


# Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Søster Mathildes gate 31, 1473  
LØRENSKOG

 LØRENSKOG kommune

# gnr. 102, bnr. 458, snr. 222

**Sum areal alle bygg: BRA: 52 m<sup>2</sup> BRA-i: 49 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 26.05.2026

Rapportdato: 26.05.2026

Oppdragsnr.: 21674-1036

Referansenummer: UF4177

Foretak: MIN-TAKST AS

Takstingeniør: Tore Haugstulen



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.

# MIN-TAKST AS

Tømrermester/Bygningsingeniør med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 2. Lekkasjesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter

## Rapportansvarlig

*Tore Haugstulen*

Tore Haugstulen

th@min-takst.no

904 18 516



# 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 byggregler

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 eksemplarframstilling 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige 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 straktiltak 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

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunn og fundamenter: Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn. Yttervegger er støpt betong/stål i bærende konstruksjoner og utfyllende fasader med puss og panel. Takkonstruksjon er flatt tak i betongkonstruksjon, antatt teknet med papp/ folie. Etasjeskiller er av lettbetongelementer. Vinduer med 3-lags energiglass. Brann- og lydklassifisert entrédør. Glatte, laminerte innerdører. Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene. Det er heis i blokken.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Her bor du fredelig til med flotte grøntområder rett utenfor døren, samtidig som du har kort vei til butikker, kollektivtransport og alt av servicetilbud. Leiligheten har en åpen stue- og kjøkkenløsning med parkett på gulv, plass til sofagruppe og spisebord, og utgang til en balkong. Felleskostnadene dekker oppvarming via fjernvarme og internett, som gir en forutsigbar bokostnad.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

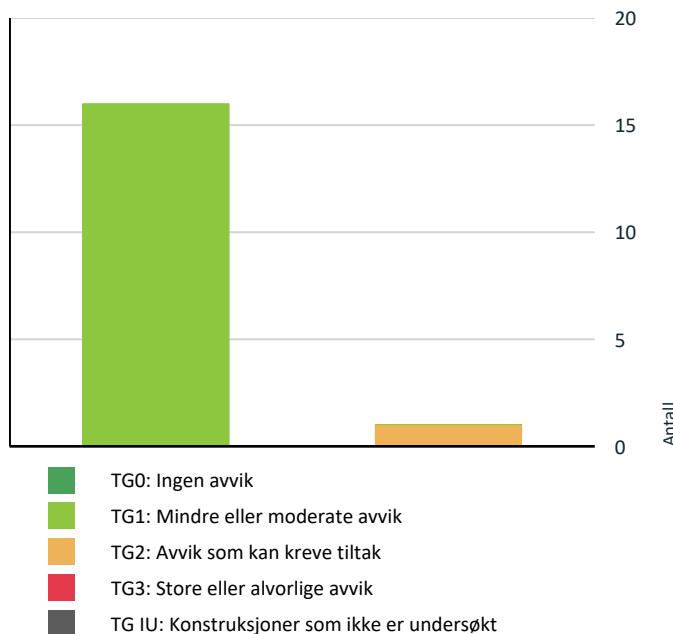
### Boligbygg med flere boenheter

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



# 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 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**!** Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
2021

## UTVENDIG

### ! TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

### ! TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.



### ! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

sydvendt balkong på ca 7m2



## INNVENDIG

### ! TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.



### ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Det er målt ca 4mm høydeforskjell på gulv i stue i hovedetg over en lengde på ca 6 m. Etasjeskiller er av betongdekke.

### ! TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendig har boligen malte glatte dører.

**Vurdering av avvik:**

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

**Konsekvens/tiltak**

- Lokal utbedring må påregnes.



## VÅTROM

### ETASJE > BAD/VASKEROM

# Tilstandsrapport

## Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerkjøringer.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater med downlight.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

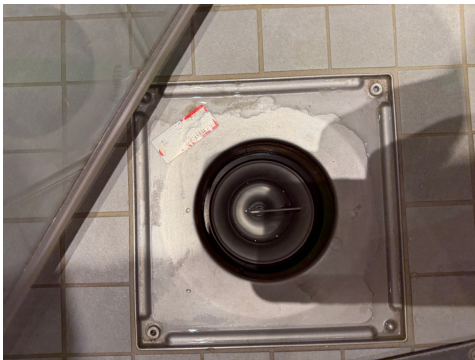
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40mm.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er nyere stålsluk og banemembran med dokumentert utførelse



## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

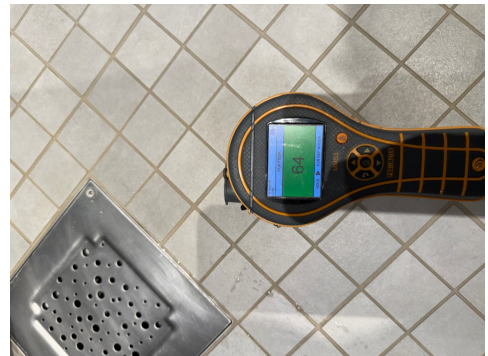
Det er balansert ventilasjon.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

## Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.



