Tilstandsrapport

Enebolig
Losbyveien 11, 1475 FINSTADJORDET
LØRENSKOG kommune
gnr. 100, bnr. 49

Sum areal alle bygg: BRA: 191 m² BRA-i: 168 m²



Befaringsdato: 18.06.2026 **Rapportdato:** 28.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22635-1015 **Referansenummer:** OM8725

Autorisert foretak: KHS Entreprenør Invest AS **Sertifisert Takstingeniør:** Khurram Shaddiq

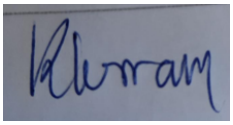
Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

KHS entreprenør invest AS

Takst og ingeniør tjenester



Rapportansvarlig



Khurram Shaddiq

ks@khs-takst.no

452 17 208

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG Gå til side

Taktekking er utført med betongtakstein fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå, og vurderingen er derfor begrenset. Takets alder tilsier at det er naturlig med aldersrelatert slitasje.
Takrenner, nedløp og beslag er fra byggeåret og har en høy alder.
Ytterveggene består av murkonstruksjon i første etasje med teglsteinsgrunnmur og trekonstruksjon med stående bordkledning i øvrige etasjer. Konstruksjonen er fra byggeåret.
Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon fra byggeåret.
Ved befaring ble det registrert fuktskjolder i takkonstruksjonen. Fuktmålinger viste tørre verdier på befaringstidspunktet, og det ble ikke registrert aktiv fukt. Det ble også registrert begrenset ventilering av takkonstruksjonen.
Boligen har PVC-vinduer med 2-lags isolerglass fra 2020. Ved stikkprøvekontroll ble det registrert at enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke. Det ble ikke registrert punkterte glassruter eller andre vesentlige skader på vinduene.
Boligen har malt hovedytterdør av nyere dato. Ved befaring fremsto døren i normal stand uten registrerte skader eller funksjonsavvik.

Utfyllende beskrivelse av registrerte avvik

Det ble ikke registrert avvik ved hovedytterdøren under befaring. Døren åpnet og lukket tilfredsstillende, og det ble ikke påvist råteskader, punkterte glass, utettheter eller andre forhold som påvirker funksjon eller levetid.
Boligen har PVC-balkongdør med 2-lags isolerglass fra 2022. Balkongdøren fremsto som nyere og var i normal stand ved befaring. Det ble ikke registrert funksjonsavvik eller synlige skader.

Utfyllende beskrivelse av registrerte avvik

Det ble ikke registrert avvik ved balkongdøren under befaring. Døren åpnet og lukket tilfredsstillende, og det ble ikke påvist punkterte glassruter, utettheter eller andre forhold som påvirker funksjon eller levetid.
Boligen har balkonger/terrasser med trekonstruksjoner fra byggeåret. Ved befaring ble det registrert værslitt og oppsprukket trevirke. Eventuelt underliggende tettesjikt/membran er ikke synlig for inspeksjon, og konstruksjonens alder tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Boligen har utvendige trapper fra byggeåret. Trappene ble besiktiget ved befaring og fremsto i normal stand uten registrerte skader eller funksjonssvikt av betydning.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består hovedsakelig av laminat og fliser på gulv, malte plater og gipsplater på vegger, samt malte plater i himling. Ved befaring ble det registrert generell slitasje på overflatene. Laminatgulvet har stedvise fuktskader og skader med åpne skjøter/gap.
Etasjeskillet mot grunn er utført som betongdekke. Overflatene består av fliser og laminat. Ved befaring ble det ikke registrert skjevheter, setninger eller andre forhold som indikerer avvik i selve etasjeskillet. Det ble registrert stedvise skader i laminatgulvet, noe som er omtalt under kontrollpunktet «Overflater».
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag fra byggeåret. Ved befaring ble det ikke registrert synlige tegn til fuktskader, råte, sopp eller unormale deformasjoner. Utførte målinger av høydeforskjeller viste verdier innenfor akseptable toleranser.
Boligen har vedovn av nyere dato.
Rom under terreng har gulv av laminat og vegger mot terreng av betong/mur. Hulltaking er utført i bod, og det ble målt en fuktverdi på 23. Ved befaring ble det registrert fuktindikasjoner i vegg mot terreng, fuktskjolder på overflater.
Innvendig trapp er utført som malt tretrapp fra byggeåret. Trappen ble besiktiget ved befaring og fremsto med normal alders- og bruksslitasje. Det er ikke registrert forhold som påvirker trappens funksjon eller sikkerhet ut fra byggeårets krav.
Ved befaring ble det registrert et mindre vaskerom i tilknytning til bad ved soverom. Rommet er innredet med opplegg for vann og avløp til to vaskemaskiner, men det er ikke etablert sluk i gulvet.

VÅTROM Gå til side

Bad 2
Våtrommet er opplyst å være oppført i henhold til tekniske forskrifter gjeldende i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller senere oppgraderinger. Rommet var tilgjengelig for visuell kontroll, og det ble gjennomført en tilstandsvurdering av tilgjengelige overflater og installasjoner.
Veggene i våtrommet er utført med flislagte overflater, og himlingen har malt overflate. Ved befaring ble det registrert bom (hulrom) under enkelte veggfliser samt svertesopp i silikonfuger. For øvrig ble det ikke registrert synlige tegn til fuktskader eller skader på vegg- og himlingsflater.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt fall mot sluk på 8 mm og høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dørterskel er 23 mm. Ved befaring ble det registrert riss i flisfuger, bom (hulrom) under enkelte gulvfliser og omfattende svertesopp i fuger. Dusjhjørnet er løst og har behov for innfesting.
Det ble også registrert at vegghengt toalett mangler synlig lekkasjeindikering/dreneringsmulighet ved eventuell lekkasje fra sisternekonstruksjonen.
Våtrommet er utstyrt med plastsluk. Membran/tettesjikt er ikke synlig ved befaring, og det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter utførelse eller alder. Sluket fremstår som eldre, og membranløsningen kunne ikke verifiseres visuelt.
det er ikke avrenning smuligheter fra WC ikke synlig servant ligger løst må festes
Tilliggende konstruksjoner til våtrommet kunne ikke undersøkes ved hulltaking, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av konstruksjonens oppbygning og tilgjengelighet. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige flater.

Bad
Våtrommet er opplyst å være oppført i henhold til tekniske forskrifter gjeldende i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller oppgradering. Det ble gjennomført en visuell tilstandsvurdering av tilgjengelige flater og installasjoner under befaringen.
Vegger i våtrommet er utført med fliser, og himlingen har malt overflate. Overflatene ble inspisert visuelt ved befaring. Det ble ikke registrert synlige skader eller avvik på vegger eller himling.
Gulvet i våtrommet er utført med flislagt overflate og elektriske

Beskrivelse av eiendommen

varmekabler. Målt fall mot sluk og høydeforskjell fra topp slukrist til terskel er 25 mm, noe som tilfredsstiller anbefalte krav. Ved befaring ble det registrert bom (hulrom) under enkelte gulvfliser.
Våtrommet har plastsluk og membran/tettesjikt av ukjent type. Sluket fremstår som eldre, mens rør-i-rør-system og opplegg for vaskemaskin er av nyere dato. Membranen er ikke synlig for kontroll og det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter utførelsen eller membranløsningen.
Våtrommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.
Sanitærutstyr og innredning ble kontrollert ved visuell befaring og fremsto i normal stand uten registrerte funksjonsavvik eller synlige skader.
Våtrommet er ventilert med mekanisk avtrekk. Ventilasjonen ble kontrollert ved befaring og fremsto å fungere tilfredsstillende. Det ble ikke registrert unormale forhold ved ventiler eller tegn til mangelfull ventilasjon.
Det er utført hulltaking i tilliggende konstruksjon med målt fuktverdi på 23. Hulltaking er utført fra bod på baksiden av våtrommet.
Veggen bak dusjhjørnet består av opprinnelig betongvegg mot terreng.

1 eta bad
Badet er oppført i henhold til tekniske forskrifter gjeldende for perioden 1997–2010. Det foreligger ingen fremlagt dokumentasjon på utførelse, rehabilitering eller våtromsarbeider. Rommet var tilgjengelig for visuell kontroll, og det ble gjennomført tilstandsvurdering av synlige konstruksjoner og overflater.
Våtrommet har flislagte vegger og malt himling. Ved befaring ble det registrert bom (hulrom) under enkelte veggfliser. Badet har vindu i våtsone, og det ble observert fukt- og råteskader i trekarmene rundt vinduet.
Det er registrert redusert fall mot sluk. Målt fall fra dørterskel til sluk er ca. 12 mm, noe som er lavere enn anbefalt/krav etter byggeforskrift på oppføringstidspunktet. Dusjsonen er nedsenket med ca. 10 mm, men gulvet har likevel begrenset fall mot sluk. Det er videre registrert bom (hulrom) under enkelte gulvfliser . Avvikene medfører redusert funksjon og økt risiko for vannansamlinger.
Det er montert plastsluk av nyere dato. Membran/tettesjikt kan ikke konstateres da denne ikke er synlig, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Sluket fremstår med løs slukrist. Manglende dokumentasjon gjør det ikke mulig å verifisere utførelsen eller membranens tilstand.
Våtrommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, servant, vegghengt toalett med innebygget sisterne og dusjvegger/dusjhjørne. Byggeår og installasjonsår er ukjent, og det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter utførelsen eller eventuelle oppgraderinger av sanitærinstallasjonene. Ved befaring ble sanitærutstyret kontrollert ved visuell inspeksjon og funksjonstest.
Våtrommet er ventilert med mekanisk avtrekk. Byggeåret for boligen er 1964, og det foreligger ingen dokumentasjon på ventilasjonsanlegget eller eventuelle senere oppgraderinger. Ventilasjonen er kontrollert ved funksjonstest under befaring.
Hulltaking er utført fra tilstøtende rom mot våtrommet. Bygningen er fra 1964. Ved hulltaking ble det målt ca. 9 vektprosent fukt, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier eller andre indikasjoner på fuktskader i den delen av konstruksjonen som var tilgjengelig. Det var ikke mulig å bore helt inn til våtromskonstruksjonen da det ble registrert en plast-/platekonstruksjon bak gipsen, og videre boring kunne medført skade på membran eller tettesjikt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har nyere innredning med glatte fronter, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer. Det er montert vannstoppsystem, men dette var ikke tilkoblet ved befaring. Det er ikke montert komfyrvakt, selv om kjøkkenets alder tilsier at dette skulle vært installert. Det ble registrert fuktskjolder/skader i kjøkkengulvet.
Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk direkte til det fri. Ved befaring ble avtrekksfunksjonen kontrollert og vurdert som tilfredsstillende. Det ble ikke registrert forhold som tilsier mangelfull ventilasjon eller utilfredsstillende tilluft til kjøkkenet.
Kjøkken med glatte fronter, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer bestående av kjøl/frys, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt. Det ble ikke registrert fuktutslag eller lekkasjer ved befaring. Kjøkkenet fremstår i normal bruksmessig stand, men det mangler vannstoppsystem. Det ble også registrert en løs hylle/sokkel ved oppvaskmaskin som må festes.
Kjøkkenventilator er ført ut, men avtrekket blåser ut mot rom i tilknytning til soverom.
Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk direkte til det fri. Avtrekksløsningen ble funksjonstestet ved befaring og hadde tilfredsstillende funksjon. Det ble ikke registrert manglende ventilering, utilstrekkelig tilluft eller andre avvik ved ventilasjonen.
Kjøkken med glatte fronter, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer. Det ble ikke registrert fuktutslag, lekkasjer eller skader på innredning, benkeplate eller gulv ved befaring. Kjøkkenet fremstår som nyere, men det er ikke montert vannstoppsystem.
Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk direkte til det fri. Avtrekksløsningen ble funksjonstestet ved befaring og fungerte tilfredsstillende. Det ble ikke registrert manglende ventilasjon eller andre avvik.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har en kombinasjon av eldre vannledninger og nyere rør-i-rør-system i plast. Vanninstallasjonene er delvis oppgradert, men det er fortsatt eldre ledningsstrekk i anlegget. Ved befaring ble det ikke registrert aktive lekkasjer eller funksjonssvikt.
Boligen har avløpsrør av plast. Tilgjengelige deler av avløpsanlegget ble kontrollert ved befaring. Det ble ikke registrert lekkasjer, unormal lukt eller andre tegn til funksjonssvikt. Vurderingen av skjulte rør er i hovedsak basert på alder.
Boligen har naturlig ventilasjon i henhold til byggeskikken fra oppføringstiden. Ventilasjonsløsningen er basert på naturlig luftutskifting via ventiler og infiltrasjon. Ved befaring ble det ikke registrert forhold som tilsier vesentlige avvik eller utilfredsstillende ventilasjon.
Boligen er utstyrt med en nyere varmtvannstank på ca. 200 liter. Varmtvannstanken fremstod som normalt montert ved befaring. Det ble ikke registrert synlige avvik ved fundamentering, elektrisk tilkobling, avrenningsmulighet eller tankens funksjon.
På loftet er det etablert opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Installasjonen er plassert i et rom uten sluk eller annen dokumentert løsning for sikker bortledning av lekkasjevann. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer ved befaring.
Det elektriske anlegget består av en kombinasjon av eldre installasjoner fra opprinnelig byggeår og nyere oppgraderinger. Sikringsskapet er utstyrt med nyere jordfeilautomater. Det ble ved visuell kontroll ikke registrert tegn til varmgang, skader på kabler eller andre åpenbare feil. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte elektriske arbeider.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er oppført i 1964. Byggegrunnen er ikke nærmere undersøkt utover det som er mulig ved en visuell befaring. Det ble ikke registrert setningsskader, deformasjoner eller andre forhold som gir mistanke om svikt i byggegrunnen på befaringstidspunktet.
Grunnmuren er fra byggeåret 1964. Drenering og utvendig fuktsikring antas i hovedsak å være fra opprinnelig byggeperiode. Det ble registrert forhøyede fuktverdier og saltutslag på innsiden av grunnmuren ved befaring. Punktet må sees i sammenheng med vurderingen av rom under terreng.
Boligen er fundamentert med betonggrunnmur fra byggeåret 1964. Grunnmuren fremstår som en tradisjonell betongkonstruksjon. Ved befaring ble det ikke registrert synlige setningsskader, skråriss, horisontale riss eller andre konstruksjonsmessige forhold som gir grunnlag for å sette en høyere tilstandsgrad. Konstruksjonen vurderes å fungere som forutsatt ut fra alder og synlige forhold.
Terrenget rundt boligen ble ved befaring vurdert å ha tilfredsstillende fallforhold bort fra bygningen. Det ble ikke registrert stående vann, terrengfall mot grunnmur eller andre forhold som tilsier økt belastning fra overflatevann. Det ble heller ikke observert forhold som indikerer behov for nærmere undersøkelser av terrengforholdene. Tilstanden vurderes som tilfredsstillende.
Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er opplyst å være fra byggeåret 1964, og rørmaterialet er ukjent. Det foreligger ingen opplysninger om redusert vanntrykk, tilbakevendende tilstopping eller andre funksjonsproblemer ved befaring.
Det foreligger ingen opplysninger om nedgravd eller eksisterende oljetank på eiendommen. Det ble heller ikke gjort observasjoner ved befaring som bekrefter om det finnes eller har vært oljetank. Dersom eiendommen tidligere har hatt oljefyring eller nedgravd oljetank, bør dette undersøkes nærmere hos kommunen eller gjennom tilgjengelig dokumentasjon.
Det anbefales at kjøper selv innhenter opplysninger fra kommunen om eventuelle forhold som ikke kan avklares ved visuell befaring, herunder tidligere oljetank, kommunale pålegg eller andre registreringer knyttet til eiendommen.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

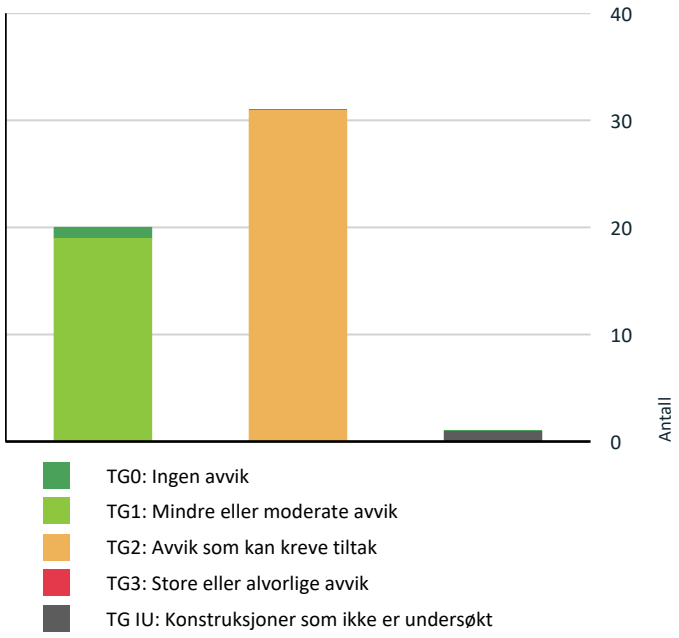
Enebolig

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

Det foreligger godkjente byggetegninger, men dagens bruk av underetasjen avviker fra disse. Eier har etablert kjøkken og innredet rom benyttet som soverom. Det anbefales at kjøper undersøker forholdet nærmere med kommunen for å avklare om rombruken er godkjent.

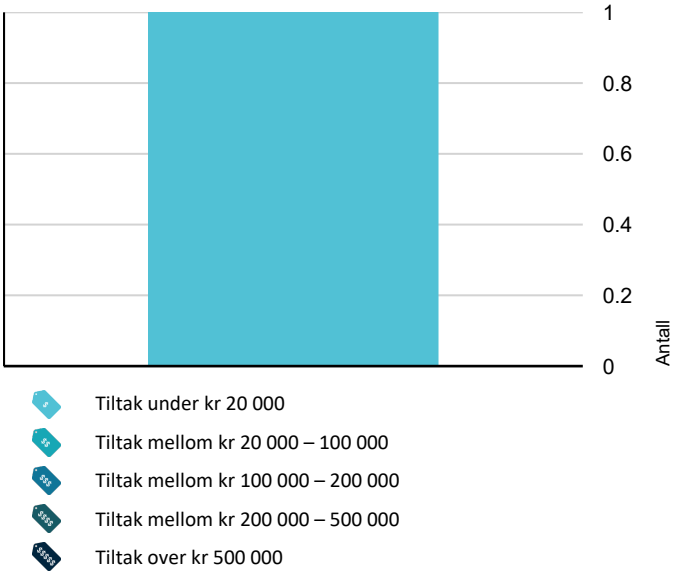
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken 2 > Overflater og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Kjøkken > Etasje1 > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Våtrom > Etasje2 > 1 eta bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > Etasje2 > 1 eta bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Etasje2 > 1 eta bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Etasje2 > 1 eta bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > Etasje2 > 1 eta bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > Etasje2 > 1 eta bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1964

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking er utført med betongtakstein fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå, og vurderingen er derfor begrenset. Takets alder tilsier at det er naturlig med aldersrelatert slitasje.

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

Taktekkingen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid og er preget av normal aldersslitasje. Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Taktekkingen bør følges opp med jevnlige kontroller, og det må påregnes utskifting av taktekkingen når den tekniske levetiden er nådd eller dersom ytterligere skader oppstår.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er fra byggeåret og har en høy alder.

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

Det er registrert mindre lekkasjer i takrenner og nedløp,

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene består av murkonstruksjon i første etasje med teglsteinsgrunnmur og trekonstruksjon med stående bordkledning i øvrige etasjer. Konstruksjonen er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis slitt kledning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsgrad TG2 er gitt på grunn av alder og stedvis slitasje på kledningen. Det er ikke vurdert å være behov for umiddelbare utbedringstiltak. Kledningen kan benyttes som den er, men det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold for å forebygge fuktinntrengning og eventuell skade på treverket over tid.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

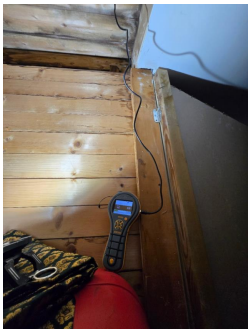
Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon fra byggeåret. Ved befaring ble det registrert fuktskjolder i takkonstruksjonen. Fuktmålinger viste tørre verdier på befaringstidspunktet, og det ble ikke registrert aktiv fukt. Det ble også registrert begrenset ventilering av takkonstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert fuktskjolder i takkonstruksjonen, noe som indikerer at det tidligere har vært fuktpåvirkning. Fuktmålinger viste normale verdier ved befaring, og det ble ikke påvist aktiv fukt. Begrenset ventilering av takkonstruksjonen kan bidra til økt risiko for kondens og fremtidige fuktproblemer. Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av registrerte fuktspor og mangelfull ventilering.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• Lokal utbedring bør utføres.

Årsaken til de registrerte fuktskjoldene bør avklares, og området anbefales fulgt opp for å sikre at det ikke oppstår ny fuktpåvirkning. Ventileringen av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for kondens og fuktskader. Eventuelle utbedringer bør utføres dersom videre undersøkelser avdekker behov.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har PVC-vinduer med 2-lags isolerglass fra 2020. Ved stikkprøvekontroll ble det registrert at enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke. Det ble ikke registrert punkterte glassruter eller andre vesentlige skader på vinduene.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte vinduer har redusert funksjon ved åpning og lukking. Avviket vurderes å skyldes behov for justering av beslag eller hengsler. Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av funksjonsavvik som bør utbedres for å sikre tilfredsstillende bruk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å justere beslag og hengsler på de aktuelle vinduene slik at de åpner og lukker som forutsatt. Eventuelle slitte eller defekte beslag bør skiftes ut ved behov.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har malt hovedytterdør av nyere dato. Ved befaring fremsto døren i normal stand uten registrerte skader eller funksjonsavvik.

Utfyllende beskrivelse av registrerte avvik

Det ble ikke registrert avvik ved hovedytterdøren under befaring. Døren åpnet og lukket tilfredsstillende, og det ble ikke påvist råteskader, punkterte glass, utettheter eller andre forhold som påvirker funksjon eller levetid.

TG 1 Balkong dør

Beskrivelse

Boligen har PVC-balkongdør med 2-lags isolerglass fra 2022. Balkongdøren fremsto som nyere og var i normal stand ved befaring. Det ble ikke registrert funksjonsavvik eller synlige skader.

Utfyllende beskrivelse av registrerte avvik

Det ble ikke registrert avvik ved balkongdøren under befaring. Døren åpnet og lukket tilfredsstillende, og det ble ikke påvist punkterte glassruter, utettheter eller andre forhold som påvirker funksjon eller levetid.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har balkonger/terrasser med trekonstruksjoner fra byggeåret. Ved befaring ble det registrert værslitt og oppsprukket trevirke. Eventuelt underliggende tettesjikt/membran er ikke synlig for inspeksjon, og konstruksjonens alder tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Trevirket er preget av normal alders- og værslitasje med oppsprekking og slitte overflater. Tettesjikt/membran kunne ikke kontrolleres visuelt, og forventet brukstid vurderes å være mer enn halvveis oppbrukt. Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder og registrert slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Trevirket bør rengjøres, vedlikeholdes og overflatebehandles for å begrense videre nedbrytning. Det må påregnes utskifting av tettesjikt/membran når konstruksjonens tekniske levetid er nådd eller dersom det oppstår tegn til utettheter. Konstruksjonen bør følges opp med jevnlige kontroller for å avdekke eventuelle fukt- eller råteskader på et tidlig stadium.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har utvendige trapper fra byggeåret. Trappene ble besiktiget ved befaring og fremsto i normal stand uten registrerte skader eller funksjonssvikt av betydning.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater består hovedsakelig av laminat og fliser på gulv, malte plater og gipsplater på vegger, samt malte plater i himling. Ved befaring ble det registrert generell slitasje på overflatene. Laminatgulvet har stedvise fuktskader og skader med åpne skjøter/gap.

Tilstandsrapport

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

Overflatene har en slitasjegrad utover det som kan forventes ut fra normal bruk. Det ble registrert stedvise fuktskader og skader i laminatgulvet, hvor gulvbord har sluppet i skjøtene og det er store åpne gliper enkelte steder. Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av registrert slitasje og skader som medfører behov for vedlikehold og lokal utskifting.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Skadde overflater og partier med fuktpåvirket laminat bør utbedres eller skiftes ut. Årsaken til fuktskadene bør avklares før nye overflater legges, slik at videre skadeutvikling unngås.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillet mot grunn er utført som betongdekke. Overflatene består av fliser og laminat. Ved befaring ble det ikke registrert skjevheter, setninger eller andre forhold som indikerer avvik i selve etasjeskillet. Det ble registrert stedvise skader i laminatgulvet, noe som er omtalt under kontrollpunktet «Overflater».

TG 1 Etasjeskille

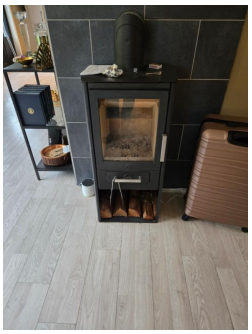
Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag fra byggeåret. Ved befaring ble det ikke registrert synlige tegn til fuktskader, råte, sopp eller unormale deformasjoner. Utførte målinger av høydeforskjeller viste verdier innenfor akseptable toleranser.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har vedovn av nyere dato.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng har gulv av laminat og vegger mot terreng av betong/mur. Hulltaking er utført i bod, og det ble målt en fuktverdi på 23. Ved befaring ble det registrert fuktindikasjoner i vegg mot terreng, fuktskjolder på overflater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

Tilstandsrapport

Det er registrert indikasjoner på fuktgjennomtrenging gjennom kjellervegger mot terreng. Hulltaking og fuktmålinger viser forhøyet fuktinnhold, og det ble registrert fuktskjolder på overflater. Det ble observert misfarging som kan være forenlig med muggsoppvekst. Årsaken til fuktpåvirkningen er ikke endelig avklart, og det anbefales derfor nærmere undersøkelser for å fastslå omfang og årsak. Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av registrerte fuktindikasjoner og behov for videre utredning.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av vegger mot terreng for å avklare årsaken til fuktinntrengningen og omfanget av eventuelle skader. Dersom det bekreftes muggsopp eller andre følgeskader, bør nødvendige utbedringstiltak iverksettes. Videre bør konstruksjonen overvåkes for å hindre utvikling av ytterligere fukt- og råteskader.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er utført som malt tretrapp fra byggeåret. Trappen ble besiktiget ved befaring og fremsto med normal alders- og bruksslitasje. Det er ikke registrert forhold som påvirker trappens funksjon eller sikkerhet ut fra byggeårets krav.

TG 1 Innvendige dører

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Ved befaring ble det registrert et mindre vaskerom i tilknytning til bad ved soverom. Rommet er innredet med opplegg for vann og avløp til to vaskemaskiner, men det er ikke etablert sluk i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert vanninstallasjoner for to vaskemaskiner i et rom uten sluk. Ved en eventuell lekkasje eller vannstopp vil vann ikke kunne ledes bort, noe som øker risikoen for fuktskader på gulv og tilliggende konstruksjoner. Forholdet vurderes som et avvik utover normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende sikring mot vannskader ved bruk av rommet til vaskemaskiner. Dette kan eksempelvis være etablering av sluk og tett gulv der dette er aktuelt, eller annen egnet lekkasjesikring i henhold til gjeldende praksis. Inntil nødvendige tiltak er utført, bør rommet brukes med aktsomhet og jevnlig kontrolleres for eventuelle lekkasjer.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst å være oppført i henhold til tekniske forskrifter gjeldende i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller oppgradering. Det ble gjennomført en visuell tilstandsvurdering av tilgjengelige flater og installasjoner under befaringen.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger i våtrommet er utført med fliser, og himlingen har malt overflate. Overflatene ble inspisert visuelt ved befaring. Det ble ikke registrert synlige skader eller avvik på vegger eller himling.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet i våtrommet er utført med flislagt overflate og elektriske varmekabler. Målt fall mot sluk og høydeforskjell fra topp slukrist til terskel er 25 mm, noe som tilfredsstiller anbefalte krav. Ved befaring ble det registrert bom (hulrom) under enkelte gulvfliser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Svertesopp er registrert

Det ble registrert bom under enkelte gulvfliser, noe som kan skyldes mangelfull heft mellom flis og underlag. Selv om bom under fliser ikke nødvendigvis medfører umiddelbar funksjonssvikt, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker ved belastning. Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av registrerte avvik.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Bom under fliser bør undrsøkes nærmere. Løse eller skadde fliser bør skiftes ut, og berørte overflater rengjøres og utbedres. Dersom videre undersøkelser avdekker fuktpåvirkning eller skade i underliggende konstruksjon, må nødvendige utbedringstiltak gjennomføres for å hindre videre skadeutvikling.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk og membran/tettesjikt av ukjent type. Sluket fremstår som eldre, mens rør-i-rør-system og opplegg for vaskemaskin er av nyere dato. Membranen er ikke synlig for kontroll, og det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter utførelsen eller membranløsningen.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Membran kan ikke verifiseres da den ikke er synlig, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Slukløsningen og membranen vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Manglende dokumentasjon og konstruksjonens alder medfører usikkerhet rundt tettesjiktets funksjon og gjenværende levetid. Det ble ikke registrert tegn til aktive lekkasjer ved befaring, men forholdet gir økt risiko for skjulte fuktskader over tid. Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder og manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det anbefales å innhente eventuell tilgjengelig dokumentasjon på våtrommets oppbygging og membranløsning. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør membranens tilstand vurderes ved en eventuell fremtidig rehabilitering. Sluket bør kontrolleres og rengjøres jevnlig, og våtrommet bør følges opp med normalt vedlikehold og observasjon for å avdekke eventuelle tegn til lekkasjer eller fuktutvikling.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Sanitærutstyr og innredning ble kontrollert ved visuell befaring og fremsto i normal stand uten registrerte funksjonsavvik eller synlige skader.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet er ventilert med mekanisk avtrekk. Ventilasjonen ble kontrollert ved befaring og fremsto å fungere tilfredsstillende. Det ble ikke registrert unormale forhold ved ventiler eller tegn til mangelfull ventilasjon.

ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

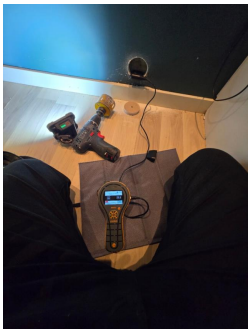
Det er utført hulltaking i tilliggende konstruksjon med målt fuktverdi på 23. Hulltaking er utført fra bod på baksiden av våtrommet. Veggen bak dusjhjørnet består av opprinnelig betongvegg mot terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved hulltaking ble det registrert forhøyet fuktinnhold i veggen bak dusjområdet. Fuktpåvirkningen kan skyldes inntrengning gjennom yttervegg mot terreng, mangelfull membran eller annen fuktbelastning. Det er ikke mulig å fastslå den eksakte årsaken uten ytterligere undersøkelser. Tilstandsgrad settes på grunn av registrert fukt og usikkerhet rundt årsaken til fuktpåvirkningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser av veggen bak dusjsonen for å avklare om fuktpåvirkningen skyldes inntrengning fra terreng, mangelfull membran eller annen lekkasjekilde. Eventuelle fukt- eller følgeskader må utbedres etter at årsaken er avklart for å hindre videre skadeutvikling.



Tilstandsrapport

ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst å være oppført i henhold til tekniske forskrifter gjeldende i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller senere oppgraderinger. Rommet var tilgjengelig for visuell kontroll, og det ble gjennomført en tilstandsvurdering av tilgjengelige overflater og installasjoner.

ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene i våtrommet er utført med flislagte overflater, og himlingen har malt overflate. Ved befaring ble det registrert bom (hulrom) under enkelte veggfliser samt svertesopp i silikonfuger. For øvrig ble det ikke registrert synlige tegn til fuktskader eller skader på vegg- og himlingsflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Det er registrert bom under enkelte veggfliser, noe som kan skyldes mangelfull heft mellom flis og underlag. Videre er det registrert svertesopp i silikonfugene, noe som ofte skyldes langvarig fuktbelastning og normal slitasje over tid. Selv om bom ikke nødvendigvis medfører umiddelbar funksjonssvikt, kan dette føre til at fliser løsner eller sprekker ved belastning. Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av registrerte avvik.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
- Andre tiltak:
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Silikonfuger med svertesopp bør skiftes ut, og fliser med bom bør følges opp og utbedres ved behov. Dersom det registreres videre utvikling med løse fliser, sprekker eller tegn til fukt, anbefales nærmere undersøkelser og nødvendige utbedringer for å hindre videre skadeutvikling.

ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt fall mot sluk på 8 mm og høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dørterskel er 23 mm. Ved befaring ble det registrert riss i flisfuger, bom (hulrom) under enkelte gulvfliser og omfattende svertesopp i fuger. Dusjhjørnet er løst og har behov for innfesting. Det ble også registrert at vegghengt toalett mangler synlig lekkasjeindikering/dreneringsmulighet ved eventuell lekkasje fra sisternekonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Svertesopp er registrert

Det er registrert riss i flisfuger og bom under enkelte gulvfliser. Dette kan over tid føre til at fliser løsner eller sprekker ved belastning. Det er videre registrert omfattende svertesopp i fuger som indikerer langvarig fuktbelastning. Dusjhjørnet har løs innfesting og bør sikres. Vegghengt toalett mangler synlig løsning for å avdekke eventuell lekkasje fra innbygget sisterne. Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av de registrerte avvikene.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Fuger bør skiftes ut.
- Overflater må rengjøres.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Tilstandsrapport

• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Svertesopp i fuger bør fjernes og berørte fuger skiftes ut. Løse fliser og fliser med bom bør kontrolleres og utbedres ved behov. Dusjhjørnet må festes forsvarlig. Det anbefales å undersøke løsningen rundt vegghengt toalett og etablere tilfredsstillende lekkasjeindikering dersom dette mangler. Videre anbefales kontroll av konstruksjonen dersom sprekkdannelser eller fuktutvikling øker over tid.

ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

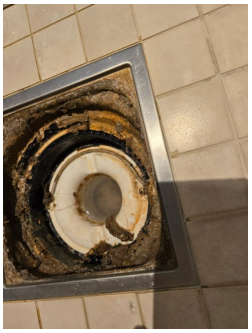
Våtrommet er utstyrt med plastsluk. Membran/tettesjikt er ikke synlig ved befaring, og det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter utførelse eller alder. Sluket fremstår som eldre, og membranløsningen kunne ikke verifiseres visuelt.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det er påvist andre avvik:

Membran kan ikke konstateres da denne ikke er synlig, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Basert på alder vurderes både slukløsning og eventuell membran å ha passert mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i tilliggende konstruksjoner. Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Det må innhentes dokumentasjon.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales å innhente eventuell tilgjengelig dokumentasjon på våtrommets oppbygning. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør konstruksjonen følges opp med jevnlige kontroller. Ved fremtidig rehabilitering anbefales utskifting av sluk og etablering av nytt dokumentert membransystem i henhold til gjeldende krav



ETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

det er ikke avrenning smuligheter fra WC ikke synlig servant ligger løst må festes

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist skader på innredning.
• Det er påvist andre avvik:

servant løst oppå hylleskap fare for ytterligere skade på grunn av bevegelser

Konsekvens/tiltak

• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

ETASJE > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilliggende konstruksjoner til våtrommet kunne ikke undersøkes ved hulltaking, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av konstruksjonens oppbygning og tilgjengelighet. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige flater.

ETASJE2 > 1 ETA BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er oppført i henhold til tekniske forskrifter gjeldende for perioden 1997–2010. Det foreligger ingen fremlagt dokumentasjon på utførelse, rehabilitering eller våtromsarbeider. Rommet var tilgjengelig for visuell kontroll, og det ble gjennomført tilstandsvurdering av synlige konstruksjoner og overflater.

ETASJE2 > 1 ETA BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flislagte vegger og malt himling. Ved befaring ble det registrert bom (hulrom) under enkelte veggfliser. Badet har vindu i våtsone, og det ble observert fukt- og råteskader i trekarmene rundt vinduet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

• Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Det er registrert bom under enkelte fliser, noe som kan føre til at flisene løsner eller sprekker over tid. Vinduet er plassert i våtsone, og det er påvist fukt- og råteskader i trekarmene. Skadene skyldes sannsynligvis langvarig fuktpåvirkning og bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling. Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av de registrerte forholdene.

Konsekvens/tiltak

• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

• Påviste skader må utbedres.

• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Skadde trekarmene rundt vinduet bør skiftes eller repareres, og årsaken til fuktpåvirkningen må avklares. Fliser med bom bør kontrolleres og utbedres ved behov for å redusere risikoen for videre skadeutvikling.

ETASJE2 > 1 ETA BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er registrert redusert fall mot sluk. Målt fall fra dørterskel til sluk er ca. 12 mm, noe som er lavere enn anbefalt/krav etter byggeforskrift på oppføringstidspunktet. Dusjsonen er nedsenket med ca. 10 mm, men gulvet har likevel begrenset fall mot sluk. Det er videre registrert bom (hulrom) under enkelte gulvfliser . Avvikene medfører redusert funksjon og økt risiko for vannansamlinger.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Svertesopp er registrert

Fallforholdene bør utbedres slik at vann ledes tilfredsstillende til sluk. Fliser med bom bør kontrolleres og utbedres ved behov. Dersom forholdene ikke utbedres, kan det føre til stående vann, videre skadeutvikling og økt risiko for fukt- og lekkasjeskader.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

Redusert fall mot sluk kan føre til stående vann og økt belastning på overflater og fuger. Over tid kan dette bidra til økt risiko for fukt- og lekkasjeskader dersom forholdet ikke utbedres. Kostnader vil avhenge av omfanget av nødvendige tiltak, fra lokale reparasjoner til full rehabilitering av våtromsgulvet.

ETASJE2 > 1 ETA BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

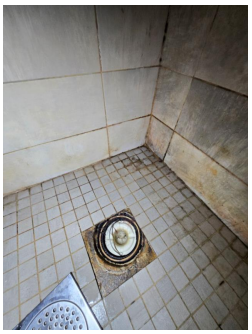
Det er montert plastsluk av nyere dato. Membran/tettesjikt kan ikke konstateres da denne ikke er synlig, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Sluket fremstår med løs slukrist. Manglende dokumentasjon gjør det ikke mulig å verifisere utførelsen eller membranens tilstand.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Slukrist bør festes eller skiftes slik at den ligger stabilt. Det anbefales å innhente dokumentasjon på utført våtrom dersom dette er mulig. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør membran og sluk overvåkes jevnlig, og nærmere undersøkelser vurderes ved mistanke om fukt eller lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Manglende dokumentasjon og ukjent membranløsning medfører usikkerhet om våtrommets oppbygning og levetid. Løs slukrist kan påvirke funksjon og sikker bruk av sluket. Kostnader vil avhenge av om det er tilstrekkelig med utbedring av slukrist eller om nærmere undersøkelser av membran og slukløsning avdekker behov for større tiltak.



ETASJE2 > 1 ETA BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, servant, vegghengt toalett med innebygget sisterne og dusjvegger/dusjhjørne. Byggeår og installasjonsår er ukjent, og det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter utførelsen eller eventuelle oppgraderinger av sanitærinstallasjonene. Ved befaring ble sanitærutstyret kontrollert ved visuell inspeksjon og funksjonstest.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra den innebygde sisternen. Dette er grunnlaget for tilstandsgrad 2. Manglende lekkasjeindikering gjør at en eventuell lekkasje kan forbli uoppdaget over lengre tid og føre til skjulte fukt- og bygningsskader. Da byggeår for installasjonen er ukjent og det ikke foreligger dokumentasjon, kan det ikke bekreftes om løsningen tilfredsstilte kravene på utførelsestidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å undersøke den innebygde sisternen nærmere for å avklare om lekkasjevarsling eller dreneringsløsning er etablert. Dersom slik løsning mangler, bør det etableres lekkasjeindikering eller annen godkjent løsning ved ombygging eller utskifting av sisternen. Konstruksjonen bør følges opp jevnlig inntil forholdet er avklart. Manglende lekkasjeindikering kan medføre at en eventuell lekkasje blir stående skjult over tid, med risiko for omfattende fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner. Kostnader vil avhenge av om det kun er behov for kontroll og mindre utbedringer, eller om sisternen må bygges om eller skiftes ut.

ETASJE2 > 1 ETA BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet er ventilert med mekanisk avtrekk. Byggeåret for boligen er 1964, og det foreligger ingen dokumentasjon på ventilasjonsanlegget eller eventuelle senere oppgraderinger. Ventilasjonen er kontrollert ved funksjonstest under befaring.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det mekaniske avtrekket fungerer ikke tilfredsstillende, og avtrekksviften er ikke i drift. Det er i tillegg registrert manglende tilfredsstillende tilluft til våtrommet, da det ikke er etablert luftespalte eller annen tilluftsløsning ved dør. Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av mangelfull ventilasjon, som gir redusert luftutskifting og økt risiko for fuktrelaterte skader.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Det mekaniske avtrekket bør repareres eller skiftes slik at tilfredsstillende luftutskifting oppnås. Det bør samtidig etableres tilfredsstillende tilluft, eksempelvis ved luftespalte under dør eller annen egnet løsning. Etter utbedring anbefales funksjonskontroll av ventilasjonen. Mangelfull ventilasjon gir økt risiko for høy luftfuktighet, kondens, mugg- og soppvekst samt fuktskader på overflater og bygningskonstruksjoner. Kostnader vil avhenge av om det er tilstrekkelig med reparasjon av avtrekksviften eller om deler av ventilasjonsløsningen må oppgraderes.

ETASJE2 > 1 ETA BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom mot våtrommet. Bygningen er fra 1964. Ved hulltaking ble det målt ca. 9 vektprosent fukt, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier eller andre indikasjoner på fuktskader i den delen av konstruksjonen som var tilgjengelig. Det var ikke mulig å bore helt inn til våtromskonstruksjonen da det ble registrert en plast-/platekonstruksjon bak gipsen, og videre boring kunne medført skade på membran eller tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ikke påvist unormale fuktforhold ved hulltaking. Undersøkelsen ble imidlertid begrenset fordi konstruksjonen ikke kunne gjennombores uten risiko for skade på membran- eller tettesjiktsløsningen. Tilstanden er derfor vurdert ut fra tilgjengelige observasjoner, og skjulte forhold kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom det senere oppstår mistanke om fuktskader eller lekkasje, anbefales ytterligere undersøkelser ved en metode som ikke medfører skade på membran eller øvrige konstruksjoner. Konstruksjonen bør følges opp ved eventuelle endringer i fuktforhold eller synlige tegn på skade. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved befaring. Siden konstruksjonen ikke kunne undersøkes fullt ut, kan skjulte forhold ikke utelukkes. Eventuelle kostnader vil avhenge av resultatet av senere undersøkelser dersom slike blir nødvendige.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med glatte fronter, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer. Det ble ikke registrert fuktutslag, lekkasjer eller skader på innredning, benkeplate

eller gulv ved befaring. Kjøkkenet fremstår som nyere, men det er ikke montert vannstoppsystem.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det anbefales å etablere vannstoppsystem med lekkasjesensor ved kjøkkenets vanninstallasjoner. Dette vil redusere risikoen for skjulte vannlekkasjer og begrense omfanget av eventuelle fremtidige fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende vannstoppsystem kan medføre at lekkasjer ikke oppdages før det har oppstått skade på kjøkkeninnredning, gulv og tilstøtende konstruksjoner. Kostnader vil avhenge av valgt løsning og omfanget av installasjonen.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk direkte til det fri. Avtrekksløsningen ble funksjonstestet ved befaring og fungerte tilfredsstillende. Det ble ikke registrert manglende ventilasjon eller andre avvik.

ETASJE > KJØKKEN 2

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med glatte fronter, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer bestående av kjøl/frys, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt. Det ble ikke registrert fuktutslag eller lekkasjer ved befaring. Kjøkkenet fremstår i normal bruksmessig stand, men det mangler vannstoppsystem. Det ble også registrert en løs hylle/sokkel ved oppvaskmaskin som må festes. Kjøkkenventilator er ført ut, men avtrekket blåser ut mot rom i tilknytning til soverom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det mangler vannstoppsystem ved kjøkkenets vanninstallasjoner. Videre ble det registrert en løs hylle/sokkel ved oppvaskmaskinen som bør festes. Disse forholdene er vurdert å ligge utover normal slitasje og danner grunnlag for TG2.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
• Påviste skader må utbedres.

Det anbefales å montere godkjent vannstoppsystem ved kjøkkenets vanninstallasjoner. Løs hylle/sokkel ved oppvaskmaskinen bør festes eller skiftes ut. Det anbefales også å kontrollere ventilatorens avkast slik at matos ledes til det fri uten å påvirke tilstøtende rom. Manglende vannstoppsystem øker risikoen for skjulte vannskader ved lekkasje. Løse bygningsdeler kan utvikle seg til større skader ved fortsatt bruk. Feil avkast fra ventilator kan gi lukt- og fuktbelastning i tilstøtende rom. Kostnader vil avhenge av valgt utbedringsmetode.

ETASJE > KJØKKEN 2

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk direkte til det fri. Avtrekksløsningen ble funksjonstestet ved befaring og hadde tilfredsstillende funksjon. Det ble ikke registrert manglende ventilering, utilstrekkelig tilluft eller andre avvik ved ventilasjonen.

ETASJE1 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har nyere innredning med glatte fronter, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer. Det er montert vannstoppsystem, men dette var ikke tilkoblet ved befaring. Det er ikke montert komfyrvakt, selv om kjøkkenets alder tilsier at dette skulle vært installert. Det ble registrert fuktskjolder/skader i kjøkkengulvet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Kjøkkenet er av nyere dato, men vannstoppsystemet var ikke tilkoblet og komfyrvakt manglet. Videre ble det registrert fuktskjolder/skader i kjøkkengulvet. Manglende komfyrvakt tilfredsstiller ikke kravene som gjaldt på oppføringstidspunktet for kjøkkenet. Samlet vurderes forholdene til TG 2.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.
• De påviste skader må utbedres.

Registrerte fuktskader i gulvet bør undersøkes nærmere og nødvendige utbedringer utføres for å hindre videre skadeutvikling. Komfyrvakt bør monteres i henhold til gjeldende krav. Det anbefales også at det eksisterende vannstoppsystemet tilkobles og funksjonstestes slik at det gir den tilsiktede lekkasjesikringen.Manglende komfyrvakt øker risikoen for branntilløp ved matlaging. Et vannstoppsystem som ikke er tilkoblet vil ikke begrense vannskader ved en eventuell lekkasje. Fuktskader i kjøkkengulvet kan utvikle seg dersom årsaken ikke avdekkes og utbedres.

ETASJE1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk direkte til det fri. Ved befaring ble avtrekksfunksjonen kontrollert og vurdert som tilfredsstillende. Det ble ikke registrert forhold som tilsier mangelfull ventilasjon eller utilfredsstillende tilluft til kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har en kombinasjon av eldre vannledninger og nyere rør-i-rør-system i plast. Vanninstallasjonene er delvis oppgradert, men det er fortsatt eldre ledningsstrekk i anlegget. Ved befaring ble det ikke registrert aktive lekkasjer eller funksjonssvikt.

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

Tilstandsgrad er satt som følge av at deler av vannledningsanlegget har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Anlegget består av både eldre vannledninger og nyere rør-i-rør-system, og det ble ikke registrert tegn til lekkasje eller annen funksjonssvikt på befaringstidspunktet.

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

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av vanninstallasjonene. Ved fremtidig rehabilitering eller ombygging bør gjenværende eldre vannledninger skiftes ut slik at hele anlegget får en ensartet og moderne standard. Eldre vannledninger har økt sannsynlighet for lekkasjer og svikt som følge av aldring. Selv om anlegget fungerer ved befaringstidspunktet, må det påregnes utskiftning av de eldste ledningsstrekkene på sikt.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast. Tilgjengelige deler av avløpsanlegget ble kontrollert ved befaring. Det ble ikke registrert lekkasjer, unormal lukt eller andre tegn til funksjonssvikt. Vurderingen av skjulte rør er i hovedsak basert på alder.

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

Tilstandsgrad 2 er satt fordi mer enn halvparten av forventet levetid for de skjulte avløpsrørene er passert. Det ble ikke registrert symptomer på lekkasjer eller redusert funksjon ved befaringstidspunktet, men eldre skjulte avløpsledninger har økt risiko for svikt som følge av alder.

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

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad 2 er satt fordi mer enn halvparten av forventet levetid for de skjulte avløpsrørene er passert. Det ble ikke registrert symptomer på lekkasjer eller redusert funksjon ved befaringstidspunktet, men eldre skjulte avløpsledninger har økt risiko for svikt som følge av alder.Anlegget fungerer tilfredsstillende ved befaringstidspunktet, men på grunn av alder må det forventes økt risiko for lekkasjer eller funksjonssvikt over tid. Eventuell utskiftning av eldre avløpsledninger må påregnes på sikt.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon i henhold til byggeskikken fra oppføringstiden. Ventilasjonsløsningen er basert på naturlig luftutskifting via ventiler og infiltrasjon. Ved befaring ble det ikke registrert forhold som tilsier vesentlige avvik eller utilfredsstillende ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med en nyere varmtvannstank på ca. 200 liter. Varmtvannstanken fremstod som normalt montert ved befaring. Det ble ikke registrert synlige avvik ved fundamentering, elektrisk tilkobling, avrenningsmulighet eller tankens funksjon.

TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

På loftet er det etablert opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Installasjonen er plassert i et rom uten sluk eller annen dokumentert løsning for sikker bortledning av lekkasjevann. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er etablert vaskemaskin i et rom uten sluk eller annen tilfredsstillende lekkasjesikring. Ved en eventuell lekkasje vil vann kunne trenge inn i gulv- og etasjekonstruksjoner før det oppdages. Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av økt risiko for følgeskader ved vannlekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring, eksempelvis vannstoppsystem og lekkasjebrett med avrenning til sluk der dette er mulig. Alternativt bør installasjonen flyttes til rom med sluk. Dersom tiltak ikke utføres, er det økt risiko for skjulte fukt- og vannskader ved en eventuell lekkasje fra vaskemaskin eller tilkoblinger. Kostnader vil avhenge av valgt løsning og om det er nødvendig å etablere sluk, lekkasjesikring eller flytte installasjonen.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget består av en kombinasjon av eldre installasjoner fra opprinnelig byggeår og nyere oppgraderinger. Sikringsskapet er utstyrt med nyere jordfeilautomater. Det ble ved visuell kontroll ikke registrert tegn til varmgang, skader på kabler eller andre åpenbare feil. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte elektriske arbeider.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1964 Opprinnelig elektrisk anlegg er fra byggeåret 1964. Sikringsskapet er senere oppgradert med nyere jordfeilautomater. Dokumentasjon på utførte arbeider er ikke fremlagt. Kursfortegnelse mangler eller er mangelfull.

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Ukjent. Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæringer som bekrefter hvem som har utført arbeidene

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

   Det er registrert nyere komponenter i sikringsskapet, men omfang og tidspunkt for arbeidene er ukjent. Samsvarserklæringer er ikke fremlagt.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent Det foreligger ingen dokumentasjon på nylig eltilsyn eller kontrollrapport fra DLE.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent Eier opplyser at dette er ukjent. Det ble ved visuell kontroll ikke registrert tegn til tidligere varmgang eller brannskader.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent Det elektriske anlegget er kun visuelt kontrollert i henhold til NS 3600. Tilstandsrapporten erstatter ikke kontroll utført av registrert elektroinstallatør. Skjulte installasjoner og funksjonskontroll inngår ikke i denne vurderingen.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja mangler innholdsfortegnelse over sikringer anbefales sjekk kontroll og kvalitetssikringen av skapet slik at man har oversikt over at alt fungerer som det skal dokumentere arbeidet som er utført

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er kun visuelt kontrollert i henhold til NS 3600. Tilstandsrapporten erstatter ikke kontroll utført av registrert elektroinstallatør. Skjulte installasjoner og funksjonskontroll inngår ikke i denne vurderingen.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygningen er oppført i 1964. Byggegrunnen er ikke nærmere undersøkt utover det som er mulig ved en visuell befaring. Det ble ikke registrert

setningsskader, deformasjoner eller andre forhold som gir mistanke om svikt i byggegrunnen på befaringstidspunktet.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Grunnmuren er fra byggeåret 1964. Drenering og utvendig fuktsikring antas i hovedsak å være fra opprinnelig byggeperiode. Det ble registrert forhøyede fuktverdier og saltutslag på innsiden av grunnmuren ved befaring. Punktet må sees i sammenheng med vurderingen av rom under terreng.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet levetid for drenering er overskredet. På grunn av bygningens alder er det sannsynlig at utvendig fuktsikring ikke tilfredsstiller dagens standard. Det ble registrert forhøyede fuktverdier og saltutslag på innsiden av grunnmuren, noe som indikerer fuktpåvirkning gjennom konstruksjonen. Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder og registrerte fuktindikasjoner.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er fundamentert med betonggrunnmur fra byggeåret 1964. Grunnmuren fremstår som en tradisjonell betongkonstruksjon. Ved befaring ble det ikke registrert synlige setningsskader, skråriss, horisontale riss eller andre konstruksjonsmessige forhold som gir grunnlag for å sette en høyere tilstandsgrad. Konstruksjonen vurderes å fungere som forutsatt ut fra alder og synlige forhold.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen ble ved befaring vurdert å ha tilfredsstillende fallforhold bort fra bygningen. Det ble ikke registrert stående vann, terrengfall mot grunnmur eller andre forhold som tilsier økt belastning fra overflatevann. Det ble heller ikke observert forhold som indikerer behov for nærmere undersøkelser av terrengforholdene. Tilstanden vurderes som tilfredsstillende.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er opplyst å være fra byggeåret 1964, og rørmaterialet er ukjent. Det foreligger ingen opplysninger om redusert vanntrykk, tilbakevendende tilstopping eller andre funksjonsproblemer ved befaring.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi utvendige vann- og avløpsledninger har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Vurderingen er i hovedsak aldersbasert. Ledningene er skjulte og kunne ikke inspiseres direkte. Det ble ikke registrert symptomer som indikerer funksjonssvikt på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det anbefales å være oppmerksom på anleggets alder og følge med på eventuelle tegn til redusert funksjon, lekkasjer eller tilstopping. Utskifting må påregnes på sikt som følge av normal aldring, men det er ikke registrert forhold som tilsier et umiddelbart behov for tiltak.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Det foreligger ingen opplysninger om nedgravd eller eksisterende oljetank på eiendommen. Det ble heller ikke gjort observasjoner ved befaring som bekrefter om det finnes eller har vært oljetank. Dersom eiendommen tidligere har hatt oljefyring eller nedgravd oljetank, bør dette undersøkes nærmere hos kommunen eller gjennom tilgjengelig dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger ikke tilstrekkelige opplysninger til å avklare om det finnes eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen. Eventuelle nedgravde oljetanker kan medføre forurensningsansvar og bør avklares før overtakelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales at kjøper undersøker med kommunen og eventuelt tidligere eier om eiendommen har eller har hatt nedgravd oljetank. Dersom tank finnes, må det avklares om den er forskriftsmessig sanert eller fortsatt er i bruk.

TG 1 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Det anbefales at kjøper selv innhenter opplysninger fra kommunen om eventuelle forhold som ikke kan avklares ved visuell befaring, herunder tidligere oljetank, kommunale pålegg eller andre registreringer knyttet til eiendommen.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Tilstandsgraden er satt fordi det ikke foreligger dokumentasjon på utførte radonmålinger, og boligen er oppført før krav om radonsperre. Radonnivået i boligen er derfor ukjent og kan ikke vurderes ved en visuell befaring.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å gjennomføre radonmåling i henhold til gjeldende anbefalinger for å dokumentere radonnivået i boligen. Dersom måling viser verdier over gjeldende tiltaksgrense, bør nødvendige radonreduserende tiltak vurderes og utføres.

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

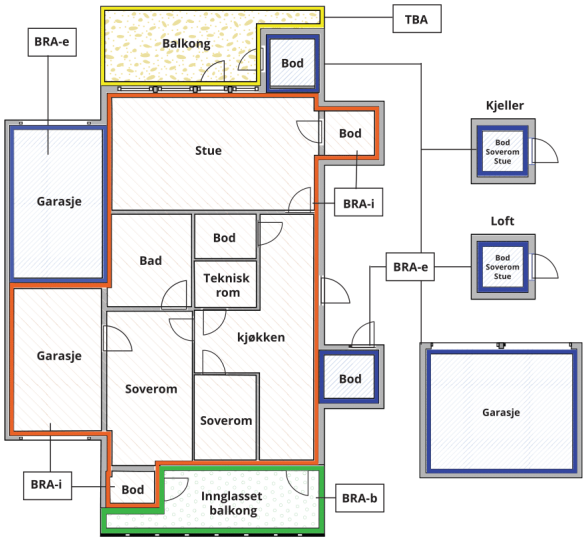
Hva er måleverdig areal?

