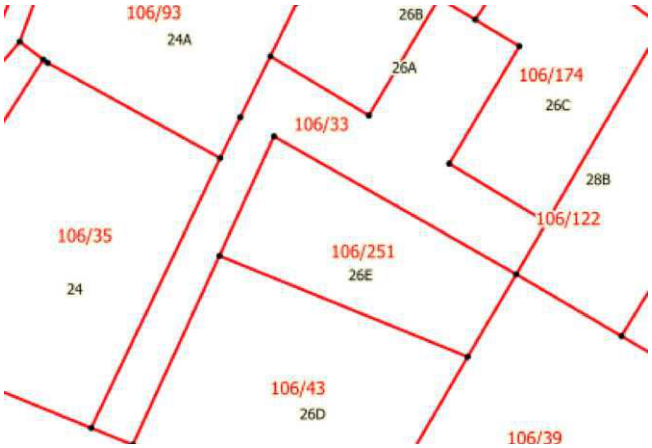
SSB Arealbruk



Vanlig kart



Kommuneplan



Kommunedelplan

Radon aktsomhet

Norges geologiske undersøkelse



Særlig høy | Høy | Moderat til lav | Usikker

Om kartlaget

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger.

Kjekt å vite

Kartet er kun ment for å gi et oversiktsbilde slik at man kan se om man bor i et utsatt område og er ikke nøyaktig nok. Gjør du det bør du sørge for å måle radonnivå i ditt hus.
Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.
I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.

Støykartlegging veg etter T-1442

Statens vegvesen



Støynivå mellom 55-65 dB Støynivå 65 dB og høyere

Om kartlaget

Støyvarselkartene er et viktig grunnlag for kommunens arealplanlegging, og samtidig en dokumentasjon for anleggseier i forhold til bygninger som oppføres i strid med retningslinjene for arealbruk i støysonene. Støyvarselkart lages også for at utbyggere og publikum skal se hvor støy er et problem og derfor må være tema i nye planer. Det skal alltid gjøres mer nøyaktige støyberegninger dersom det er aktuelt med utbygging av støyømfintlig bebyggelse innenfor støysonene.

Kjekt å vite

Når du er på visning bør du lukke igjen døren til soverommet og lytte, samt åpne vinduet og lytte. Sjekk om boligen har en stille side (f.eks. en skjermet bakgård/bakside). Dette skal alle nyere boliger ha dersom de ligger i et område med mye støy.
Vær oppmerksom på spesielle støykilder i eller ved boligblokker i byområder – som f.eks. utesteder, treningssentre, ventilasjonsrom osv. – som kanskje ikke støyer så mye akkurat på visningstidspunktet.

