PRIVATMEGLEREN
PARK

SKÅRERÅSEN 12

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

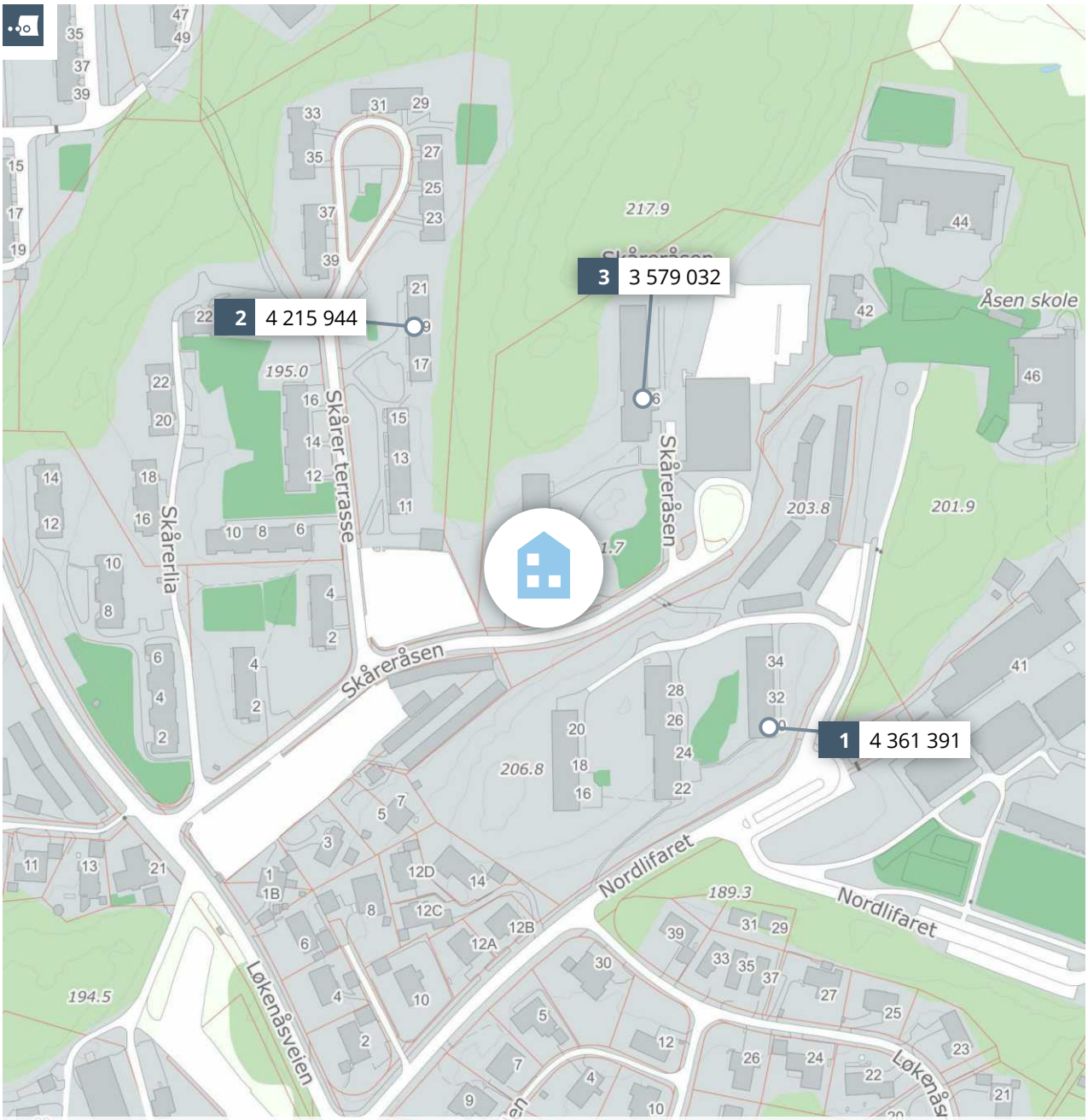
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SKÅRERÅSEN 12

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 18.02.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Skåreråsen 12, 1473 LØRENSKOG

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1972

GNR 101 BNR 42 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3222
LØRENSKOG GRUNNKRETS SKÅRERÅSEN

Verdivurdert til

2 950 000

424 204	3 374 204	46 864
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	72 m²	5 m²	- m²	12 m²	- m²	- m²
Byggeår						1972

Fellesutgifter	8 715
Formue	30 340
Soverom	3
Etasje	8

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nordlifaret 30								
	74 m²	1969	1. etg	2 sov	14.10.2025	4 200 000	**4 100 000**	261 391	4 361 391	**58 938**
2	Skårer terrasse 19								
	77 m²	1967	1. etg	3 sov	24.09.2025	3 990 000	**4 050 000**	165 944	4 215 944	**54 753**
3	Skåreråsen 16								
	73 m²	1972	9. etg	2 sov	23.10.2025	3 250 000	**3 150 000**	429 032	3 579 032	**49 028**

En attraktiv, romslig og familievennlig 4-roms leilighet i 8. etasje på Skårer i Lørenskog. Boligen byr på tre gode soverom og en luftig stue med flott og åpen utsikt, beliggende høyt og skjermet uten sjenerende innsyn. De store vindusflatene slipper inn rikelig med dagslys og gir en behagelig romfølelse, og den romslige balkongen gir fine muligheter for å nyte utsikten i rolige omgivelser.

Bygget har heisadkomst, og det medfølger fast parkeringsplass i garasje. Borettslaget tilbyr i tillegg både trimrom og selskapslokale til beboernes disposisjon. Leiligheten har en moderne og gjennomgående god standard med vedlikeholdsvennlige overflater og helhetlig materialbruk.

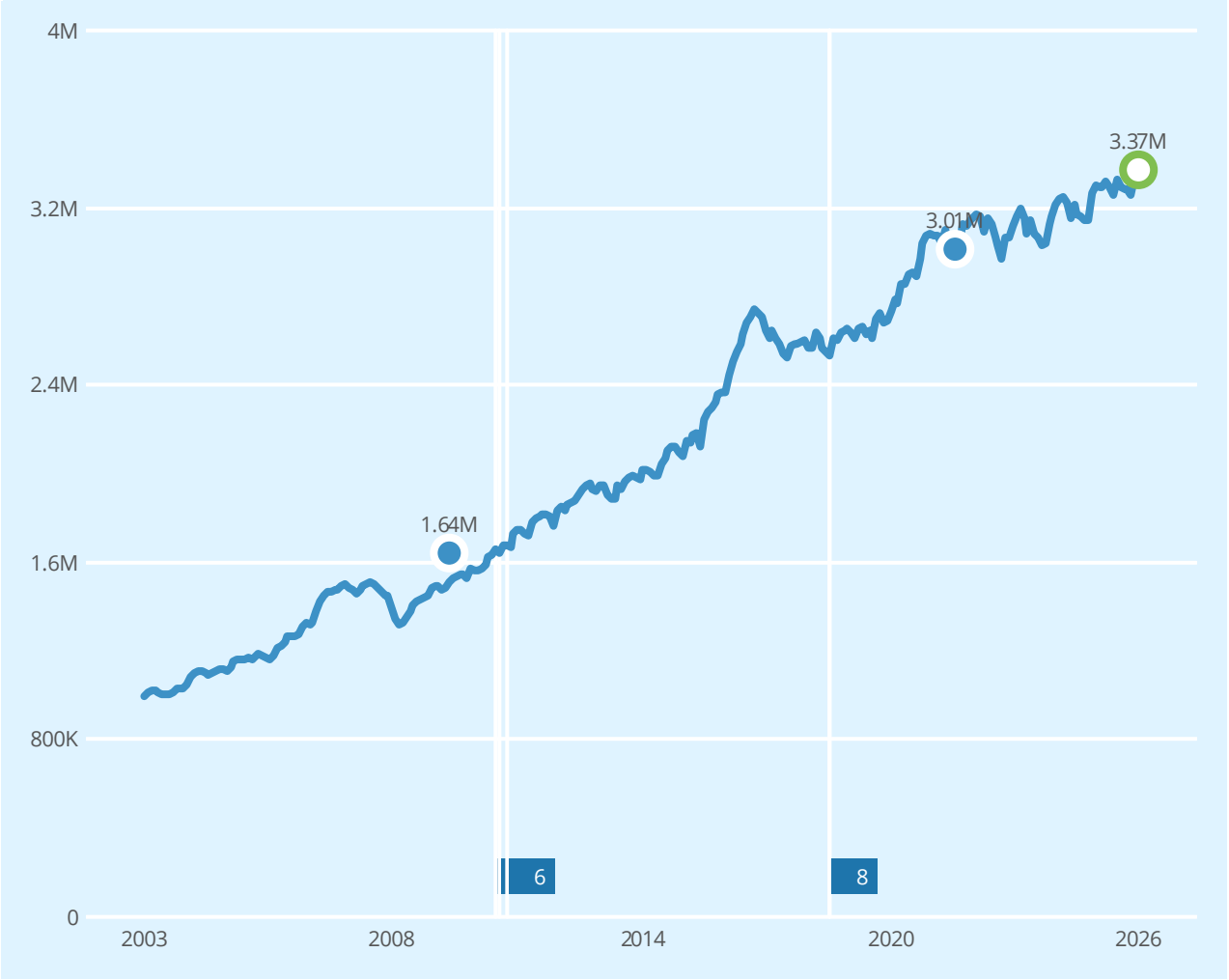
Eiendommen ligger i et stille og etablert boligområde på Skårer, med kort vei til daglige servicetilbud. Det er gangavstand til skoler, barnehager, kjøpesentre, hyggelige møteplasser og fine rekreasjonsområder.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk
2 Blokk
3
4 Blokk
5 Blokk
6 Blokk
7 Blokk
+1 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
12.11.2021	18.11.2021	16.12.2021	2 000 000	2 550 000	464 222	3 014 222
13.11.2009	09.02.2010	08.03.2010	1 400 000	1 400 000	243 688	1 643 688

Leiligheter til salgs i SKÅRERÅSEN grunnkrets nå

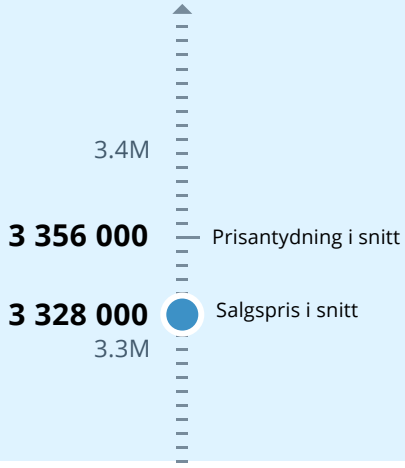
5
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
61
dager

Leiligheter solgt i SKÅRERÅSEN grunnkrets siste 6 mnd

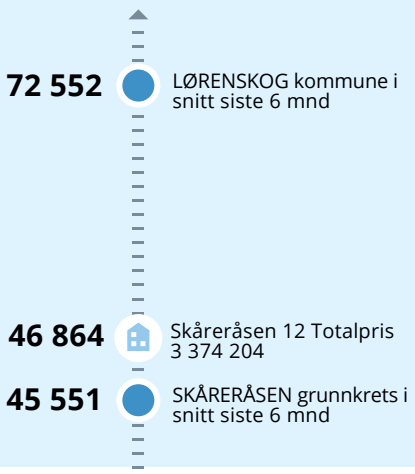
19
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
38
dager

for 0.8% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Skåreråsen 12, 1473 LØRENSKOG

LØRENSKOG kommune

gnr. 101, bnr. 42

Andelsnummer 62

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 09.02.2026 **Rapportdato:** 18.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22396-2316 **Referansenummer:** OT1562

Foretak: Bolig Design AS

Vår ref: Trond Nordahl Amundsen PM Park

Norsk takst

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

Bolig Design AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

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

Leilighet lokalisert i 8 etasje. Bygningen er oppført i murverk og har fasader, leilighetsskilende vegger og etasjeskillere i betong og stål. De utvendige fasadene er synlig forblendet med fasadeplater i stål, og taket har en flat takkonstruksjon tekket med takpapp.

Takhøyde på: 243/249 cm.

Leilighetens innhold:

- Entré/gang
- Stue med kjøkken
- Bad/vaskerom
- 3 soverom
- Vestvendt balkong med tilkomst fra stue
- 2 boder på totalt 5 kvm i fellesareal.

Oppvarming:
Leiligheten er oppvarmet med vannbåren varme og varmekabler på bad.

Tilstand:
Tilstandsrapporten viser ingen avvik med tilstandsgrad 2.
Leiligheten er godt vedlikeholdt med bad fra 2019, kjøkken fra 2026, og flotte overflater som er fagmessig utført med lite slitasje.

Parkering:
Garasjeplass med elbillader medfølger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Balkong oppført i betong og stål orientert mot vest.
Det er epoxybellegg over dekket.
Rekkverk utført i betong/stål.
Balkongen er takoverbygget, og det er montert markise.
Balkongen er strukturell sikker og det er litt slitasje på overflatene.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har vedlikeholdsvennlige overflater med lav grad av slitasje.
Overflatene er fagmessig utført. Gulvene er belagt med laminat, og veggflatene er slette, malte. Taket er også slett, malt.
Det er etasjeskille av betongdekke mot underliggende enhet/areal.
Det er kun målt mindre avvik på høydeforskjell i etasjeskille som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten.
Det er målt en høydeforskjell på 10 mm i etasjeskille, dette ble målt fra bad mot kjøkken. Det ble ikke funnet nevneverdig avvik i øvrige rom. Vurderingen er basert på stikkprøver i 2 rom.
Innvendig har boligen slette og profilerte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Badet har flislagte gulv og- veggflater, samt et hvitmalt, slett tak.
Det er installert varmekabler i gulvet og spotlights i taket, samt lys integrert i speil. Det er mekanisk avtrekk til en ventilasjonskanal som er felles for deler av bygningen, og luftespalte i døren for tilstrekkelig luftutskifting. Det er forskriftsmessig fall fra gulvet ved døren mot sluket. Sluket har synlig membran under klemringen.
Badet er utstyrt med sanitærutstyr, herunder veggmontert toalett, dusjnisje, servant og opplegg for vaskemaskin. Forutsatt at utbygger har fulgt gjeldende lover og forskrifter, skal det foreligge kontrollmeldinger og dokumentasjon på tredjeparts kontroll av arbeidet i deres arkiv.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i fra vegg i soverom inn bak dusjnisjen.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er utført med slette fronter og laminat benkeplate. Det er lagt fliser over benkeplaten (noe ugjevn silikonert). Kjøkkenet har en nedfelt kompositttvask med ettgreps-blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Komfyrvakt og automatisk vannstoppesystem er montert. Innredningen er fagmessig montert og har lite slitasje.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter i tillegg til forsert avtrekk over vasken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørene og stoppekraner er besiktiget i rørskapet.
Rørfordelerskapet har synlig avrenning ned på gulv med sluk.
Det er innvendig avløpsrør av plast.
Leiligheten får tilluft fra ventiler i vinduer og yttervegger, og har mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.
Dette er en god løsning i forhold til å opprettholde et behagelig inneklima.
Varmtvann (forbruksvann) leveres via felles varme- og varmtvannsinstallasjon, som er en del av byggets sentrale varmtvannssystem. Varmtvannstanken er plassert i fellesarealene og vedlikeholdes av sameiet. Systemet er en del av fellesanlegget og er ikke vurdert i denne rapporten.
Vannbåren varme i radiatorer.
Radiatorer er kun visuelt vurdert. Radiatorene hadde jevn overflatetemperatur på befaringsdagen.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra et firma med offentlig myndighet til å utføre elkontroller/elsjekker.
Det er ikke observert noen åpenbare avvik på anlegget.

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

Da det elektriske anlegget ikke har hatt kontroll de siste 5 årene, så anbefaler vi å utføre en utvidet elkontroll av et firma med offentlig myndighet til å utføre elkontroller.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

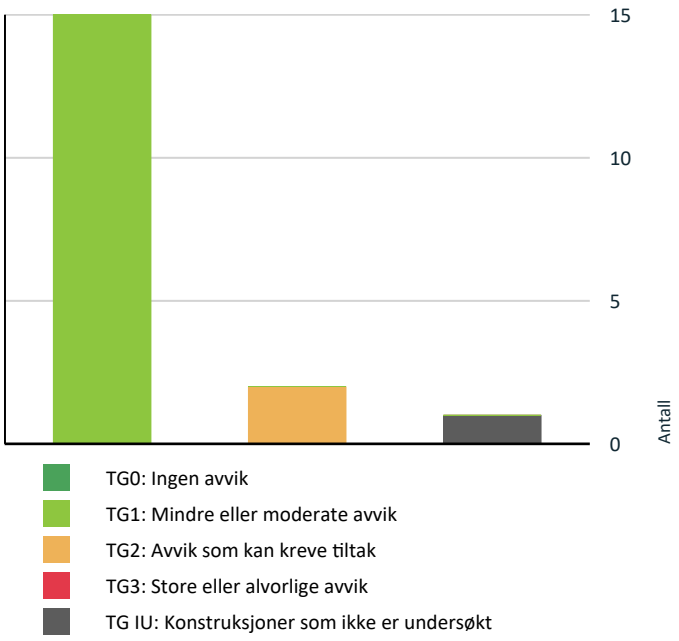
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Bruken og lovligheten av rommene er ikke vurdert i denne rapporten ettersom byggetegninger ikke foreligger.
Eier opplyser om at kjøkkenet er flyttet inn i stue, og at det er etablert et ekstra soverom.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at bruksendringen byggemeldt.
Soverommet var i bruk som kontor på befaringsdagen, men er tatt med som soverom i rapporten ettersom eier forespurte dette.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Dører Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1972

Kommentar
Hentet fra Eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig

Standard
Kjøkken fra 2026, bad er pusset opp i regi av borettslaget i 2019 og overflatene er nylig pusset opp.

Vedlikehold
Boligen er godt vedlikeholdt. Utført arbeid de siste 5 år er utført fagmessig.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1995 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene er fra 1995 og det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at det er gjort vedlikehold på pakningene til glasset.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For at vinduene skal få tilstandgrad 1 må pakninger til glass eller vinduer i sin helhet skiftes ut. Vinduene fungerer med dette avviket, men har noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens standard.

TG 2 Dører

Malt hovedytterdør i treverk med elektrisk dørlås og malt balkongdør i treverk med 2-lags glass fra 1995.
Begge dørene er montert riktig og har kun normal bruksslitasje.

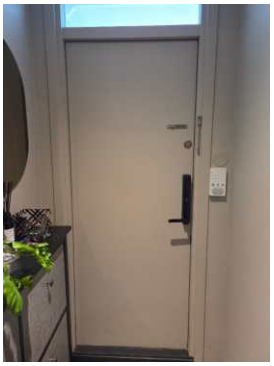
Årstall: 1995 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Balkongdøren får Tg 2 ettersom over halvparten av forventet levetid på pakninger til glass er passert , så punkterte glassruter er å forvente basert på alder. Hovedytterdøren uten brann- eller lydklasse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørene fungerer med dette avviket, men har noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens standard.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong oppført i betong og stål orientert mot vest.
Det er epoxybellegg over dekket.
Rekkverk utført i betong/stål.
Balkongen er takoverbygget, og det er montert markise.
Balkongen er strukturell sikker og det er litt slitasje på overflatene.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Boligen har vedlikeholdsvennlige overflater med lav grad av slitasje. Overflatene er fagmessig utført. Gulvene er belagt med laminat, og veggflatene er slette, malte. Taket er også slett, malt.

Tilstandsrapport

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er etasjeskille av betongdekke mot underliggende enhet/areal. Det er kun målt mindre avvik på høydeforskjell i etasjeskille som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten.
Det er målt en høydeforskjell på 10 mm i etasjeskille, dette ble målt fra bad mot kjøkken. Det ble ikke funnet nevneverdig avvik i øvrige rom. Vurderingen er basert på stikkprøver i 2 rom.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen slette og profilerte fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet har flislagte gulv og- veggflater, samt et hvitmalt, slett tak. Det er installert varmekabler i gulvet og spotlights i taket, samt lys integrert i speil. Det er mekanisk avtrekk til en ventilasjonskanal som er felles for deler av bygningen, og luftespalte i døren for tilstrekkelig luftutskifting. Det er forskriftsmessig fall fra gulvet ved døren mot sluket. Sluket har synlig membran under klemringen. Badet er utstyrt med sanitærutstyr, herunder veggmontert toalett, dusjnisje, servant og opplegg for vaskemaskin. Forutsatt at utbygger har fulgt gjeldende lover og forskrifter, skal det foreligge kontrollmeldinger og dokumentasjon på tredjeparts kontroll av arbeidet i deres arkiv.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via sentralt anlegg og tilluft via spalte under baderomsdøren.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i fra vegg i soverom inn bak dusjnisjen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Tilstandsrapport





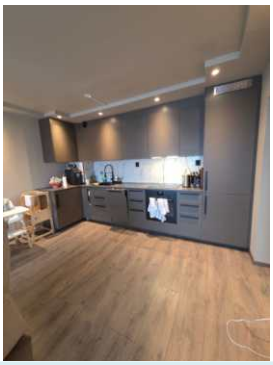
KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er utført med slette fronter og laminat benkeplate. Det er lagt fliser over benkeplaten (noe ugjevn silikonert). Kjøkkenet har en nedfelt kompositt vask med ettgreps-blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Komfyrvakt og automatisk vannstoppesystem er montert. Innredningen er fagmessig montert og har lite slitasje.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter i tillegg til forsert avtrekk over vasken.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørene og stoppekraner er besiktiget i rørskapet.
Rørfordelerskapet har synlig avrenning ned på gulv med sluk.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Avløpsrør

Det er innvendig avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten får tilluft fra ventiler i vinduer og yttervegger, og har mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.
Dette er en god løsning i forhold til å opprettholde et behagelig inneklima.