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)**
Etasje	72	23		95	
Etasje1	72			72	23
Etasje2	24			24	
SUM	**168**	**23**			**23**
SUM BRA	**191**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Kjøkken, kjøkken 2, kjellerstue, soverom, bad, bad 2, teknisk rom, bod	Garasje	
Etasje1	Kjøkken, trapperom, stue, soverom, entré		
Etasje2	1 eta bad, stue, soverom, loftstue, uinnredet loft, teknisk rom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente byggetegninger, men dagens bruk av underetasjen avviker fra disse. Eier har etablert kjøkken og innredet rom benyttet som soverom. Det anbefales at kjøper undersøker forholdet nærmere med kommunen for å avklare om rombruken er godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.6.2026	Khurram Shaddiq	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	100	49		0	1123.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Losbyveien 11

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Finstadjordet i Lørenskog kommune. Området består hovedsakelig av enebolig- og småhusbebyggelse, med kort avstand til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, dagligvareforretninger og øvrige servicetilbud. Det er gode rekreasjonsmuligheter i nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei frem til tomten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et regulert område. Interessenter anbefales å innhente opplysninger fra kommunen om gjeldende reguleringsbestemmelser, eventuelle planer og pågående reguleringsarbeid.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med bebyggelse, adkomst, uteoppholdsarealer og beplantning. Terrenget rundt boligen fremstår normalt opparbeidet.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste rettigheter, heftelser og servitutter er ikke kontrollert av takstmannen. Interessenter oppfordres til å gjennomgå grunnboksutskrift og øvrige eiendomsopplysninger i salgsdokumentasjonen.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.06.2026	
2	16.10.2026	
3	16.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr

Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter

Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.

Annet (spesifiser):

Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger

Tomt

Fritidsbolig

Gnr. Bnr. Seksjonsnr. Andelsnr. Aksjenr. Festenr.

Adresse

Postnr.

Byggeår

Når kjøpte du boligen

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. Ja Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Type villa/husforsikring Standard Utvidet Polise-/avtale

Er det dødsbo? Ja Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn Fornavn

Ny adresse E-post

Tel. priv.

Postnr. Sted Mobil

SELGER 2

Etternavn Fornavn

Ny adresse E-post

Tel. priv.

Postnr. Sted Mobil

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

Nei Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring

Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
Våtromssertifikat/garanti/funkksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

Nei Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?
(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

Nei Ja

Hvis ja, når?

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

Nei Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

    Nei Ja

    Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

    Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

    Nei Ja

    Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

    Nei Ja

    Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

    Nei Ja

    Hvis ja, beskriv:

    Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

    Nei Ja

    Hvis ja, beskriv:

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

    Nei Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

    Nei Ja

    Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

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

    Nei Ja

    Hvis ja, beskriv:

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

    Nei Ja

    Hvis ja, beskriv:

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

Nei Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

Nei Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

    Nei Ja

    Hvis ja, beskriv:

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

    Nei Ja

    Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

    Nei Ja

    Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

Sign. selger 1

Sign. selger 2

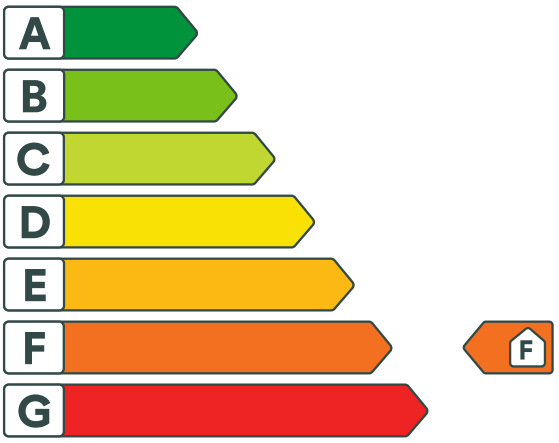
.....

.....

Energiattest



Adresse **Losbyveien 11, 1475 FINSTADJORDET**	
Dato for energimerking **29.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-376533**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **14543007**
Gårdsnummer **100**	Bruksnummer **49**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1964**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **191,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **168,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **316,22**

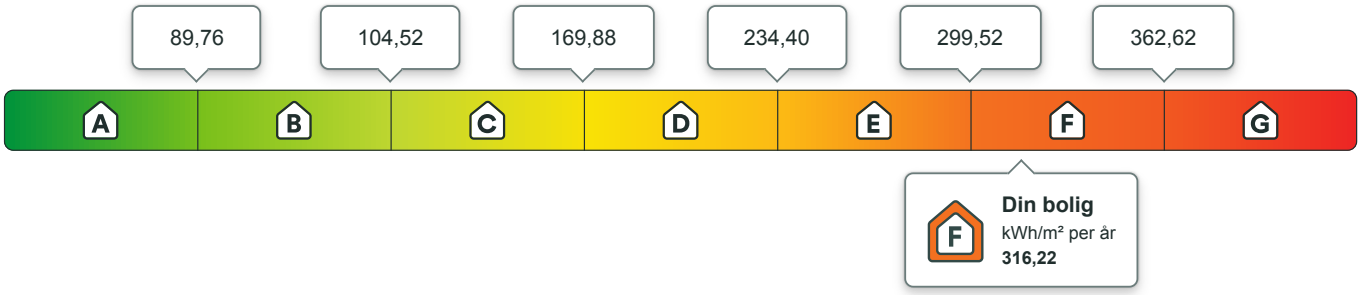
Losbyveien 11, 1475 FINSTADJORDET

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
62 664,03	**373,00**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Losbyveien 11, 1475 FINSTADJORDET

Detaljering

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

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

Losbyveien 11, 1475 FINSTADJORDET

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 3: 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.

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: 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 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 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: 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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 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.

13.10.2026

MEGLEROPPLYSNINGE

Matrikkel: 3222/100/49/0/0

Adresse: Losbyveien 11, 1475 Finstadjordet

Dato siste feiing:

28.07.2025

Dato for siste tilsyn:

28.07.2025 - Tilsyn med avvik.

Avvik 1

Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget fungerer som forutsatt

Hjemmel

Forskrift om brannforebygging § § 6

Kommentar:

Sotluken er ikke tilgjengelig. I bunnen av sotluken må det være mulighet for å ta ut sot. Fri avstand foran sotluken bør være minst 1 m. Høyde over gulvet må være minst 30 mm.

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

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

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

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

Med hilsen
Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

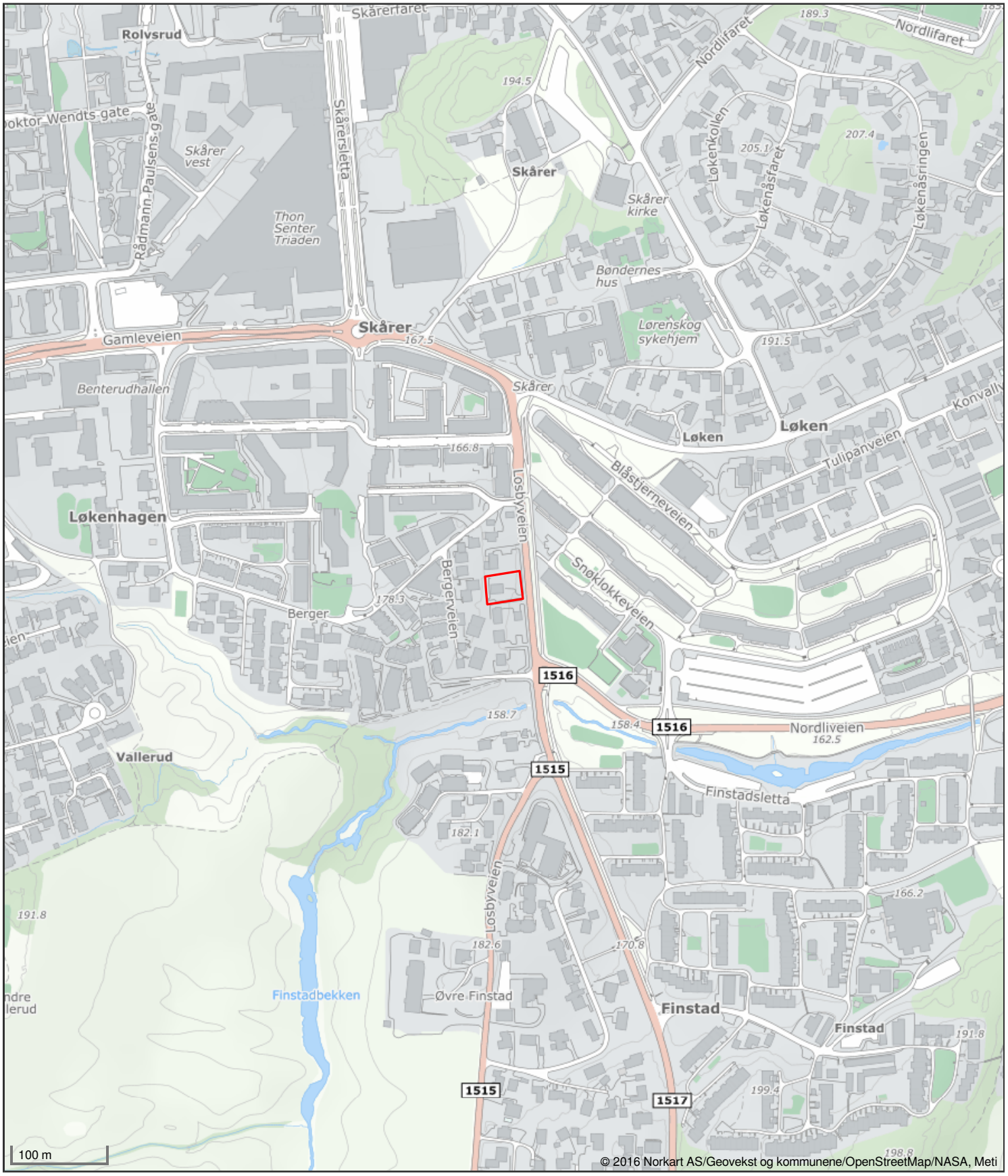
Anita Holtet
Seksjonsleder

Marit Pettersen
konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndstrevet signatur.

Utskriftsdato: 12.10.2026

Oversiktskart for eiendom 3222 - 100/49//



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

Lørenskog kommune

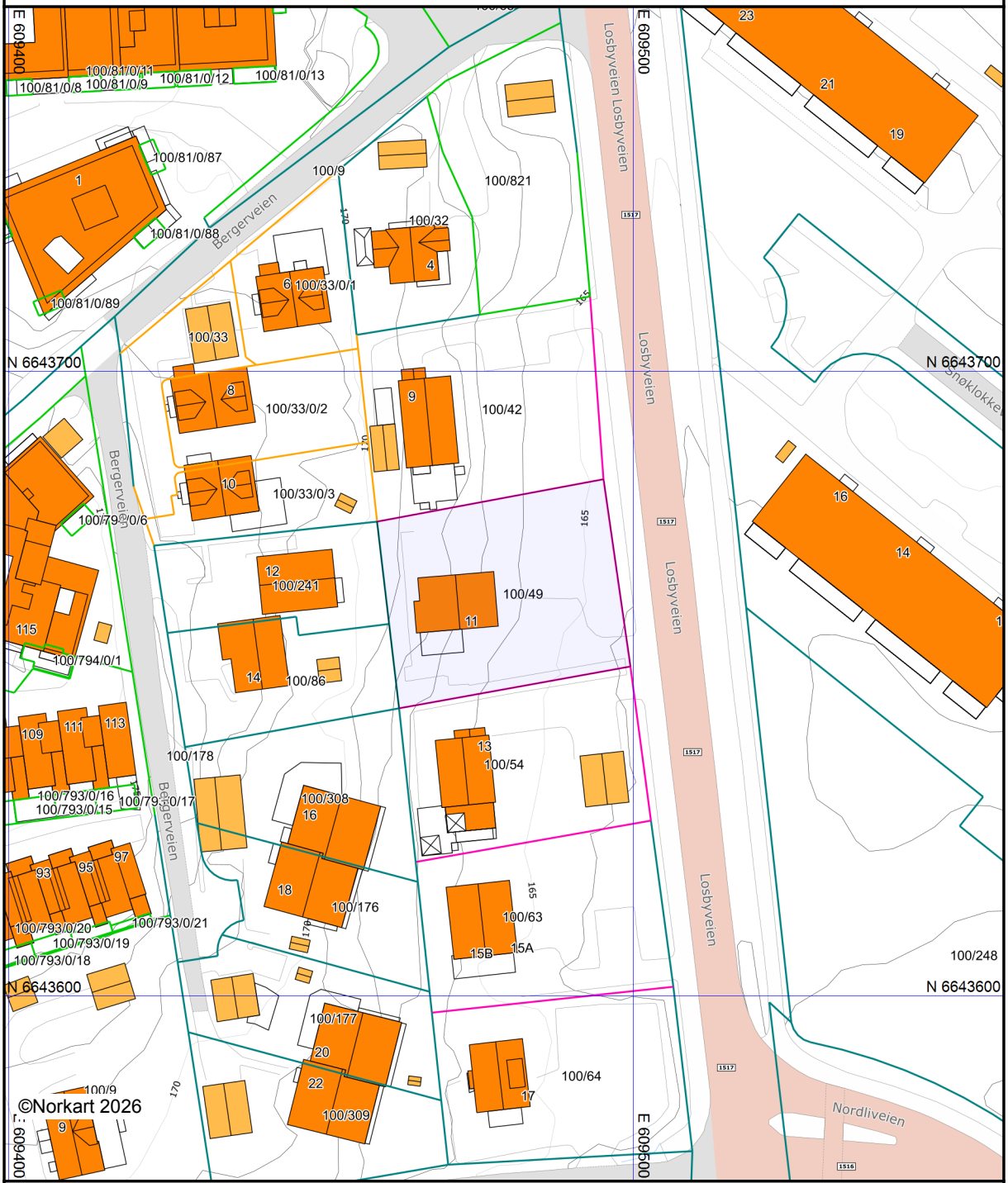
Grunnkart

Eiendom: 100/49
Adresse: Losbyveien 11
Dato: 12.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

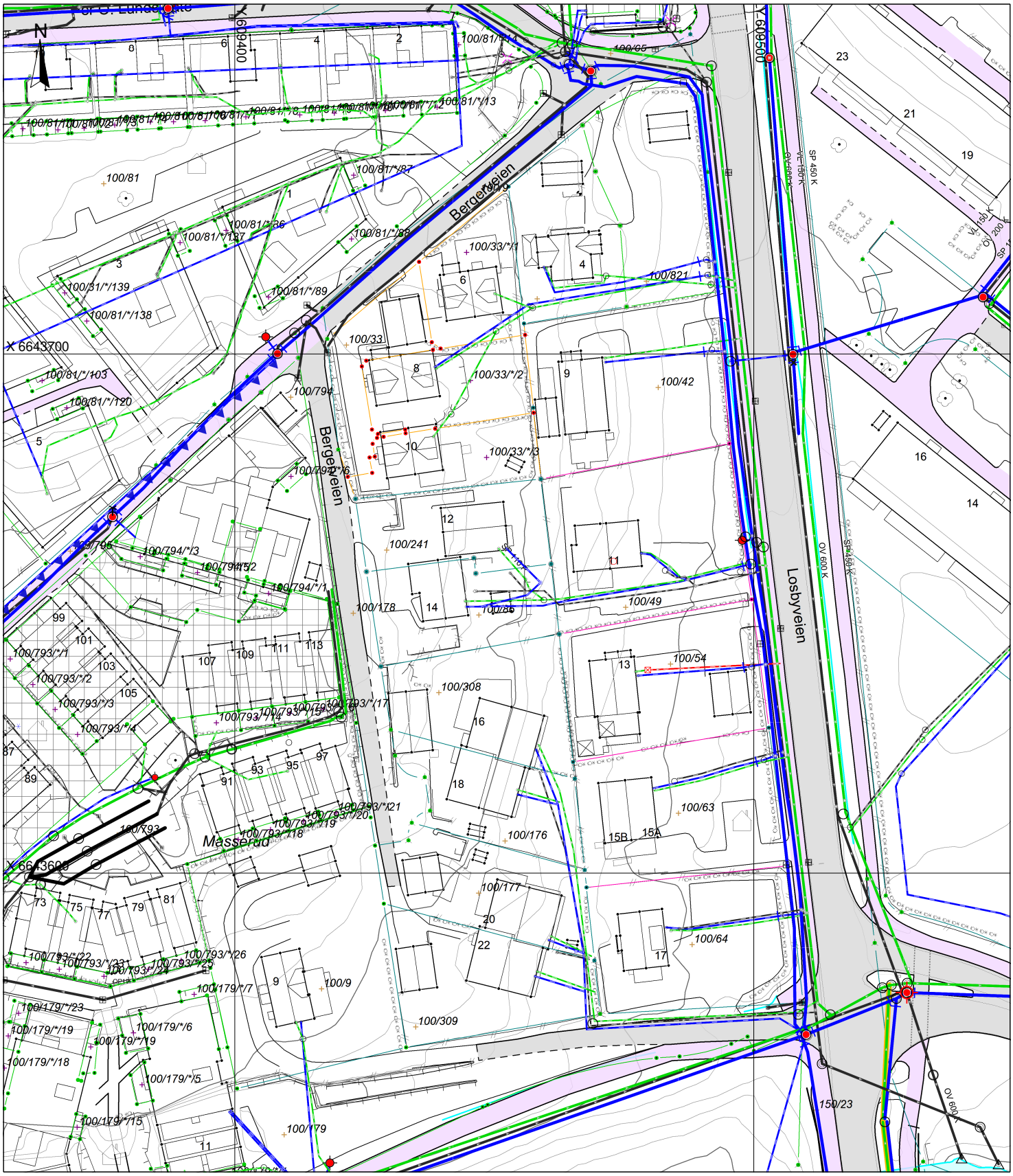
Lørenskog kommune
TEKNISK

LEDNINGSKART Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **100** Bnr.: **49** Adresse: **Losbyveien 11**

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.

6. juli 1964

B E V I T N E L S E

Det bevitnes at det er foretatt innflytting i nyoppført enebolig på eiendommen Losbyveien 11, gnr. 100, bnr. 49 tilhørende Hans Tangen, Lørenskog.

Ved befaring gjensto følgende arbeider:

Loft.

1. Legging av papp over isolasjon på loftsrom.

Kjeller.

2. Anordning av høy dørstokk til vaskerom.

Utvendig.

3. Oppsetting av rekkverk på støpt terrasse over garasje.
4. Montering av garasjeport.
5. Oppfylling og planering av tomta.

Utskriftsdato: 12.10.2026

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.**	100	**Bruksnr.**	49	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Losbyveien 11, 1475 FINSTADJORDET								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
9356064	4500	31.12.2025	Stipulert forbruk	300

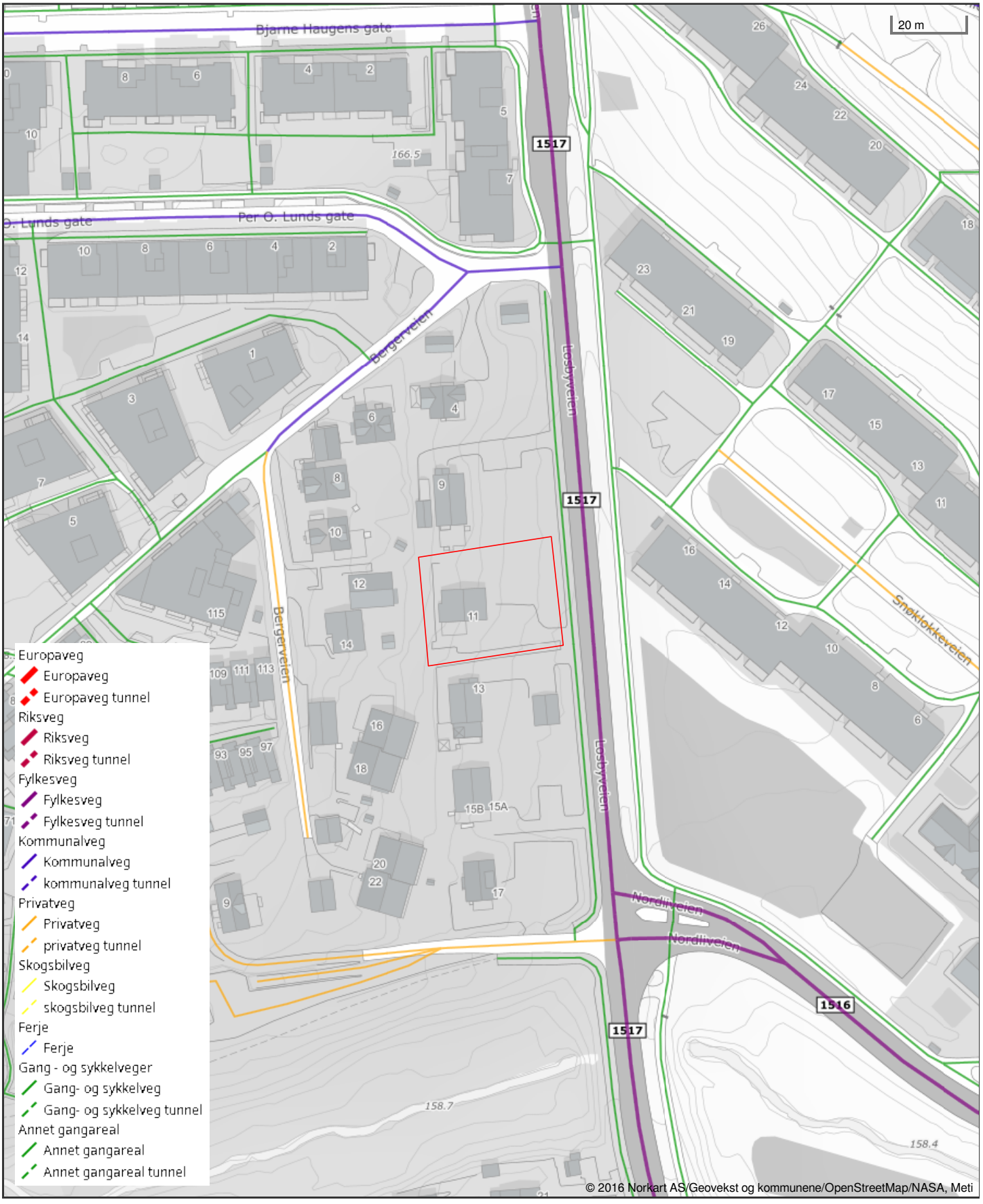
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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: 12.10.2026

Vegstatuskart for eiendom 3222 - 100/49//



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: 12.10.2026

Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG
Telefon: 67 93 40 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	100	**Bruksnr.**	49	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Losbyveien 11, 1475 FINSTADJORDET								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Fastledd renovasjon	3 482,52 kr
Avløp Etter Måler	9 153,75 kr
Manglende måleravl.	499,56 kr
A-Konto Vann	6 324,20 kr
A-Konto Avløp	7 602,70 kr
Sum a-konto innbet. vann	-6 981,90 kr
Sum a-konto innbet. Avløp	-8 393,37 kr
Sum-Akonto-Innbet. A	-9 123,22 kr
Vann Etter Måler	7 614,38 kr
Vann etter måler	7 005,22 kr
Målerleie	206,08 kr
A-konto vann	8 231,66 kr
Sum-Akonto-Innbet. V	-7 589,02 kr
240 L Renovasjon	2 884,94 kr
360 L Renovasjon	3 266,32 kr
Målerleie	159,20 kr
Avløp etter måler	8 421,45 kr

A-konto avløp	9 904,44 kr
Sum	**42 668,91 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastledd renovasjon	25%	1	3482.50	1/1	0 %	3 482,50 kr	2 902,10 kr
Målerleie	15%	1	364.00	1/1	0 %	364,00 kr	303,40 kr
360 L Renovasjon	25%	1	7581.60	1/1	0 %	7 581,60 kr	6 318,00 kr
A-konto avløp	15%	300	60.44	1/1	0 %	18 133,20 kr	15 111,00 kr
A-konto vann	15%	300	49.99	1/1	0 %	14 997,15 kr	12 497,60 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	6355231	1.00	1/1	0 %	6 355,00 kr	5 295,82 kr
					Sum	**50 913,45 kr**	**42 427,92 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.

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

MEGLEROPPLYSNINGER

2000 Legalpant

Gnr.:	100	Bnr.:	49	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	**Losbyveien 11, 1475 FINSTADJORDET**						

Foreligger heftelser med legalpant: Nei

Faktura for oktober 2026 er ikke betalt, har forfall 20/10-26

PLANNR. 045

BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR

LOSBYVEIEN GANG- OG SYKKELVEI - OFFENTLIG

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 23.01.2017.

§ 2 Formål
Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjørevei
- Fortau
- Gang- og sykkelvei
- Annen veigrunn – grøntareal

Grønnstruktur
- Naturområde
- Turvei

Bruk og vern av sjø og vassdrag
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

§ 2.1 Hensynssoner
- Faresone – Høyspenningsanlegg – H370
- Hensynssone – bevaring naturmiljø – H560

§ 2.3 Bestemmelsesområder
- Midlertidig anlegg- og riggområde #1.5

§ 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 3.1 Kjørevei
Tverrsnittet på o_Kjørevei skal dimensjoneres for toveis biltrafikk, med minimum bredde på 5,5 meter.

Eksisterende avkjørsler som skal opprettholdes, er vist med pilsymbol i plankartet. Det kan ikke settes opp gjerde, hekker eller annet sikthinder innenfor frisiktsonen.

For nødvendige driftsavkjørsler utover de som er vist med pilsymbol i plankartet skal antall og plassering vurderes i forbindelse med utarbeidelse av byggeplan. Vurderingen skal gjøres i samråd med grunneier, kommunens landbruksavdeling og veimyndigheten. Endelig antall, plassering og utforming skal godkjennes av veimyndigheten.

§ 3.2 Gang- og sykkelvei
Gang- og sykkelvei skal ha minimum bredde på 3,5 meter.

§ 3.3 Fortau
Fortau skal ha minimum bredde på 3,5 meter.

§ 3.4 Annen veggrunn – grøntareal
Annen veggrunn – grøntareal skal beplantes og tilsås slik at det ikke kommer i konflikt med nødvendig frisikt eller vanskeliggjør nødvendig vedlikehold. Hvilerepos med fast underlag og benker tillates etablert der det er nødvendig for å ivareta universell utforming.

Verdifull vegetasjon skal bevares.

§ 4 Grønnstruktur

§ 4.1 Naturområde
Terrenginngrep er ikke tillatt, utover de unntak som følger av § 6.2.

I områdene regulert til Naturområde langs Finstadbekken skal eksisterende vegetasjon og terreng i hovedsak bevares. Ved eventuelle forekomster av svartelistede arter, skal det iverksettes tiltak for å erstatte disse med stedegen vegetasjon.

§ 5 Bruk og vern av sjø og vassdrag

§ 5.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Det skal særlig legges vekt på å ivareta og sikre grøntstrukturen langs vassdragene.

Det skal ikke iverksettes tiltak i området som reduserer vannkvaliteten.

§ 6 Hensynssoner

§ 6.1 Faresone – høyspentanlegg H370
Bygge- og anleggstiltak innenfor hensynssonen skal godkjennes av netteier.

§ 6.2 Hensynssone – bevaring naturmiljø H560
Innenfor hensynsonen, bevaring naturmiljø (H560) skal Grinderud skogsdam opprettholdes. Det tillates flytting og utvidelse av dammen. Flytting og utvidelse av dammen kan kun tillates under følgende forutsetninger:

- Graving/terrenginngrep i og ved dammen skal foregå i amfibienes dvaleperiode.
- Utvidelse og flytting av dammen skal gjennomføres vest for ny gang- sykkelvei. Dammen kan også forlenges mot nord og sør.
- En flyttet og utvidet dam skal ha grunne partier med 10-40 cm vanndybde i den ene enden som skråner til partier med 1-2 meters vanndybde i andre enden.
- Skogen rundt dammen skal ryddes og holdes nede for å sikre lystilgang. Stokker og greiner av busker og trær som ryddes unna skal legges i hauger i utkanten av dammen.
- Ytterligere komposthauger kan opprettes ved behov som positive bidrag til amfibienes leveområde.
- Plantevernmidler skal ikke benyttes i nærheten av dammen eller i områder som kan gi tilsig til dammene.