Arealressurskart grunnforhold

Norsk institutt for bioøkonomi



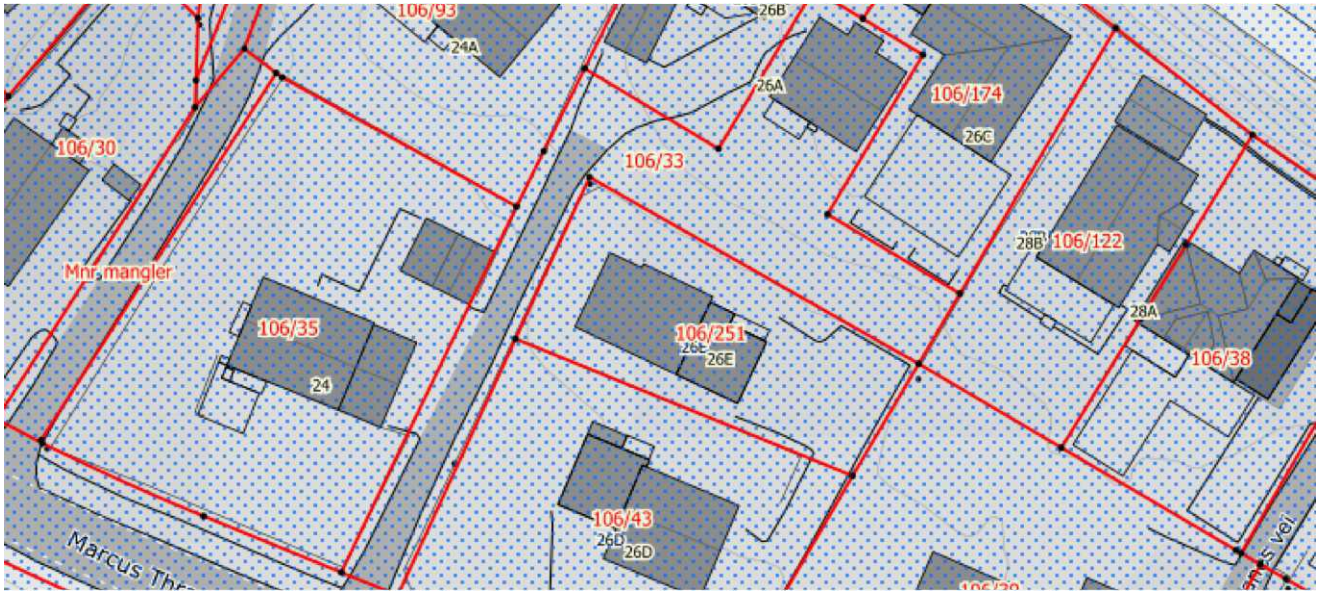
Konstruert | Organiske jordlag | Jorddekt | Grunnlendt | Fjell i dagen | Blokkmark

Om kartlaget

Arealressurskartet beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Kvikkleire - Aktsomhet

Norges vassdrags- og energidirektorat



Kvikkleireskred Aktsomhet

Om kartlaget

Fra Geonorge og NVE: Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren.

Kjekt å vite

Det er ikke ulovlig å bygge boliger på leiregrunn, men om selger er kjent med at det er en reell og konkret skredfare i området, og det er mottatt rapporter på dette, skal kjøper ha blitt opplyst om dette før kjøpet.
Om rapportene ikke er fremlagt, kan det være brudd på opplysningsplikten og kan føre til krav om erstatning. Det må alltid gjøres en konkret vurdering.
Selv om selger ikke kjenner til et forhold, kan alvorlige og skjulte forhold som betydelig forringer boligens verdi føre til erstatningsansvar. Da må boligen være minst 4-6 prosent mindre verdt på grunn av dette.

Arealressurskart

Norsk institutt for bioøkonomi



Fulldyrka jord | Overflatedyrka jord | Innmarksbeite | Skog | Myr | Åpen fastmark
Ferskvann | Hav | Bre | Bebygd | Samferdsel

Om kartlaget

Arealressurskartet beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Strategisk støykart veg

Statens vegvesen



> 75 dB | 70 - 75 dB | 65 - 70 dB | 60 - 65 dB | 55 - 60 dB | 50 - 55 dB

Om kartlaget

Støykartene viser gjennomsnittlig støy gjennom døgnet fra veitrafikk i 4 meters høyde over bakken. Merk at støykartene er beregninger - ikke målinger. Utenfor byområdene er det beregnet støy fra vei med 3 millioner kjøretøypasseringer per år (ÅDT 8 200). Kartene viser støysituasjonen slik den var i 2016.

Kjekt å vite

Når du er på visning bør du lukke igjen døren til soverommet og lytte, samt åpne vinduet og lytte. Sjekk om boligen har en stille side (f.eks. en skjermet bakgård/bakside). Dette skal alle nyere boliger ha dersom de ligger i et område med mye støy.
Vær oppmerksom på spesielle støykilder i eller ved boligblokker i byområder – som f.eks. utesteder, treningssentre, ventilasjonsrom osv. – som kanskje ikke støyer så mye akkurat på visningstidspunktet.