## KJØKKEN

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.



# Tilstandsrapport



## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

### ! TG 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

### 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 forenklete 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.*

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.  
**2020**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**

# Tilstandsrapport

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, brantilløp 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 varmtvannsbereeder, jmfør 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?

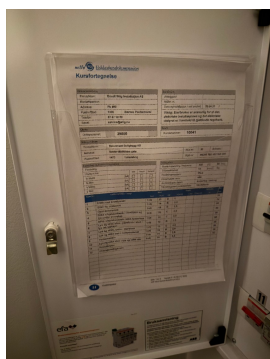
**Nei**

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?

**Nei**



# 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

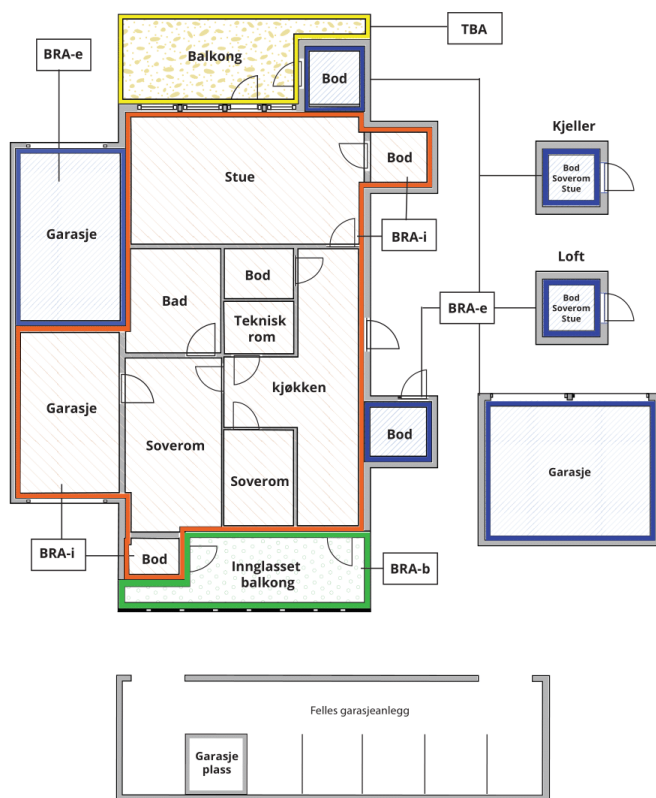
## Hva er måleverdig areal?

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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	49	3		52	7
<b>SUM</b>	<b>49</b>	<b>3</b>			<b>7</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>52</b>				

## Romfordeling

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

## Kommentar

Bod i kjeller på ca 3m2.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2026	Tore Haugstulen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	102	458		222	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Søster Mathildes gate 31

### Hjemmelshaver

Ali Hassan

## Eiendomsopplysninger

### Tinglyste/andre forhold

Høydepunkter:

- Energieffektiv med energiklasse A
- Balansert ventilasjon
- Heisadkomst direkte til etasjen
- Kjøkken med integrerte hvitevarer
- Flislagt bad med gulvvarme
- Ekstern bod i kjeller på ca. 3 m<sup>2</sup>

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.05.2026	

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 bygningssakkyndige 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 rekkverkhøyder/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 dampsperran 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 sokkeetasje) 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 branntekniske 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 tilgjengelige 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 insiden 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 slitasje: 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).

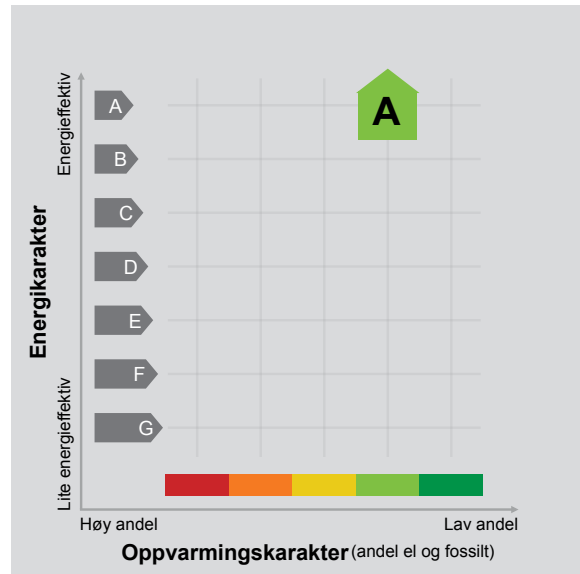
## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- 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 omsluttete 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 godkjenning 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.