Før det gis tillatelse til bygging av gang- sykkelvei skal behovet for amfibietunell ved Grinderud skogsdam utredes gjennom en kartlegging av amfibienes bevegelsesmønster. Dersom amfibietunnel etter en naturfaglig vurdering anses å være avgjørende for amfibienes overlevelse i området, skal dette bygges.

§ 7 Bebyggelse og anlegg

§ 7.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
Kommuneplanens bestemmelser om utnyttelse for frittliggende småhusbebyggelse gjelder for området.

§ 8 Bestemmelsesområder

§ 8.1 Midlertidig anlegg- og riggområde #1.5
Området kan benyttes som midlertidig riggområde i anleggsperioden. Landskap og vegetasjon skal ikke berøres mer enn høyst nødvendig. Det skal utarbeides en plan for bruken som skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse blir gitt. Når anlegget er ferdig opparbeidet, skal arealene innen ett år tilbakeføres til opprinnelig formål og istandsettes.

I anlegg- og riggområder kan det anlegges grøfter/ledninger for drenering og overvannshåndtering. Grøfter som krysser dyrket mark skal legges så dypt at landbruksdrift kan skje uhindret etter at anleggsarbeidet er avsluttet.

§ 9 Støy
Støy i anleggsfasen skal håndteres i tråd med tilrådde grenseverdier i Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442/2016), tabell 4, tabell 5 og tabell 6, eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse.

Støyende arbeid skal fortrinnsvis utføres på dagtid mellom klokken 07:00 – 19:00. Støyende arbeid mellom klokken 23:00 – 07:00 skal ikke forekomme.

§ 10 Overvannshåndtering
Før tiltaket igangsettes skal plan for overvannshåndtering være godkjent av kommunen.

§ 11 Erosjon og grunnforhold
Tiltak for å forebygge erosjon, utglidning og setninger skal i samråd med geoteknisk sakkyndig vurderes i forbindelse med utarbeiding av byggeplan for gang- og sykkelveien.

§ 12 Terreng- og massebehandling
Terrenginngrep skal utføres på en skånsom måte, tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon.

Terrengbehandlingen skal gjøres ferdig samtidig med resten av veganlegget.
Areal regulert til annen veggrunn - grøntareal og som er dyrkbart, tillates dyrket opp der ikke vernesoner eller lignende er til hinder for dette.

§ 13 Anleggsperioden
a) Masser som berøres av tiltaket og inneholder fremmede plantearter skal håndteres slik at spredning unngås. Det skal i anleggsperioden iverksettes tiltak for å hindre spredning av forurensninger til grunn og vassdrag. En ytre miljøplan for håndtering av fremmede plantearter i anleggsperioden skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.
b) Det skal i anleggsperioden sikres at det ikke oppstår konflikt eller skade på eksisterende infrastruktur/ledninger og kabler.
c) Adkomst til jordene må ikke hindres i anleggsperioden.
d) Overvann i anleggsperioden skal løses lokalt.

§ 14 Dokumentasjonskrav
a) Det skal utarbeides en geoteknisk rapport som grunnlag for detaljplan.
b) Det skal utarbeides detaljplaner for permanent og midlertidig omlegging av vann- og avløpsledninger, varmekabler og høyspentkabler. Planene skal foreligge og godkjennes av eiere av gjeldende infrastruktur før igangsettingstillatelse kan gis.

c) Før opparbeidelse av trafikkområdene skal det foreligge byggeplan godkjent av veimyndigheten.
d) Det skal utarbeides detaljerte byggeplaner som skal godkjennes før tiltaket igangsettes.
e) Faseplan for gjennomføring av tiltaket skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.
f) Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge en godkjent plan for jordflytting i henhold til kommunens veileder for jordflytting. Planen skal godkjennes av kommmunens landbruksavdeling.

§ 15 Rekkefølgekrav
Før det gis tillatelse til bygging av gang- sykkelvei gjennom Grinderud skogsdam skal ny dam etableres i henhold til § 6.2.

Før det gis tillatelse til bygging av gang- sykkelvei skal behovet for amfibietunell ved Grinderud skogsdam utredes gjennom en kartlegging av amfibienes bevegelsesmønster. Dersom amfibietunnel etter en naturfaglig vurdering anses å være avgjørende for amfibienes overlevelse i området, skal dette bygges.

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre i sak 152/20 den 09.12.2020.

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.**	100	**Bruksnr.**	49	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Losbyveien 11, 1475 FINSTADJORDET								

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** 1 123 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	1994004
Navn	Nordliveien etappe III
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.12.1994
Delarealer	**Delareal** 29 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 20 m^2 **Formål** Annen veigrunn

Id	2020004
Navn	Losbyveien - gang-/sykkelvei
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.09.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/8465/045_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** SVG

Spesielle forhold og tinglyste heftelser.

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

  Gjeldende planer finner du på våre nettsider her.

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

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

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

- Når det gjelder tinglyste heftelser kontaktes Kartverket.

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

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

Kommuneplanens arealdel 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 m^2, 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)

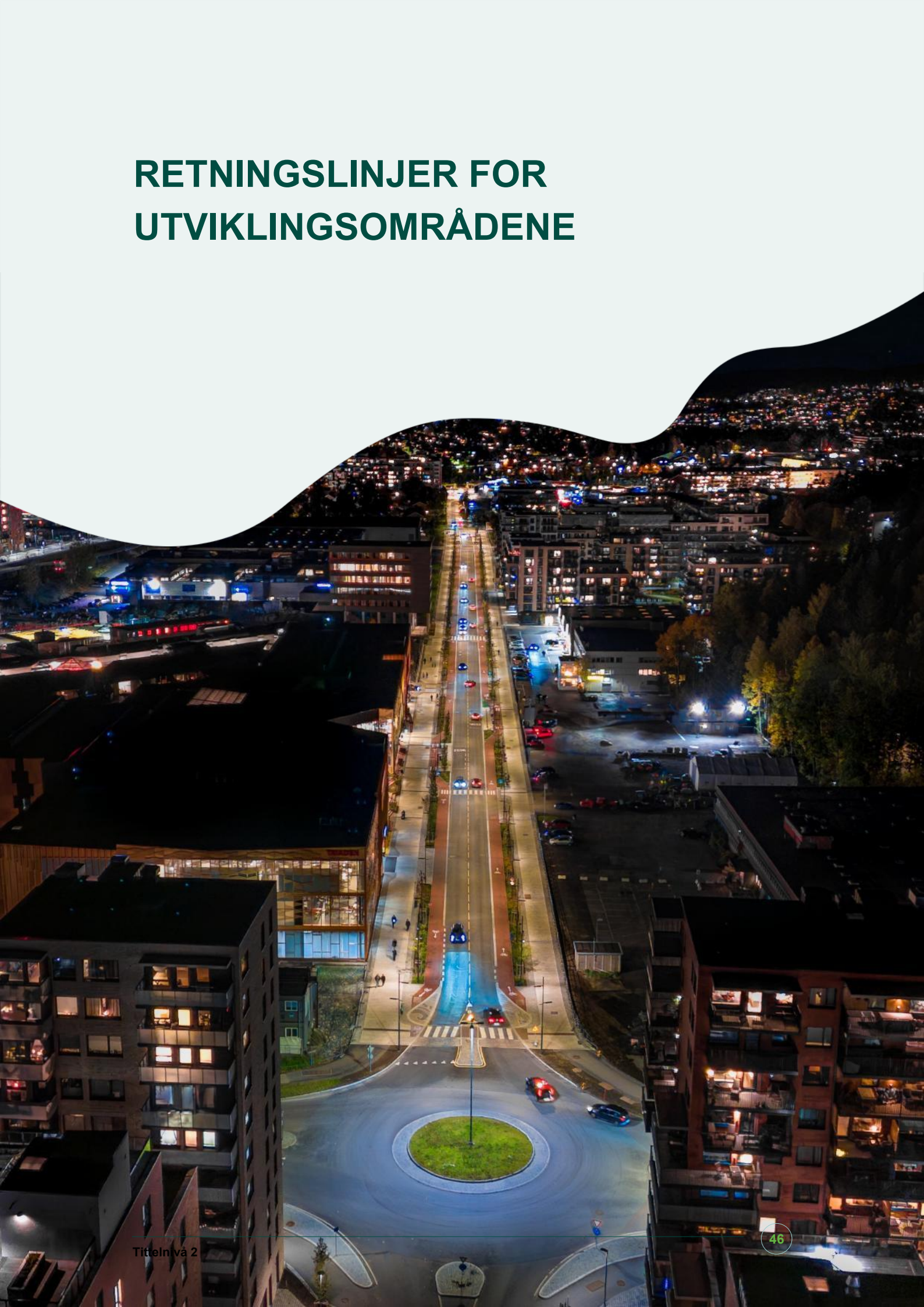
Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone for energianlegg og høyspennings luftlinjer H740.

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

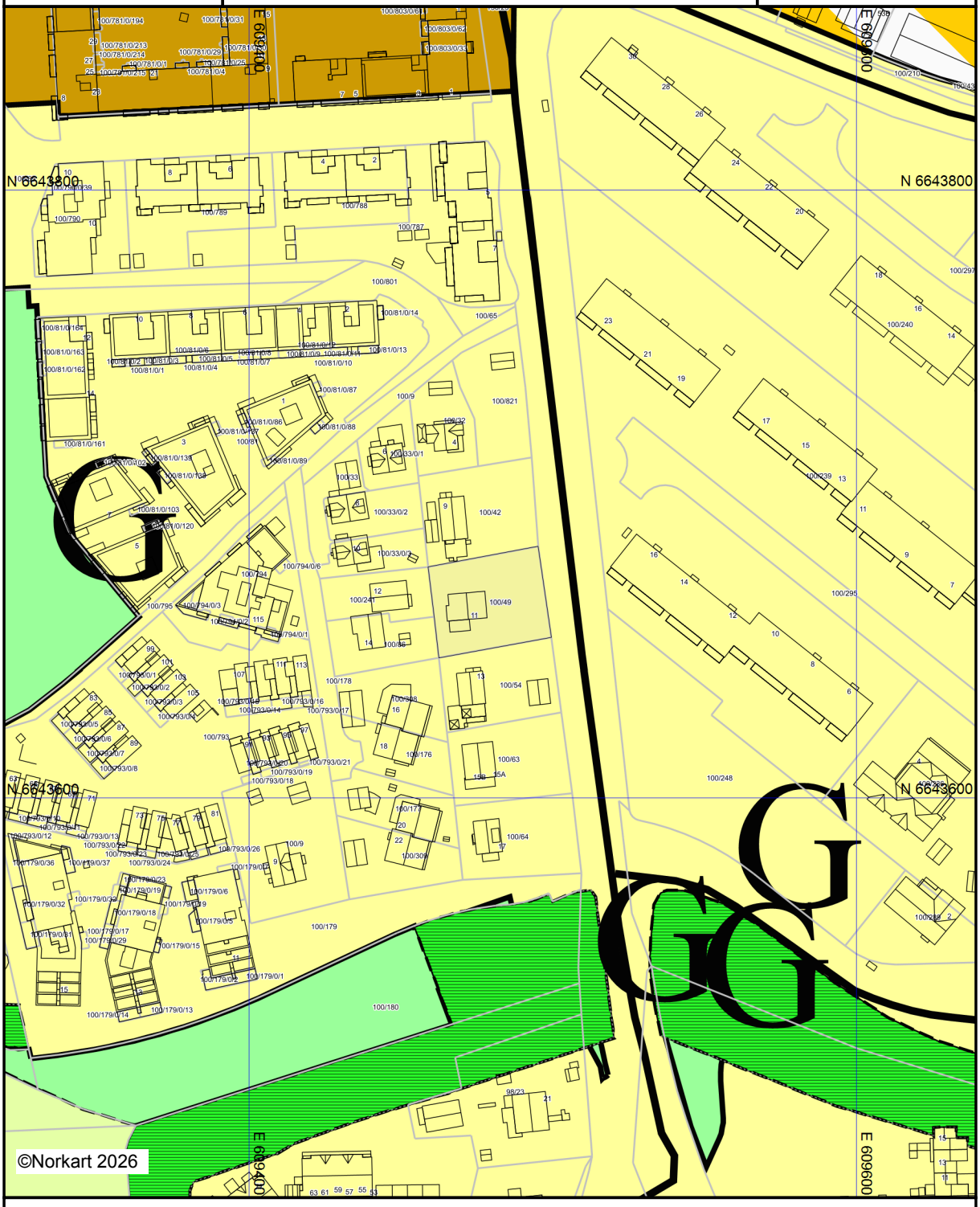
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 100/49
Adresse: Losbyveien 11
Utskriftsdato: 12.10.2026
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
- Sentrumsformål - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
- Grønnstruktur - nåværende
- LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Abc Påskrift områdenavn

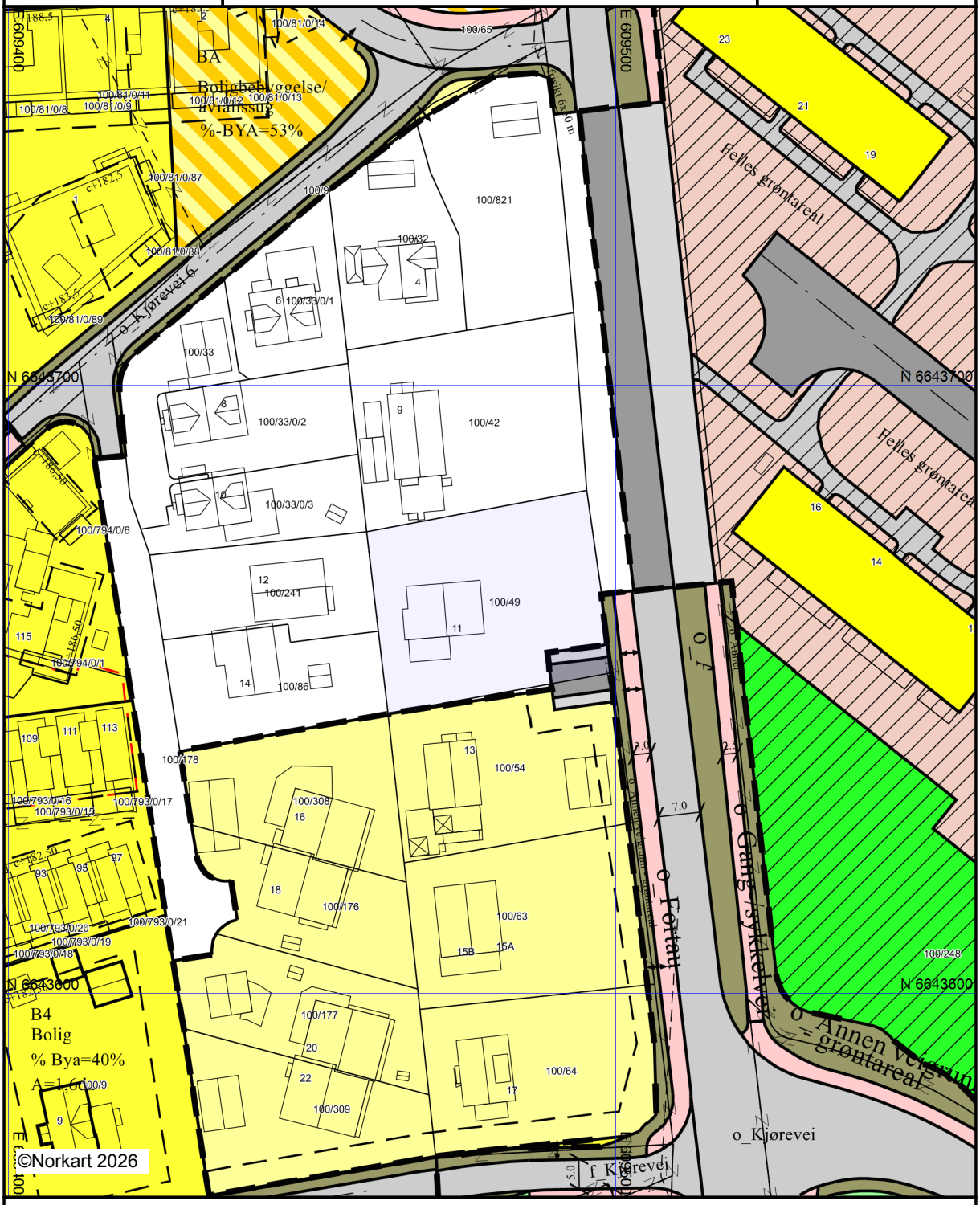
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 100/49
Adresse: Losbyveien 11
Utskriftsdato: 12.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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
- Blokkbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert me
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringshus/-anlegg
- Naturområde
- Turveg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Byggelinje
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Tunnel
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

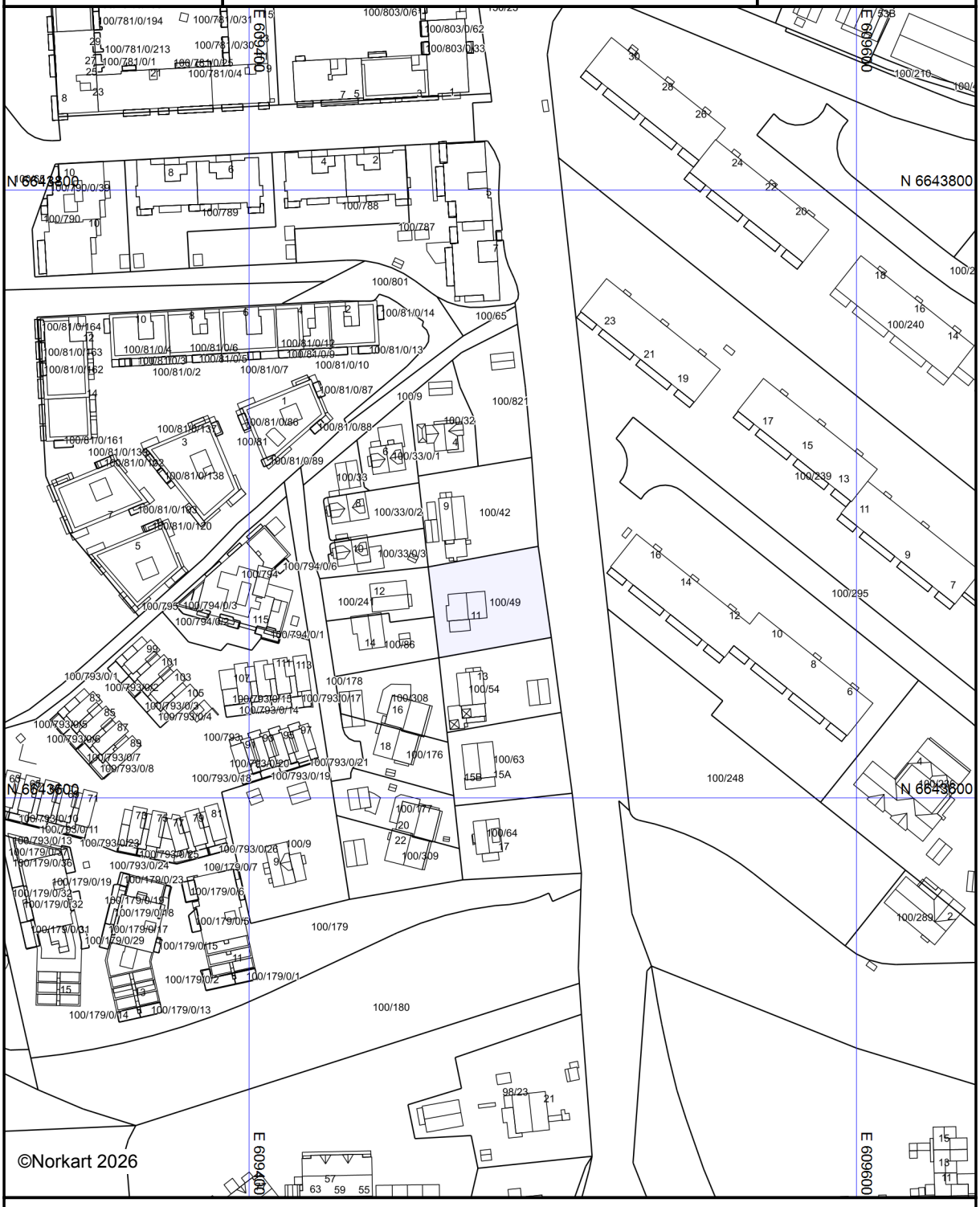
Lørenskog kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 100/49
Adresse: Losbyveien 11
Utskriftsdato: 12.10.2026
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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 100, Bruksnr 49	**Kommune:**	3222	Lørenskog
Adresse:				
Veiadresse:	Losbyveien 11, gatenr 6150 1475 Finstadjordet	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	406 4	Benterud Rasta
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	2061001 801	Skårer Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Østheim	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	03.07.1948	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 123,4 kvm	**Skyld:**	0,02		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3222/100/49	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3222/100/49	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	03.07.1948	Avgiver	3222/100/9	-1 124,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3222/100/49	1 124,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 1: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Losbyveien 11	Bolig	139,0	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	114,0	Rammetillatelse:	12.09.1962
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	390,0	Igangset.till.:	21.02.1963
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	390,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	06.07.1964
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	14543007			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		180,0		180,0			
H01		180,0		180,0			
H02	1	30,0		30,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Enebolig – Ombygging

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Losbyveien 11	Bolig	-72,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	-72,0	Igangset.till.:	14.04.2014
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	-72,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr / løpenr:	14543007 / 2			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01		-72,0		-72,0			

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Shouket Mahmood	140862

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

TERASSE

KJØKKEN
10.9/2.5

SOVEROM
13/2.6

HOBBYROM

REDSKAP

VERKSTED

HALL

BAD-VASKER

SALONG 33/6.6 SPISESTUE

2.90 1.50 3.60 8.00

1.45 2.20 2.45 1.80

6.50 4.00

4.25 2.25 2.75

6.05 2.55 2.75

4.00 3.60

2.25 3.50 2.25

4.00 8.00

Sak nr. 222/62
GODKJENT
Endr.:
LØRENSKOG BYGNINGSRÅD

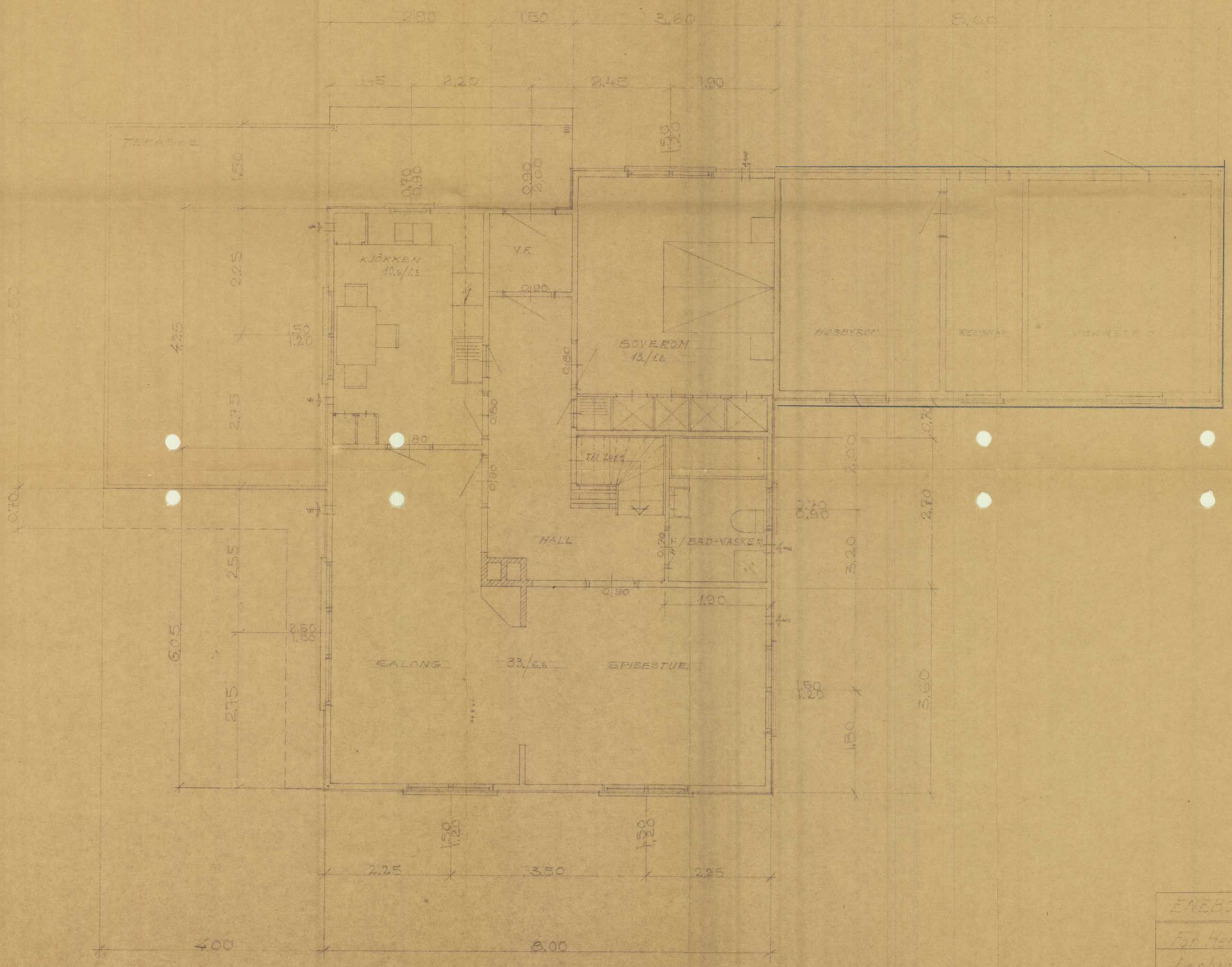
ENEBOLIG MED HYBEL I KJELLER

For Herr Hans Tangen. Bl. 1.

Losbyveien nr. 14.

Gnr. 100 B.nr. 45. Mål 1:50

Plan 1ste Etasje.



Sak nr. 222/62
GODKJENT
Endr.:
LØRENSKOG BYGNINGSRÅD

ENEBOLIG MED HYBEL I KJELLER

For Herr Hans Jørgen

Bl. 1.

Losbyveien nr. 11.

G.nr. 100 B.nr. 43.

1:50

Plan 1ste Etasje

GARASJE

MATBOD

BOD

DISPONIBELT

Hybel
MATBOD

Ved. (Hybel)

10cm lavere

Fall

3'x8' UNDERTAK

240x240 VIFTEMENT

8'x8' VELOGULV

V.F.

GANG

DUSJ

W.C.

HT.