TG IU Varmtvannstank

Varmtvann (forbruksvann) leveres via felles varme- og varmtvannsinstallasjon, som er en del av byggets sentrale varmtvannssystem. Varmtvannstanken er plassert i fellesarealene og vedlikeholdes av sameiet. Systemet er en del av fellesanlegget og er ikke vurdert i denne rapporten.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme i radiatorer.
Radiatorer er kun visuelt vurdert. Radiatorene hadde jevn overflatetemperatur på befaringsdagen.

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.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra et firma med offentlig myndighet til å utføre elkontroller/elsjekker.
Det er ikke observert noen åpenbare avvik på anlegget.

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.
   Fullstendig alder er ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Det opplyses om i egenerklæring at det er utført noe arbeid på egeninnsats på det elektriske anlegget, det presiseres at arbeidet som er gjort på egeninnsats ble gjort sammen med faglærte. Altså en kombinasjon av dugnad/faglært arbeid.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene, så anbefaler vi på generelt grunnlag en utvidet elkontroll av anlegget.



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

⚠ 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.

Da det elektriske anlegget ikke har hatt kontroll de siste 5 årene, så anbefaler vi å utføre en utvidet elkontroll av et firma med offentlig myndighet til å utføre elkontroller.

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

Konsekvens/tiltak
• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

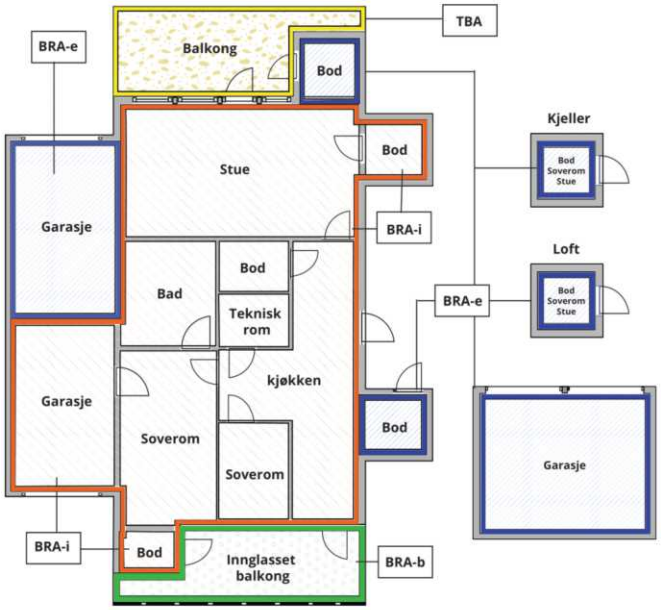
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	72	5		77	12
SUM	**72**	**5**			**12**
SUM BRA	**77**				

Romfordeling

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

Kommentar

Leiligheten er medregnet som BRA-i (internt bruksareal).
Boder utenfor leiligheten er medregnet som BRA-e (eksternt bruksareal).
Balkong er medtatt som TBA (terrasse- og balkongareal).

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Opplysninger vedr bruksrett til boder er oppgitt av eier. Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal.
Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Bruken og lovligheten av rommene er ikke vurdert i denne rapporten ettersom byggetegninger ikke foreligger.
Eier opplyser om at kjøkkenet er flyttet inn i stue, og at det er etablert et ekstra soverom.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at bruksendringen byggemeldt.
Soverommet var i bruk som kontor på befaringsdagen, men er tatt med som soverom i rapporten ettersom eier forespurte dette.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført omfattende arbeid på leilighetens overflater, kjøkken og tekniske installasjoner de siste 5 år. Se nærmere omtale i rapporten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Marius Jonassen	Takstingeniør
	Tom-Sverre Aguilar Telvik	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	101	42		0	25474.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Skåreråsen 12

Hjemmelshaver
Borettslaget Skårertoppen Ii

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET SKÅRERTOPPEN II	950581239			Gonzales Francesca Agunod, Telvik Tom-Sverre Aguilar

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
62

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral beliggenhet med gangavstand til Lørenskog kultursenter, Maxi, Metro og Triaden storsentre med alle servicetilbud. Gangavstand til skoler, barnehage og idrettshall. Marka med et rikt løypenett sommer og vinter i umiddelbar nærhet. Kort vei til Losby golfbane.

Adkomstvei

Fra Oslo: jør inn på E18. Ta E6 til Nordliveien i Lørenskog. Ta avkjøringen Thurmanskog-krysset fra Rv159. Fortsett på Nordliveien. Ta Garchinggata og Løkenåsveien til Skåreråsen i Lørenskog

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Det er ikke opplyst om noen vesentlige avvik i selgers egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•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.

Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Les rapporten nøye og spesielt avsnitt som gjelder elektrisk. Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Elektrisk anlegg er kun vurdert på dokumentasjon og åpenbare feil.
Oppdraget er utført av en ekstern takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Takstingeniøren følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene.
Opplysninger om oppgraderinger/utskiftninger og årstall for dette er gitt av eier eller datostempling på produkter.
Marius Jonassen har deltatt på befaring som medansvarlig for oppdraget. Magne Jonassen er hovedansvarlig takstingeniør.

Energiattest



Adresse **Skåreråsen 12, 1473 LØRENSKOG**	
Dato for energimerking **12.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-258998**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **150695902**
Gårdsnummer **101**	Bruksnummer **42**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0802**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1973**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **73,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **73,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **130,37 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **144,47 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **16 547 kWh**

Skåreråsen 12, 1473 LØRENSKOG

Detaljering

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

Skåreråsen 12, 1473 LØRENSKOG

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 12: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 13: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6260052

Selger 1 navn
Tom-Sverre Aguilar Telvik

Gateadresse
Skåreråsen 12

Poststed	Postnr
Lørenskog	1473

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: DNB

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260052

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utført i 2019
Arbeid utført av	Utført i regi av borettslag

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Utført i regi av borettslag. Utført i 2019.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Utført i regi av borettslag. Utført i 2019.

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppgradering av soilrør kjøkken og bad. Usikker når dette ble utført i regi av borettslag.
Arbeid utført av	Oppgradering av soilrør kjøkken og bad.

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

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	lagt opp stikkontakter til nytt kjøkken
Arbeid utført av	Dugnad med faglært

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Bestilt fra Elaway så har boks på min garasjeplass i felles garasjeanlegg.

Document reference: 6260052

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er planlagt fasadevedlikehold som er godkjent på GF. Kostnaden blir fordelt mellom flere år. Nøyaktig informasjon kommer ved årsskiftet. For mer informasjon, henvises til styreleder. Prosjektet vedtatt utsatt på Generalforsamling 18.06.2025

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260052

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 6260052

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tom Sverre Telvik	f1cc9284e154aee8f0b41d da34b0a0b77dad3ee7	18.02.2026 19:02:49 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 6260052

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 02.02.26
Vår ref.: 21 / 62
Meglers ref.:

Boligopplysninger

Andel	62	**Bolignr**	H0802
Boligselskap	021 Borettslaget Skårertoppen II	**Etasje**	8.etg
Adresse	Skåreråsen 12, 1473 LØRENSKOG	**Oppr.ant.rom**	3
Eier(e)	Francesca Gonzales Telvik Aguilar, Tom-Sverre Telvik Aguilar	**Bygningstype**	Høyblokk

Boligselskapet er tilknyttet BORI BBL og alle eiere må være medlem av BORI BBL

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 02.02.26: kr 8 715,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-02	2026-03	2026-04	2026-05	2026-06	2026-07
Felleskostnader	5 731	5 731	5 731	5 731	5 731	5 731
Garasje og vedlikehold	400	400	400	400	400	400
Søppelhåndtering	100	100	100	100	100	100
Stipulerte avdrag	739	739	739	739	739	739
Stipulerte rentekostnader	1 745	1 745	1 745	1 745	1 745	1 745
Total	8 715	8 715	8 715	8 715	8 715	8 715

Andel fellesgjeld for Andel

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
HANDELSBANKEN 4,95% Annuitetslån, Info pr 31.01.26	12	88 658 905	426 244	09.08.24 - 30.12.50

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
HANDELSBANKEN - 4,95% Annuitetslån, Info pr 31.01.26	12	88 658 905	09.08.24 - 30.12.50

Selskap og eiendom

Selskap	021 Borettslaget Skårertoppen II (orgnr. 950581239)
Antall enheter	208
Styrets e-post	styret.skarertoppen2@gmail.com

Styreleder	Fredrik Sagvik Blomberg (40515141)
Forsikring	If Skadeforsikring (Polise SP1844502)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	101/42
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)
Styregodkjenning	Ja

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 424 204,00	**Andre inntekter**	kr 52,00
Formue	kr 30 340,00	**Utgifter**	kr 22 864,00

Merknader

Borettslaget nullstilte rørsystemet og alle bad i 2020.

Det er lagt tilrette for ELbil lading. Kontakt styret ved behov

Borettslaget har eget trimrom og mulighet for leie av selskapsl,okale

Det ble vedtatt på generalforsmlingen 13.juni at Brl vedtar rehabilitering av borettslagets fasade. Prosjektet er i planleggingsfasen, detaljer eller økonomien i prosjektet er ikke ferdigsstilt.

Det er planlagt fasadevedlikehold som er godkjent på GF. Kostnaden blir fordelt mellom flere år. Nøyaktig informasjon kommer ved årsskiftet. For mer informasjon, henvises til styreleder. Prosjektet vedtatt utsatt på Generalforsamling 18.06.2025

HUSORDENSREGLER FOR SKÅRERTOPPEN II BORETTSLAG

GJELDENE FRA 09.04.13

Sist oppdatert 04.juni 2018

1. HUSORDENSREGLER

1.1 Leieren plikter å følge bestemmelsene gitt i husordensreglene og er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

Leiligheten må ikke brukes slik at andre sjeneres

Husordensreglene skal sikre beboerne orden, ro, hygge og rimelig utfoldelse i hjemmet og på borettslagets eiendom.

2. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

2.1 Lek og unødig opphold i foajeer, fellesrom og parkeringshus er ikke tillatt. Lek og ballspill skal skje på dertil anlagte områder.

2.2 Grøntanleggene må behandles med varsomhet. Det er ikke tillatt å legge snarveier gjennom beplantede felt. Sykling er ikke tillatt utenom på veier og gangfelt.

2.3 Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke benyttes til risting av tøy eller sengeklær.

Ved tørking av tøy på balkong, skal snorer eller stativ ikke settes opp over brystningens høyde.

Ved montering av utstyr, for eksempel parabol, skal denne monteres innenfor brystningen og ikke være til sjenanse. I tillegg skal det søkes styret om tillatelse i forkant.

2.4 Styret kan nekte oppsetting av flaggstenger, skilt, antenner o.l. på balkonger og svalganger.

2.5 Dører til kjeller, fellesrom o.l. skal alltid være låst.

Utgangsdørene er automatisk låst, og adgang for besøkende til blokkenes indre skal kun gis av beboere via porttelefonanlegget.

2.6 Det skal være ro i leilighetene i tiden 22.00-07.00 søndag til torsdag.
Fredag og lørdag i tiden 24.00-09.00.
Ved større selskaplighet bør naboer varsles.
De samme reglene gjelder for Velferdsrommet.

Det er ikke lov for beboere å sette opp kamera eller installasjoner som fremstår som kamera i borettslaget.

Reparasjon/vedlikeholdsarbeider så som snekring, bruk av drill o.l. er ikke tillatt etter kl. 20.00 mandag til fredag, etter kl. 17.00 på lørdager. I tidsrommet lørdag kl. 17.00 til mandag kl. 07.00 og på alle helligdager er det forbudt med støyende arbeider.

Musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 20.00 til 08.00. På søn- og helligdager er det ikke tillatt å utøve musikkøvelser.

2.7 Sportsboder i kjeller er beregnet på sykler, ski etc.
Hensatte gjenstander alle andre steder i fellesrom og på borettslagets felleseiendom blir å betrakte som skrap, og som uten varsel, vil bli fjernet.

2.8 Balkonger, svalganger og vindeltrapp er brannrømmingsveier, og må ikke sperres av husgeråd, blomsterkasser eller annet.

2.9 Det er bare vifte med kullfilter som er lov å bruke i borettslaget. Det er ikke lov å koble kjøkkenvifte til ventilasjonsvifte eller ut gjennom veggen. Det er heller ikke lov å sette opp elektrisk vifte på badet. Feil bruk av vifte ødelegger ventilasjonen og gir problemer til nabo opp eller ned, og det gir fukt – og muggskader i egen leilighet.

3. PARKERING

3.1 Borettslaget eier ett parkeringshus hvor hver borettshaver blir anvist en nummerert plass. Videre har borettslaget en gjesteparkering bak parkeringshuset.

3.2 Borettshaverne skal benytte plassene i parkeringshuset ved all parkering av kjøretøyer. Dog kan gjesteparkeringen benyttes i den utstrekning det er angitt i nedenforstående.

3.3 All parkering foran inngangspartiene er forbudt.

Utrykkningskjøretøy må i følge lov ha fri adgang til dette området. Det samme gjelder for renovasjonskjøretøyer. Videre må vaktmester ha tilgang med traktor til alle veier/gangstier på borettslagets eiendom.

Parkering på merkede plasser for bevegelseshemmede krever at dispensasjon fra trygdekontoret er plassert godt synlig fra frontruten.

3.4 Ulovlig parkerte kjøretøyer representerer en fare for alle beboere i laget og vil bli ilagt kontrollavgift på kr. 700, og kan også bli borttauet uten varsel. Vi opplyser at rekvirert kranbil belastet eier av kjøretøyet. Kjøretøyet vil forbli i

bilbergingsfirmaets varetekt til kravet er betalt. Skader påført ulovlig parkerte kjøretøy som f.eks. påkjørsel, skader ved barns lek o.s.v. blir å betrakte som eget ansvar og kan ikke belastet borettslaget. **Kontroll av parkering er overlatt til Smart Security**

3.5 Stopp for av- og pålessing på områder nevnt i § 3.3 er tillatt, forutsatt at parkeringslys er tent og at det er aktivitet ved kjøretøyet samt at stans ikke overstiger 15 minutter. Ved inn- og utflytting gis det dispensasjon fra 15 minutters reglen forutsatt at dispensasjon ligger godt synlig. Dispensasjon fåes ved henvendelse til styret eller vaktmester.

3.6 Gjesteparkeringen kan benyttes av beboer som disponerer bil som ikke fysisk kan parkeres i parkeringshuset.

En forutsetning for slik parkering er imidlertid at vedkommende gir melding til styret om forholdet.

3.7 Beboere kan benytte gjesteparkeringen fritt mellom kl. 8.00 - 16.00, mandag til fredag.

3.8 All annen parkering på gjesteparkeringen enn den som er nevnt i § 3.6 og § 3.7 vil bli ansett som ulovlig parkering og borttauing kan skje uten varsel.

3.9 Større reparasjonsarbeider av kjøretøyer på borettslagets eiendom er ikke tillatt. Det også forbud mot å:

- benytte parkeringsplassene så vel ute som inne til annet enn parkering av kjøretøyer og/eller tilhengere.

- benytte parkeringsplassene til annen opplagring.

- hensette avskiltede biler på borettslagets område utenom parkeringshuset. Har en beboer plassert et uregistrert kjøretøy på sin plass i parkeringshuset, skal kjøretøyet merkes tydelig med eiers navn og adresse.

4. SØPPEL

4.1 Søppelsjakten skal kun benyttes til tørt, og godt innpakket, husholdningsavfall. Søppelet skal pakkes godt inn i små pakker eller poser.

Det er ikke tillatt å kaste lett antennelige ting eller oljeavfall i sjakten

4.2 Glass og papir skal ikke kastes i sjakten.

Benytt glass- og papircontainerne.

4.3 Noen batterier inneholder sterke miljøgifter og skal ikke kastes sammen med vanlig søppel. Alle forretninger som selger batterier er forpliktet til å ta imot retur av utbrukte batterier.

4.4 Større ting som kastes må plasseres i container ved gjesteparkering. Etter avtale, kan vaktmester være behjelpelig med transport av tyngre gjenstander som komfyr, kjøleskap etc. fra inngangsparti til container.

5. DYREHOLD

5.1 Dyrehold er **etter søknad til styret** tillatt i borettslaget etter følgende regler:

Hund/katt skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

Lufting av dyr kan foretas av barn, men bare hvis de har full kontroll over dyret og i alle fall på eiers ansvar.

Lufting er ikke tillatt på lekeplasser, sandkasser og parkanlegg.

Området mellom blokkene er forbudt område for dyr.

Vaksinasjonspapirer på hunder leveres hvert år innen 1. mai.

Etter Ordinær Generalforsamling i 2013 ble det bestemt at nye hunder ikke tillates i en periode på 2 – 3 år.

Unntaket gjelder ikke førerhund..

5.2 Det forutsettes at hver hundeeier er kjent med politivedtekter om båndtvang, og at disse overholdes.

5.3 Borettshaveren er erstatningspliktig for enhver skade hans/hennes dyr måtte påføre person eller eiendom i borettslaget.

Ekskrementer etter borettshaverens dyr må straks fjernes.

5.4 Dyr må ikke lukkes alene ute på balkong.

5.5 Dyreeiere plikter å vaksinere sin hund mot valpesyke og katt mot kattepest. Eiere av hankatt plikter å kastrere sin katt.

5.6 Dersom det fremføres berettiget klage på den enkeltes dyrehold plikter andelseieren seg til å fjerne dyret fra leiligheten eller fraflytte denne hvis ikke en minnelig ordning kan oppnås.

I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt

en klage er berettiget.
På anmodning fra beboer plikter dyrets fører å oppgi dyreeiers navn og adresse.

5.7 Egenerklæring om dyrehold betraktes som en del av leiekontrakten vedrørende leiligheten, og brudd på egenerklæringen blir å betrakte som vesentlig mislighold av leiekontrakten.

Forøvrig erklærer andelseieren seg villig til å godta de endringer i bestemmelsene om dyrehold som generalforsamlingen til enhver tid finner det nødvendig å foreta.

5.8 Generelt innbefatter tillatelse til dyrehold kun ett dyr pr. leilighet. Om ønsket utvidelse av denne må det søkes spesielt til styret.

5.9 Etter spesiell søknad kan det gis dispensasjon for at hunder kan nedkomme med valper i leiligheten og dessuten oppfostre disse der. Med oppfostring menes valper fra 0 dager til 8 uker.
Brudd på denne bestemmelsen vil resultere i en øyeblikkelig tilbakekallelse av tillatelsen til å holde dyr.

Merknad: Disse regler er ment å fremme et mer humant og ansvarsbevisst dyrehold. I mange tilfeller er eieren selv skyld i opposisjonen mot dyret i bomiljøet. Det påhviler derfor et stort ansvar for beboere som holder dyr.
Vær ansvaret bevisst og følg de bestemmelsene som gjelder.

6. VASK AV TRAPP/HEIS OG HEISROM

6.1 Vask av heisrom, heisdører ut- og innvendig. repos og trapp ned til neste etasje, svalgang mellom heisgang og trapp (vask hvis været tillater, ellers feiing), vegg under søppelinnkast

Vask foregår etter oppsatte vaskelister.

6.2 Vask skal foretas en gang pr. uke, fortrinnsvis torsdag.

6.3 Plikt til å foreta vasking betraktes som en del av leiekontrakten, og brudd på bestemmelsene blir å betrakte som vesentlig mislighold.

7. MELDINGER OG HENVENDELSER

7.1 Meldinger fra styret eller BORI til andelseiere ved rundskriv eller oppslag, går på samme vis som husordensreglenes bestemmelser, inn som en del av leiekontrakten.

Vaktmester, styret og vararepresentanter har styrets fullmakt til å

påse at husordensreglene blir fulgt.

7.2 Henvendelser til styret i anledning husordensreglene skal skje skriftlig.

7.3 Henvendelser til vaktmester skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 8.00 - 16.00, mandag til fredag, eller skriftlig i vaktmesterens egen meldingskasse, som det finnes en av i hver blokk.