Støysoner Bane NORs jerbanenett

Bane NOR



Gul sone Rød sone

Om kartlaget

Datasettet inneheld støysonekart for Bane NORs jernbanenett utarbeidd i samsvar med Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Støysonekarta viser berekna raud (Lden>68 dB) og gul (Lden>58dB) støysone.

Kjekt å vite

Når du er på visning bør du lukke igjen døren til soverommet og lytte, samt åpne vinduet og lytte. Sjekk om boligen har en stille side (f.eks. en skjermet bakgård/bakside). Dette skal alle nyere boliger ha dersom de ligger i et område med mye støy.
Vær oppmerksom på spesielle støykilder i eller ved boligblokker i byområder – som f.eks. utesteder, treningssentre, ventilasjonsrom osv. – som kanskje ikke støyer så mye akkurat på visningstidspunktet.

Marin Grense

Norges geologiske undersøkelse



Mulighet for marin leire, løsmassegrenser

Ikke klassifisert for mulighet for marin leire (ingen dekning)

Mulighet for marin leire: Svært stor

Mulighet for marin leire: Stor

Mulighet for marin leire: Middels

Mulighet for marin leire: Svært stor, men usammenhengende/tynt

Mulighet for marin leire: Liten

Mulighet for marin leire: Stort sett fraværende

Mulighet for marin leire ikke angitt i sjø

Om kartlaget

From Geonorge og NGU: Datasettet 'Mulighet for marin leire' (MML) er basert på løsmassekart og datasett for marin grense (MG), og viser hvor det potensielt kan finnes marin leire - enten oppe i dagen eller under andre løsmassetyper. MML leveres kun for områder der løsmasser er kartlagt i målestokk 1:50 000 eller mer detaljert. Det er ikke dekning for MML der løsmasser er kartlagt i grovere målestokk, men marine avsetninger kan likevel forekomme for arealer under marin grense og disse arealene er angitt med rosa farge. I datasettet MML er de kartlagte løsmassetypene under MG klassifisert etter muligheten for å finne marin leire. MML inndeles i svært stor, stor, middels, svært stor men usammenhengende/tynt, liten, stort sett fraværende eller ikke angitt. De ulike klasser er vist i ulike blåtoner/hvit.

2488 1 AUG. 1986

DAGBOKFØRT

07.08.86 07679

SORENSKRIVEREN I
STRØMMEN

E R K L Æ R I N G.

Undertegnede eier av gnr. 106 bnr. 33 Marcus Thranes vei 26 A i Lørenskog erklærer herved som vilkår for godkjennelse av delesøknad datert 7.2.86 at

1. Nordvestre parsell skal ha rett til adkomst over søndre parsell fram til Marcus Thranes vei.

2. Nordøstre parsell skal ha rett til adkomst over nordvestre og søndre parsell fram til Marcus Thranes vei.

Dette blir å tinglyse som heftelse på eiendommen. Heftelsen skal overføres også til senere eiere. Heftelsen kan ikke avlyses uten samtykke av bygningsrådet i Lørenskog.

Lørenskog, den 31/7-86

Oddvar Pedersen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/3546/8
Attesteringstidspunkt 2026-09-02 13:48

Dnr. 3546/1975. Dbf. 16/6.1975.

LBsj. jnr. 1275/75

E R K L Æ R I N G.

Undertegnede eier av gnr 106 bnr. 33
Marcus Thranes vei, vei nr. 26A forplikter seg herved til å fjerne den av bygningsmyndighetene under 3. juni 1975 godkjente garasje på eiendommen når bygningsrådet måtte forlange det, uten omkostninger for Lørenskog kommune.

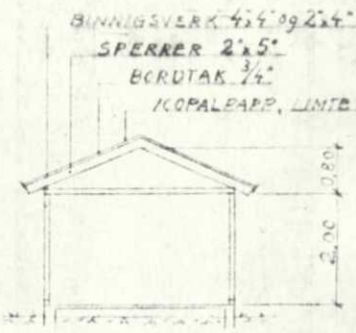
Denne erklæring skal også overføres på senere eiere og blir å tinglyse som heftelse på eiendommen.