HYBEL
15/227

HYBEL
97/097

10cm lavere

KJELLERPLAN

SNITT A-A

pusset tvilbalk

To trinn

LIFTROM

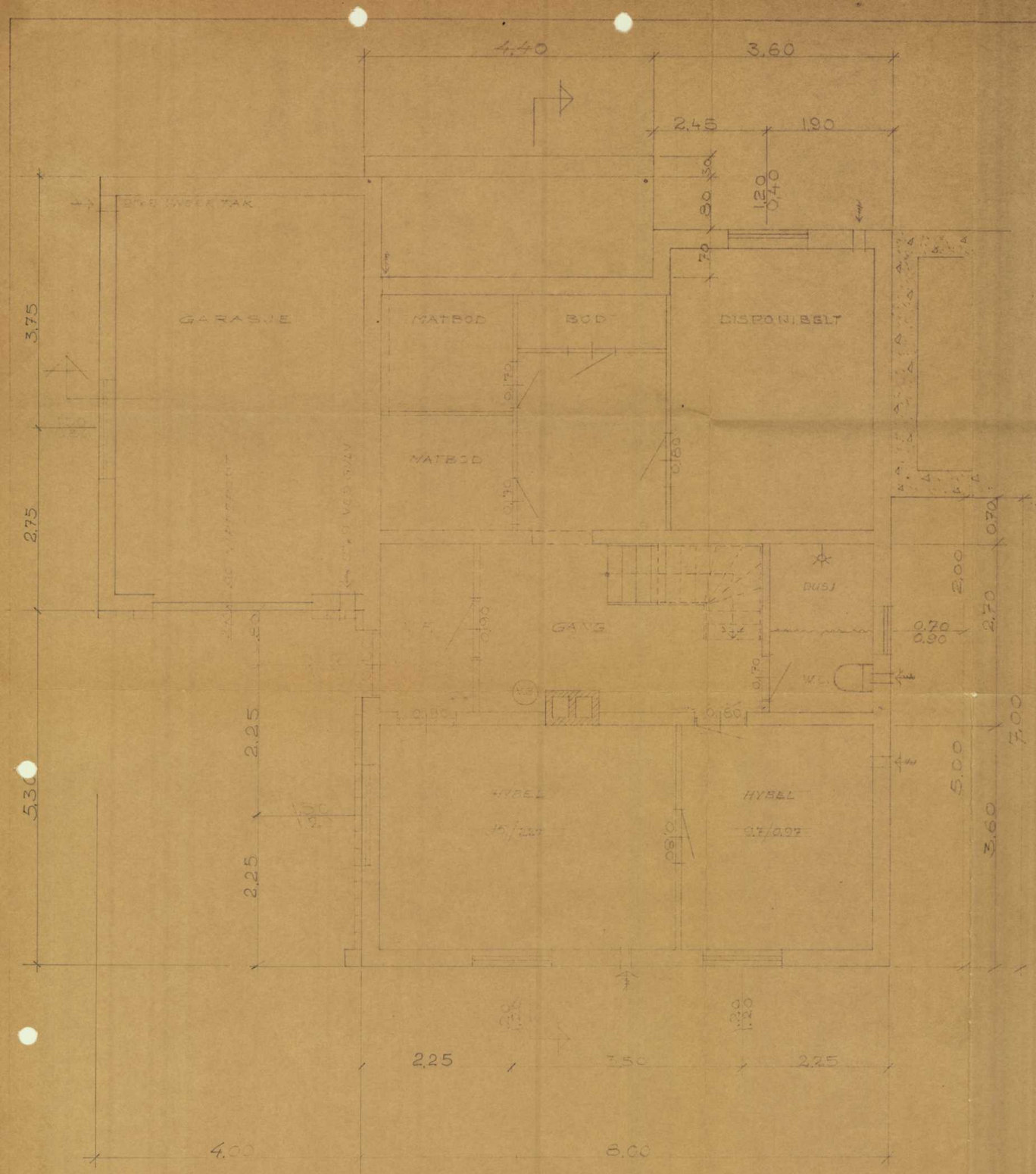
SNITT GARASJE

90 cm

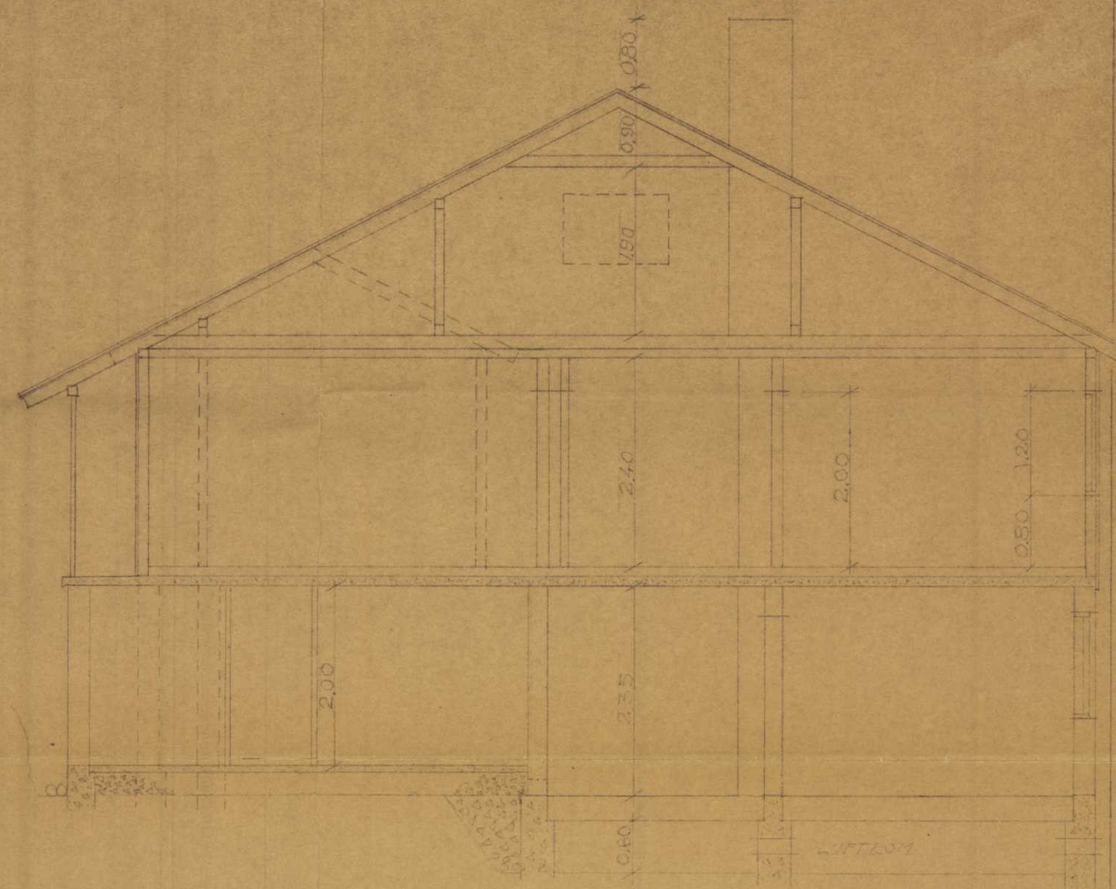
Helling fram

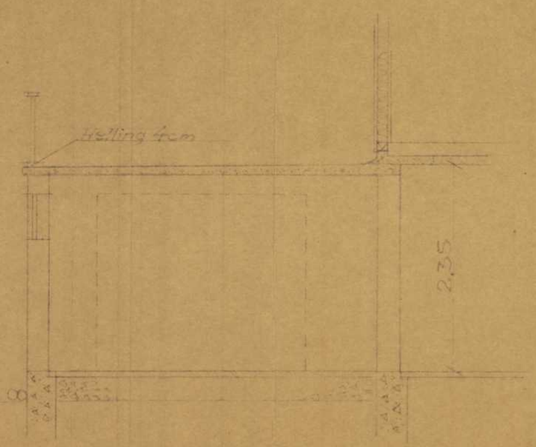
Sak nr. 222162
GODKJENT
Endr.:
LØRENSKOG BYGNINGSRÅD

ENEBOLIG MED HYBEL I KJELLER		
For Herr Hans Tangen		B.L.2.
Losbyveien nr 11.		
G.nr 100 - B.nr 49.		Mål 1:50.
Kjellerplan - Snitt		



KJELLERPLAN





SNITT GARASJE

Sak nr. 222 162
GODKJENT
Endr.:
LØTENSKOG KOMMUNE

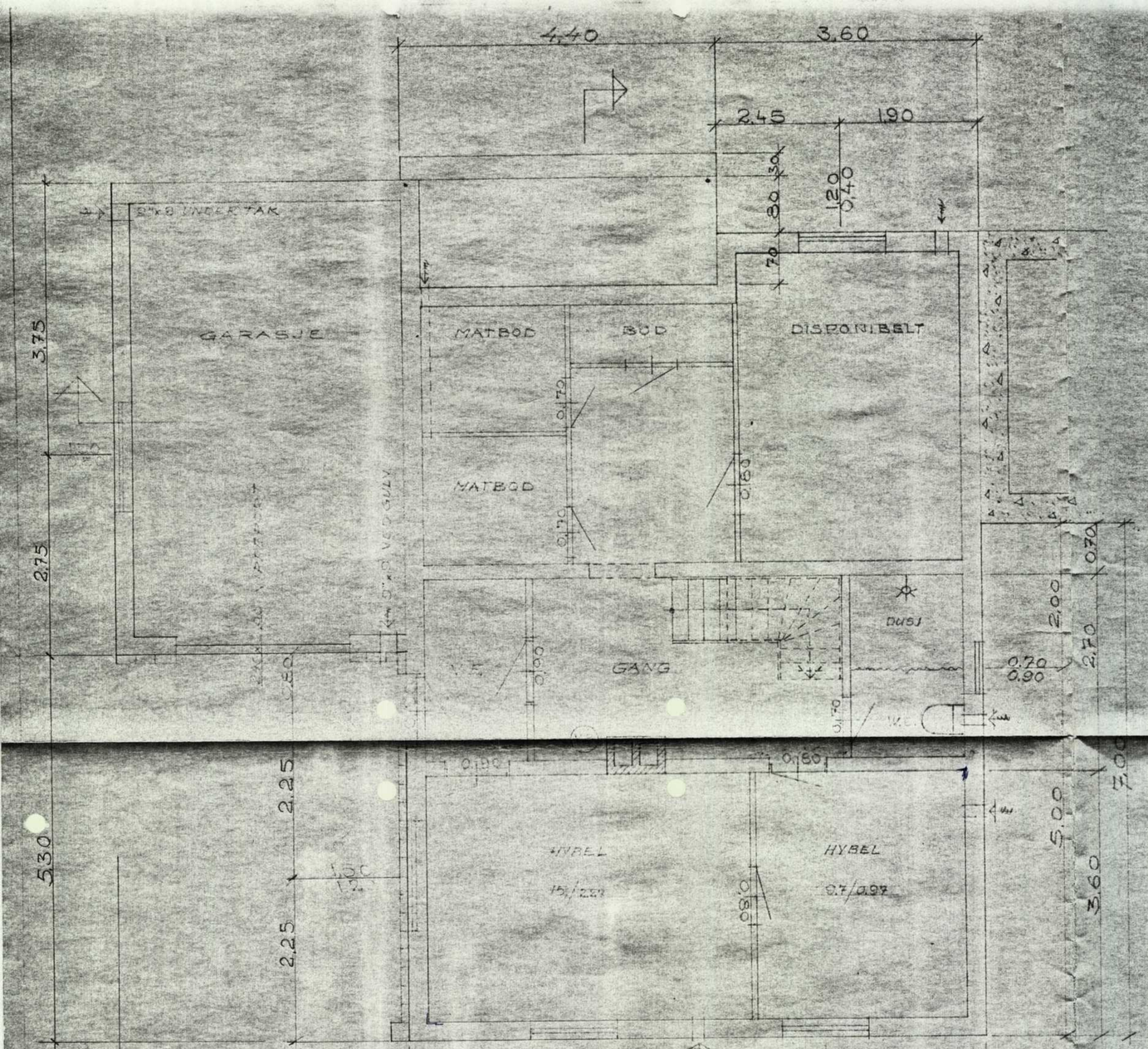
EVEBØLS NED[illegible]

For Hans Hol Tømter

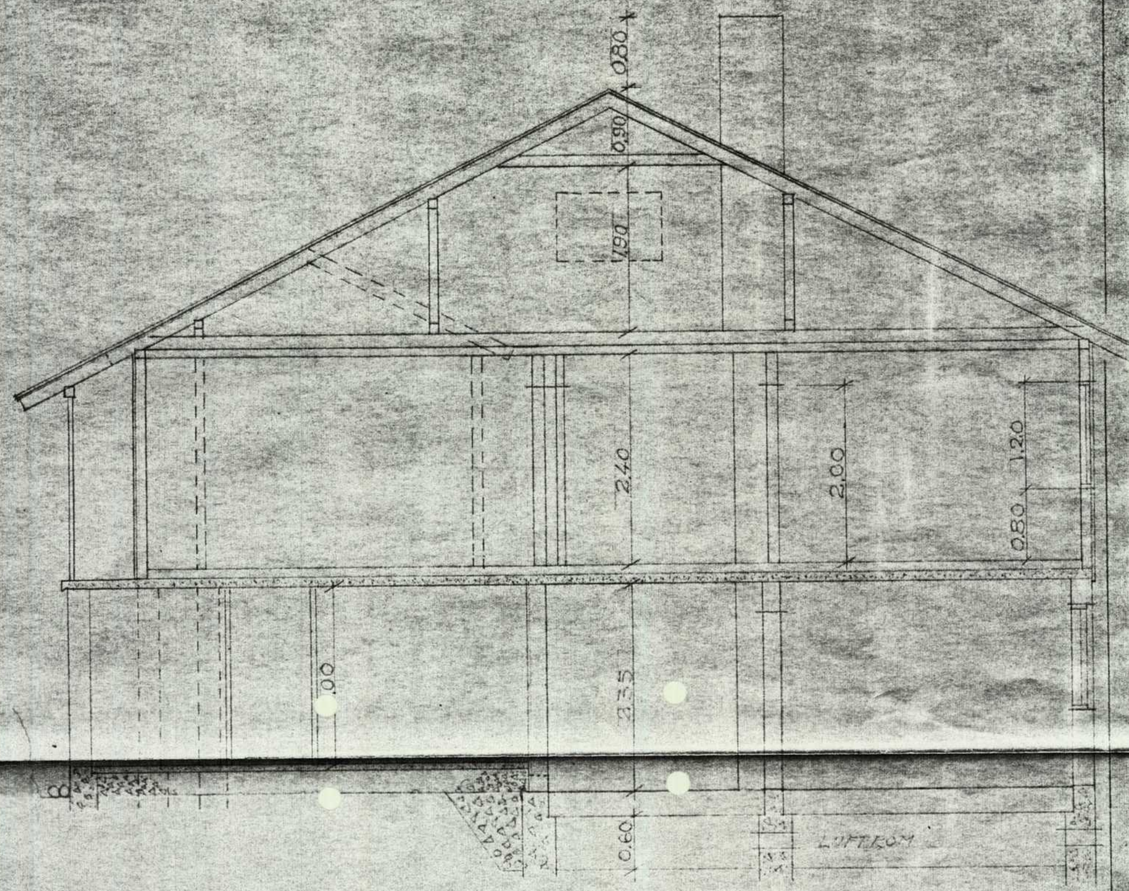
Løsbergveien nr 11

Grnr 105 Bnr 49

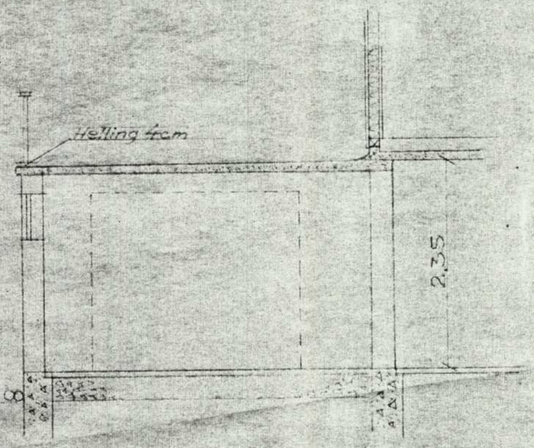
Kjellerplan Snitt



KJELLERPLAN



SNITT



SNITT GARASJE

Sak nr. 222 162
GODKJENT
Endr.:
LØTENSKOG BYGNINGSRÅD

ENEBOLIG MED HYBEL, KJELLER

For Herr Hans Tinglef

Losbyveien nr 14

Gnr 109 Bnr 49

Kjellerplan - Snitt

V/ Vigdis Eikeland

GARASJE

MATBOD

BOD

DISPONIBELT

Hybel MATBOD

Ved. (Hybel)

fall

10cm lavere

DUSJ

GANG

V.F.

stue

Soverom

10cm lavere

A

A

4.40

3.60

2.45

1.90

3.75

2.25

2.25

4.00

2.25

3.50

2.25

8.00

KJELLERPLAN

SNITT. A-A.

90 cm

Helling fram

2.35

SNITT GARASJE

pusset teglstein

Sak nr. 222162

GODKJENT

Endr.: LeBorge

LØRENSKOG BYGNINGSRÅD

ENEBOLIG MED HYBEL I KJELLER

For Herr Hans Tangen

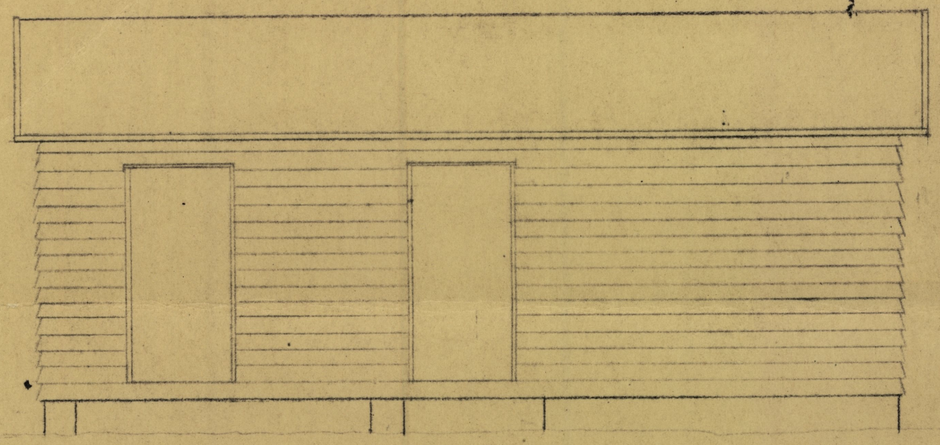
Losbyveien nr 11.

G.nr 100 B.nr 49.

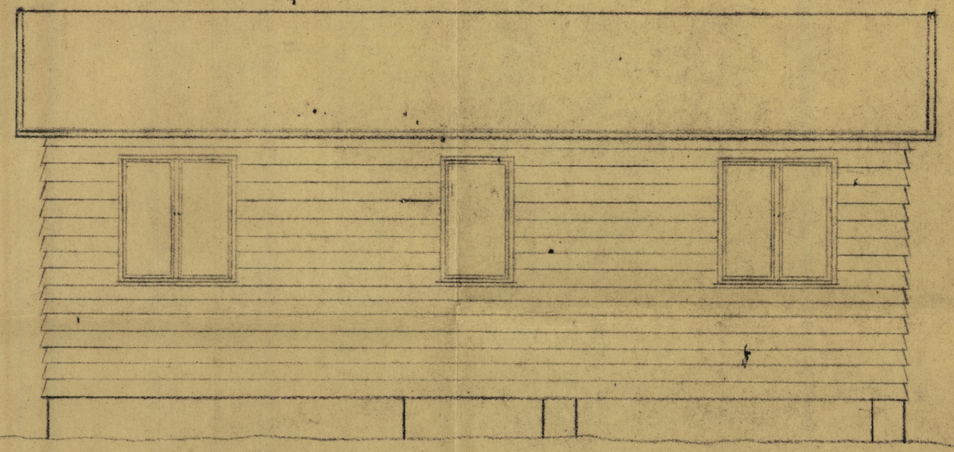
Kjellerplan - Snitt

B.L.2.

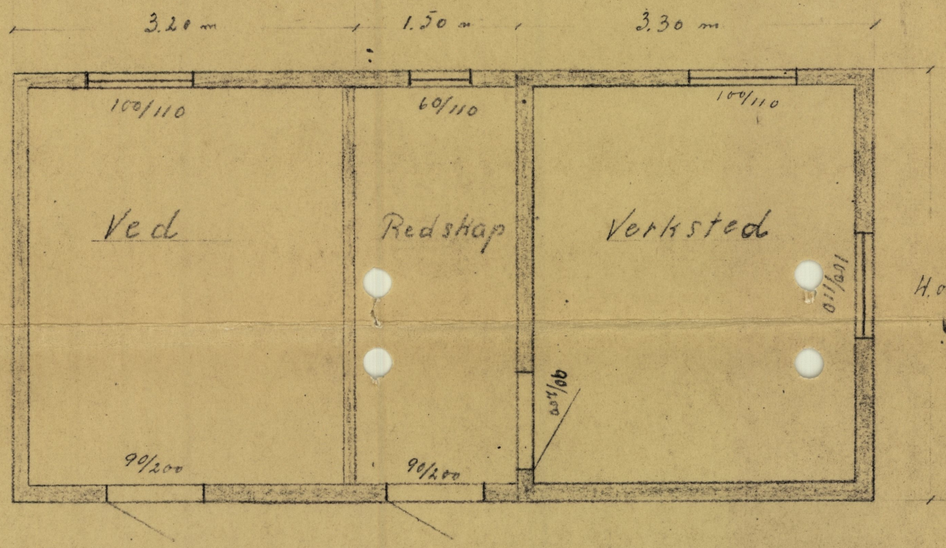
Mål 1:50.



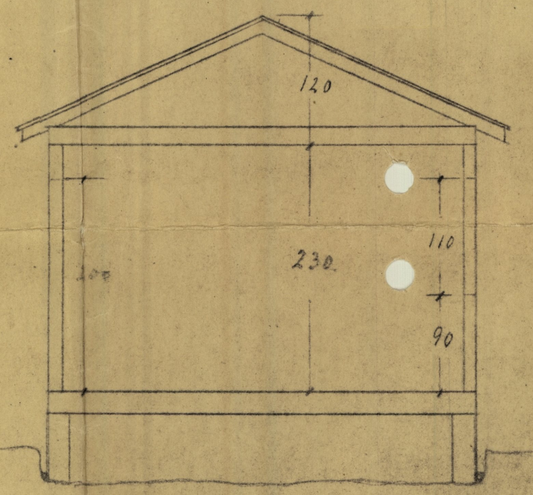
Mot Vest



Mot Øst



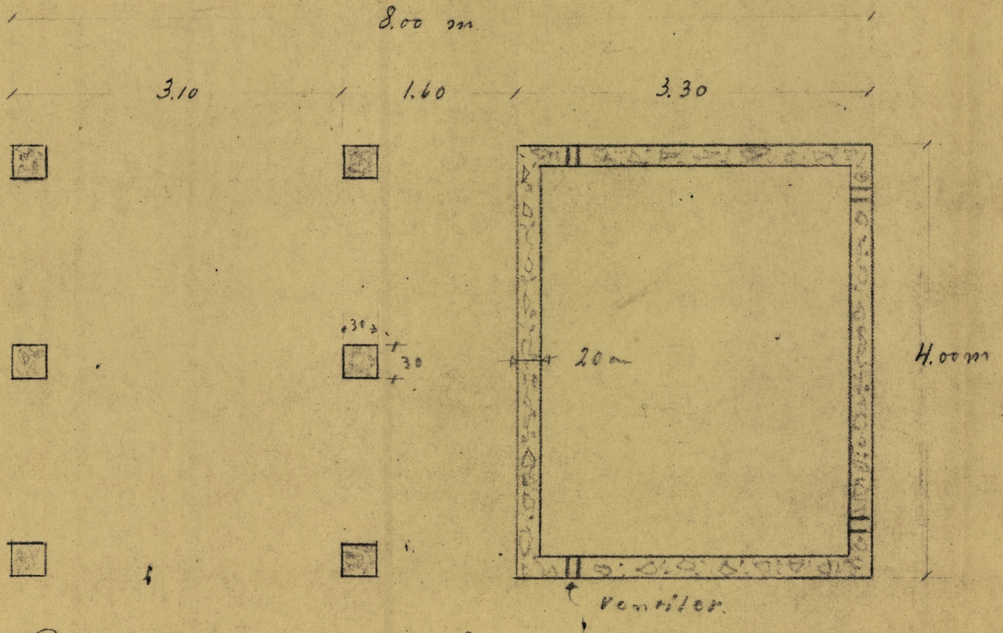
Plan



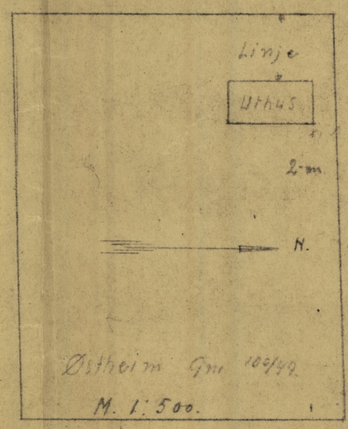
Snitt.



Mot Syd.



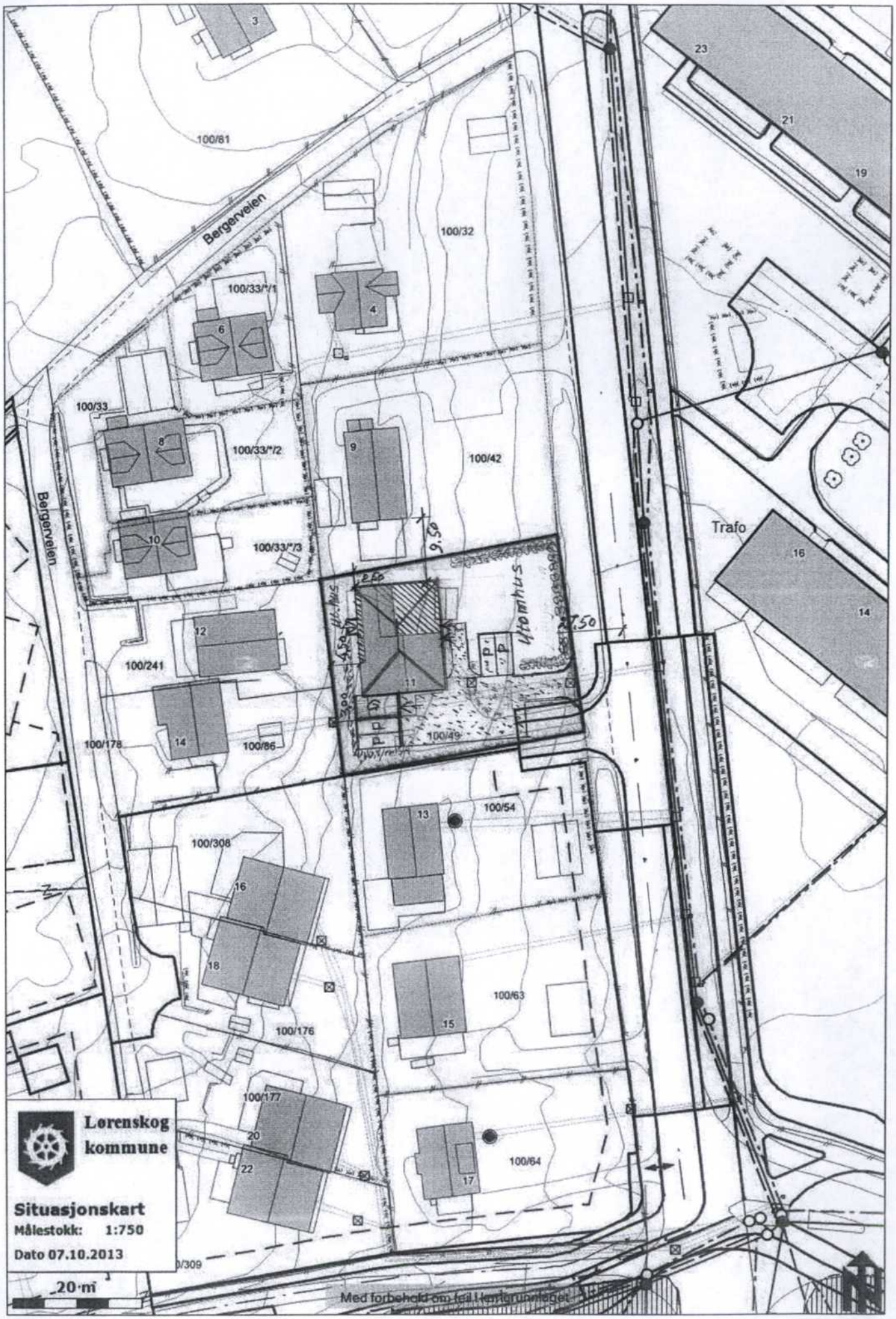
Grun.