Telefonnummer til vaktmester er oppslått i fojaéene i hver blokk.

9. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

9.1 Husordensreglene er en del av leiekontrakten. Brudd på bestemmelsene i husordensreglene er således å betrakte som mislighold av leiekontrakten.

Dette oppslag må ikke fjernes!!

Vedtekter
for
Skårertoppen II Borettslag

org nr 950 581 239

tilknyttet BORI BBL

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 25.mai 1967
og sist endret på ordinær generalforsamling den 13.juni 2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Skårertoppen II Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Lørenskog kommune og har forretningskontor i Skedsmo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn av året.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med fire varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er to (2) år. For de andre medlemmene to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Skårertoppen II torsdag 13. februar 2025 på Fjellhamar skole

Valg av møteleder

Odd Ravn

Valg av sekretær

Aina M. Sande

Valg av tellekorps

Gazmed Xhaferi og Vera Gran Vangol

Valg av protokollunderskrivere

Thomas Hartman Nilsen, Randi Østby, Kenneth Golder, Precious Nathaniel

Styrets forslag til ekstraordinær generalforsamling

Styret tillates å skrive kontrakt med DVS Entreprenør om betongrehabilitering og fasaderehabilitering slik det er framforhandlet. I finansieringen inngår støtte fra Enova til energieffektivisering med kr. 10 000 000. Prosjektet krever et låneopptak på kr. 190 000 000. Med beregnet energieffektivisering er endelig økning i fellesutgifter beregnet til:

Med en rente på 5,6% Kr. 3 994

Med en rente på 4,5% Kr. 3 307

Opptelling

For 60

Mot 88

Forslaget falt.

Odd Ravn
Merethe Bakke
Anne-L-Nielsen
Gunn Tangen
Aina M Sande

P R O T O K O L L

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Skårertoppen II avholdt tirsdag 18.juni 2025 Kl.18:00, Sted; Valhall, Olavsgaard Hotell.

Møtet ble åpnet av: Willy Midtbø

Fra forretningsfører BORI møtte: Willy Midtbø og Mariya Oug

Den oppsatte saksliste ble referert

SAK 1 KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Valgt ble: Willy Midtbø

B) Opptak av navnefortegnelse

Til stede fra andelseierne: 95 stemmeberettigede, 19 fullmakt totalt: 114 andelseiere.

Vedtak:

C) Valg av sekretær og 2 andelseiere til å undertegne protokollen.

Mariya Oug ble valgt til sekretær.

Stian Kopperud og Oddveig Olsen ble valgt til å underskrive protokollen.

D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Det ble foreslått å godkjenne den måte generalforsamlingen var innkalt på og erklære denne for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

SAK 2 ÅRSBERETNING FOR 2024

Som følge av lovendring 1.januar 2018 er det ikke lenger lovkrav å skrive årsmelding. Årsmeldingen er et utarbeid av styret for å orientere om året som har gått.

Årsberetningen vedlegges og tas til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

SAK 3 ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

A) Årsregnskap for 2024
Resultatregnskap og balanse ble referert og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B) Anvendelse av årsresultatet
Styret foreslår at årsresultatet overføres til udekket tap.

Vedtak: Godkjent

SAK 4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag legges fram på møtet.

Styrehonorar: kr 250 000,-

Vedtak: Godkjent

SAK 5 INNKOMNE FORSLAG: Fasaderehabilitering

Alternativ 1 fult prosjekt:
Det er satt opp et totalbudsjett for arbeidene basert på forhandlet kontraktsum av **januar 2025** etter tilbudskonkurranse på kr. 195.502.721, - inkl mva.

I dette budsjettet er det medtatt
- Entreprisekostnad
- Uforutsett
- Prosjektledelse og konsulenter
- Styrets kostnader

Alternativ 2 kun betong:
Det er satt opp et totalbudsjett for arbeidene basert på forhandlet kontraktsum av **januar 2025** etter tilbudskonkurranse på kr. 170.000.000, - inkl mva.

I dette budsjettet er det medtatt
- Entreprisekostnad
- Uforutsett
- Prosjektledelse og konsulenter
- Styrets kostnader
  - Finansiering
  - Kommunale avgifter / gebyrer
  - Møtehonorarer m.m

Alternativ 3:

Under selve møtet ble det fremmet et benkeforslag, presentert som Alternativ 3, som følge av: Saken utsettes for nærmere utredning.
Generalforsamlingen mener at det trengs mer utfyllende og grundig informasjon før det tas stilling til et så omfattende prosjekt. Saken utsettes derfor inntil prosjektleder og styret legger frem en mer helhetlig og detaljert fremstilling av prosjektet.

Vedtak: Flertall stemmer for Alternativ 3 (64 stemmer)

(31 stemmer for Alternativ 2)

SAK 6 VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 2 år: Kandidaten trakk seg

B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år: kandidatene trakk seg

C) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år: kandidatene trakk seg

D) Valg av valgkomité for 1 år

1. Juan Antonio Ortiz-Fuglesteg.
2. Therese Bjørnebye
3. Uros Vujic
4. Sebastian Bestard

E) Valg av 5 delegater og 4 varadelegater til BORI`s generalforsamling: ingen kandidater.

Valgkomiteens innstilling ble presentert for generalforsamlingen.
Kandidatene trakk seg imidlertid før selve avstemmingen, og det ble derfor ikke gjennomført valg. Saken ble utsatt.
Da den sittende valgkomiteen ikke ønsket å stille til gjenvalg, ble det valgt fire nye medlemmer til en ny valgkomité. Disse har påtatt seg ansvaret for å finne kandidater til styreverv, som skal presenteres på en ekstraordinær generalforsamling så snart som mulig.

Protokollen undertegnes av:

Stian Kopperud /s/ Oddveig Olsen /s/

Protokollvitne valgt av generalforsamlingen Protokollvitne valgt av generalforsamlingen

AL/kg

20.desember 197

Østlandske ingeniør og entreprenørforretning,
Fjellhamarveien 56,

1472 FJELLHAMAR.

AD: SKÅRERTOPPEN. GNR. 101. BNR. 25. PARKERINGSHUS.
BRUKSTILLATELSE.

Det bevidnes herved at nyoppført parkeringshus i 3 etasjer for tilsammen 210 biler nå er ferdig oppført og tatt i bruk.

Garasjeplassene tilhører leilighetene i høyblokker på gnr. 104 bnr. 42.

Brukstillatelse meddeles herved.

F. Chr. Mohn

A. Larsen

Gjenpart til:
Lørenskog Boligbyggelag,
Brannvesenet.

Lørenskog kommune

Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, § 21-10 jf. byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2.

Vår referanse: 18/5537 - 10

Ansvarlig søker
Sans Bygg AS
Postboks 84 Manglerud
0612 OSLO

Tiltakshaver
Borettslaget Skårertoppen Ii
Postboks 323
2001 LILLESTRØM

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Bygning
Skåreråsen 12	101	42			150695902

Tiltak: Våtromsmodernisering og rørfornyelse
Tiltakstype: Reparasjon, Bygningsteknisk installasjon
Bygningstype: Stort frittl. boligbygg på 5 -> etasjer

Vedtaksdato	Vedtaksnummer
05.12.2019	672/19

Søknad om ferdigattest er mottatt: 15.11.2019

Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. plan- og bygningsloven § 20-1).

Ferdigattesten er gitt med bakgrunn i mottatte søknad.
Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket.
Tiltaket forutsettes utført i tråd med gitt tillatelse og godkjente kart og tegninger.

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Oslo og Viken i medhold av plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltningslovens kapittel VI. Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til mottaker. Eventuell klage sendes byggesaksavdelingen, Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog.

Behandlingsgebyret blir fastsatt i henhold til gebyrregulativ vedtatt av Lørenskog kommunestyre.

Sted Lørenskog
Dato 05.12.2019

Gudmund Røgeberg for
Na Stephansen
avdelingsleder

Ole Kristian Mørch Andersen
rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Lørenskog kommune

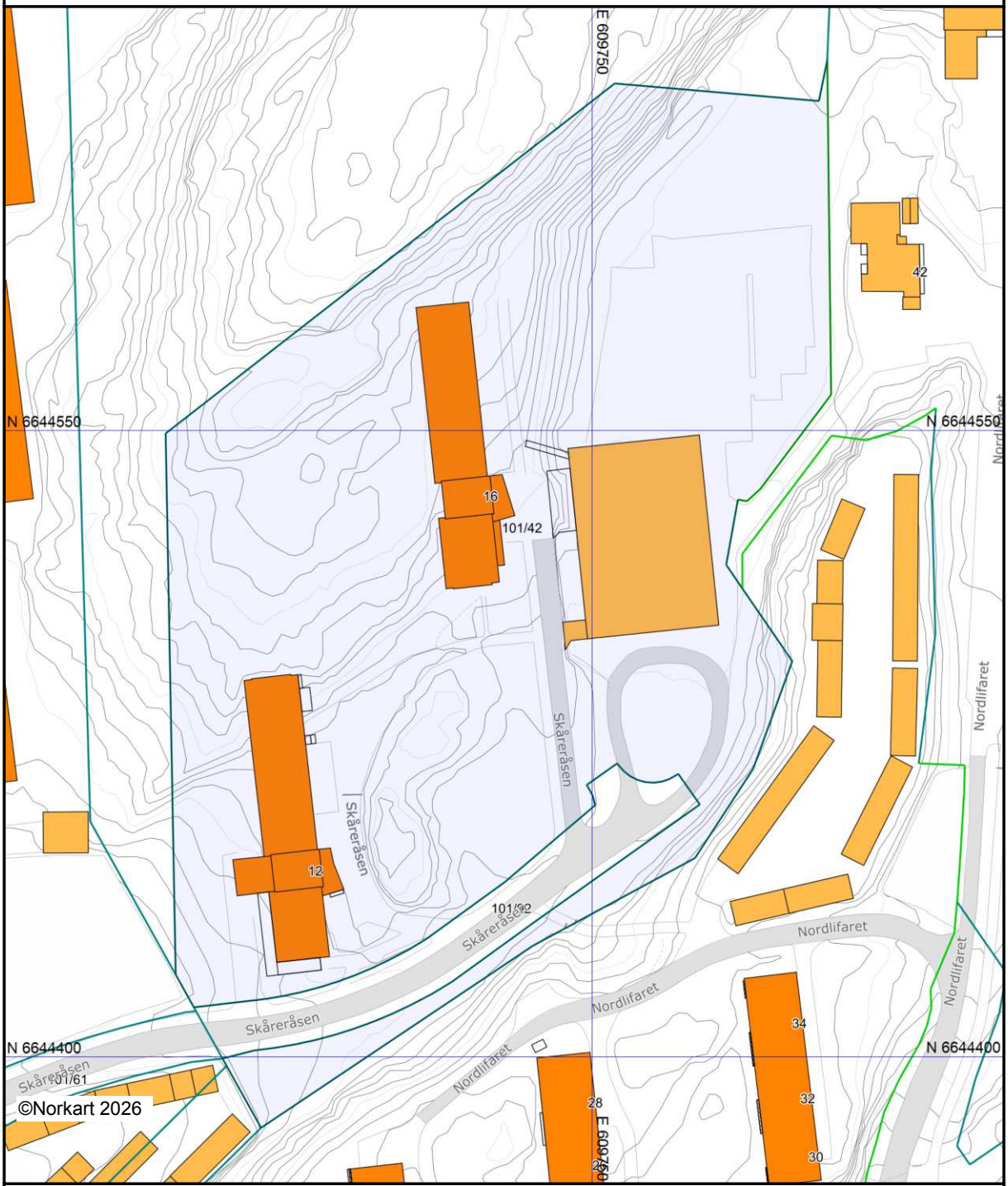
Grunnkart

Eiendom: 101/42
Adresse: Skåreråsen 12
Dato: 03.02.2026
Målestokk: 1:1500

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



©Norkart 2026

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

Utskriftsdato: 03.02.2026

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.**	101	**Bruksnr.**	42	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skåreråsen 12, 1473 LØRENSKOG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	1 330 161,43 kr
Feiing	1 106,00 kr
Renovasjon	1 118 603,20 kr
Vann	1 106 469,82 kr
Sum	**3 556 340,45 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feie/tilsynsgebyr	0%	2 Stk/år	653.00	1/1	0 %	1 306,00 kr	0,00 kr
Fastledd renovasjon	25%	208 Stk/år	3482.50	1/1	0 %	724 360,00 kr	0,00 kr
Avfallsbrønn/boenhet	25%	208 Stk.	1895.40	1/1	0 %	394 243,19 kr	0,00 kr
Vanngebyr	15%	22705.2 Kbm	49.99	1/1	0 %	1 135 044,33 kr	0,00 kr
Avløpsgebyr	15%	22705.2 Kbm	60.44	1/1	0 %	1 372 393,14 kr	0,00 kr
					Sum	**3 627 346,66 kr**	**0,00 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.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 101, Bruksnr 42	**Kommune:**	3222	Lørenskog
Adresse:				
Veiadresse:	Skåreråsen 12, gatenr 9500 1473 Lørenskog	**Grunnkrets:**	307	Skåreråsen
		Valgkrets:	3	Solheim-Løkenåsen
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	2061001	Skårer
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Skåreråsen 16, gatenr 9500 1473 Lørenskog			
Oppdatert:	01.01.2024			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Ja
Bruksnavn:	Skårertoppen II	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	28.11.1970	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	25 474,1 kvm	**Skyld:**	0,66		
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	3222/101/42	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3222/101/42	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	06.03.2015	Avgiver	3222/101/42	0,0
	Matrikkelført:	06.03.2015			
Sammenslåing	Forretning:	08.02.2011	Avgiver	0230/109/13	-757,5
	Matrikkelført:	04.02.2011	Mottaker	3222/101/42	757,5
Kartforretning med grensejustering	Forretning:	16.10.2008	Avgiver	0230/109/13	-78,2
	Matrikkelført:	17.12.2009	Avgiver	3222/101/35	-1 071,9
			Avgiver	3222/109/12	-274,8
			Berørt	3222/101/43	0,0
			Berørt	3222/101/86	0,0
			Mottaker	3222/101/42	201,2
			Mottaker	3222/202/61	1 223,7
Kart- og delingsforretning	Forretning:	10.12.1982	Avgiver	3222/101/42	-1 669,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3222/101/92	1 669,0
Skylddeling	Forretning:	28.11.1970	Avgiver	3222/101/25	-24 527,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3222/101/42	24 527,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 3: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Skåreråsen 12	U0101	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	U0102	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	U0103	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	U0104	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	U0105	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	U0106	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	U0201	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	U0202	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	U0203	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	U0204	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	U0205	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H0101	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H0102	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H0103	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H0104	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H0105	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H0106	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H0107	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H0201	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H0202	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H0203	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H0204	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H0205	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H0206	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H0207	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H0301	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H0302	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H0303	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H0304	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H0305	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H0306	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H0307	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H0401	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H0402	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H0403	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H0404	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H0405	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H0406	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H0407	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H0501	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H0502	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H0503	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H0504	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H0505	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H0506	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H0507	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H0601	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H0602	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H0603	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H0604	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H0605	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H0606	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H0607	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H0701	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H0702	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H0703	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H0704	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H0705	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H0706	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H0707	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H0801	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1

Skåreråsen 12	H0802	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H0803	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H0804	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H0805	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H0806	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H0807	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H0901	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H0902	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H0903	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H0904	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H0905	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H0906	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H0907	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H1001	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H1002	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H1003	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H1004	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H1005	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H1006	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H1007	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H1101	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H1102	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H1103	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H1104	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H1105	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H1106	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H1107	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H1201	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H1202	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H1203	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H1204	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H1205	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H1206	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 12	H1207	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	880,0	Rammetillatelse:	02.05.1969
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	12 320,0	Igangset.till.:	05.01.1970
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	12 320,0	Midl. brukstil.:	20.12.1972
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	95
Bygningsnr:	150695902			Antall etasjer:	14

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	6		880,0		880,0				
U02	5		880,0		880,0				
H01	7		880,0		880,0				
H02	7		880,0		880,0				
H03	7		880,0		880,0				
H04	7		880,0		880,0				
H05	7		880,0		880,0				
H06	7		880,0		880,0				
H07	7		880,0		880,0				
H08	7		880,0		880,0				
H09	7		880,0		880,0				
H10	7		880,0		880,0				
H11	7		880,0		880,0				
H12	7		880,0		880,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC

Skåreråsen 16	U0101	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	U0102	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	U0103	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	U0104	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	U0105	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	U0106	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	U0201	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	U0202	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H0101	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H0102	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H0103	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H0104	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H0105	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H0106	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H0107	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H0201	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H0202	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H0203	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H0204	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H0205	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H0206	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H0207	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H0301	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H0302	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H0303	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H0304	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H0305	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H0306	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H0307	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H0401	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H0402	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H0403	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H0404	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H0405	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H0406	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H0407	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H0501	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H0502	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H0503	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H0504	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H0505	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H0506	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H0507	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H0601	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H0602	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H0603	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H0604	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H0605	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H0606	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H0607	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H0701	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H0702	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H0703	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H0704	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H0705	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H0706	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H0707	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H0801	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H0802	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H0803	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H0804	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H0805	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H0806	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H0807	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H0901	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H0902	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H0903	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H0904	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1

Skåreråsen 16	H0905	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H0906	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H0907	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H1001	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H1002	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H1003	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H1004	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H1005	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H1006	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H1007	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H1101	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H1102	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H1103	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H1104	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H1105	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H1106	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H1107	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H1201	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H1202	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H1203	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H1204	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H1205	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H1206	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H1207	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H1301	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H1302	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H1303	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H1304	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H1305	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H1306	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H1307	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H1401	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H1402	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H1403	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H1404	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H1405	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H1406	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H1407	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H1501	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H1502	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H1503	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H1504	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H1505	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H1506	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Skåreråsen 16	H1507	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	873,0	Rammetillatelse:	23.02.1970
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	14 841,0	Igangset.till.:	09.09.1970
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	14 841,0	Midl. brukstil.:	04.02.1972
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	113
Bygningsnr:	150695910			Antall etasjer:	17

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	6		873,0		873,0				
U02	2		873,0		873,0				
H01	7		873,0		873,0				
H02	7		873,0		873,0				
H03	7		873,0		873,0				
H04	7		873,0		873,0				
H05	7		873,0		873,0				
H06	7		873,0		873,0				
H07	7		873,0		873,0				
H08	7		873,0		873,0				

H09	7	873,0	873,0
H10	7	873,0	873,0
H11	7	873,0	873,0
H12	7	873,0	873,0
H13	7	873,0	873,0
H14	7	873,0	873,0
H15	7	873,0	873,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer – Ombygging

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Skåreråsen 16	H1304	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	09.03.2011
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr / løpenr:	150695910 / 1			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H13									

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Borettslaget Skårertoppen II	950581239

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer – Ombygging

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Skåreråsen 16	H0501	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	07.04.2011
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr / løpenr:	150695910 / 2			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H05									

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Jensen Bjørg	250340

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer – Ombygging

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Skåreråsen 16	H1006	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	29.06.2011
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr / løpenr:	150695910 / 3			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H10							

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Ilyas Kashif	290490

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Parkeringshus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	1 460,0	Rammetillatelse:	04.12.1970
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	23.12.1970
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	4 380,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	4 380,0	Midl. brukstil.:	20.12.1972
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	150695929			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

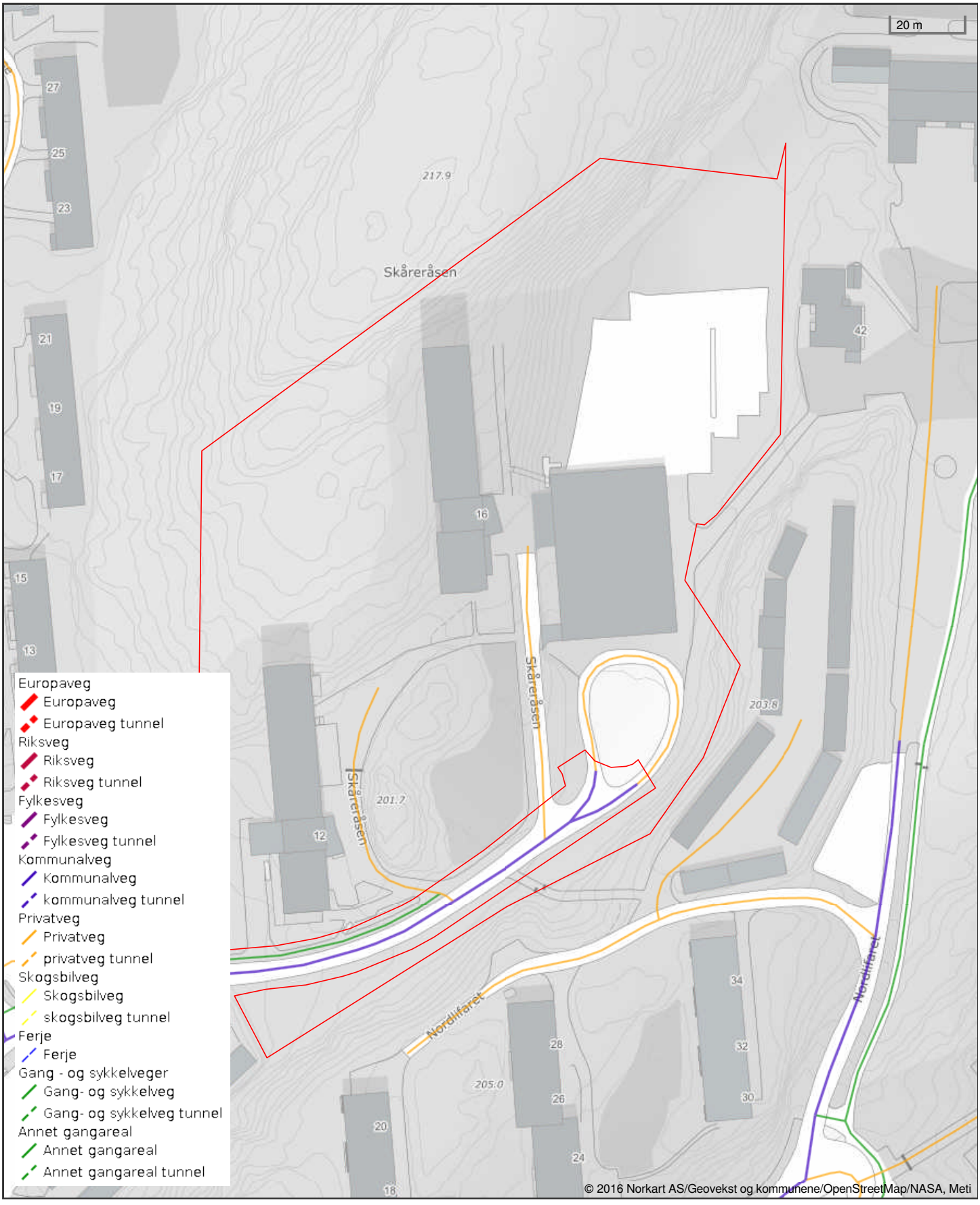
Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			1 460,0	1 460,0			
H02			1 460,0	1 460,0			
H03			1 460,0	1 460,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Utskriftsdato: 03.02.2026

Vegstatuskart for eiendom 3222 - 101/42//



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.:	101	Bnr.:	42	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	**Skåreråsen 12, 1473 LØRENSKOG**						

	Ja	Nei
Det foreligger heftelser med legalpant	☐	☒

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

Blir fakturert under ett til Skårertoppen 2 Borettslag. Kommunale gebyrer er del av fellesutgifter pr. andels eier.