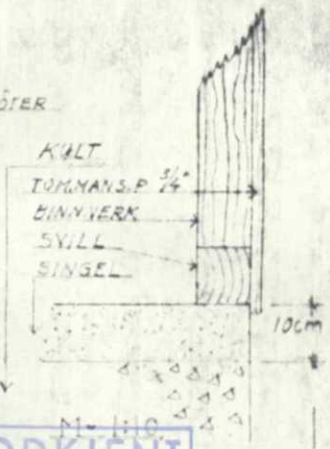
Lørenskog den 5/6-75

Oddvar Pedersen

L Bsj. jnr. 1084-75







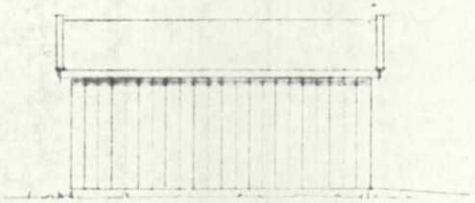
Garasje

For Herr Oddvar Pedersen.

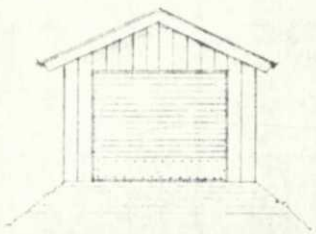
Marcus Thranes veg 26 A Gnr. 106 Bnr. 33

MÅL = 1:100

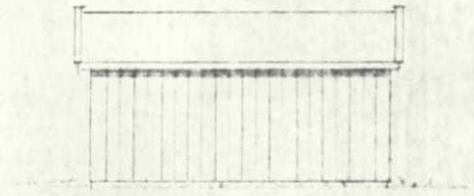
GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
4/7 1975.