Lesbyvegen

Uthus for Hans Tangen
På Østheim Gnr 109/49
M. 1:50
Januar 1949 H. Tangen

GODKJENT
LØRENSKOG BYGNINGSRÅD


Bergerveien
Bergerveien
100/81
100/32
100/33/*/1
100/33
100/33/*/2
100/33/*/3
100/42
100/241
100/178
100/86
100/49
100/54
100/308
100/63
100/176
100/177
100/64
Trafo
Lørenskog kommune
Situasjonskart
Målestokk: 1:750
Dato 07.10.2013
20 m
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget

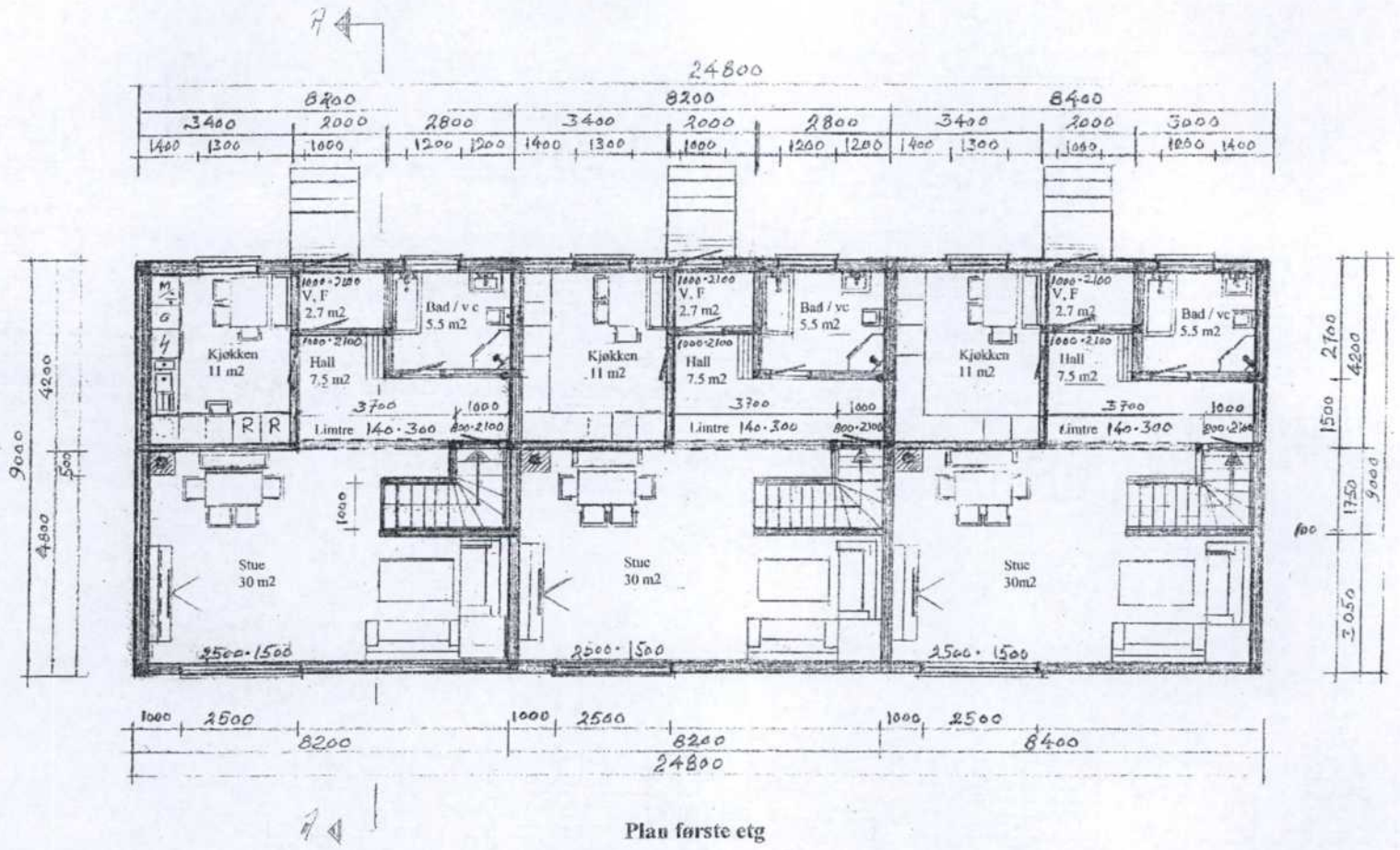
Vedlegg:
E - 1





Mahmood Shouket søker om oppføring av tre boenheter på eiendommen Losbyveien 11. 1470 Lørenskog. Fasader.	Målestokk: 1:100 Dato: 04-11-14 Mar Engerdahl
Eiendommen: Losbyveien 11 Gnr 100 Bnr 49 Lørenskog kommune.	Revidert: Engerdahl Prosjektering.

Vedlegg:
E - 2

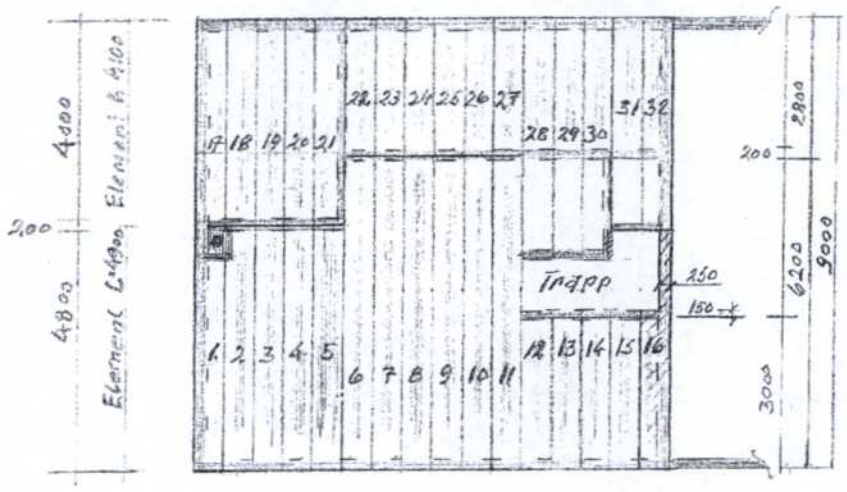


Plan første etg

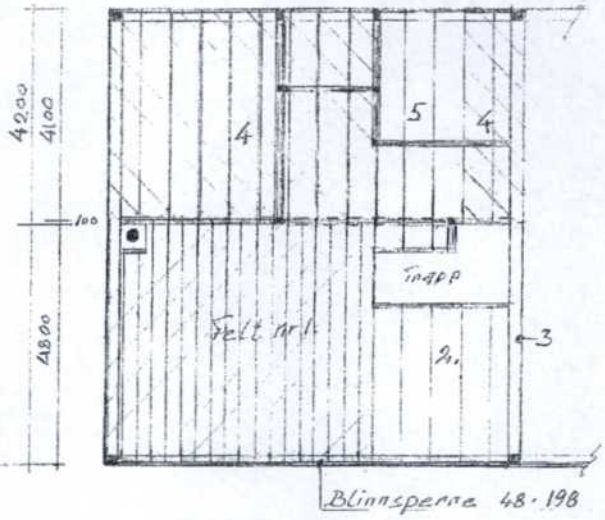
Mahmood Shouket søker om oppføring av tre boenheter på eiendommen Losbyveien 11. 1470 Lørenskog. Plan første etasje.	Målestokk: 1:100 Tegnet:
Eiendommen: Losbyveien 11 Gnr 100 Bnr 49 Lørenskog kommune.	Revidert:

Vedlegg:
E - 5

Plan for Lecaplank.



Plan for bjelkelaget.



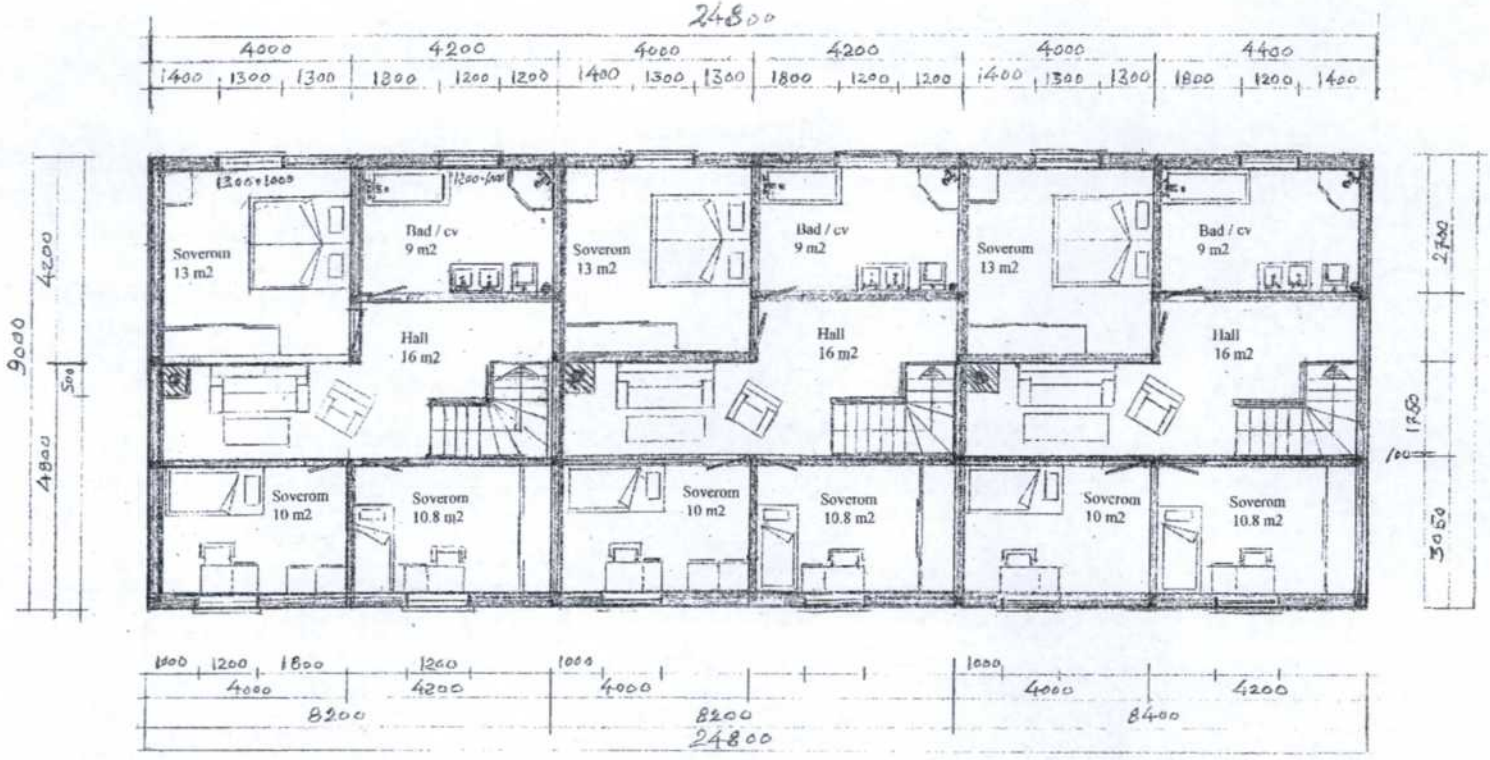
Elementer for Lecaplank

Element 1	600 . 300	L = 4300		
" 2-5	600 . 300	L= 4900	Element nr 2 utspares for pipe 600.150	
" 6-11	600 . 300	L= 6300		
" 12-15	600 . 300	L= 3150		
" 16	600 . 300	L= 4800	Utspares 1600.350 for trapp	
" 17-21	600 . 300	L= 4100		
" 22-27	600 . 300	L= 2700		
" 28-29	600 . 300	L= 4850		
" 30	600 . 300	L= 4850	Utspares 600.100 for trapp	
" 31-32	600 . 300	L= 4200		

Bjelkeplan. Trevirke C 18

Felt nr 1.	**19 stk**	**73 .198**	**c-c 300**	**L 4900**
" " 2.	4 "	48.198	c-c 600	L3150
" " 3.	1 "	48.198		L 4800
" " 4.	12 "	61.198	c-c 600	L 4200
" " 5.	3 "	48.198	c-c 600	L 4800

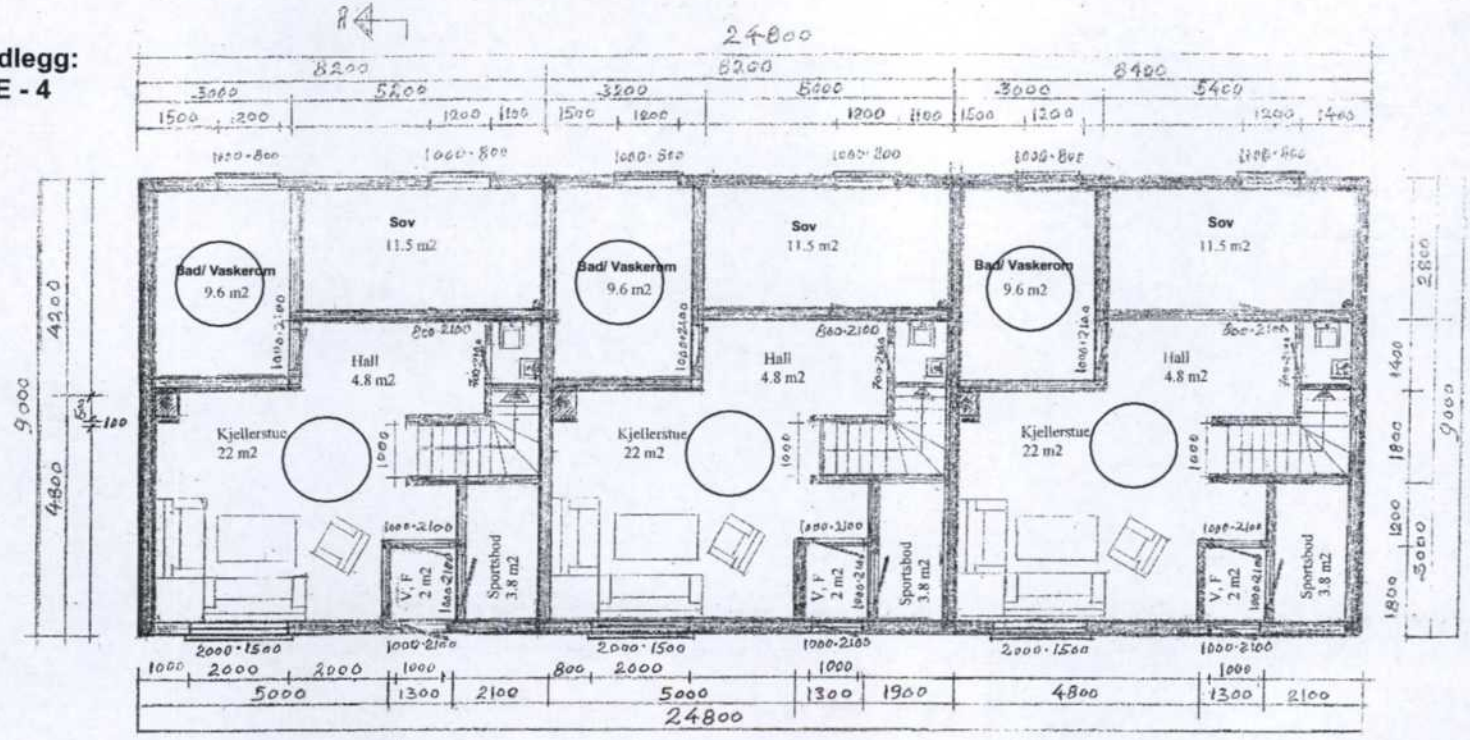
Vedlegg:
E - 3

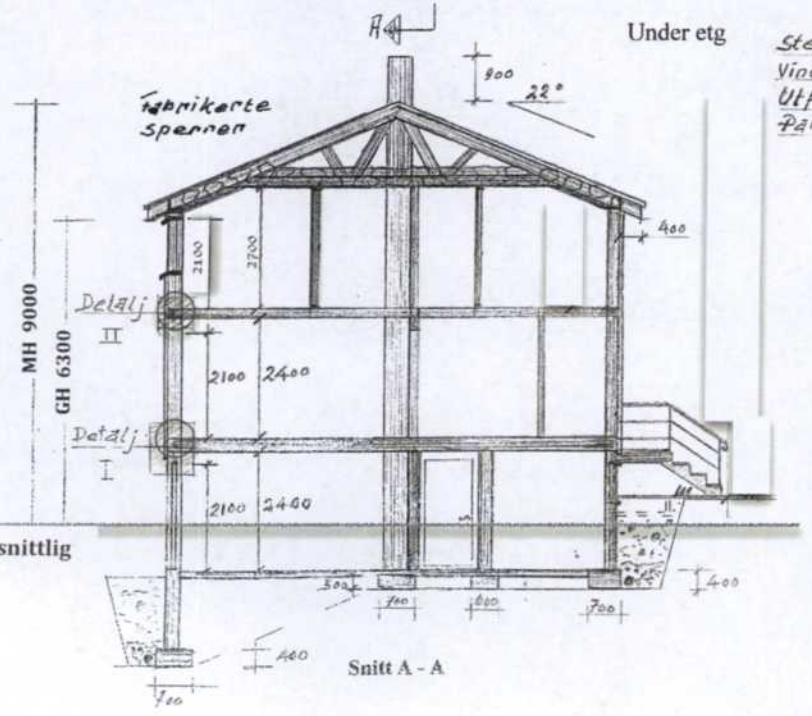


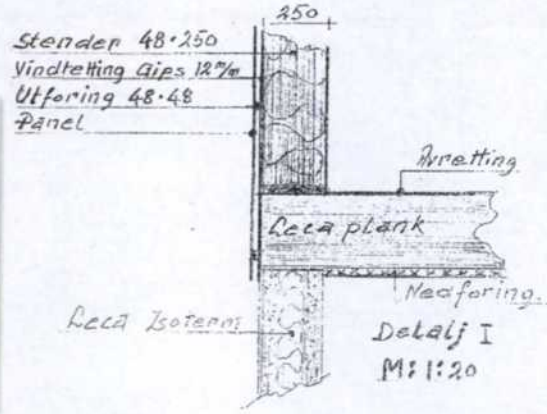
Plan anen etg

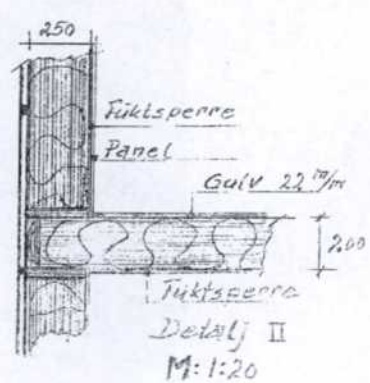
Mahmood Shouket søker om oppføring av tre boenheter på eiendommen Losbyveien 11. 1470 Lørenskog. Plan annen etasje	Målestokk: 1:100 Tegnet:
Eiendommen: Losbyveien 11 Gnr 100 Bnr 49 Lørenskog kommune.	Revidert:

Vedlegg:
E - 4

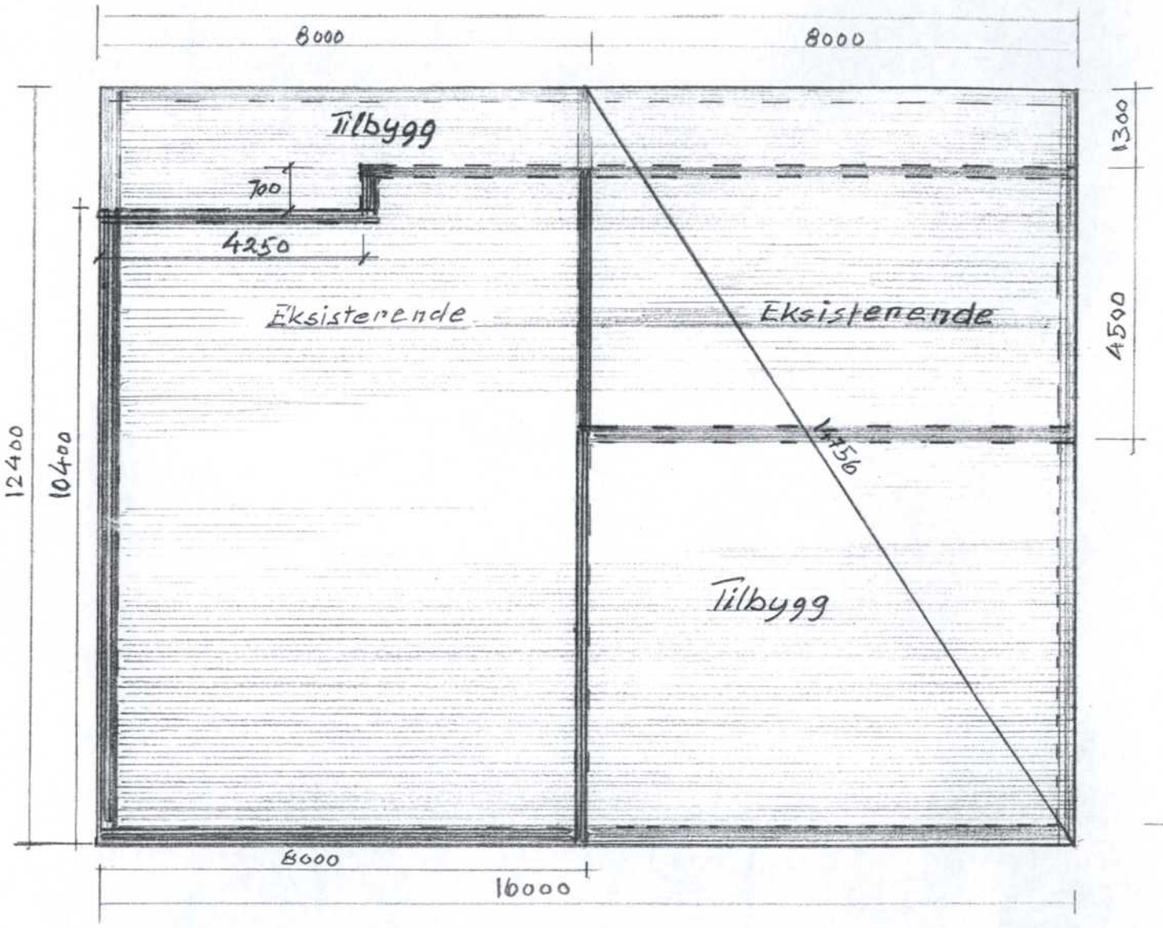




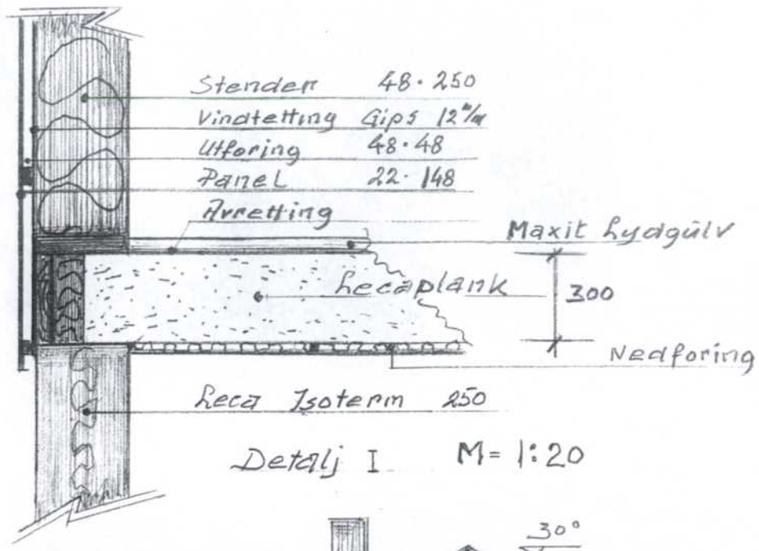


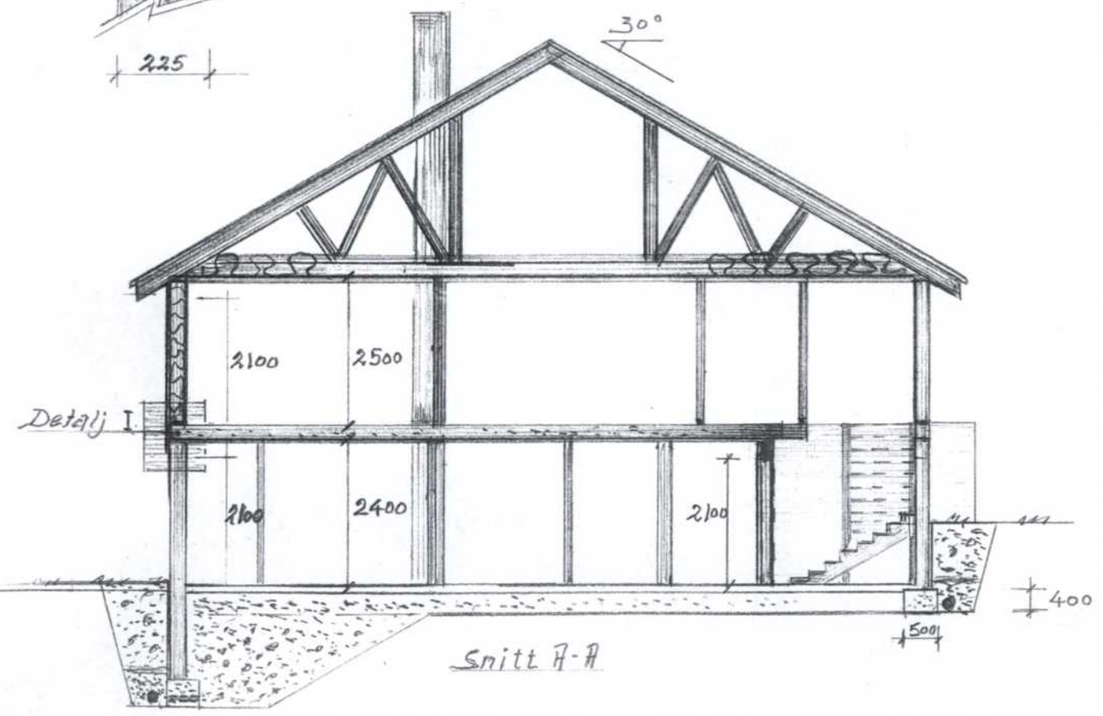


Mahmood Shouket søker om oppføring av tre boenheter på eiendommen Losbyveien 11. 1470 Lørenskog. Plan under etasje og snitt A-A	Målestokk: 1:100 Tegner:
Eiendommen: Losbyveien 11 Gnr 100 Bnr 49 Lørenskog kommune.	Revidert:



Grunnplate.