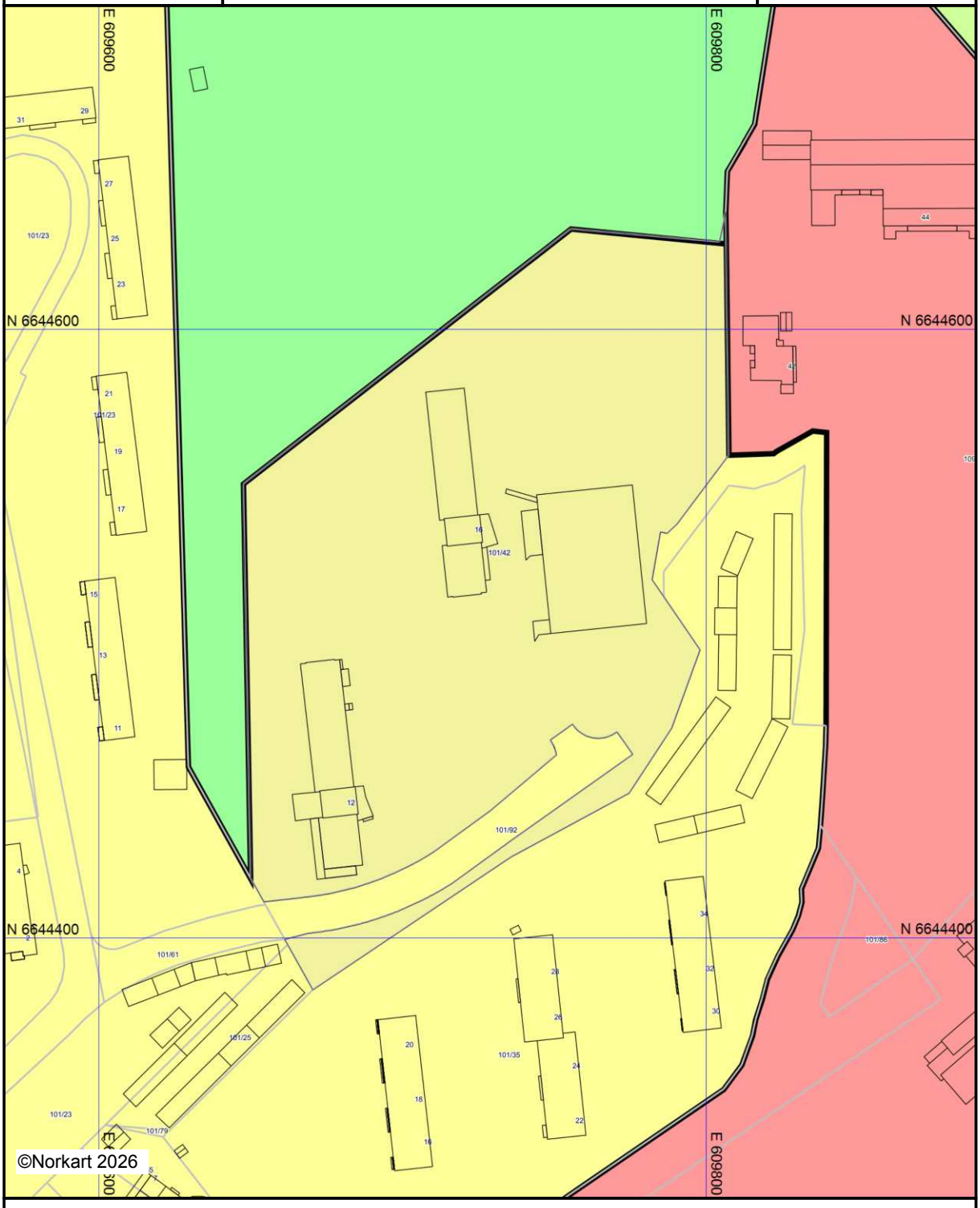
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 101/42
Adresse: Skåreråsen 12
Utskriftsdato: 03.02.2026
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
- Tjenesteyting - nåværende
- Grønnstruktur - nåværende
- LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Adkomstveg - nåværende

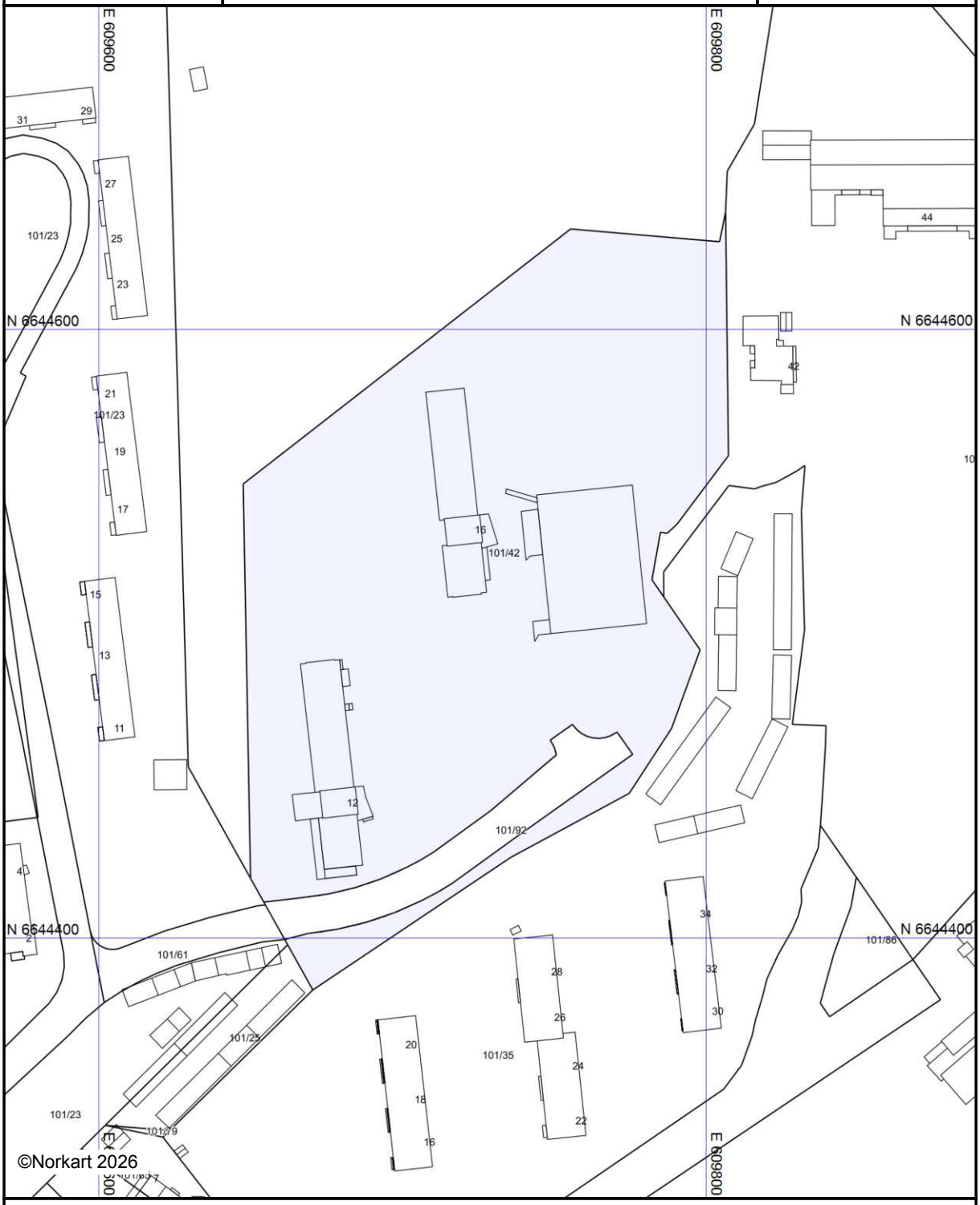
Lørenskog kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 101/42
Adresse: Skåreråsen 12
Utskriftsdato: 03.02.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	101	**Bruksnr.**	42	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skåreråsen 12, 1473 LØRENSKOG								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022003
Navn	Kommuneplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.03.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9472/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%2015.03.2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 25 450 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 24 m^2 **Arealbruk** Grønnstruktur (utgått),Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1967003

Navn	Skårertoppen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.07.1967
Delarealer	**Delareal** 169 m^2 **Formål** Felles parkeringsplass
	Delareal 13 799 m^2 **Formål** Felles grøntareal
	Delareal 771 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 1 242 m^2 **Formål** Felles gangareal
	Delareal 1 441 m^2 **Formål** Felles garasjeanlegg
	Delareal 1 571 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse
	Delareal 432 m^2 **Formål** Forretning
	Delareal 69 m^2 **Formål** Friluftsområde

Id	2022006
Navn	Åsen og Løkenåsen skoler
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.10.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9837/2.%20Planbestemmelser%20.pdf
Delarealer	**Delareal** 821 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** o_AVG
	Delareal 249 m^2 **Formål** Uteoppholdsareal **Feltnavn** f_UTE
	Delareal 2 540 m^2 **RPHensynsonenavn** H190_1 **RPSikring** Andre sikringssoner
	Delareal 1 130 m^2 **Formål** Gatetun **Feltnavn** GT3
	Delareal 103 m^2 **Formål** Fortau **Feltnavn** o_FO7
	Delareal 2 m^2 **Formål** Fortau **Feltnavn** o_FO6

Delareal 2 941 m^2
Formål Parkering
Feltnavn f_P2

Delareal 734 m^2
Formål Kjøreveg
Feltnavn o_KV3

Lørenskog kommune

Vedtatt dato: 29.10.2025

Dato for siste endring: 08.09.2025

Åsen og Løkenåsen skoler – områderegulering

Planbestemmelser til områderegulering.

Plan -ID 2022006

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for utvidelse av Åsen og Løkenåsen skoler, ny flerbrukshall, nytt parkeringsanlegg, samt å oppgradere adkomst for gående og syklende til skolene. I tillegg vil planen legge til rette for detaljregulering av kommunalt snødeponi.

2. Krav om detaljregulering

Før det kan bygges nytt skolebygg på UN1 må området detaljreguleres. Tiltak i skolegården kan gjennomføres uten detaljregulering.

Det tillates nybygg på felt UN2 og UN3 uten detaljregulering. Eventuell riving av eksisterende bebyggelse på felt UN2, tillates ikke uten detaljreguleringsplan. UN2 og UN3 skal i så fall reguleres samlet.

Innenfor feltet o_SNØ er det krav om detaljregulering før det kan gjennomføres tiltak etter plan og bygningslovens §20-1, unntatt §20-1 bokstav j.

Innenfor feltet BAA er det krav om detaljregulering før det kan gjennomføres tiltak etter plan og bygningslovens §20-1, unntatt §20-1 bokstav j.

Innenfor feltet o_TV er det krav om detaljreguleringsplan før tiltak kan gjennomføres.

Felt o_TV skal detaljreguleres sammen med felt o_SNØ eller BAA.

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Håndtering av matjord

I forbindelse med detaljreguleringsplan for feltene o_SNØ, BAA og o_TV, skal det utarbeides en matjordplan som redegjør for flytting av egnet matjord som beslaglegges permanent, i den utstrekning dette er forenlig med hensynet til tidligere avfallseponi.
Detaljreguleringsplan skal ha bestemmelser som sikrer at matjordplanen gjennomføres.

3.2 Beplantning

Det skal ikke benyttes arter som står oppført på Artsdatabankens fremmedartsliste i kategoriene svært høy risiko (SE), høy risiko (HI) eller potensielt høy risiko (PH).

Det skal hovedsakelig brukes stedegne og pollinatorvennlige arter. I tillegg kan det benyttes nyttevekster. Vegetasjonen skal være variert og skal ha estetiske kvaliteter gjennom året.

4. Dokumentasjonskrav

Før det gis rammetillatelse til bebyggelsestiltak innenfor UN1-4, skal anleggsplan for tiltaket foreligge.

4.1 Støy og støv

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak innenfor felt UN1-3, skal det sendes inn en redegjørelse for hvordan kravene til skjerming mot støy og støv skal oppfylles. T-1442-2021 tabell 2 skal følges mht. til støy på uteoppholdsareal.

4.2 Miljøoppfølging

Ved søknad om rammetillatelse skal det vedlegges en detaljert miljøoppfølgingsplan (MOP) for gjennomføringsfasen av det aktuelle tiltaket. Planen skal baseres på miljøprogrammet og dokumentere hvordan miljømål og miljøkrav skal ivaretas. Ved riving skal det gjennomføres ombrukskartlegging. Riving skal planlegges med tanke på ombruk av materialer, fortrinnsvis innenfor planområdet eller kommunen.

Miljøoppfølgingsplanen skal inkludere adkomst til anleggsområdet og plan for midlertidig trafikksikkerhet i bygge- og anleggsfasen, med spesielt fokus på trygg skolevei.

4.3 Massehåndtering

Før rammetillatelse gis, skal det foreligge en massehåndteringsplan for tiltaket. Gjenbruk av masser innenfor planområdet skal vurderes. Tiltaksplanen skal inkludere håndtering av fremmede arter.

Før det gis tillatelse til tiltak for anlegg som berører dyrket mark skal det foreligge godkjent plan for håndtering/flytting av matjord.

4.4 Brann og redning (fellesbestemmelse for bygg og anlegg)

Før igangsettingstillatelse gis må det foreligge en plan som ivaretar kravene til slokkevann og en utomhusplan som viser tilfredsstillende tilgjengelighet/adkomst for brannvesenet. Ved etappevis utbygging må det utarbeides en midlertidig utomhusplan som viser tilfredsstillende tilrettelegging for brannvesenets adkomst.

Før brukstillatelse, må brannkummer være merket.

4.5 Vann, avløp og overvann

Før rammetillatelse gis, må VAO-rammeplan for planområdet være godkjent av kommunen.

Før det gis igangsettingstillatelse, må delprosjektering for vann, avløp og overvannshåndtering være gjennomført.

4.6 Utomhus

Sammen med søknad om rammetillatelse for bygg skal det sendes inn detaljert utomhusplan for hele feltet bebyggelsen ligger i. For felt UN2, UN3, og UN4 skal det utarbeides felles utomhusplan. Utomhusplanen skal blant annet vise bebyggelse og anlegg i sammenheng med adkomst, uteoppholdsarealer, terrengbehandling, høydeforskjeller, belysning, møblering, vegetasjon, avfallshåndtering, varelevering, sykkelparkering, anlegg for overvannshåndtering og adkomst/oppstillingsplasser for brannbil, samt materialbruk i tråd med bestemmelsene.

5. Bestemmelser til arealformål

5.1 Bebyggelse og anlegg

5.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Vann og overvannshåndtering
Bebyggelsen i planområdet skal dekkes opp med en slokkevannsmengde på 50 l/s.

For overvannshåndtering utenom felt SNØ spesifiseres følgende:

- Avrenning etter utbygging skal ikke overskride dagens avrenning.
- Overvannshåndtering fra UN1 og VS1 skal ledes vekk fra tidligere avfallsdeponi.
- Ved søknad om tiltak skal det utarbeides plan for overvannshåndtering som beskriver hvordan åpne flater inngår i overvannshåndtering og trygge flomveier innenfor planområdet. Flatene må kunne oversvømmes/oppstuves uten at det medfører skade.
- Løsninger for lokal overvannshåndtering må tilpasses grunnforholdene.
- Ved prosjektering av flomveier skal det tas spesielt hensyn til at man skal begrense avrenning og oppstuving ved lavpunktet ved berghall.
- UN2/3: Areal hvor bruken ikke forutsetter hardt dekke skal etableres med toppdekke som muliggjør infiltrasjon i grunnen.
- Beholde/reetablere flest mulig permeable (gjennomtrengelige) flater

5.1.2 Felt UN 1 (Åsen skole)

Adkomst og parkering
Kjøreadkomst for leveranser til felt UN1 skal være fra KV3. Kjøreadkomst for forflytningshemmede skal være fra GT1.

Bilparkering skal skje i fellesanlegg sammen med felt UN2-3. Parkering for forflytningshemmede til Åsen skole tillates på terreng på felt GT1. 50% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for fremtidige ladepunkter for el-bil.

Utnyttelse
Bebygd areal skal ikke overskride 4000 m² BYA.

Høyder
Byggehøyder fastsettes i detaljreguleringsplan.

Plassering
Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet, dette gjelder også nettstasjon, terrengendringer på over 1 m og mindre bygg som ikke er søknadspliktige.

Det skal etableres kjørbart areal for utrykningskjøretøy rundt skolebyggene. Lekeapparater, utemøbler, belysning, interne veier og sykkelstativ (ikke overdekket) kan plasseres utenfor byggegrense.

Utforming av bebyggelse
Fasader mot nord og øst skal utformes slik at disse fungerer som skjerming av uteområdene i sør mot støv og støy nordfra.

Ved utbyggingen skal man ta spesielt vare på eksisterende terreng og vegetasjon rundt koller i landskapet. Bygg og uteområder skal innpasses i eksisterende terreng og utformes slik at de får en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning. Utforming og materialbruk skal bidra til å tydeliggjøre skolen som lokal møteplass med god kvalitet.

Utearealer
Det skal avsettes minimum 20 m² uteoppholdsareal pr. elev i trinn 1-7. Minimum 40% av uteoppholdsarealet skal være universelt utformet. Utearealene skal være allment tilgjengelige.

Opparbeidet uteareal skal planlegges som et helhetlig anlegg tilpasset de ulike alderstrinnene og funksjonsnivåene, med høy kvalitet på beplanting, sitteplasser, lekanlegg og belysning. Arealene skal ha gode solforhold og være skjermet mot biltrafikk, støy, forurensning, annen helsefare, samt de viktigste vindretninger.

I vest skal det sikres allment tilgjengelig sti/gangforbindelse fra felt FRI1 til felt VS3.

5.1.3 Felt UN 2 – UN4 (Løkenåsen skole)

Adkomst og parkering
Kjøreadkomst til felt UN2 – UN3 skal være fra KV 1.

Bilparkering skal skje i fellesanlegg sammen med felt UN1, fortrinnsvis under bebyggelse/terreng på UN3. Parkeringskjeller skal ha med minimum 100 og maksimum 120 parkeringsplasser for besøkende og ansatte ved skolene og idrettsanleggene. 50% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for fremtidige ladepunkter for el-bil.

5% av parkeringsplassene skal være utformet for forflytningshemmede. Parkering for forflytningshemmede tillates på terreng.