MOT NORDVEST



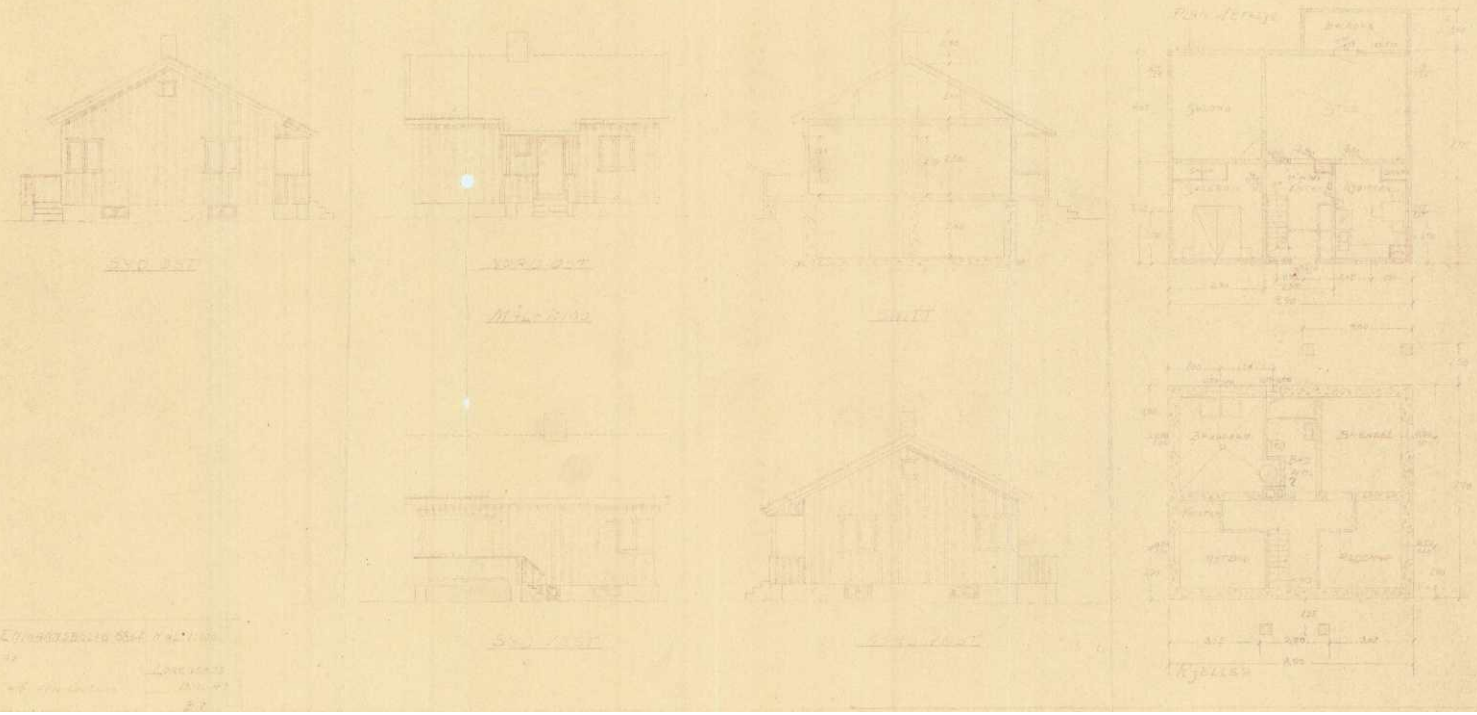
MOT SYDVEST



MOT SYDØST

Enebolig for Herr Kristian Pedersen. på eid. Mavrstad 106/33 Fjellhamarskogen

GODKJENT
LØRENSKOG BYGNINGSRÅD



lo. september 1949.

Innflytningsattest.

Herved erklæres at våningshuset på eiendommen "Maurstad" gr.nr. 106 br.nr. 33. i Lørenskog er ferdig for innflytning. Eier er Kristian Pedersen.

Det gjenstår kun bagatellmessig arbeid.

Lørenskog, den lo. september 1949.

Ole Gjerpe.

Marcus Thranes vei 26A

Nabolaget Fjellet - vurdert av 47 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Luhr skole (1-7 kl.) 498 elever, 21 klasser	8 min 0.7 km
Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 804 elever, 35 klasser	19 min 1.7 km
Solheim skole (1-7 kl.) 506 elever, 20 klasser	24 min 2 km
Wang Ung Romerike (8-10 kl.) 190 elever, 6 klasser	13 min 1.2 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 346 elever, 23 klasser	17 min 1.5 km
Mailand videregående skole 900 elever	20 min 1.7 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	4 min 2.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hanaborg stasjon Linje L1	8 min 0.7 km
Postterminalen øst i Skårerveien Linje 120	9 min 0.8 km
Stovner Linje 4, 5	7 min 4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 14.6 km
Oslo Gardermoen	27 min

BARNEHAGER

Framtia barnehage (0-5 år) 101 barn	7 min 0.6 km
Margaretalia barnehage (0-5 år) 46 barn	8 min 0.6 km
Steinerud barnehage (0-5 år) 140 barn	12 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Lørenskog Stasjonsby	9 min
Joker Starveien	19 min

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

VARER/TJENESTER

Metro Senter	6 min
Apotek 1 Fjellhamar	20 min
Vinmonopolet Metro Senter	6 min

SPORT

Fjellhamarskogen balløkke	5 min
Luhr skole	8 min
EVO SNØ	13 min
Sportytude Lørenskog Snø	14 min

«Hyggelige naboer. Sentralt til alt. Grøntområder.»