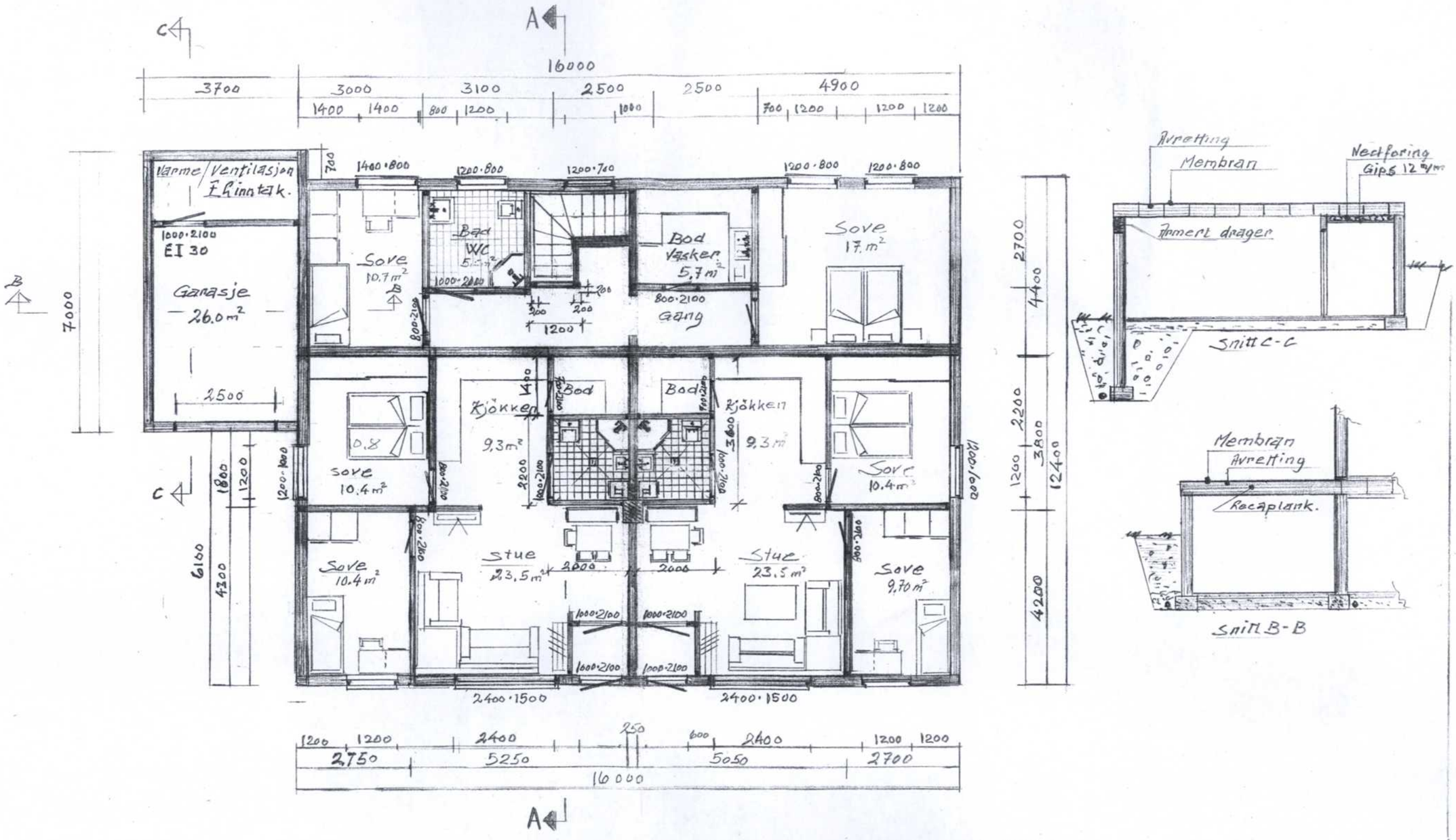




Restaurering og tilbygg for Mahmood Shouket Losbyveien 11. 1470 Lørenskog. Grunnplan - snitt.	Målestokk: 1:100 Tegnet:
Eiendommen: Losbyveien 11 Gnr 100 Bnr 49 Lørenskog kommune.	Revidert:

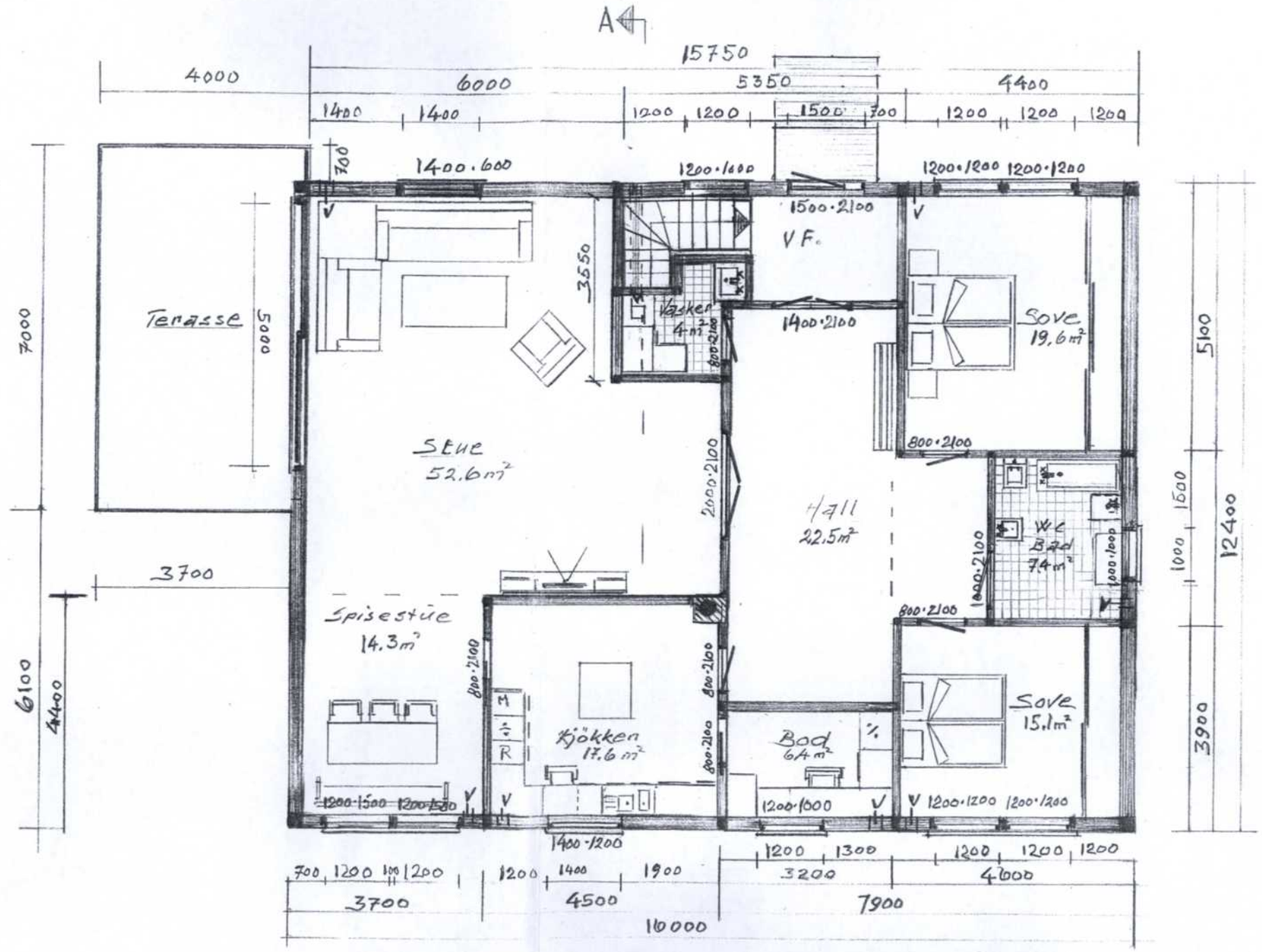
E-3

5,7

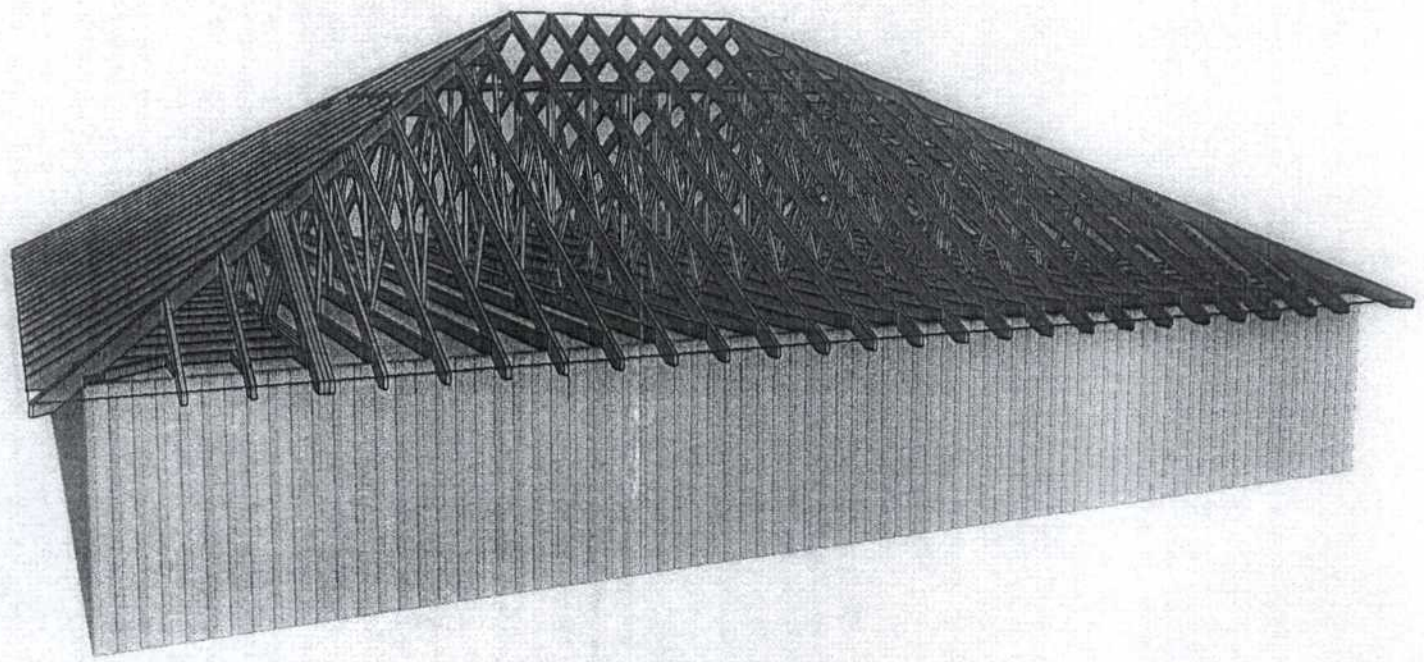


Restaurering og tilbygg for Mahmood Shouket Losbyveien 11. 1470 Lørenskog. Plan underetg.	Målestokk: 1:100 Tegnet:
Eiendommen: Losbyveien 11 Gnr 100 Bnr 49 Lørenskog kommune.	Revidert:

E-2



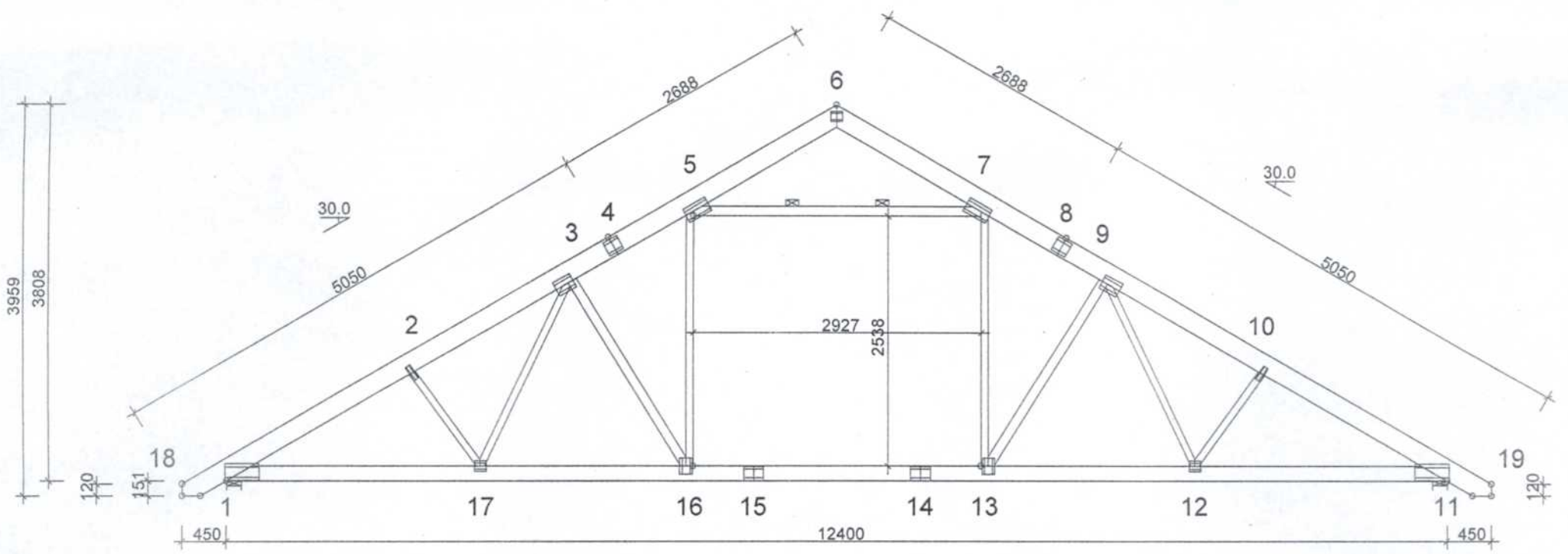
Restaurering og tilbygg for Mahmood Shouket Losbyveien 11. 1470 Lørenskog. Plan 1. Etasje.	Målestokk: 1:100 Tegnet:
Eiendommen: Losbyveien 11 Gnr 100 Bnr 49 Lørenskog kommune.	Revidert:



T1 - 7 stk

Vekt: 131 kg/stk

☒ MARKERER AVSTIVET DIAGONAL



VIRKE: BREDDE 48 MM				
VIRKES-DEL	HØYDE mm	KVAL.	AVSTIV. mm/st	LAST N/m²
6-18	198	C24	370	950
6-19	198	C24	370	950
11-1	148	C30	Helt	260
2-17	73	C18	Ingen	
10-12	73	C18	Ingen	
3-17	73	C18	Ingen	
9-12	73	C18	Ingen	
3-16	98	C24	Ingen	
9-13	98	C24	Ingen	
5-16	73	C18	Ingen	
7-13	73	C18	Ingen	
5-7	98	C30	2 st	

GENERELLE FORUTSETNINGER:

VIRKESBREDDE: (mm)	48
LASTBREDDE MAX: (mm)	600
KLIMAKLASSE:	2
PÅLITELIGHETSKLASSE:	1
SENTR. GODKJ. FOR ANSV.RETT. GODKJ.NR.:	
TAKSTOLFABRIKKEN OVERVÅKES AV NTI	
PRODUKTSERTIFIKAT 1070 - CPD - 434	

BELASTNINGER (N/m²):

SNØLAST (PÅ MARK, 250 m.o.h.):				4000	
VINDLAST (HASTIGHETSTRYKK):				1000	
NYTTELAST:	NR	BUNDET	RF	FRI	RF
	1			500	1.00
	2			2000	1.00

EGENLASTER: SE VIRKESTABELLEN
ØVRIGE LASTER I HHT. BEREGN.UTSKR.

GENERELLE ANVISNINGER:

TAKSTOLEN ER KONSTRUERT MED DATAPROGRAM "TRUSSCON" LIS.NR: 8337

DIM. NORM VIRKE: EN 1995-1-1:2004 + NS-NA:2010
LASTER: EN 1991 + NS-NA
FORMFAKTOR FOR SNØ I HHT. EN 1991-1-3 + NS-NA

VERSJON: 2013 SR2
TID: 13.27

TAKSTOL FABRIKKEN AS

TEGNET KONSTR.AV	GODK.	ARBEIDSNR.
Frank H. Beck		1343103
Skreia, 21.10.2013		

Ove Engerdal, Sørum

Valmtak 30 grader 12400 mm

SKALA 1:60

KOD TYP POS	TEGNINGSNUMMER	REG.
T1		

17

E-6

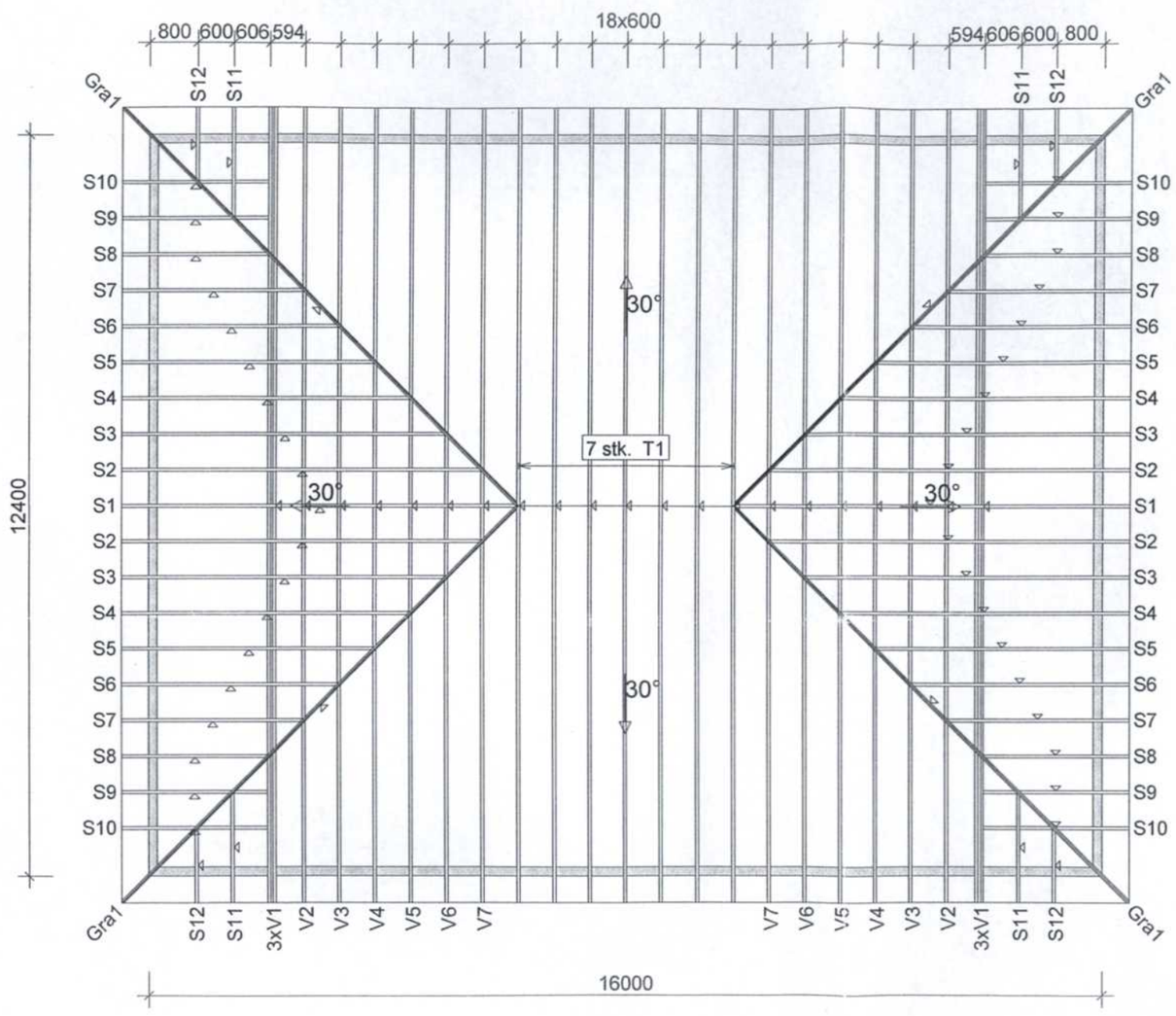
GENERELLE ANVISNINGER

1. Generelle forutsetninger:
   - Klimaklasse: 2
   - Pålitelighetsklasse: 1

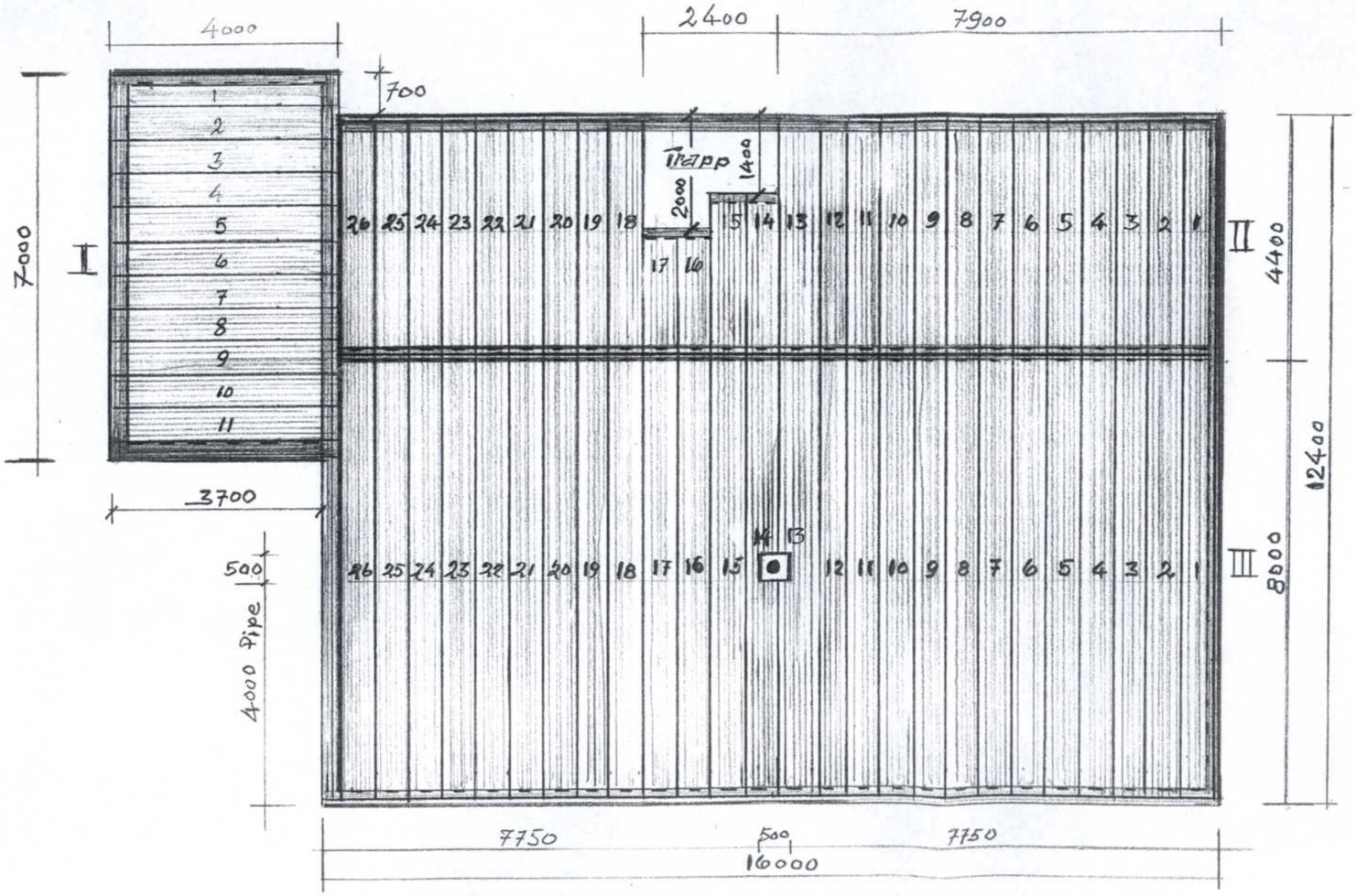
2. Laster:
   - Egenlast yttertak, (tekking): 950 N/m²
   - Egenlast innertak, (himling): 260 N/m²
   - Snølast på mark: 4000 N/m²
   - Høyde over havet: 250 m.o.h.
   - Vindlast, (hastighetstrykk): 1000 N/m²

3. Målsetting av takstolene.
   Det er målsatt til senter av takstolene.

4. Vegger, dragere og søyler på tegningen er forutsatt bærende.



TAKSTOL FABRIKKEN AS			Ove Engerdal, Sørum
TEGNET KONSTR.AV	GODK.	ARBEIDSNR.	Valmtak 30 grader 12400 mm
Frank H. Beck		1343103	SKALA 1:100
Skreia	21.10.2013	KODE TYPE POS.	TEGNINGSNUMMER / REV.



Felt		
1	11 stk	h=4000 B=600 H 300
2	22 "	h=4160 B=600 H 300
3	26 "	h=8000 B=600 H 300

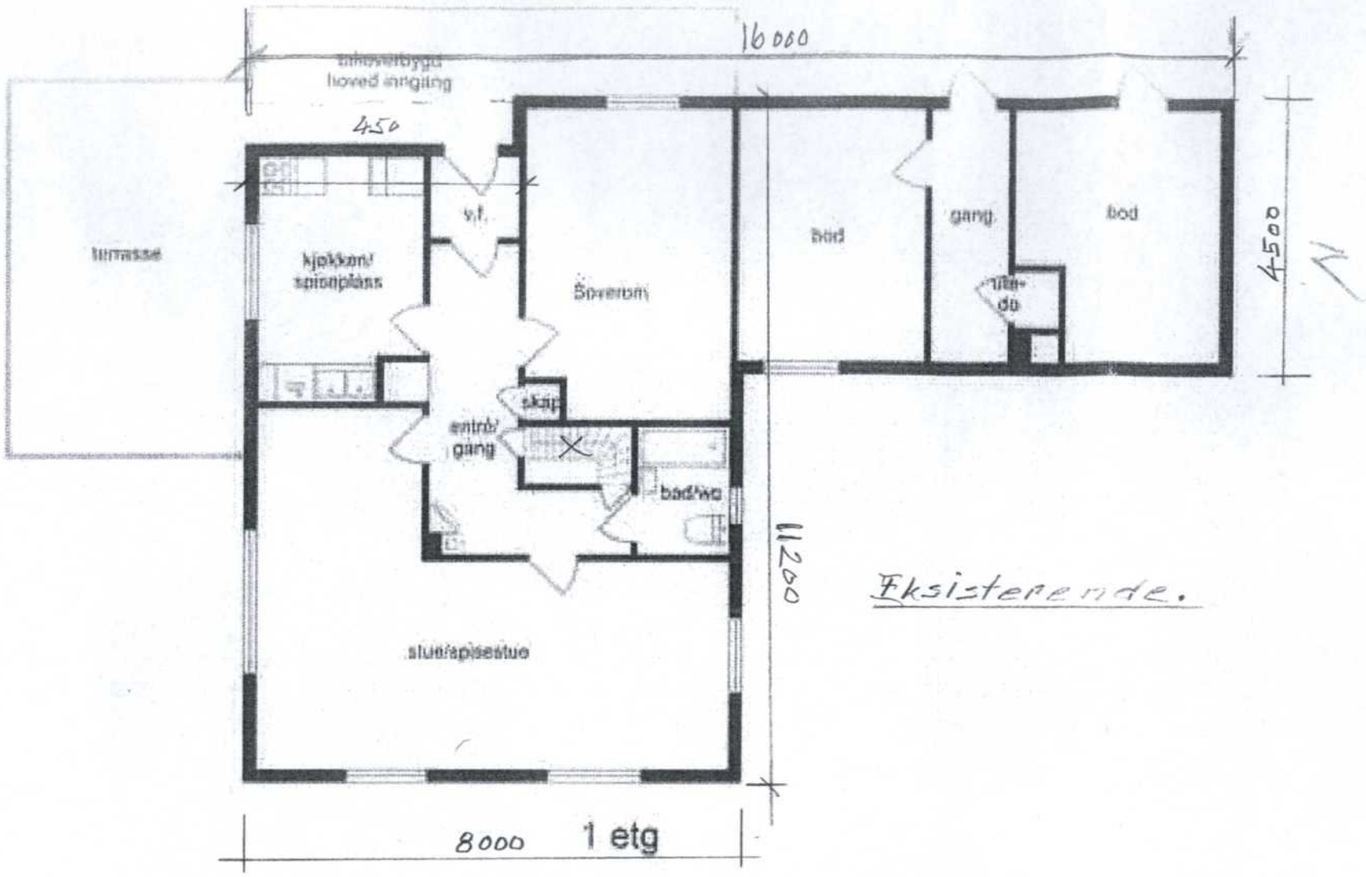
	Utfylling.	
Felt	I	h=4000 B=400 H 300
"	II	h=6100 B=160 H 300

Kecaplank for trapp.

Element 14 og 15	h=276 B600 H300
Element 16 og 17	h=216 B600 H300

Plan for kecaplank.

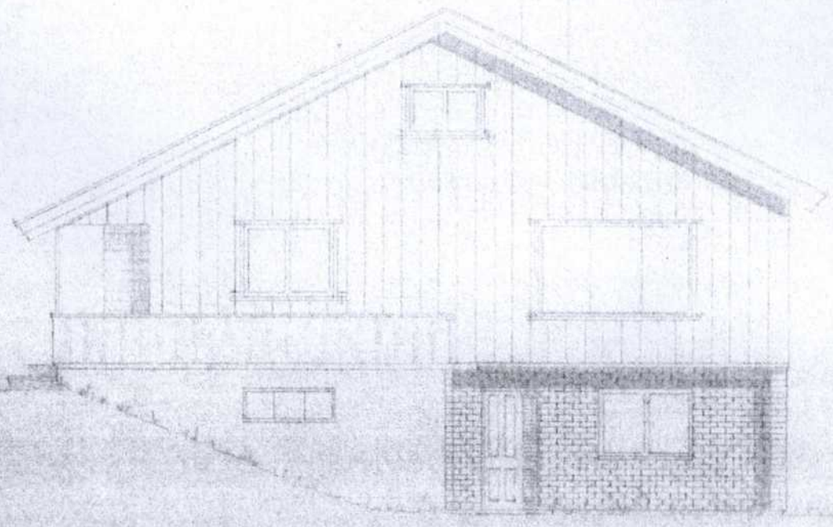
E-B



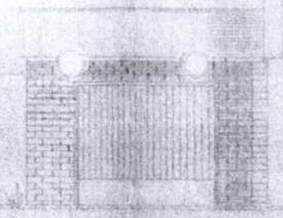
Eksisterende.