Det skal legges til rette for parkering av 0,8 sykler pr. elev innenfor felt UN2-3. 10% av sykkelplassene skal være overdekket. Inntil 50% av sykkelplassene kan utformes for sparkesykler og el-sparkesykler. Sykkelparkering skal plasseres nærmere hovedinngang enn parkeringsplasser for bil.

Det skal legges til rette for minimum 5 lastesykler innenfor delfelt UN2-3.

Utnyttelse
Bebygd areal for felt UN2 – UN3 skal samlet ikke overskride 7500 m² BYA.

Høyder
Maksimal høyde på bygg skal ikke overstige kote 200.

Plassering
Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet, dette gjelder også nettstasjon, terrengendringer på over 1 m og mindre bygg som ikke er søknadspliktige.

Lekeapparater, utemøbler, belysning, interne veier og sykkelstativ (ikke overdekket) kan plasseres utenfor byggegrense.

Utforming av bebyggelse
UN2 - Eksisterende bebyggelse skal i størst mulig grad bevares, og utvidelse fortrinnsvis skje ved påbygg og tilbygg. Nye tiltak skal tilpasses det arkitektoniske uttrykket på resten av skolen og utformes slik at de får en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning. Det skal benyttes tegl, treverk og/eller glass som fasademateriale, tilpasset fargepalett på eksisterende bygg.

UN3 - Ny flerbrukshall utformes med felles parkering for de to skolene og idrettsanleggene i kjelleretasjen. Hovedinngang skal henvende seg til skoleområdet og gangadkomstene. Hovedinngang og utadvendte fellesfunksjoner skal tydeliggjøres i fasaden.

Bebyggelsen skal mht. volum, høyder, materialer og farger utformes på en måte som ivaretar nærheten til skolebyggene på en gjennomtenkt måte, enten i form av tilpasning eller egen

arkitektonisk identitet. Fasaden skal brytes opp med f.eks. spiler, ulike materialer, fargebruk og/eller partier med innsyn.

UN4 – innenfor området kan det etableres gjerder og sikringstiltak mot fall fra naboområder.

Utearealer
Det skal avsettes minimum 20 m² pr. elev innenfor feltene UN2-UN3. Minimum 80% av uteoppholdsarealet skal være universelt utformet. Utearealene skal være allment tilgjengelige og ha god belysning.

Utearealene skal tilrettelegges for ulike typer fysisk aktivitet, lek og gode møteplasser, med en helhetlig utforming tilpasset ulike funksjonsnivå. Arealene skal opparbeides med høy kvalitet på beplantning, sitteplasser, apparater og belysning. Apparater, benker og bord skal være av giftfritt, bærekraftig materiale, fortrinnsvis i tre. Fallunderlag skal være av miljøvennlig materiale.

5.1.4 Felt f_BGF Boligbebyggelse – felles parkering

BGF skal benyttes til parkering for boliger på gnr. 101 bnr. 35. Det tillates garasjer maks. mønehøyde 4 m og maks. gesimshøyde 3 m.

5.1.5 Felt f_UTE

Skal benyttes til felles grøntareal for gnr. 101 bnr. 35.

5.1.6 Felt IND

Området avsettes til annen næring (gjenvinningsstasjon).

Bestemmelsene til reguleringsplan 2012001, Sentrum øst – gjenvinningsstasjon, vedtatt av Lørenskog kommune 7. mars 2012, gjøres gjeldende for området.

5.1.7 Felt AV

Området skal benyttes til avløpsanlegg. Maksimal utnyttelse er 70 %-BYA. Innenfor området tillates bygg med høyde på 2 etasjer, maks kote 165.

5.1.8 Felt o _ØK

Området skal benyttes til avgassingsanlegg for avfallsdeponi med tilhørende bygg, anlegg og parkering. Det tillates ingen tiltak ut over de som er nødvendige for driften av avgassingsanlegget.

5.1.9 Felt BAA

Innenfor området tillates etablering av industri, kommunaltekniske anlegg, snøopplag og vegetasjonsskjerm.

5.1.10 Felt SNØ Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg: Snøopplag

Innenfor området kan det etableres snødeponi med tilhørende anlegg, inkludert grøfter, adkomstvei og renseanlegg for smeltevann.

Areal for snølagring og grøfter skal etableres med tettelag mot eksisterende avfallsdeponi. Smeltevann/avrenning skal ledes til renseløsning og derfra i tette rør frem til resipient.

Avrenningen fra snødeponiet skal renses og prøvetas uavhengig av sigevann fra avfallsdeponiet.

Innenfor området er det krav om detaljregulering. Denne detaljreguleringen skal i tillegg til standard vedlegg til planforslag minimum inneholde:

- Forprosjekt utforming av snødeponi, renseløsning og utløp
- Forprosjekt sikring mot sigevann fra snødeponi med tilhørende anlegg inn i avfallsdeponiet
- Plassering og utforming av fordrøyningsanlegg for smeltevann
- Plassering og utforming av ledningsnett fra renseanlegg frem til resipient
- Geoteknisk prosjektering og vurdering av setninger i planområdet, spesielt i forhold til tettelag mot avfallsdeponi og røranlegg for oppsamling av gass
- Prosjektering av overvannsløsning som leder overvann fra overforliggende areal utenom snødeponiet.
- Vurdering av konsekvenser for flomsituasjonen
- Vurdering av konsekvenser for vannmiljø

5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.2.1 Felles bestemmelser samferdselsanlegg

Veier, inkludert fortau, gangs-/sykkelvei og turvei skal prosjekteres og opparbeides i samsvar med kommunens veinormal der ikke annet er presisert.

Alle tiltak på arealer regulert til offentlige samferdselsanlegg skal være i henhold til byggeplan godkjent av veimyndigheten.

5.2.2 Felt o_KV1, KV2, o_KV3 og o_KV4 kjørevei

o_KV1
Det skal etableres opphøyde gangfelt i krysningspunkter som vist på plankart.

KV2

Arealet skal benyttes som kjøreadkomst til felles parkeringsanlegg og serviceadkomst til skole, fjellhaller og idrettsanlegg.

o_KV3
Arealet skal benyttes til utrykning og serviceadkomst til felt UN1. Veien kan avstenges med skilt og/eller bom for å unngå uønsket trafikk.

5.2.3 Felt o_ FO 1-8 Fortau

Fortau skal opparbeides med asfaltert bredde minimum 3,0 meter med 0,25 meter kantsteinsone.

Fortau med tilhørende annen veigrunn skal være offentlig.

o_FO3
Spesielt for o_FO3: Fortau skal opparbeides med asfaltert bredde minimum 3,5 m. Det skal være granitt kantstein mot kjørevei, nedsenk ved private innkjørsler.

5.2.4 Felt o_GS1, GS2, GS3 og GS4, o_GS5 Gang og sykkelvei.

Arealene skal benyttes til gang-/sykkelvei.

GS1
Gang-/sykkelveien skal prosjekteres og bygges slik at den kan benyttes til adkomst for utrykningskjøretøy med bredde 3,5 m. Det skal legges vekt på god belysning, universell utforming og maks 5% stigning.

GS2, GS4 og o_GS5
Gang-/sykkelveiene skal innpasses i uteområdene på de tilgrensende feltene. Det skal legges vekt på god belysning, universell utforming og maks 5% stigning.

GS3
Ved oppgradering skal gang- og sykkelveien i størst mulig grad følge eksisterende terreng, og bidra til en trafikksikker gangadkomst mellom felt GT2 og skolene.

5.2.5 GT1, GT2 og o_GT3

GT1
Området skal være offentlig og benyttes til grøntareal, gangareal, sykkelparkering, samt kjøreadkomst og bilparkering for forflytningshemmede til felt UN1. Det tillates inntil 6 parkeringsplasser reservert forflytningshemmede, resterende areal skal opparbeides parkmessig med minst mulig asfalt.

Arealet skal være stengt for andre kjøretøy enn utrykning og transport av forflytningshemmede.

GT2
Området skal være offentlig og benyttes til kjøreadkomst og hente- og bringesone for skolebarn og besøkende til idrettsanleggene. Plassene skal også kunne benyttes for buss. Trafikkøy og sideareal skal beplantes, og området gis god belysning.

5.2.6 Felt f_V1

Området skal benyttes som atkomst til gnr. 101 bnr. 35.

5.2.7 Felt f_P1 og f_P2 - Parkering på terreng

f_P1
Området skal benyttes til parkering for gnr. 101 bnr. 35. Innkjøring fra Nordlifaret skal være som vist med pil på plankart. Alt nødvendig manøvreringsareal skal legges innenfor feltet. Det skal settes opp sikringsgjerde mot felt GT1.

f_P2
Felt f_P2 skal benyttes til parkering for gnr. 101 bnr. 42.

5.2.8 Annen veigrunn – tekniske anlegg og grøntarealer

Innenfor områdene tillates oppført trafikksikringstiltak og tekniske installasjoner knyttet til drift av veianleggene. Installasjoner skal ikke være i konflikt med nødvendige frisiktsoner.

Skråninger/fyllinger skal tilsås med stedegen vegetasjon eller plastres med stein som er naturlig på stedet. Alle områder skal være tilsådd, tilplantet eller tilrettelagt for revegetering innen nærmeste vekstsesong, senest innen ett år etter at tilhørende veianlegg er tatt i bruk.

5.3 Grønnstruktur

5.3.1 Felt o_TV

Arealet skal benyttes til offentlig universelt utformet turvei, med maks stigning 10%, grus/fast dekke i 3,5 m bredde og belysning.

Ved prosjektering og bygging skal det tas hensyn til underliggende deponi, noe som kan medføre en annen oppbygging enn det som følger av kommunens veinorm. Veien må bygges med tett lag mot eksisterende avfallsdeponi. Ved fjerning av forurensede masser skal disse kjøres til godkjent deponi.

5.3.2 Felt f_FRI1 -2

Områdene er offentlig friområde som er en del av et større friluftsområde. Innenfor området tillates normal skjøtsel i form av fjerning av vindfall og annen vegetasjon som kan medføre fare, og uttynning av undervegetasjon.

5.3.3 Felt VS1, VS2 og o_VS3

Felt VS1
Arealet skal benyttes til vegetasjonsskjerm. Feltet skal opparbeides med ny stedegen vegetasjon som har tilstrekkelig høyde og tetthet til å kunne skjerme barneskolens utearealer mot tilstøtende næringsområde.

Ved planting må det tas hensyn til tidligere deponi og dybde til forurensede masser. Dype plantegroper må unngås og tilstrekkelig jorddybde oppnås ved at arealet fylles opp.

Felt VS2
Arealet skal benyttes til vegetasjonsskjerm. Innenfor området tillates normal skjøtsel i form av fjerning av vindfall og annen vegetasjon som kan medføre fare, og uttynning av undervegetasjon. Flatehogst tillates ikke.

Bortsett fra i områder avsatt til midlertidig anleggsbelte tillates ikke permanent eller midlertidig lagring av masser i området.

Felt o_VS3
Arealet er vegetasjonsskjerm knyttet til gnr. 101 bnr. 35. Innenfor området tillates normal skjøtsel i form av fjerning av vindfall og annen vegetasjon som kan medføre fare, og uttynning av undervegetasjon. Flatehogst tillates ikke.

5.3.4 Landbruks-, natur og friluftsformål

Felt L1 skal benyttes til landbruksdrift.

6. Bestemmelser til hensynssoner

6.1 Sikringssone

6.1.1 Annen sikringssone – anlegg i grunnen (H 190)

H190_1 Sikringssone rundt eksisterende berghaller
H190_1 omfatter eksisterende berghaller under bakken mellom Åsen og Løkenåsen skoler (Skårerhallen) og en sikringssone rundt disse.

Før rammetillatelse gis til bygg/anlegg innenfor hensynssonen, skal det foreligge fagkyndig vurdering av sikkerheten for eksisterende berghaller fra ingeniørgeolog. Ved behov skal det foreligge prosjektering fra ingeniørgeolog. Denne skal inkludere anleggsfasen.

Før det gis igangsettingstillatelse, skal det foreligge dokumentasjon på at det er gjennomført vurdering og nødvendig prosjektering av tiltaket i forhold til løsmasser (geoteknikk) og berggrunn (ingeniørgeolog).

H190_2 Sikringssone rundt renseanlegg og deponi
H190_2 Sikringssone omfatter ledningstrase for RA II og all annen infrastruktur for eksisterende deponi.

Det tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner, andre brønner, jordvarme e.l., eller andre arbeider, installasjoner, eller tiltak på eller i grunnen som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunnel eller tunnelinnredning, uten at det foreligger tillatelse fra eier av RA II.

Tiltak som krever håndtering av forurenset jord/avfall, gass og sigevann skal skje i henhold til godkjent tiltaksplan etter forurensningsforskriften. Sigevann (vann som har vært i kontakt med deponimassene) skal renses lokalt. Tiltaksplanene skal godkjennes av forurensningsmyndigheten.

Oppbygging på terreng må ikke gi belastninger som medfører setninger på infrastruktur, dvs. gass og vannledninger.

H190_3 VA ledninger
Byggegrense 4 m på hver side av VA ledningsnett boret i grunn.

6.1.2 Faresone – annen fare, forurenset grunn (deponi) (H390)

Ved søknad om rammetillatelse for permanente og midlertidige anlegg innenfor hensynssone H390 skal det foreligge dokumentasjon på hvordan anlegget forholder seg til tidligere søppeldeponi og avgassingsanlegg. Det skal også utarbeides en tiltaksplan etter forurensningsforskriften for håndtering av gass og sigevann.

Tillatelse til tiltak som medfører oppfylling/tildekking eller graving i deponiet, krever godkjent tiltaksplan etter forurensningsforskriften. Ved lokale inngrep i toppdekket må tettelaget opprettholdes for å unngå lokal infiltrasjon i avfallet.

6.2 Sone med særlige hensyn

6.2.1 Sone med særlige hensyn – naturmiljø (H560)

H560_1 Område med terreng og vegetasjon spesielt egnet til uteopphold og lek
Innenfor området skal eksisterende terreng og vegetasjon i hovedsak bevares, slik at områdets karakter opprettholdes. Det kan plasseres lekeapparater, belysning og utemøbler forutsatt at disse kan innpasses på en skånsom måte slik at inntrykket av naturområdet ikke endres.

H560_2 Bevaring av vegetasjon
Innenfor området skal eksisterende vegetasjon bevares som en vegetasjonsskjerm mot gang- og sykkelveien og landbruksarealene i øst.

7. Bestemmelser til bestemmelsesområder

7.1 Område #1 Midlertidig anleggsbelte

Områdene er markert i plankartet og kan benyttes som midlertidig anleggsområde og anleggsvei ved gjennomføring av planen. Områdene skal senest 1 år etter endt anleggsperiode tilbakeføres til arealformål som før tiltakene ble påbegynt. De midlertidige anleggsområdene opphører når nødvendige tiltak er gjennomført.

8. Rekkefølgebestemmelser

8.1 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse som kommer i konflikt med eksisterende ledningsanlegg, skal berørte ledninger være flyttet i samsvar med godkjent VAO-rammeplan

8.2 Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til bebyggelse innenfor delfelt UN1-4 skal:

a. Fortau o_FO1 og o_FO3 være utvidet og opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan. Krysningspunkter og fartsdempende tiltak i o_KV1 være opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan.

Før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse på felt UN2 og UN3 skal:

a. Parkering og tilhørende adkomst være opparbeidet.
b. Uteoppholdsareal og sykkelparkering være etablert. Ved trinnvis utbygging, skal tilstrekkelige uteoppholdsareal være sikret for hvert byggetrinn.
c. Trafikksikker og universelt utformet adkomst til en hente-/bringesone være sikret.

8.3 Øvrige rekkefølgekrav

Øvrige rekkefølgekrav fastsettes i detaljreguleringsplan.

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av kommunestyret 15. mars 2023



Lørenskog kommune

Innhold

Innledning

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER 5

1. Forholdet mellom kommuneplanen og øvrige planer 5

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

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

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

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

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

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

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

9. Mobilitet og parkering **12**

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

11. Lokal luftkvalitet 14
11.1 Ny bebyggelse og luftkvalitet 14

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

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

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

15. Områdestabilitet og fare for kvikkleireskred 17

16. Handel og forretning 17

17. Anleggsperioden 17
17.1 Trinnvis utbygging 17
17.2 Anleggsperioden 17

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL 18

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

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

Innledning

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

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

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

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

1. Forholdet mellom kommuneplanen og øvrige planer

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

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

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

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

e. For kommunedelplaner gjelder følgende:

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

2. Plankrav

2.1 Krav om reguleringsplan

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

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

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

2.2 Unntak fra plankrav

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler

4.1 Geografisk avgrensning

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

4.2 Avgrensning etter type tiltak

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

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

4.3 Utforming og sosial boligbygging

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

4.4 Klima og miljø

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

5. Krav til infrastruktur

5.1 Offentlig teknisk infrastruktur

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

Retningslinje til offentlig infrastruktur

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

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

5.2 Avkjørsel

Som hovedregel tillates kun én avkjørsel per eiendom.

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

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

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

Retningslinjer for avkjørsler

Ved etablering av avkjørsler skal følgende momenter vurderes:

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

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

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

5.3 Overvann og VA

5.3.1 Overvann

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

5.3.2 Krav om overordnet plan for VA og overvann

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

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

5.3.3 VA- løsninger for mikrohus

Mikrohus må kobles til vann og avløp.

5.3.4 Avstandskrav

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

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

5.4 Renovasjon
Innenfor utviklingsområdene kan kommunen kreve utredning for avfallssug.

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

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

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

6. Skilt og reklame

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.5 Utforming

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

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

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

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

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

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

f) På markiser og parasoller tillates kun virksomhetsnavn.

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

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

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

7. Utforming og boligsammensetning

7.1 Utforming

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.3 Hybler
Det tillates ikke oppdeling av boenheter til hybler.



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

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

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

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

8. Uteoppholdsareal

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

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

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

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

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



8.2 Areal som ikke inngår i minste uteoppholdsareal (MUA)

Følgende inngår ikke i uteoppholdsareal:

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

8.3 Privat uteoppholdsareal

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

8.4 MUA-krav for småhusbebyggelse

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

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

8.5 MUA-krav for konsentrert småhusbebyggelse

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

8.6 MUA-krav for blokkbebyggelse

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

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

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



9. Mobilitet og parkering

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

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

Andre formål:
For andre formål skal parkeringsdekning vurderes særskilt.

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

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

Det skal etableres sykkelparkeringsplasser både i sykkelboder og utendørs. En andel av utendørs sykkel-parkeringsplasser skal være under tak. Andelen angis ved regulering. Både innendørs og utendørs sykkel-parkeringsplasser skal være lett tilgjengelig fra alle oppgangene.

Det skal være tilrettelagt for å lade elsykler i eller i tilknytning til sykkelboder.

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

Minst 5 % av sykkelparkeringsplassene skal være tilpasset lastesykler.

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

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

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

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

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

Hente- og bringeplasser for skoler, barnehager og lik-nende skal plasseres og utformes med særskilt vekt på trafikksikkerhet for gående og syklende.

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

10. Støy

10.1 Støyfølsomme bruksformål

Støyfølsomme bruksformål er boliger, helsebygg, fritidsboliger, skoler og barnehager. Alle nye boenheter og andre støyfølsomme bruksformål skal tilfredsstille grenseverdiene i *T-1442/2021 Retningslinje for be-handling av støy i arealplanleggingen*, tabell 2. Kvalitetskriteriet om en stille side skal også tilfredsstil-les. Stille side defineres som en side av bebyggelsen der støynivået ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2 uten at det er gjort tiltak på eller ved fasaden. I utbyggingsområder som ligger i områder som er berørt av flere støykilder, skal støygrensen reduseres med 3 dB.

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

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

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

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

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

10.2 Bebyggelse i rød og gul støysone

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

10.3 Samlet vurdering av støyforhold

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

10.4 Ny støyende virksomhet

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

10.5 Bygge- og anleggsfase

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

11. Lokal luftkvalitet

11.1 Ny bebyggelse og luftkvalitet

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

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

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

12. Kulturminner

12.1 Kulturminner med avklart verneverdi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Naturmangfold og blågrønne strukturer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13.2 Naturmangfold

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

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

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

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

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

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

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

13.3 Beplantning og biologisk mangfold

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

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

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

13.4 Raviner

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

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

13.5 Vassdragsområder, åpning av vassdrag og vannmiljø

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

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

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

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

14. Masseforvaltning

14.1 Massebalanse

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

14.2 Plan for jordflytting

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

15. Områdestabilitet og fare for kvikkleireskred

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

16. Handel og forretning

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

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

17. Anleggsperioden

17.1 Trinnvis utbygging

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

17.2 Anleggsperioden

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

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

18. Byggeområder for bolig

18.1 Bolig

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

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

18.2 Frittliggende småhusbebyggelse

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

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

18.2.1 Definisjoner

Frittliggende småhusbebyggelse:

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

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

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

18.2.2 Utforming

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

18.2.3 Bebyggelse og fradeling

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

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

18.2.4 Bebyggelsesstruktur

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

18.2.5 Terrengtilpasning

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

18.2.6 Fortetting og utnyttelse

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

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

18.2.7 Mikrohus

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

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

18.2.8 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal skal være i henhold til pkt. 8.