— Sitat fra en lokalkjent

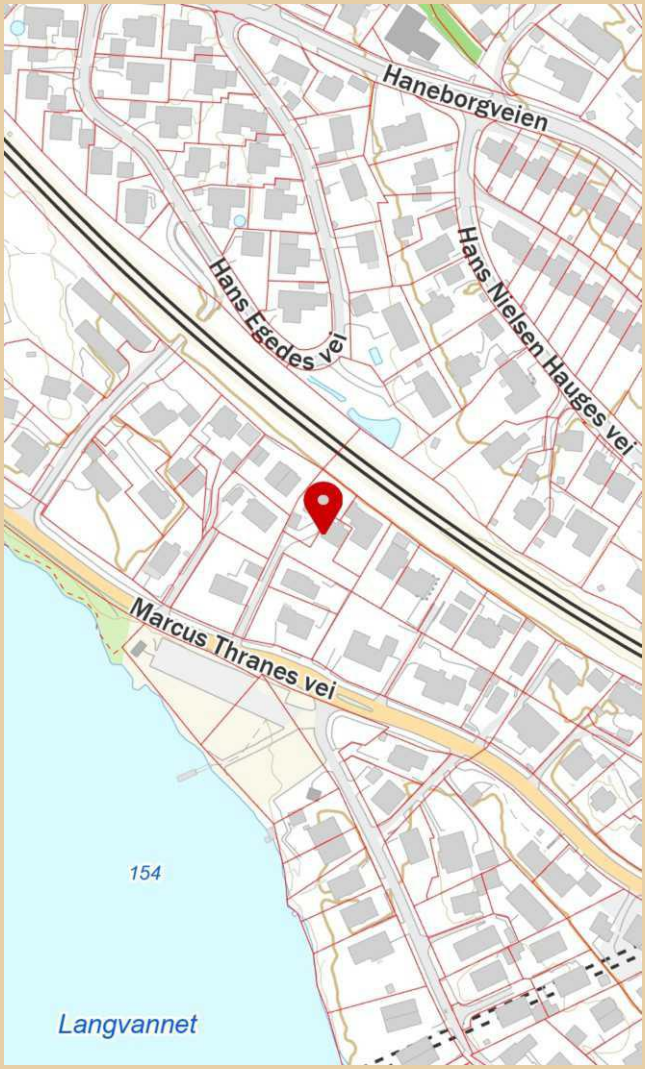
Støynivået
Lite støynivå 83/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 82/100

Trafikk
Lite trafikk 79/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



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

Marcus Thranes vei 26A

Nabolaget Fjellet - vurdert av 47 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Luhr skole (1-7 kl.) 498 elever, 21 klasser	8 min 0.7 km
Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 804 elever, 35 klasser	19 min 1.7 km
Solheim skole (1-7 kl.) 506 elever, 20 klasser	24 min 2 km
Wang Ung Romerike (8-10 kl.) 190 elever, 6 klasser	13 min 1.2 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 346 elever, 23 klasser	17 min 1.5 km
Mailand videregående skole 900 elever	20 min 1.7 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	4 min 2.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hanaborg stasjon Linje L1	8 min 0.7 km
Postterminalen øst i Skårerveien Linje 120	9 min 0.8 km
Stovner Linje 4, 5	7 min 4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 14.6 km
Oslo Gardermoen	27 min

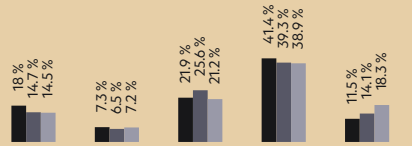
BARNEHAGER

Framtia barnehage (0-5 år) 101 barn	7 min 0.6 km
Margaretalia barnehage (0-5 år) 46 barn	8 min 0.6 km
Steinerud barnehage (0-5 år) 140 barn	12 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Lørenskog Stasjonsby	9 min
Joker Starveien	19 min

ALDERSFORDELING



Barn (0-12 år) · **Ungdom** (13-18 år) · **Unge voksne** (19-34 år) · **Voksne** (35-64 år) · **Eldre** (over 65 år)

Område	Personer	Husholdninger
Fjellet	1 597	662
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane

SPORT

Fjellhamarskogen balløkke	5 min
Luhr skole	8 min
EVO SNØ	13 min
Sportytude Lørenskog Snø	14 min

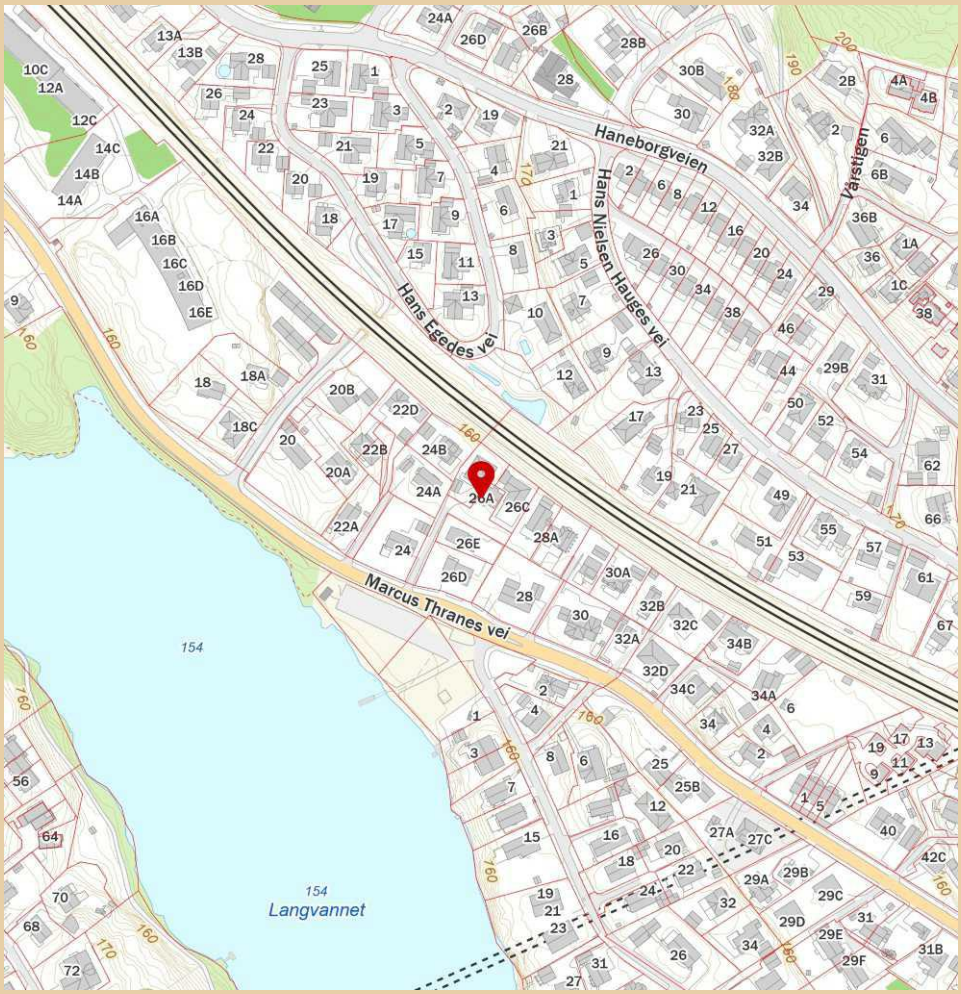
«Hyggelige naboer. Sentralt til alt. Grøntområder.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 83/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 82/100

Trafikk
Lite trafikk 79/100



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

Marcus Thranes vei 26A

Nabolaget Fjellet - vurdert av 47 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Luhr skole (1-7 kl.) 498 elever, 21 klasser	8 min 0.7 km
Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 804 elever, 35 klasser	19 min 1.7 km
Solheim skole (1-7 kl.) 506 elever, 20 klasser	24 min 2 km
Wang Ung Romerike (8-10 kl.) 190 elever, 6 klasser	13 min 1.2 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 346 elever, 23 klasser	17 min 1.5 km
Mailand videregående skole 900 elever	20 min 1.7 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	4 min 2.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hanaborg stasjon Linje L1	8 min 0.7 km
Postterminalen øst i Skårerveien Linje 120	9 min 0.8 km
Stovner Linje 4, 5	7 min 4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 14.6 km
Oslo Gardermoen	27 min