Takstgrunnlaget er ikke målbrev og kan av ulik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil, unnlatelse
og mangel er ikke basert på den faktiske undersøkelsen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter

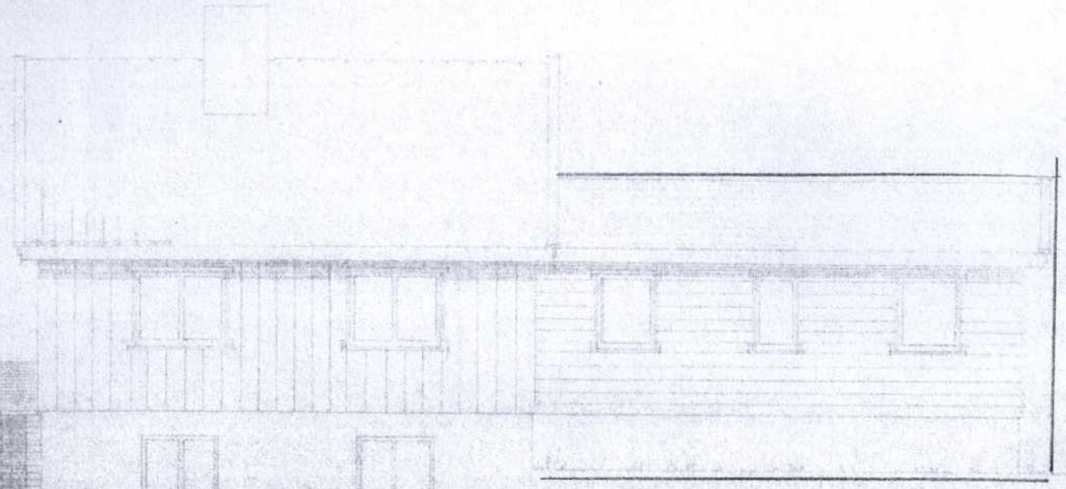
E-9



FASADE SYD

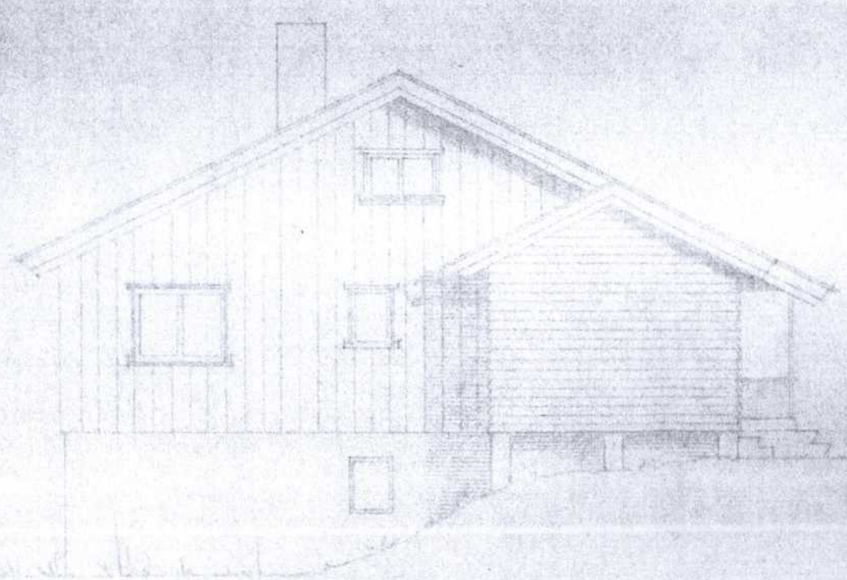


FASADE ØST

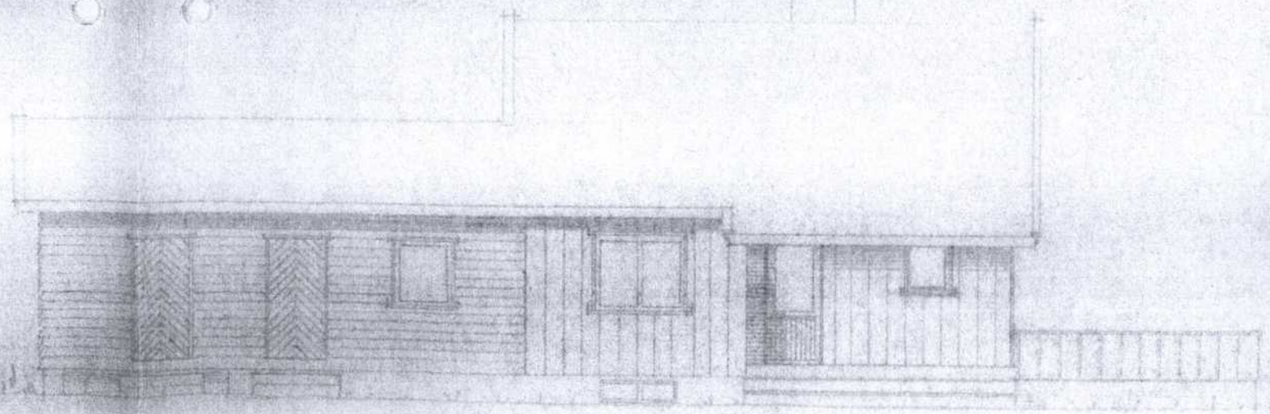


STÅENDE UTHUS

ENEBOLIG MED HYBEL I KJELLER	
For Herr Hans Tangen	S.L.S.
Losbyveien nr. 11.	
Gnr. 100 Bnr. 49	M 1:100
Fasader.	M. Pettersen



FASADE NORD



FASADE VEST

FASADE MOT

FASADE VEST

ENEBOLIG MED HYBELLEILIGHET

for Per Hans Tønset

Losbyveien 9C

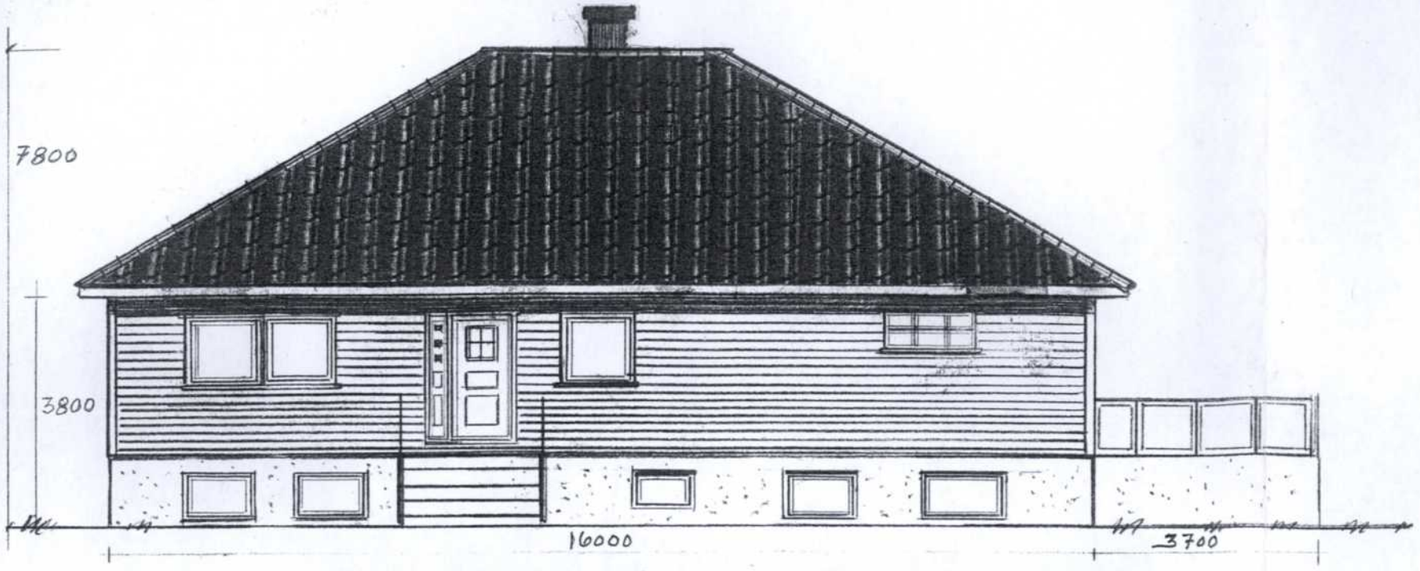
Gnr 100 Bnr 28

Målestokk 1:100

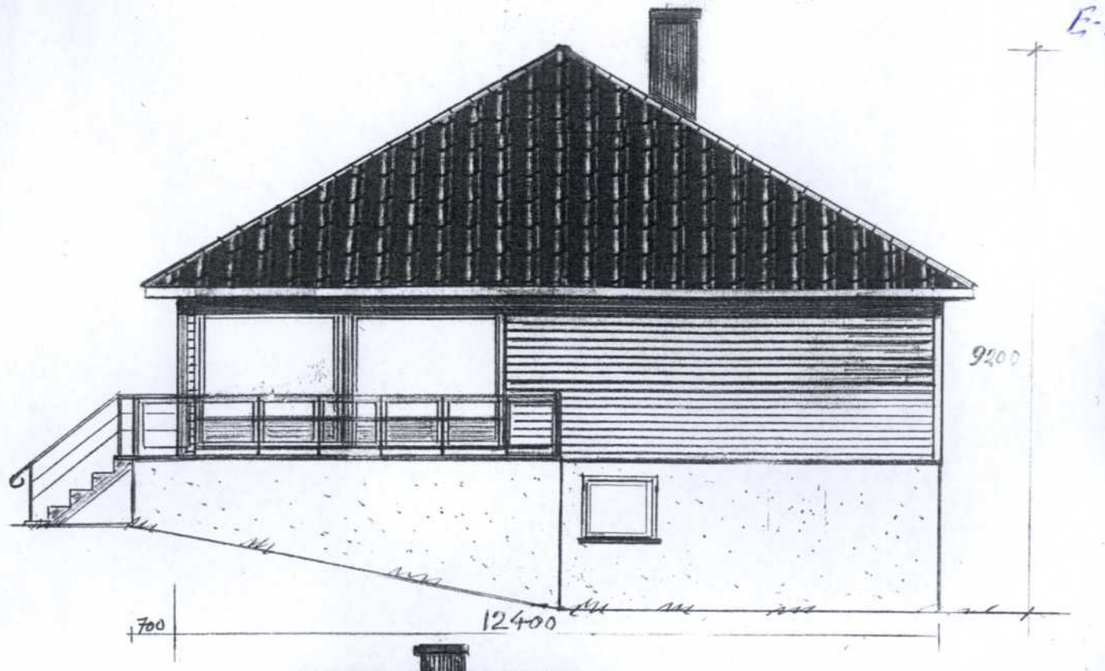
GAVL MOT

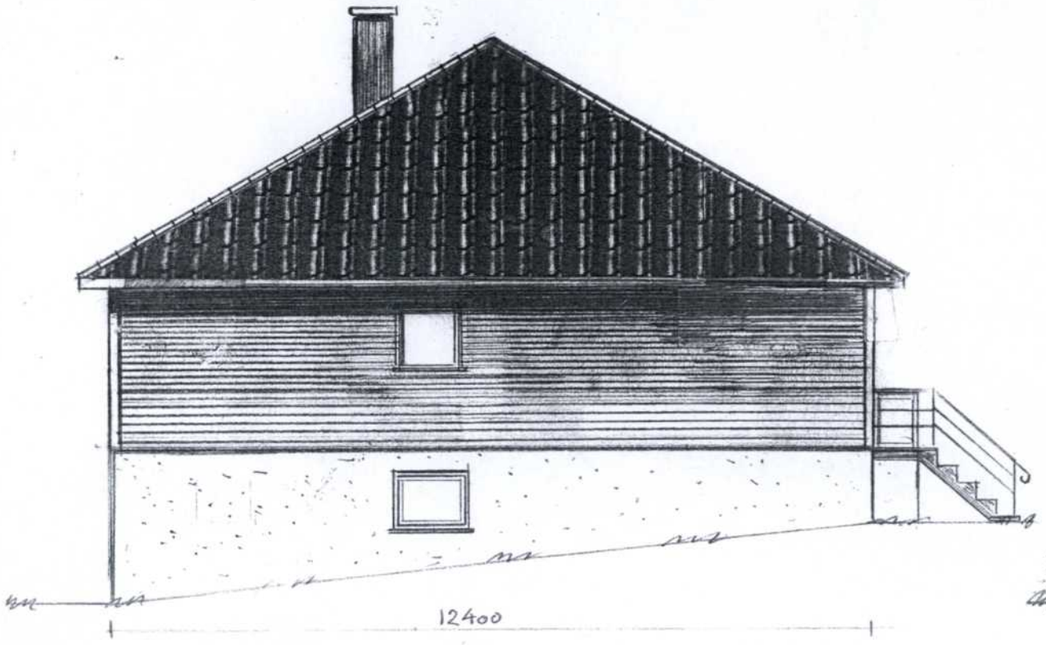
FASADE ØST

E-1

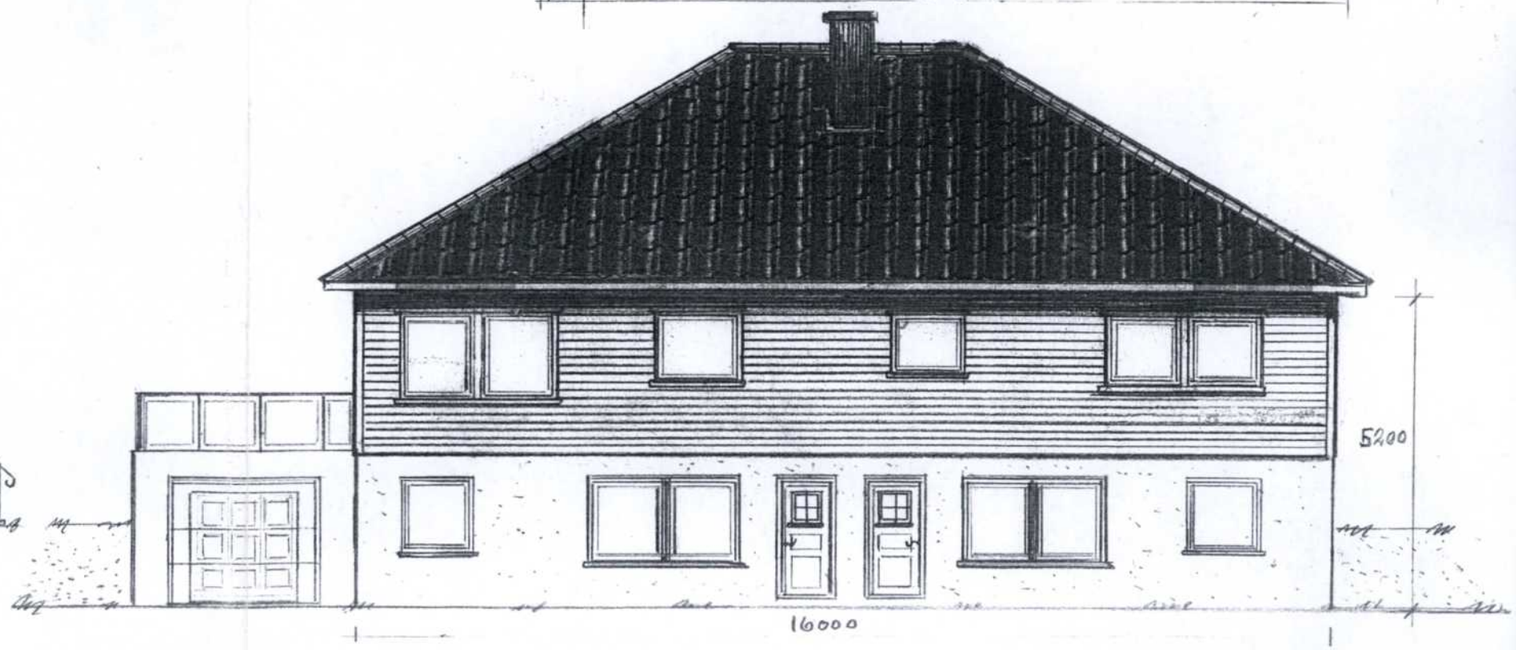


Vest

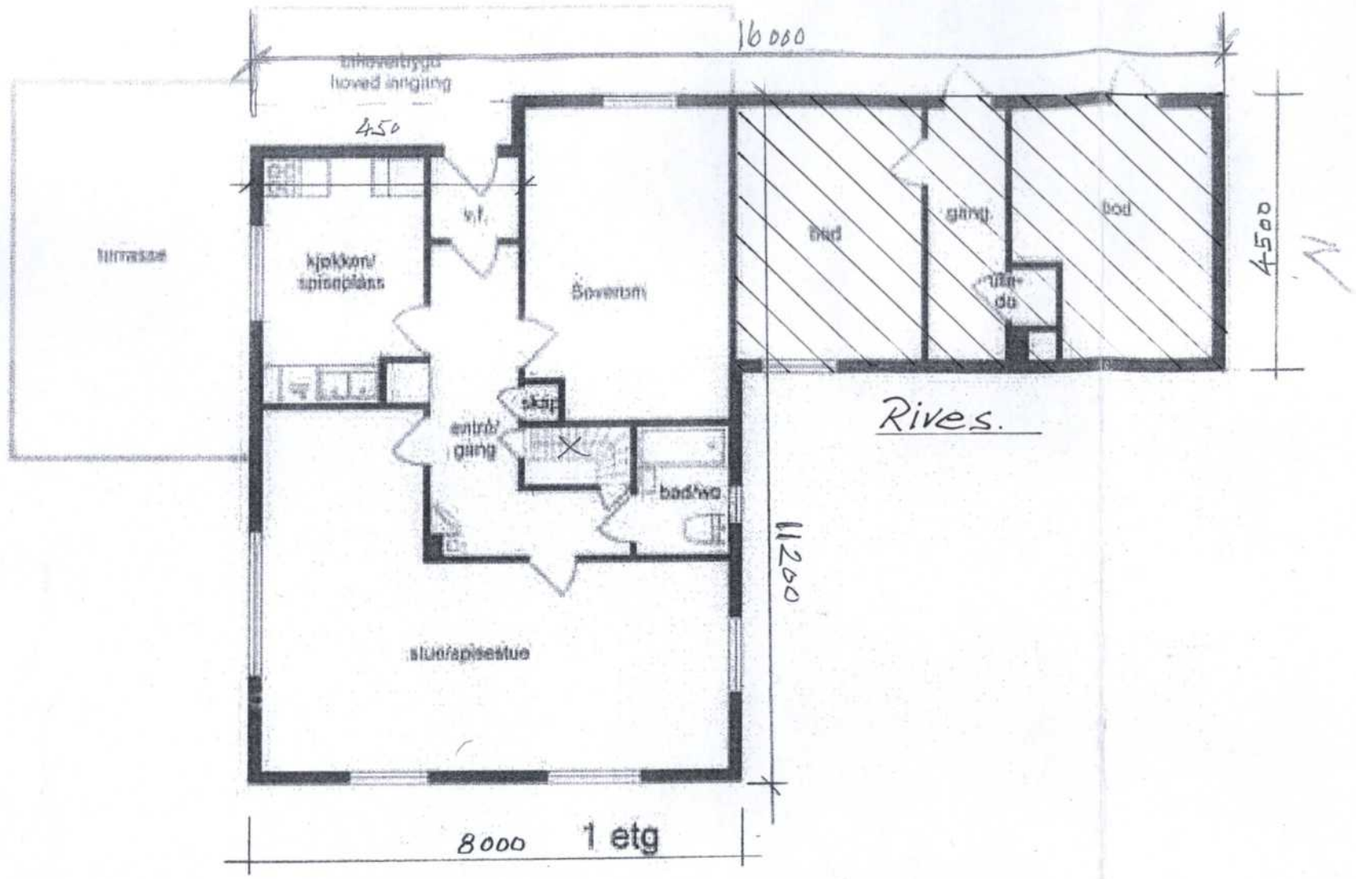




Nord



Restaurering og tilbygg for Mahmood Shouket Losbyveien 11. 1470 Lørenskog. Fasader	Målestokk: 1:100 Tegnet: 24-10-2013
Eiendommen: Losbyveien 11 Gnr 100 Bnr 49 Lørenskog kommune.	Revidert:


16 000
450
kjøkken/
spiseplass
Soverom
bad
gang
bod
4500
Rives.
entrè/
gang
badrom
11200
stue/spisestue
8000
1 etg

07-03-2014

Losbyveien 11

Nabolaget Vallerud/Benterud - vurdert av 88 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Bergerveien Linje 110, 110E, 120	2 min 0.2 km
Fjellhamar stasjon Linje L1	8 min 4.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 16.2 km
Oslo Gardermoen	31 min

Skoler

Benterud skole (1-7 kl.) 547 elever, 21 klasser	9 min 0.7 km
Finstad skole (1-7 kl.) 301 elever, 15 klasser	10 min 0.9 km
Åsen skole (1-7 kl.) 338 elever, 15 klasser	16 min 1.3 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	14 min 1.1 km
Hammer skole (8-10 kl.) 300 elever, 25 klasser	3 min 1.9 km
Mailand videregående skole 900 elever	23 min 2 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	5 min 3.5 km

«Kort vei til marka, mange turveier, skiløype. Nærhet til kjøpesenter og offentlig transport. Stille og rolig. Kort vei inn til Oslo.»

Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

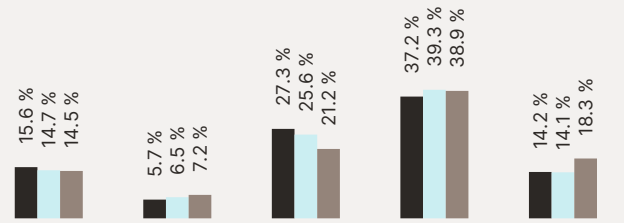
Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100

Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vallerud/Benterud	3 753	1 725
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Løken barnehage (1-5 år) 93 barn	4 min 0.4 km
Berger barnehage (1-6 år) 113 barn	5 min 0.4 km
Benterud barnehage (0-5 år) 70 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Løkenhagen Post i butikk	3 min 0.3 km
Kiwi Skårersletta	5 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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

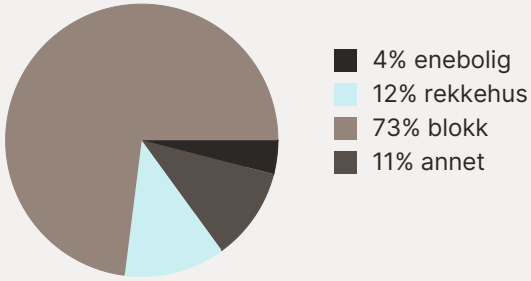
Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

Sport

Finstad balløkke Ballspill	2 min 0.2 km
Triaden sportssenter Squash	7 min 0.5 km
SATS Triaden	7 min
Sporty 60+	8 min

Boligmasse



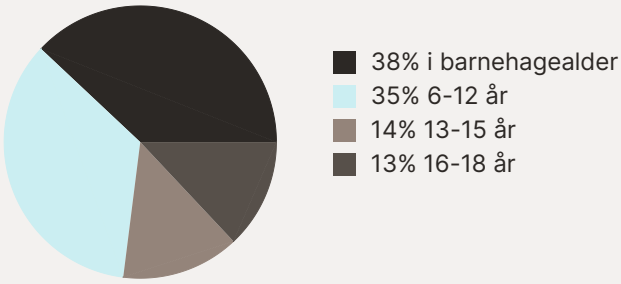
«Nærhet til marka, kjøpesenter og kollektivtrafikk»

Sitat fra en lokalkjent

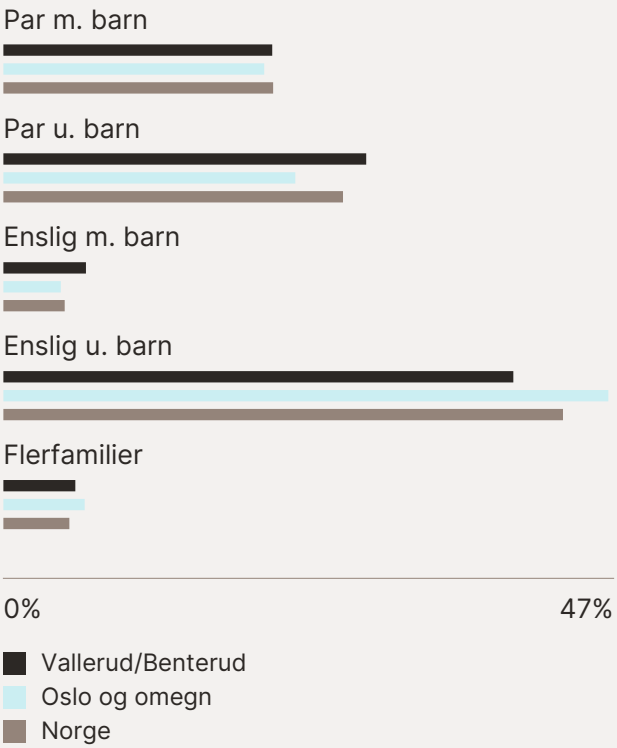
Varer/Tjenester

Triaden Lørenskog Storsenter	7 min
Triaden Apotek	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

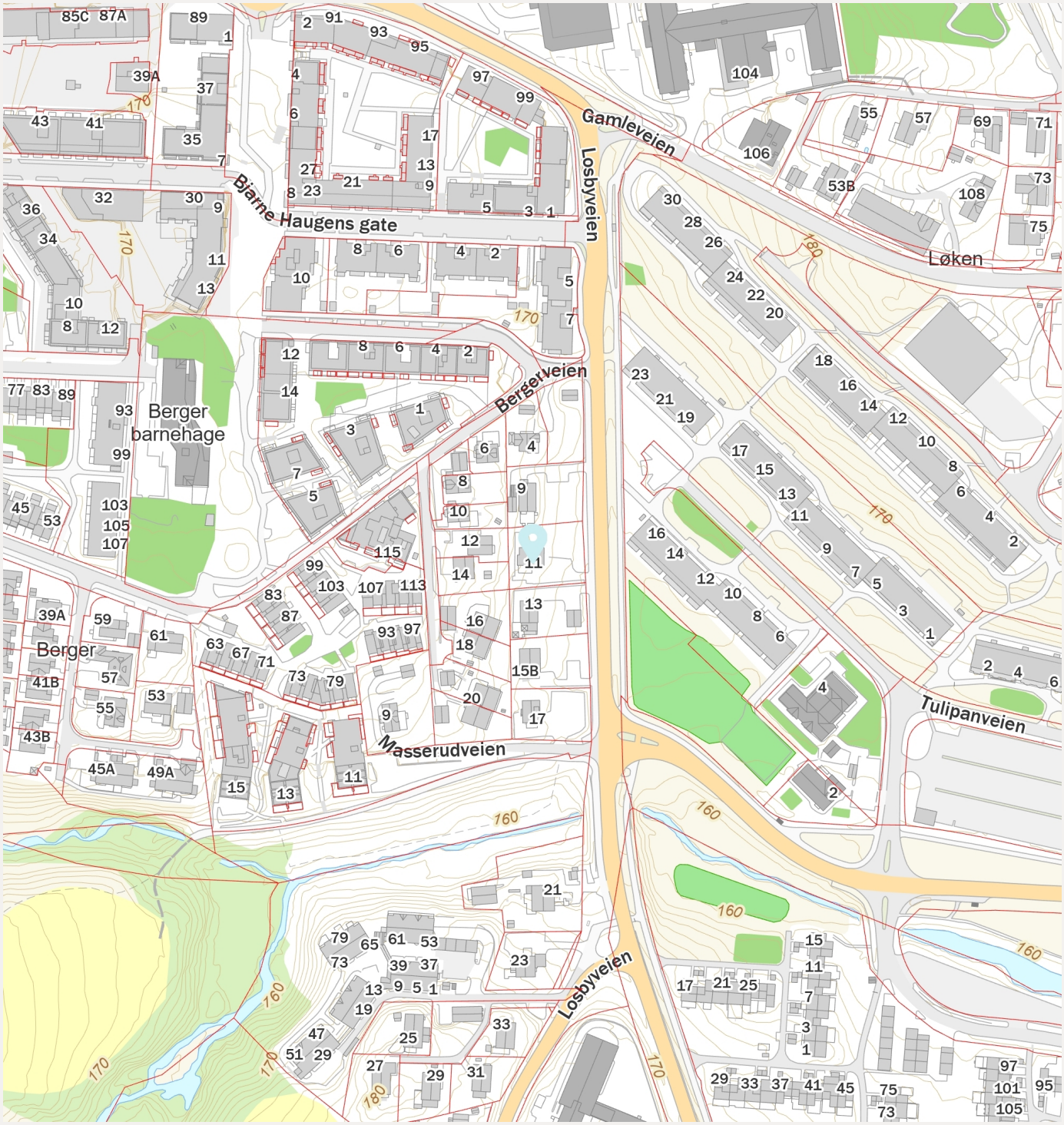


Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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





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