18.2.9 Parkering

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

18.3 Konsentrert småhusbebyggelse

18.3.1 Definisjon

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

18.3.2 Tiltak på eksisterende konsentrert småhusbebyggelse

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

19. Tjenesteyting

Innenfor arealformålet tjenesteyting kan også idrettsanlegg tillates.

20. Næring

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

Innenfor felt N1 tillates kun bevertning.



BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

21. Sikringssone for drikkevann (H110)

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

Innenfor hensynssonen gjelder følgende for vann og avløp:

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

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

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

22. Sikringssone T-bane (H190_ 1)

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

23. Sikringssone tunneler (H190_2)

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

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

24. Sikringssone VA-anlegg (H190_3)

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

25. Faresone kvikkleire (H310)

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

26. Faresone flom (H320)

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

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

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

27. Retningslinjer for hensynssone kulturmiljøer (H570)

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

28. Retningslinje til båndleggingssone for Østmarka naturreservat (H720_1)

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

29. Retningslinje til båndleggingssone for Ramstadslottet naturreservat (H720_2)

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

30. Retningslinje til båndleggingssone for Tretjernhøla naturreservat (H720_3)

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

31. Retningslinje til båndleggingssone for Styggvannsdalen naturreservat (H720_4)

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

32. Båndleggingssone for kulturminner - Lørenskog middelalderkirke (H730_1)

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

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

33. Båndleggingssone for kultur minner - Haneborgåsen (H730_2)

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

34. Båndleggingssone høyspentanlegg (H740)

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

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

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

RETNINGSLINJER FOR UTVIKLINGSOMRÅDENE

35. Generelle retningslinjer for utviklingsområdene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

35.1 Lørenskog sentrum

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

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

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

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

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

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

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

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

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

35.2 Lørenskog stasjonsområde

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

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

Skårerveien/Ødegårdsveien skal være hovedgata i området.

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

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

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

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

35.3 Visperud

Visperud skal utvikles til et næringsområde med arbeidsplassintensiv næring.

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

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

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

35.4 Fjellhamar

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

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

åpnes for kulturtilbud av mer regional karakter.

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

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

35.5 Ahus/ Nordbyhagen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RETNINGSLINJER FOR MARKA

36. Retningslinjer for Marka

Det vises til Temakart Planlagte løyper i Marka.

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

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

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

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

37. PLANLISTE

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

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



Foto: Farid Dino Omer, Lørenskog Kommune

Lørenskog kommune

15. mars 2023

LØRENSKOG KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Telefon 70 12 30

AL/kg

1470 Lørenskog, den 20.desember 1972

Østlandske ingeniør og entreprenørforretning,
Fjellhamarveien 56,

1472 FJELLHAMAR.

AD: SKÅRERÅSEN 1a OG 16. GNR. 101. BNR. 42. BRUKSTILLATELSE.

Det bevidnes herved at høyblokker på ovennevnte eiendom (2 stk.) nå er ferdige og tatt i bruk.

Blokkene rommer tilsammen 208 3 roms leiligheter. En fant alle arbeider utført.

Brukstillatelse meddeles herved.

F. Chr. Mohn

A. Larsen

Gjenpart:
Lørenskog boligbyggelag.

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Borettslaget Skårertoppen II avholdes i Valhall, Olavsgaard hotell, 18. juni 2025 Kl.18.00

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder
B) Opptak av navnefortegnelse
C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING FOR 2024

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

5. INNKOMNE FORSLAG

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Lørenskog 23.05.25

Styret for Borettslaget Skårertoppen II

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Burettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2024

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

A) Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at resultatet overføres til udekket tap.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

A) Styrehonorar holdes uendret på kr. 250 000.

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Fra styret: Fasaderehabilitering

Bakgrunn.

Betongfasadene med svalganger og balkonger i Skårertoppen 2 borettslag bærer preg av elde, slitasje og manglende vedlikehold. Det er påvist mye skader og det er helt nødvendig å gjøre tiltak for å bevare byggene.
Byggene er fra 1972 med datidens standard. Leilighetene er dårlig isolert og trekkfulle.
Det ble for 2 år siden hugget ned over 150kg. løs betong, og vi ser at betongen har blitt mye dårligere bare på de siste 2 årene.

Styret har derfor de siste årene jobbet mot en fasaderehabilitering.
Dette har det vært informert om på beboermøter og generalforsamlinger, og det har blitt vedtatt at styret skulle jobbe videre med dette.
Styret har engasjert USBL Prosjekt til å bistå borettslaget med dette.
Ødegaard & Lund har vært engasjert for å vurdere hvilke tiltak som må iverksettes for å bevare betongkonstruksjonen.

Det har vært lagt ned mye og grundig arbeid med innhenting av informasjon og analyser av betongen, kartlegging av skader og analyse av byggkonstruksjonen.

Kort oppsummert er tiltakene følgende:

- Bytte ut alle betongrekkverk
- Utbedre skadet betong på søyler og gulv på balkonger og svalganger
- Spesialmaling på betong
- Nytt belegg balkong og svalgang. Ekstra sklisikring på svalganger.
- Etterisolere og tette leilighetsvegger.
- Bytte vinduer og dører
- Etterisolere mot loft
- Etterisolere gavlvegger (endevegger på blokkene)

Kostnader – anleggsbudsjett <u>januar 2025,</u> det må nå tas høyde for økte kostnader i form av:

- Prisindeksregulering ca. 4%
- Reviderte tilbud fra konsulenter
- Rabatt gitt fra entreprenør kan bortfalle
- ENOVA tilskudd (10 000 000) varer med frist for innsendelse av sluttrapport 20.04.2028
- Offentlige forhold kan ha endret seg

Alternativ 1 fult prosjekt:

Det er satt opp et totalbudsjett for arbeidene basert på forhandlet kontraktsum av **<u>januar 2025</u>** etter tilbudskonkurranse på kr. 195.502.721, - inkl mva.

I dette budsjettet er det medtatt

- Entreprisekostnad
- Uforutsett
- Prosjektledelse og konsulenter
- Styrets kostnader

- Finansiering
- Kommunale avgifter / gebyrer
- Møtehonorarer m.m

	Totalkost	Pr. leil.	Ca. økning i felleskostnad pr. mnd.
Budsjett januar 2025	Kr 210 000 000,-	Kr 1 009 615,-	Kr 5 662,-
Prisindeks januar 2026	Kr 218 400 000,-	Kr 1 050 000,-	Kr 5 889,-

Styret har søkt om økonomisk støtte til arbeidet gjennom Enova til energitiltak. Det er ikke tatt høyde for energibesparing i forbindelse med etterisolering av bygget, dette er estimert til – 800 kr pr måned (pr andel). Husleien vil øke gradvis og vil ved ferdigstillelse havne med en økning på ca 5100,-kr, så lenge det ikke skjer noe uforutsett. Lørenskog kommune gir ikke tilskudd.

Alternativ 2 kun betong:
Det er satt opp et totalbudsjett for arbeidene basert på forhandlet kontraktsum av **januar 2025** etter tilbudskonkurranse på kr. 170.000.000, - inkl mva.

I dette budsjettet er det medtatt
- Entreprisekostnad
- Uforutsett
- Prosjektledelse og konsulenter
- Styrets kostnader
  - Finansiering
  - Kommunale avgifter / gebyrer
  - Møtehonorarer m.m

	Totalkost	Pr. leil.	Ca. økning i felleskostnad pr. mnd.
Budsjett januar 2025	Kr 170 000 000,-	Kr 817 308,-	Kr 4 750,-
Prisindeks januar 2026	Kr 176 800 800,-	Kr 850 000,-	Kr 4 942,-

Lørenskog kommune gir ikke tilskudd. Med denne løsningen får vi ikke ENOVA støtte (10 000 000,-) og det vil ikke komme noen besparelser på energiforbruket.
Prisbesparelsen mellom forslag nr 1 og nr 2 er i praksis ca 200,- pr måned (pr andel)

Fremdrift - mulig videre saksgang og planlegging.

Q3-2025 Reforhandle avtaler
Q4-2025 Endelig kontrakter
Q1-2026 Byggesøknad og planlegging
Q2-2026 Tilrigging og oppstart
Q4-2027 Mulig ferdigstillelse

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 2 år
B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
C) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
D) Valg av valgkomité for 1 år
E) Valg av 5 delegater og 4 varadelegater til BORI`s generalforsamling

Valgkomiteens forslag:

Alle punkter presenteres av valgkomité på møtet.

Skårertoppen II Borettslag
STYRETS ÅRSBERETNING 2024

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder : Aslaug Renate Sørskogen	(valgt for 2 år i 2023)
Nestleder: Odd Ravn	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem: Gunn Elisabeth Tangen	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem: Merethe Bakke	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem: Aina M Sande	(valgt for 2 år i 2023)

Varamedlemmer til styret:

: Anne Lambert-Nielsen	(valgt for 1 år i 2024)
: Maria Therese Knædal	(valgt for 1 år i 2024)
: Agnieszka Sewul	(valgt for 1 år i 2024)
: Ole Jørgen Danbolt	(valgt for 1 år i 2024)
: Antonio Ortiz-Fuglesteg	(valgt for 1 år i 2024)

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget:

Som Delegater:
: Aslaug Renate Sørskogen
: Odd Ravn
: Merethe Bakke
: Gunn Elisabeth Tangen
: Aina M Sande

Varadelegater:
: Anne Lambert-Nielsen
: Maria Therese Knædal
: Ole Jørgen Danbolt
: Antonio Ortiz-Fuglesteg

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

A Borettslaget Skårertoppen II ble stiftet 01/01/71 og har organisasjonsnummer 9550 581 239

Borettslaget har elektronisk fakturamottak med adresse:
EHF: Org.nr:950581239
Fakturadresse epost: 950581239@bori.no
Postboks 323 2001 Lillestrøm

Borettslaget består av 208 andelsboliger, fordelt på 2 høyblokker med adressene Skåreråsen 12 og 16

Eiendommen har gnr. 101, bnr. 42 i Lørenskog kommune.

B Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

C Borettslagets styre har egen postkasse i hver foaje.

Styret kan også kontaktes på vakttelefon, 46890609 og epost styret.skarertoppen2@gmail.com.

Styret har bestått av 4 kvinner og 1 mann. Styrets leder er kvinne. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser i borettslaget.

D HMS / Ansatte / arbeidsmiljø

Borettslaget har 2 ansatte, 1 heltidsansatt vaktmester og 1 deltidsansatt rengjører.
Borettslaget er underlagt interkontrollforskriften av 06.12.96
Forskriftene pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer har plikt til å foreta egenkontroll på elektrisk anlegg og brannvarslings-/brannslokkingsutstyr i boligen og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen.
Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og de ansattes helse og sikkerhet.

Det er utarbeidet en web basert internkontrollsystem for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningene og på eiendommen.

Styret er ikke kjent med at uhell har inntruffet tilknyttet til de ansattes arbeid. Ansatte er innmeldt i obligatorisk tjenestepensjonsordning.

E Ytre miljø

Borettslagets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø i nevneverdig grad.

F Andre opplysninger

Vedtekter/regler

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser og garasjeanlegg. Det er mulighet for motorvarmer i garasjeanlegget.

208 Parkeringsplasser inne (1 pr leilighet)
27 gjesteparkeringsplasser
40 utleieplasser ute
4 parkeringsplasser reservert for funksjonshemmede
1 gjesteparkering for funksjonshemmede

Det er tilrettelagt for el-bil lading i garasjehuset og noen uteparkeringer.

Nøkler/Adgangskort

Nøkler/adgangskort kan fås ved henvendelse til vaktmester/styret og må betales av den enkelte.

Bruksoverlating

Søknadsskjema om bruksoverlating kan lastes ned fra www.bori.no eller fås ved henvendelse til BORI. Søknader behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styret og forretningsfører har oppdatert kontaktinformasjon for både eier og beboer.

Brannsikringsutstyr

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslokningsutstyr, minimum et pulverapparat.
Eier har ansvar for å følge opp dette utstyret og sikre at det ikke er defekt eller mangelfullt. Hvis utstyret er defekt eller har mangler, er eier ansvarlig for å erstatte dette.

Kabel-TV

Tjenesten leveres av Telia. Servicetelefon 92405050 er betjent mellom kl 09:00-20:00 Se www.telia.no for mer informasjon

4. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 14 styremøter. Møte med USBL i forhold til videre arbeid med fasaderehabilitering, i tillegg til behandling av rutinesaker som:

- *Godkjenning av nye eiere*
- *Forkjøpsrett*
- *Bruksoverlating*
- *Budsjettering*
- *Løpende vedlikehold*
- *Forsikringsskader*
- *Klager*
- *Avholdt beboermøte*
- *Avholdt gangmøter*
- *Ekstraordinært generalforsamlingsmøte*

Av større saker kan nevnes:

- *Avholdt møter med USBL i forbindelse med fasaderehabilitering.*
- *Mottatt og gjennomgått tilbud om fasaderehabilitering.*
- *Innhentet lånetilbud i forbindelse med fasaderehabilitering.*
- *Jobbet mot ferdigstilling av infrastrukturen for lademuligheter utendørs.*
- *Kontrollert bad i forbindelse med utløp av garantitid.*
- *Byttet låsesystem i hele borettslaget.*

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

5. REGNSKAPET FOR 2024

Regnskapet for 2024 før finansposter viser et positivt driftsresultat på kr 6 836 051. Det samlede resultatet er også positivt og utgjør kr 1 620 861

Resultatet tar ikke hensyn på avdrag på lån. Borettslagets netto resultat etter avdrag på lån var positivt og utgjør kr 366 074,- jf. note 21.

Styret foreslår at årsresultatet overføres til udekket tap.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvisende oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2024 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2024 og frem til styrets årsberetning er avgitt.

6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2024

Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

Forsikringer:

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en økning på 10 %.

Det er budsjettert med kr 1 900 000,- en økning på ca.10 % fra 2023. Det har ikke lykkes å innhente rimeligere pris pga. borettslagets skadehistorikk.

Kommunale avgifter

Endringer i de kommunale avgiftene har variert de siste årene. Det er budsjettert etter estimat, kr 3 540 000 for 2024, en økning på 15 % i forhold til 2023.

Finanskostnader

Borettslagets felleslån løper i Handelsbanken med en nominell rente 5,55 % pr. mai 2024. Det er hensyntatt en rente på 6% ved budsjettering.

Godkjent av styret, den 26.mai 2025.

Borettslaget Skårertoppen Ii

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2024

Borettslaget Skårertoppen Ii
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	21 313 276	20 226 488	21 351 195	30 853 874
Annen driftsinntekt	2	592 253	173 125	250 000	300 000
Sum driftsinntekter		**21 905 529**	**20 399 613**	**21 601 195**	**31 153 874**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	986 899	961 127	1 158 340	1 129 499
Avskrivninger		261 015	261 116	261 500	261 498
Konsulenttjenester	4	363 828	327 588	334 500	329 999
Kontingenter	5	84 874	84 874	85 000	84 899
Rep og vedlikehold	6	2 265 067	1 870 264	2 155 000	150 911 999
Forsikringer		1 809 317	1 739 591	1 920 000	1 990 999
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	7	3 705 124	3 076 244	3 540 000	3 705 200
Energi og fyring	8	3 732 472	4 074 932	3 950 000	4 450 000
Kabel-TV og telefoni	9	1 050 497	1 004 687	1 087 000	1 102 998
Driftskostnader	10	344 569	211 936	256 000	379 998
Andre driftskostnader	11	446 385	346 007	346 000	417 098
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		19 431	35 967	30 000	37 000
Sum driftskostnader		**15 069 478**	**13 994 330**	**15 123 340**	**164 801 187**
Driftsresultat før finansposter		**6 836 051**	**6 405 282**	**6 477 855**	**-133 647 313**
Finansielle poster					
Finansinntekt		17 492	5 713	0	0
Finanskostnad		5 232 682	4 455 890	5 520 000	13 228 000
Sum finansposter		**-5 215 190**	**-4 450 177**	**-5 520 000**	**-13 228 000**
Årsresultat		**1 620 861**	**1 955 105**	**957 855**	**-146 875 313**
Overført udekket tap	15	1 620 861	1 955 105	0	0
Sum disponering		**1 620 861**	**1 955 105**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Borettslaget Skårertoppen Ii
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	12, 19	23 478 095	23 478 095
Andre driftsmidler	12	1 301 108	1 562 124
Sum varige driftsmidler		24 779 204	25 040 219
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**24 779 204**	**25 040 219**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		1 619 642	1 525 418
Kundefordringer		196 876	157 996
Sum fordringer		1 816 518	1 683 414
Bankinnskudd, kasse o.l.		5 912 038	5 792 699
Skattetrekkkonto	13	45 631	14 365
Sum omløpsmidler		**7 774 187**	**7 490 478**
SUM EIENDELER		**32 553 391**	**32 530 697**

Balanse 31.12.2024

Borettslaget Skårertoppen Ii
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	14	20 800	20 800
Udekket tap	15	-64 681 626	-66 302 486
Sum egenkapital		**-64 660 826**	**-66 281 686**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16, 17, 19	90 437 778	91 953 580
Borettsinnskudd	18, 19	5 387 200	5 387 200
Sum langsiktig gjeld		95 824 978	97 340 780
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 152 482	1 266 202
Annen kortsiktig gjeld	20	236 756	205 402
Sum kortsiktig gjeld		1 389 239	1 471 604
Sum gjeld		**97 214 217**	**98 812 383**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**32 553 391**	**32 530 697**

Borettslaget Skårertoppen Ii

Aslaug Renate Sørskogen
Styrets leder

Odd Ravn
Styremedlem

Merethe Bakke
Styremedlem

Gunn Elisabeth Tangen
Styremedlem

Aina Marie Sande
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.
Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	**Regnskap 2023**	**Budsjett 2024**	**Budsjett 2025**
Generelle Felleskostnader	12 717 120	12 939 264	12 717 195	13 126 196
Stipulerte renter	5 521 152	3 758 976	5 520 000	13 227 999
Stipulerte avdrag	1 669 824	2 079 168	1 670 000	3 099 999
Garasje	998 400	998 400	998 400	998 400
Parkeringsplasser	143 100	191 600	186 000	141 600
Renovasjon	249 600	249 600	249 600	249 600
Lokaler	4 000	0	0	0
Andre innkrevde felleskostnader	10 080	9 480	10 000	10 080
Sum felleskostnader	**21 313 276**	**20 226 488**	**21 351 195**	**30 853 874**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	0	173 125	250 000	0
Antenneleie	425 649	0	0	300 000
El bil/ladeanlegg	166 604	0	0	0
Sum andre driftsinntekter	**592 253**	**173 125**	**250 000**	**300 000**

Note 2 Andre inntekter: Inntekter fra antenneleie flyttet til egen konto.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	523 170	498 257	630 000	610 000
Feriepenger	72 718	69 255	75 600	73 500
Fri telefon	4 392	4 392	4 500	5 000
Gruppeliv	14 425	12 275	13 500	16 000
Annen fordel i arbeidsforhold	10 990	10 955	13 000	10 000
Motkonto for gruppe 52	-29 807	-27 622	0	0
Godtgjørelse til styre- og	250 000	250 000	250 000	249 999
Arbeidsgiveravgift	113 220	109 399	124 080	122 000
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte	10 253	9 765	10 660	11 000
Annen kostnadsgodtgjørelse	6 548	13 495	15 000	16 000
Pensjonsforsikring for ansatte	10 990	10 955	22 000	16 000
Sum lønnskostnader	**986 899**	**961 127**	**1 158 340**	**1 129 499**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har også fått dekket utgifter på kr. 22 324 ifm. julebord, julegaver og diverse, ref. note 11.

Borettslaget har 1 vaktmester, en renholdsarbeider og benytter en tilkalling/ekstrahjelp ved behov.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	8 063	8 000	8 500	8 499
Forretningsførerhonorar	307 150	294 351	308 000	270 000
Andre forvaltningstjenester	17 880	16 955	18 000	18 000
Teknisk bistand	30 735	8 281	0	33 500
Sum konsulenttjenester	**363 828**	**327 588**	**334 500**	**329 999**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kontingent NBBL	12 074	84 874	85 000	12 099
Kontingent BORI	72 800	0	0	72 800
Sum kontingenter	**84 874**	**84 874**	**85 000**	**84 899**

Note 5 Kontingenter: Årets kontingenten er splittet i to forskjellige kontoer.