BARNEHAGER

Framtia barnehage (0-5 år) 101 barn	7 min 0.6 km
Margaretalia barnehage (0-5 år) 46 barn	8 min 0.6 km
Steinerud barnehage (0-5 år) 140 barn	12 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Lørenskog Stasjonsby	9 min
Joker Starveien	19 min

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

VARER/TJENESTER

Metro Senter	6 min
Apotek 1 Fjellhamar	20 min
Vinmonopolet Metro Senter	6 min

SPORT

Fjellhamarskogen balløkke	5 min
Luhr skole	8 min
EVO SNØ	13 min
Sportytude Lørenskog Snø	14 min

«Hyggelige naboer. Sentralt til alt. Grøntområder.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 83/100

—

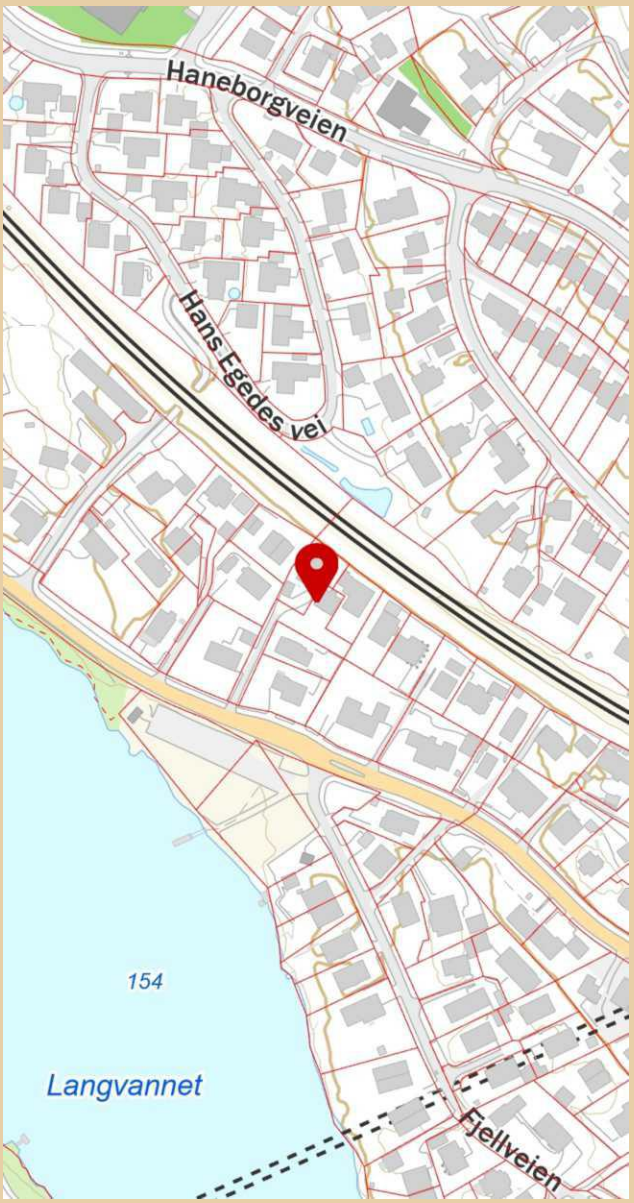
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 82/100

—

Trafikk
Lite trafikk 79/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Marcus Thranes vei 26 A, 1470 Lørenskog
Gnr. 106, Bnr. 33, Lørenskog kommune.

Oppdragsnummer:
24260331

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillestrøm

Saksbehandler: Steinar Gundersen

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

E-post: steinar.gundersen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