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	118 944	392 725	130 000	100 000
Vedlikehold VVS	293 975	175 013	150 000	50 000
Vedlikehold elektro	296 331	372 542	150 000	100 000
Vedlikehold utvendig anlegg	10 340	19 445	35 000	39 999
Vedlikehold heis	1 040 460	487 279	450 000	400 000
Vedlikehold garasjer	69 908	71 244	70 000	75 000
Vedlikehold ventilasjon	24 871	24 326	70 000	27 000
Vedlikehold brannsikring	103 451	92 207	100 000	105 000
Dugnadskostnader	2 163	1 406	0	3 000
Egenandel forsikringsskader	0	12 000	0	12 000
Større vedlikehold/påkostninger	304 623	222 079	1 000 000	150 000 000
Sum vedlikeholdskostnader	**2 265 067**	**1 870 264**	**2 155 000**	**150 911 999**

Note 7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	3 705 124	3 076 244	3 540 000	3 705 200
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**3 705 124**	**3 076 244**	**3 540 000**	**3 705 200**

Note 8 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	644 017	647 377	750 000	650 000
Fjernvarme	3 088 455	3 427 555	3 200 000	3 800 000
Sum energi og fyring	**3 732 472**	**4 074 932**	**3 950 000**	**4 450 000**

Note 9 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kabel TV/bredbånd	1 037 723	990 443	1 081 000	1 089 999
Telefon	12 774	14 244	6 000	12 999
Sum kabel-TV og telefoni	**1 050 497**	**1 004 687**	**1 087 000**	**1 102 998**

Note 10 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	127 969	27 000	30 000	129 999
Renholdstjenester	134 291	174 535	186 000	189 999
Snøbrøyting/strøing/feiing	82 310	10 401	40 000	60 000
Sum driftskostnader	**344 569**	**211 936**	**256 000**	**379 998**

Note 11 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Skadedyrbekjempelse	13 800	16 352	15 000	20 000
Søppeltømming/container	287 786	181 617	165 000	220 500
Verktøy og redskaper	12 316	16 390	15 000	15 000
Nøkler, låser og skilt	44 192	43 628	25 000	45 999
Annet driftsmateriale	32 503	0	30 000	35 000
Kontorrekvisita	0	7 353	0	5 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.	102	0	0	1 000
Kostnader tillitsvalgte	22 324	40 226	25 000	24 999
Generalforsamling/årsmøte	18 150	27 282	35 000	30 000
Velferdskostnader	0	0	25 000	0
Gave, ikke fradragsberettiget	5 500	3 070	0	10 000
Øredifferanser	-7	-1	0	0
Bank og kortgebyrer	9 720	10 090	11 000	9 600
Sum andre driftskostnader	**446 385**	**346 007**	**346 000**	**417 098**

Note 12 Anleggsmidler

	Traktor MF 4709 Cab	**Snøfres 220T HS**	**Lekeapparat**	**Gressklipper**
Anskaffelseskost pr.01.01	521 250	81 250	117 575	40 998
Anskaffelseskost pr.31.12	521 250	81 250	117 575	40 998
Årets av- og nedskr. pr.31.12	52 125	16 250	23 514	8 199
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	373 562	67 708	62 706	37 581
Bokført verdi pr.31.12	147 687	13 541	54 868	3 416

	Feiemaskin Haaga iSweep	**Weckman M4 henger**	**Infrastruktur lade anlegg**	**Molok**
Anskaffelseskost pr.01.01	15 499	50 000	1 363 300	107 500
Anskaffelseskost pr.31.12	15 499	50 000	1 363 300	107 500
Årets av- og nedskr. pr.31.12	3 099	0	136 329	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	4 133	50 000	352 185	107 500
Bokført verdi pr.31.12	11 365	0	1 011 114	0

	Vaskemaskin	**Snøskuffe**
Anskaffelseskost pr.01.01	107 480	16 250
Anskaffelseskost pr.31.12	107 480	16 250
Årets av- og nedskr. pr.31.12	21 495	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	48 365	16 250
Bokført verdi pr.31.12	59 114	0

	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01	23 478 095
Anskaffelseskost pr.31.12	23 478 095
Bokført verdi pr.31.12	23 478 095

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.
Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 13 Bundne midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bankinnskudd for skattetrekk	45 631	14 365
Sum skattetrekkonto	**45 631**	**14 365**

Note 14 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 20 800 fordelt på 208 à kr.100.

Note 15 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-66 302 486	-68 257 591
Tilført til/fra EK fra årets resultat	1 620 861	1 955 105
Sum opptjent egenkapital 31.12	-64 681 626	-66 302 486
Udekket tap 31.12	-64 681 626	-66 302 486

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 16 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Pantelån	0	91 953 580
Pantelån	90 437 778	0
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	**90 437 778**	**91 953 580**

Note 17 Pantelån

BOLIGBANKEN ASA		
Renter 31.12.24: 5,85%, løpetid 26 år		
Opprinnelig 2022	101 000 000	
Nedbetalt tidligere	9 046 057	
Nedbetalt i år	91 953 943	
Lånesaldo 31.12		0
Beregnet innfrielsesdato: 03.07.2048		
HANDELSBANKEN		
Renter 31.12.24: 5,55%, løpetid 26 år		
Opprinnelig 2024	0	
Nedbetalt tidligere	-91 072 985	
Nedbetalt i år	635 207	
Lånesaldo 31.12		90 437 778
Beregnet innfrielsesdato: 09.01.2051		
Sum langsiktig gjeld		**90 437 778**

Note 18 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

Note 19 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	95 824 978	97 340 780
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	23 478 095	23 478 095
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	106 387 200	106 387 200

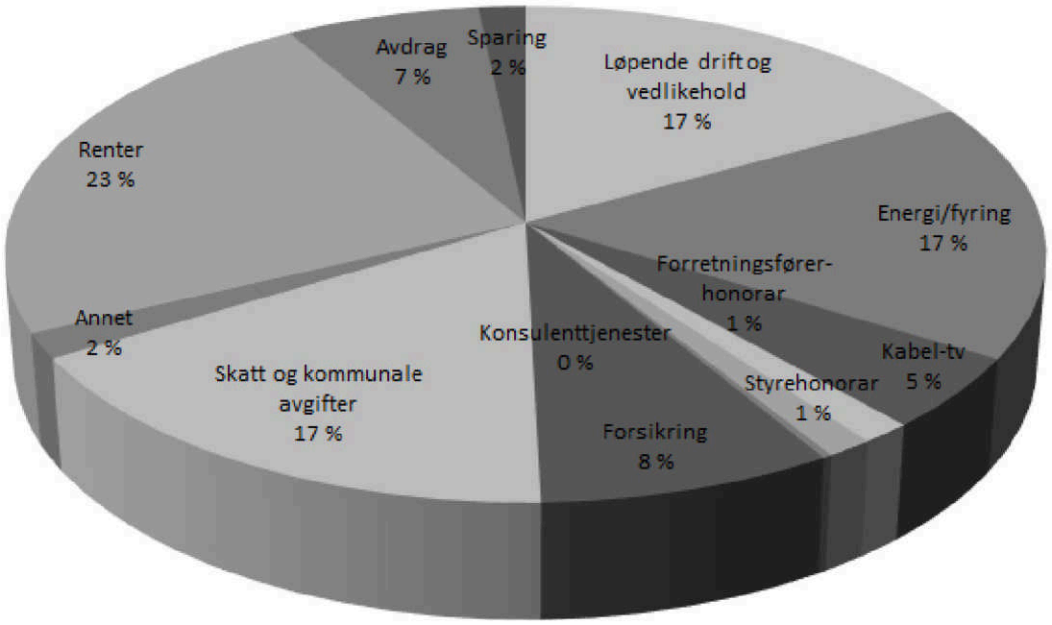
Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 20 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskuddstrekk	21 525	14 365
Påleggstrekk	24 106	0
Skyldig arbeidsgiveravgift	17 412	13 845
Påløpt arbeidsgiveravgift på	10 253	9 764
Gjeld til	152	0
Skyldig feriepenger	72 717	69 255
Påløpt rente	27 428	14 158
Andre påløpte kostnader	63 163	84 016
Uopptjent inntekt	0	0
Sum annen kortsiktig gjeld	**236 756**	**205 402**

Note 21 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	**6 018 874**	**5 910 189**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	1 620 861	1 955 105
Tilbakeføring av avskrivning	261 015	261 116
Årets investeringer	0	-15 499
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-1 515 801	-2 092 036
B. Årets endring i disponible midler	366 074	108 686
C. Disponible midler 31.12	**6 384 949**	**6 018 874**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	7 774 187	7 490 478
- Kortsiktig gjeld	1 389 239	1 471 604
= Disponible midler 31.12	**6 384 949**	**6 018 874**



Diagrammet viser felleskostnadenes fordeling på driftskostnader, renter, avdrag og likviditetsøkning.

21 Årsregnskap 2024.pdf

Navn	Dato
Bakke, Merethe	**2025-05-07**

Identifikasjon

bankID Bakke, Merethe

Navn	Dato
Ravn, Odd	**2025-05-06**

Identifikasjon

bankID Ravn, Odd

Navn	Dato
Sande, Aina Marie	**2025-05-05**

Identifikasjon

bankID Sande, Aina Marie

Navn	Dato
Sørskogen, Renate	**2025-05-12**

Identifikasjon

bankID Sørskogen, Renate

Navn	Dato
Tangen, Gunn Elisabeth	**2025-05-05**

Identifikasjon

bankID Tangen, Gunn Elisabeth

styret.com

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

Til generalforsamlingen i Borettslaget Skårertoppen Ii

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Skårertoppen Ii som viser et overskudd på NOK 1 620 861. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
13.05.2025

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Lillestrøm, 13. mai 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 13.05.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

13.05.2025 22:49:16

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

NAVNESEDDEL

Skriv andelseiers navn og leilighetsnummer på denne navneseddelen og levér den ved inngangen til møtelokalet.

Vennligst bruk **BLOKKBOKSTAVER**

Navn: .....

Leil.nr.: .....

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og det er kun anledning til å være fullmektig for én andel. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

FULLMAKT

Jeg gir .....
(navn)

fullmakt til å møte på generalforsamlingen i

.....

den .....

Leilighetsnummer: .....

.....
(underskrift)

NB! Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier

STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 8

021 Borettslaget Skårertoppen II

Protokoll for ekstraordinær generalforsamling 24.09.2025

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Vedtatt med 91 stemmer

> "Styreleder velges til møteleder. Daniel Lambert- Nielsen signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 15 stemmer

Totalt antall stemmer: 106

Blanke stemmegivere: 11 (telles ikke)

Sak 2: Vedtektsendring

Kvalifisert flertall (2/3) ikke oppnådd.
Forslaget faller.

På bakgrunn av nye valget av styret ønsker vi at selve prosessen av å drive et borettslag og et styre skal gjøre på den mest profesjonelle og praktiske måte. Vi kommer derfor nå til å foreslå et vedtekt endring av vedtektene våre. Vi ønsker å bytte det til borettslag styre skal være 3 til 5 medlemmer og 1-3 varamedlemmer.
Grunnen til det er at det gjør prosessen mye ryddigere hvis en iløpet av den perioden de skal sitte plutselig av helse eller andre personlige grunner velger å måtte trekke seg. Da slipper man en ny prosess hvor alle i borettslaget må møtes til nok et ekstra møte og styre slipper mange runder med ny registrering osv. En slik løsning vil også gi fleksibilitet, slik at styret kan reduseres i perioder med lav aktivitet og utvides i år med større arbeidsmengde.

Forslag:
Vedtektene §8-1 ¨Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med fire varamedlemmer¨ endres til ¨Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 - 5 styremedlemmer og 1-3 varamedlemmer¨.

Innsenders forslag - 70 stemmer

> §8-1 endres til ¨Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 - 5 styremedlemmer og 1-3 varamedlemmer¨.

Mot: 43 stemmer

Totalt antall stemmer: 113

Blanke stemmegivere: 4 (telles ikke)

Ekstraordinær generalforsamling 24.09.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Lambert-Nielsen, Daniel	**2025-09-24**	**Sagvik, Fredrik Teddy**	**2025-09-24**

Identifikasjon

bankID Lambert-Nielsen, Daniel

Identifikasjon

bankID Sagvik, Fredrik Teddy

styret.com This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

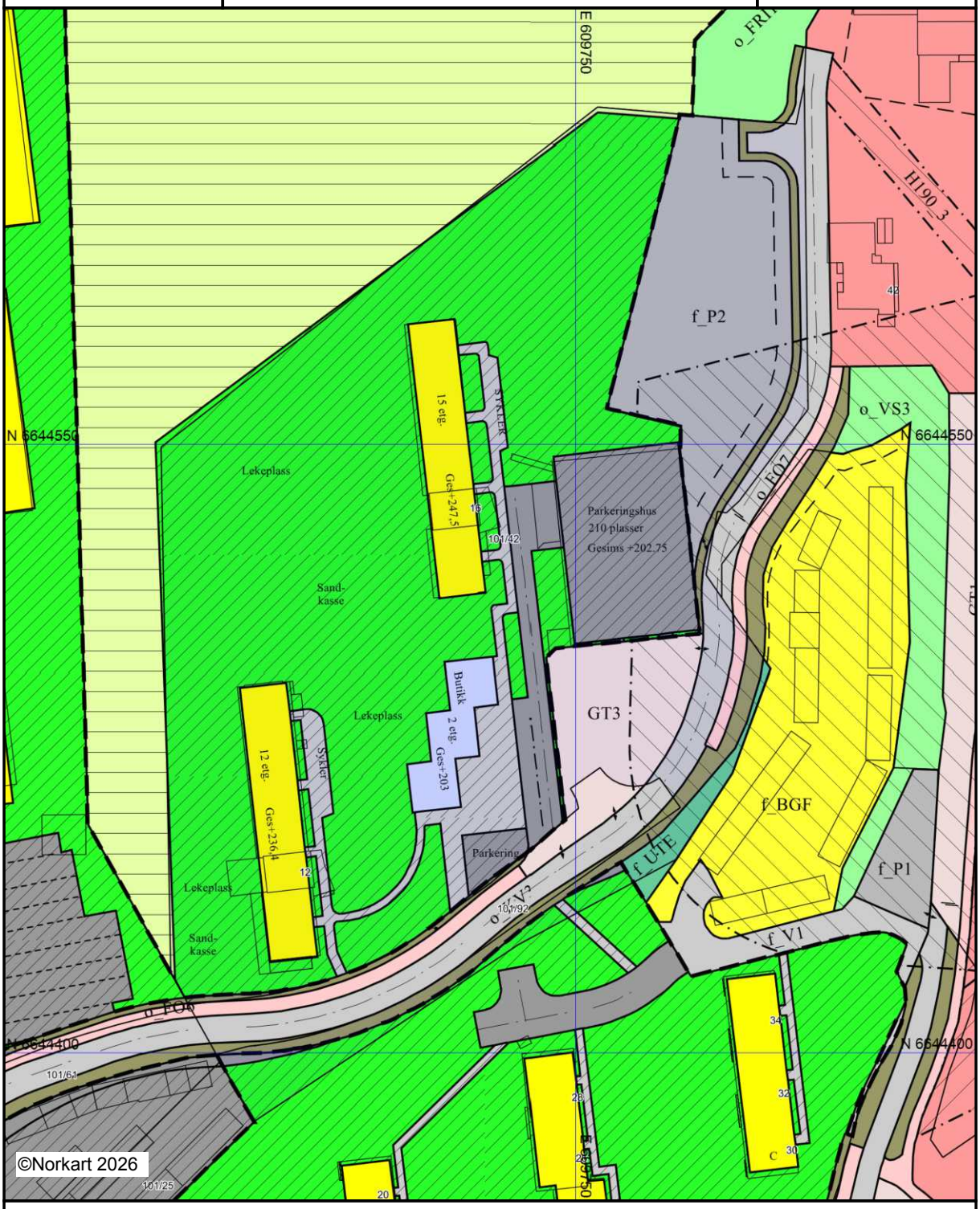
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 101/42
Adresse: Skåreråsen 12
Utskriftsdato: 03.02.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Blokkbebyggelse
- Område for forretning
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Friområder
- Friluftsområde (på land)
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles areal for garasjer
- Felles grøntanlegg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
- Undervisning
- Uteoppholdsareal
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Friområde
- Vegetasjonsskjerm
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og an

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Vegstegning / fysisk sperre
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling 25.08.2025 for Borettslaget Skårertoppen II.

Møtested: Møte vil bli avholdt på garasjetaket. Ta med stol og paraply ved behov.
Tid: kl. 18:30

På bakgrunn av generalforsamlingens vedtak om å utsette sak 6 – personvalg – innkalles det herved til ekstraordinær generalforsamling med formål å gjennomføre valg av nytt styre.

Valgkomiteen, som ble opprettet under generalforsamlingen den 18.06.2025, har nå levert en liste med kandidater til styreverv.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme. Vi ønsker til å presisere at alle oppfordres til å ta med mobiltelefon for å kunne avgi stemme digitalt.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.
Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Personvalg
Sak 3: Delegatvalg til boligbyggelaget

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1
"Jan Petter Winther fra BORI BBL velges til møteleder. Nina Mathisen og Maria Knædal signerer protokoll sammen med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Personvalg

På bakgrunn av generalforsamlingens vedtak om å utsette sak 6 – personvalg – innkalles det herved til ekstraordinær generalforsamling med formål å gjennomføre valg av nytt styre.

Valgkomiteen vedtok i sitt møte den 02.07.2025 at kandidatene til styreverv får anledning til å presentere seg selv. Beboerne vil også få mulighet til å stille spørsmål til hver enkelt kandidat.

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

- Fredrik Sagvik Blomberg
- Kajeethan Velupillai
- Vegar Østby

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Fredrik Sagvik Blomberg
- Kajeethan Velupillai
- Daniel Lambert
- Kristian Eide
- Joel Kolomoni Dumonoko
- Vegar Østby
- Merethe Bakke
- Gunn Elisabeth Tangen
- Abdul Kadir Warsame
- Maria Knædal

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

- Daniel Lambert
- Kristian Eide
- Joel Kolomoni Dumonoko
- Vegar Østby
- Merethe Bakke
- Gunn Elisabeth Tangen
- Abdul Kadir Warsame

- Maria Knædal

Sak 3: Delegatvalg til boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.

Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen. Det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

Kandidater til **BBL Delegat (1 år)**:

- Fredrik Sagvik
- Kajeethan Velupillai
- Daniel Lambert
- Kristin Eide
- Vegard Østby
- Joel Kolomoni
- Antony Wolff
- Merethe Bakke
- Gunn Elisabeth Tangen
- Abdul Kadir Warsame
- Maria Knædal

Kandidater til **BBL Varadelegat (1 år)** :

- Fredrik Sagvik
- Kajeethan Velupillai
- Daniel Lambert
- Kristin Eide
- Vegard Østby
- Joel Kolomoni
- Antony Wolff
- Merethe Bakke
- Gunn Elisabeth Tangen
- Abdul Kadir Warsame
- Maria Knædal

Utskriftsdato: 03.02.2026

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.**	101	**Bruksnr.**	42	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skåreråsen 12, 1473 LØRENSKOG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For borettsandeler kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for borettslaget.

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.

021 Borettslaget Skårertoppen II

Protokoll for ekstraordinær generalforsamling 25.08.2025

Sted: Møte vil bli avholdt på garasjetaket. Ta med stol og paraply ved behov
114 av 208 mulige stemmegivere var representert.
102 deltok fysisk, 12 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Vedtatt med 101 stemmer

> "Jan Petter Winther fra BORI BBL velges til møteleder. Nina Mathisen og Maria Knædal signerer protokoll sammen med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 101
Blanke stemmegivere: 4 (telles ikke)

Sak 2: Personvalg

På bakgrunn av generalforsamlingens vedtak om å utsette sak 6 – personvalg – innkalles det herved til ekstraordinær generalforsamling med formål å gjennomføre valg av nytt styre.

Valgkomiteen vedtok i sitt møte den 02.07.2025 at kandidatene til styreverv får anledning til å presentere seg selv. Beboerne vil også få mulighet til å stille spørsmål til hver enkelt kandidat.

Styreleder (2 år)

Fredrik Sagvik Blomberg Valgt

Totalt antall stemmer: 103

Styremedlem (2 år) (4 posisjoner)

Kristian Eide	1. valg
Daniel Lambert	2. valg
Merethe Bakke	3. valg
Joel Kolomoni Dumonoko	4. valg

Totalt antall stemmer: 90

Varamedlem (1 år) (4 posisjoner)

Gunn Elisabeth Tangen	1. valg
Maria Knædal	2. valg
Vegar Østby	3. valg
Abdul Kadir Warsame	4. valg

Totalt antall stemmer: 79

Sak 3: Delegatvalg til boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.

Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen. Det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

BBL Delegat (1 år) (5 posisjoner)

Fredrik Sagvik	1. valg
Daniel Lambert	2. valg
Kristin Eide	3. valg
Joel Kolomoni	4. valg
Merethe Bakke	5. valg

Totalt antall stemmer: 96

BBL Varadelegat (1 år) (5 posisjoner)

Gunn Elisabeth Tangen	1. valg
Kajeethan Velupillai	2. valg
Maria Knædal	3. valg
Vegard Østby	4. valg
Antony Wolff	5. valg

Totalt antall stemmer: 76

Ekstraordinær generalforsamling 25.08.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato
Winther, Jan Petter	**2025-08-25**

Identifikasjon

bankID Winther, Jan Petter

Navn	Dato
Mathisen, Nina	**2025-08-25**

Identifikasjon

bankID Mathisen, Nina

Navn	Dato
Knædal, Maria Therese	**2025-08-25**

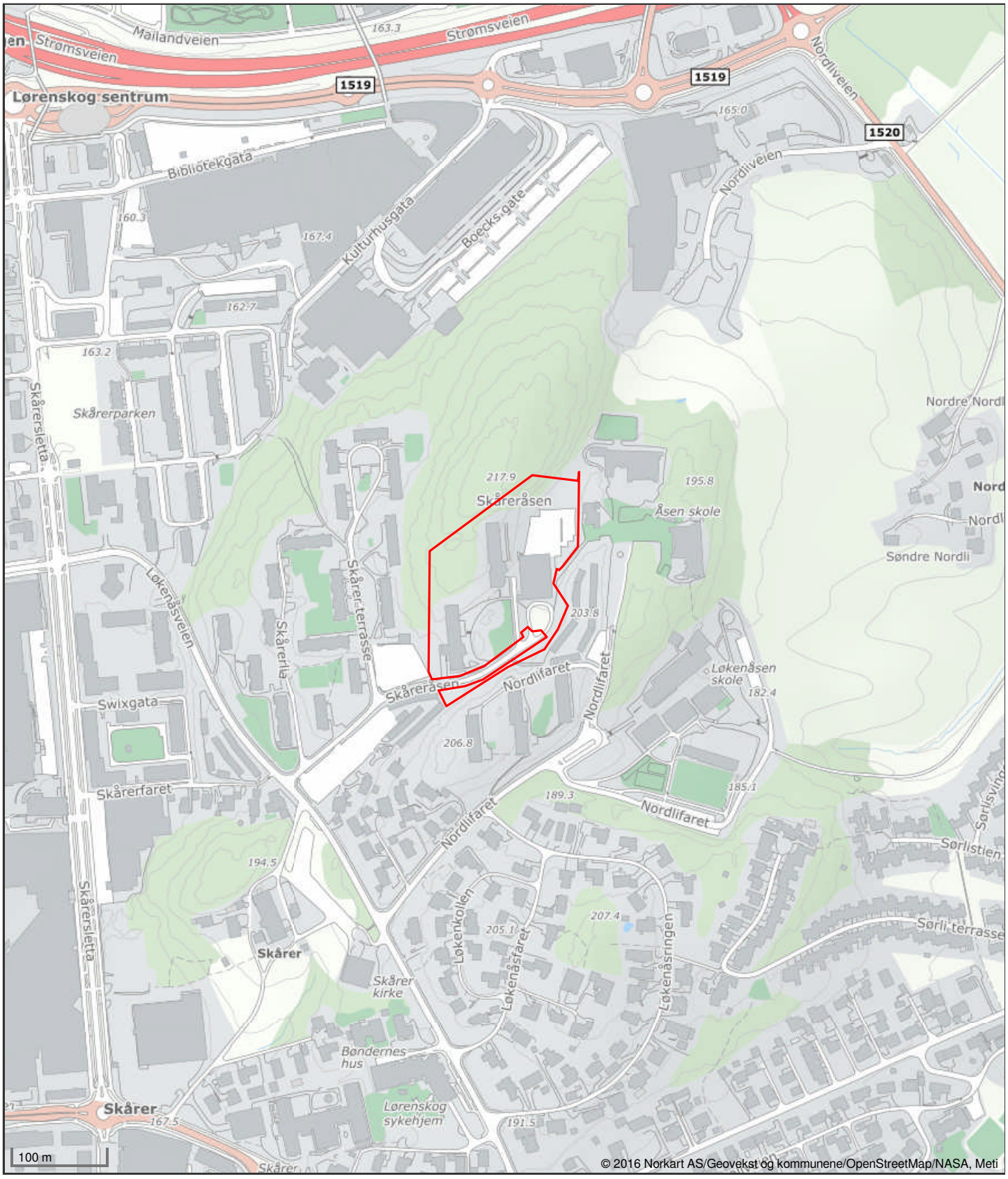
Identifikasjon

bankID Knædal, Maria Therese

styret.com This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Utskriftsdato: 03.02.2026

Oversiktskart for eiendom 3222 - 101/42//



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

Spesielle forhold og tinglyste heftelser.

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

  Gjeldende planer finner du på våre nettsider her.

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

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

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

- Når det gjelder tinglyste heftelser kontaktes Kartverket.

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

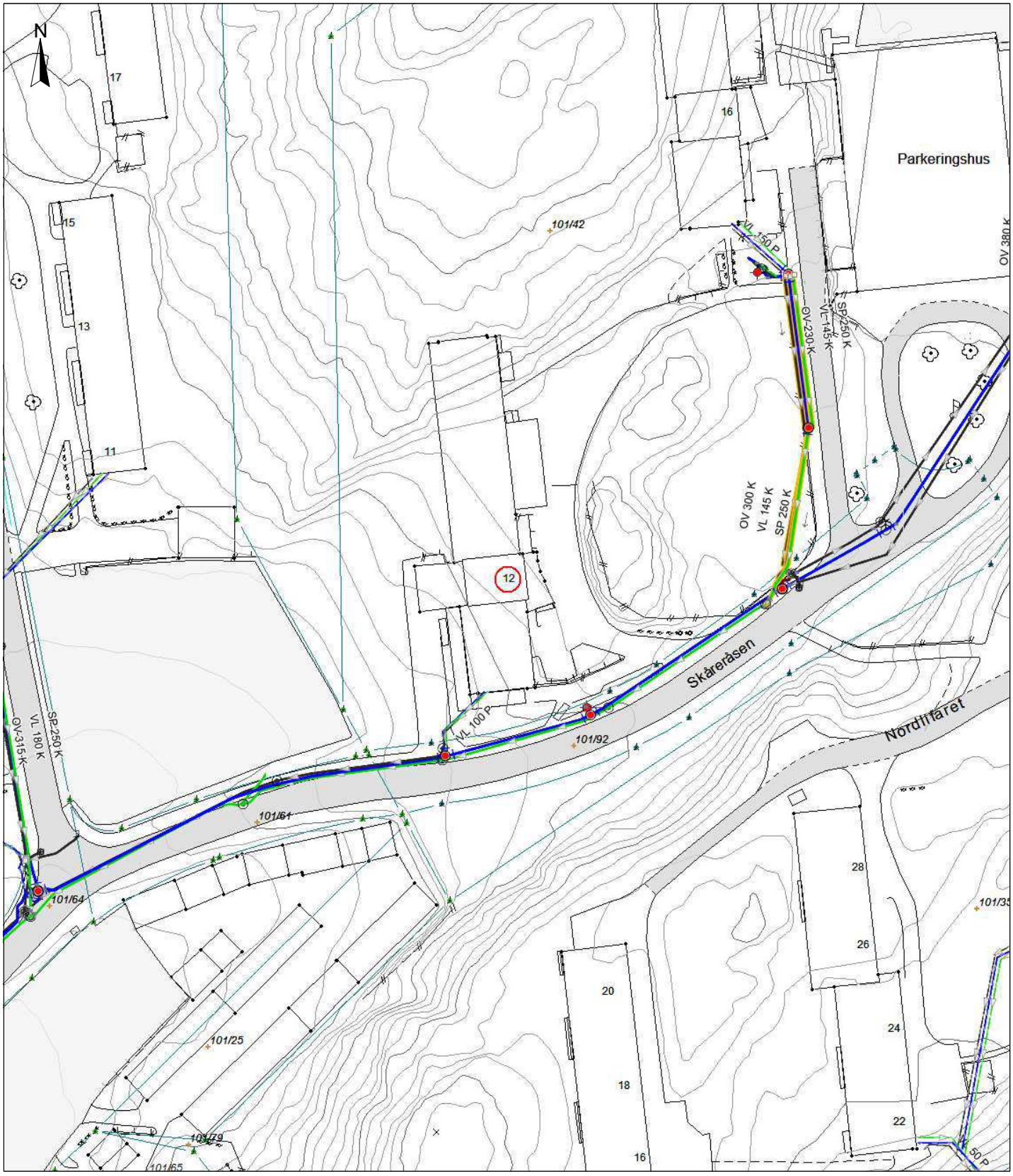
- Store deler av Romerike ligger under marin grense, hvor det er forekomster av kvikkleire.
  Undersøk forholdene her .
  Kommunen kan kreve ytterligere undersøkelser av farenivå eller at plan eller tiltak endres.

LEDNINGSKART Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **101** Bnr.: **42** Adresse: **Skåreråsen 12**

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.

Skåreråsen 12

Nabolaget Skårer - vurdert av 56 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Åsen skole (1-7 kl.) 338 elever, 15 klasser	6 min 0.5 km
Benterud skole (1-7 kl.) 547 elever, 21 klasser	14 min 1.2 km
Solheim skole (1-7 kl.) 506 elever, 20 klasser	16 min 1.4 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	4 min 0.3 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 564 elever, 40 klasser	19 min 1.7 km
Mailand videregående skole 900 elever	18 min 1.5 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min 2.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Skåreråsen Linje 120	4 min 0.3 km
Hanaborg stasjon Linje L1	8 min 3.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 15.8 km
Oslo Gardermoen	30 min

BARNEHAGER

Solheim barnehage (1-5 år) 82 barn	7 min 0.7 km
Skårungen Barnehave (1-5 år) 27 barn	8 min 0.7 km
Løkenåsen barnehage (1-5 år) 157 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Skårer	6 min
Rema 1000 Skårer	9 min

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

VARER/TJENESTER

Triaden Lørenskog Storsenter	12 min
Apotek 1 Skårersletta	9 min
Triaden Vinmonopol	12 min

SPORT

Skårerhallen flerbrukshall	2 min
Løkenåsen skole	5 min
Fresh Fitness Skårer	6 min
SATS Triaden	11 min

«Koselig nabolag, med mange hyggelige naboer!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

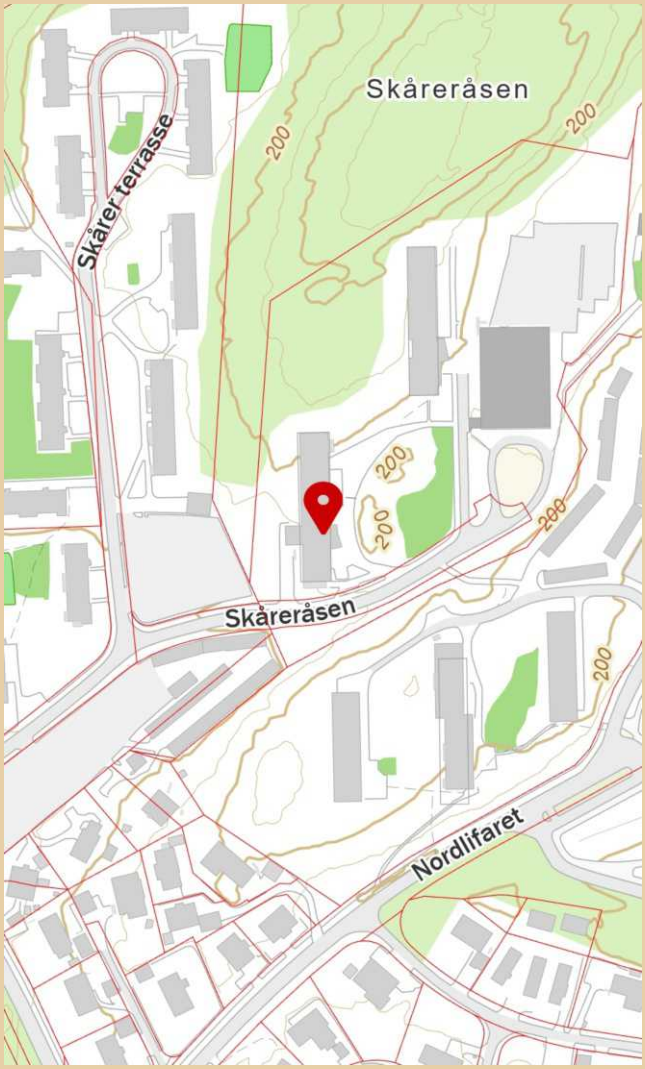
Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Gående



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

Skåreråsen 12

Nabolaget Skårer - vurdert av 56 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Åsen skole (1-7 kl.) 338 elever, 15 klasser	6 min 0.5 km
Benterud skole (1-7 kl.) 547 elever, 21 klasser	14 min 1.2 km
Solheim skole (1-7 kl.) 506 elever, 20 klasser	16 min 1.4 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	4 min 0.3 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 564 elever, 40 klasser	19 min 1.7 km
Mailand videregående skole 900 elever	18 min 1.5 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min 2.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Skåreråsen Linje 120	4 min 0.3 km
Hanaborg stasjon Linje L1	8 min 3.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 15.8 km
Oslo Gardermoen	30 min

BARNEHAGER

Solheim barnehage (1-5 år) 82 barn	7 min 0.7 km
Skårungen Barnehave (1-5 år) 27 barn	8 min 0.7 km
Løkenåsen barnehage (1-5 år) 157 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Skårer	6 min
Rema 1000 Skårer	9 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Triaden Lørenskog Storsenter	12 min
Apotek 1 Skårersletta	9 min
Triaden Vinmonopol	12 min

SPORT

Skårerhallen flerbrukshall	2 min
Løkenåsen skole	5 min
Fresh Fitness Skårer	6 min
SATS Triaden	11 min

«Koselig nabolag, med mange hyggelige naboer!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

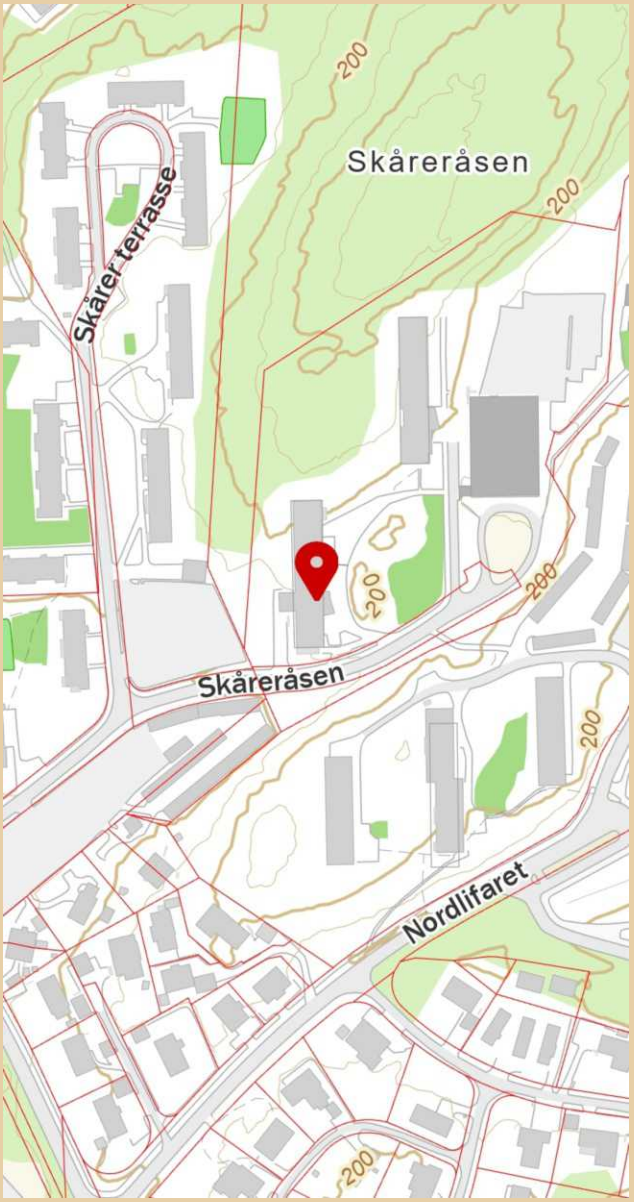
Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Gående



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

Skåreråsen 12

Nabolaget Skårer - vurdert av 56 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Åsen skole (1-7 kl.) 338 elever, 15 klasser	6 min 0.5 km
Benterud skole (1-7 kl.) 547 elever, 21 klasser	14 min 1.2 km
Solheim skole (1-7 kl.) 506 elever, 20 klasser	16 min 1.4 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	4 min 0.3 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 564 elever, 40 klasser	19 min 1.7 km
Mailand videregående skole 900 elever	18 min 1.5 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min 2.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Skåreråsen Linje 120	4 min 0.3 km
Hanaborg stasjon Linje L1	8 min 3.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 15.8 km
Oslo Gardermoen	30 min

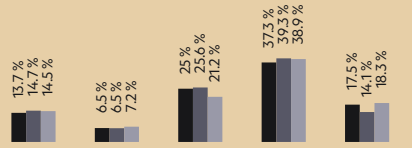
BARNEHAGER

Solheim barnehage (1-5 år) 82 barn	7 min 0.7 km
Skårungen Barnehave (1-5 år) 27 barn	8 min 0.7 km
Løkenåsen barnehage (1-5 år) 157 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Skårer	6 min
Rema 1000 Skårer	9 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Skårer	2 074	953
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 75/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Naboskapet
Høflige 59/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Gående

SPORT

Skårerhallen flerbrukshall	2 min
Løkenåsen skole	5 min
Fresh Fitness Skårer	6 min
SATS Triaden	11 min

«Koselig nabolag, med mange hyggelige naboer!»

— Sitat fra en lokalkjent

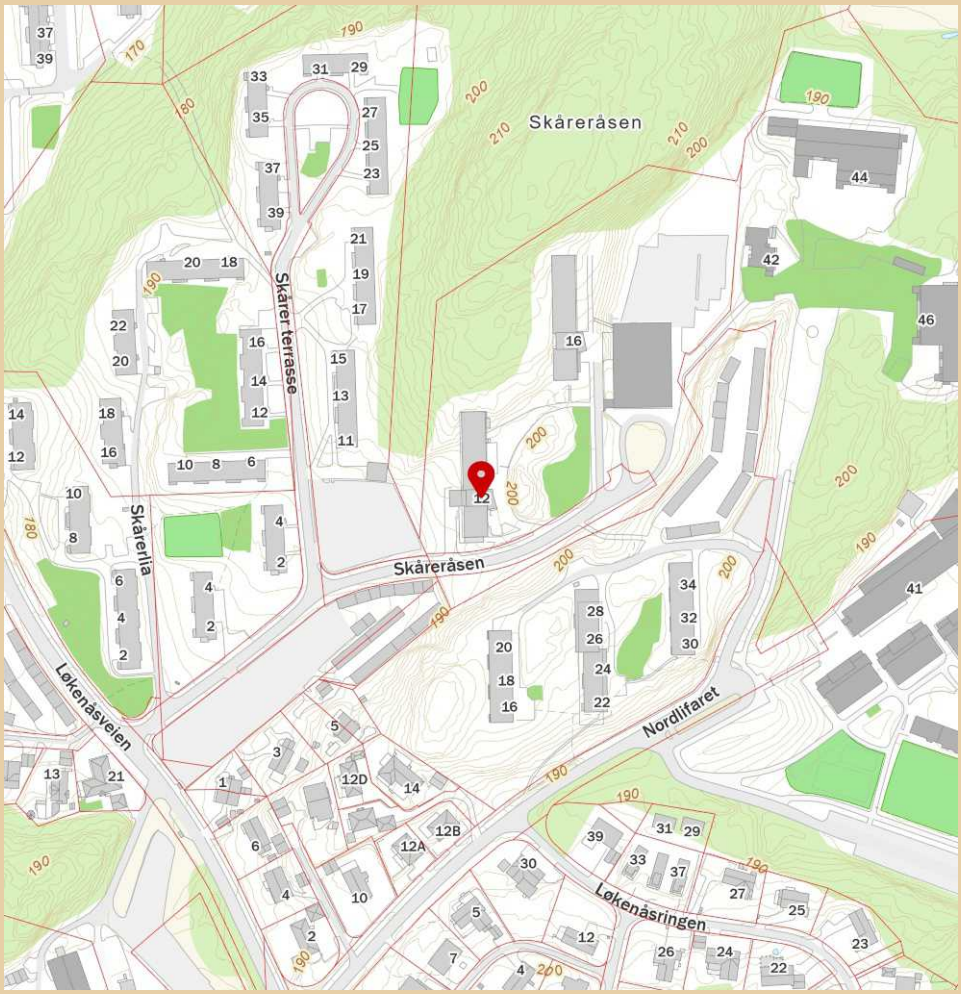
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Skåreråsen 12, 1473 Lørenskog
Gnr. 101, Bnr. 42, andelsnr. 62 i SKÅRERTOPPEN 2 BORETTSLAG, Lørenskog kommune.

Oppdragsnummer:
6260052

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Trond Nordahl Amundsen

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 901 09 389

E-post: trond.nordahl.amundsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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