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](#)

## Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SKÅRERBYEN 1 SAMEIE
Antall registrerte enheter	4
Postnummer	1473
Sted	LØRENSKOG
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	102
Bruksnummer	458
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300715143
Merkenummer	Energiattest-2025-227164
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

**Bygningskategori:** Boligblokker  
**Bygningstype:** Leilighet  
**Byggeår** 2021  
**Bygningsmateriale:**  
**BRA:** 48  
**Ant. etg. med oppv. BRA:**  
**Detaljert vegger:** Ja  
**Detaljert vindu:** Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

### Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen


Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).



## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende enheter (4)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Søster Mathildes gate 31	300715143	H0103	208	0	
Søster Mathildes gate 31	300715143	H0203	215	0	
Søster Mathildes gate 31	300715143	H0303	222	0	
Søster Mathildes gate 31	300715143	H0403	229	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2021

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	12 m <sup>2</sup>
Areal tak	0 m <sup>2</sup>
Areal gulv	0 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	48 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	48 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	133 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	219,5 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	0,60 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	09.06.2021
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)

Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,65 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	87 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

#### Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,25
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,63
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,89
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,37
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98
---	------

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
----------------------	------------------

Dato for beregning	23.1.2024
--------------------	-----------

Henvvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	
--	--

#### Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
------------------	--------

Versjon	6.017
---------	-------

Produsent / leverandør	ProgramByggerne
------------------------	-----------------

Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning
--	-------------------------

#### Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

#### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

##### Netto energibudsjett

Romoppvarming	5,4 kWh/år
---------------	------------

Ventilasjonsvarme	5,0 kWh/år
-------------------	------------

Varmtvann	29,8 kWh/år
-----------	-------------

Vifter	9,7 kWh/år
--------	------------

Pumper	0,7 kWh/år
--------	------------

Belysning	11,4 kWh/år
-----------	-------------

Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
----------------	-------------

Romkjøling	0,0 kWh/år
------------	------------

Ventilasjonkjøling	0,0 kWh/år
--------------------	------------

TotaltNettoEnergibehov	79,5 kWh/år
------------------------	-------------

Beregnet levert energi ved normalisert klima	3 936 kWh/år
--	--------------

Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	81,48 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
--	--------------------------------

Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2 038 kWh/år
--	--------------

Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	81,48 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
---	--------------------------------

Beregnet levert energi ved lokalt klima	3 936 kWh/år
---	--------------

##### Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
--------------	----------

Olje	0 liter/år
------	------------

Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
------	-------------------------

Fjernvarme	0 kWh/år
------------	----------

Biobrensel	0 kg/år
------------	---------

Annen energivare	0 kWh/år
------------------	----------

Totalt	0 kWh/år
--------	----------

##### Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 255 kWh/år
--------------	--------------

Olje	0 kWh/år
------	----------

Gass	0 kWh/år
------	----------

Fjernvarme	1 681 kWh/år
------------	--------------

Biobrensel	0 kWh/år
------------	----------

Annen energivare	0 kWh/år
------------------	----------

Totalt	3 936 kWh/år
--------	--------------

Sum andel elektrisitet, olje og gass	33,0 %
--------------------------------------	--------



Skårer Bolig AS  
Postboks 13  
0311 OSLO

Saksbehandler / telefon  
Nirosh Theva Ranjan / 969 47 042

Vår referanse:  
18/2957- 181

Deres referanse:

Dato:  
06.09.2023

## Ferdigattest - Boligblokk

<b>Adresse</b> Søster Mathildes gate 31, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40 og 42	<b>Gnr./bnr./fnr./snr.</b> 102/458//	<b>Bygning</b>
<b>Ansvarlig søker</b> Hrtb AS St Olavsgate 28 0166 OSLO	<b>Tiltakshaver</b> Skårer Bolig AS Postboks 13 0311 OSLO	
<b>Tiltakets art:</b>	<b>Bygningstype:</b> Stort frittfl. boligbygg på 5 -> etasjer	

### Ferdigattest er gitt med bakgrunn i mottatt søknad.

Søknad om ferdigattest for Søster Mathildes gate 31, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40 og 42 (Byggetrinn 1 og 2) er mottatt 16.05.2022. Sist supplerende dokumentasjon er mottatt 21.08.2023.

Tillatelse for oppføring av 7 boligblokker med til sammen 236 boenheter ble gitt den 09.11.2018 (saksnr. 18/2957-19)

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

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

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

### Klageadgang

Vedtaket kan påklages til statsforvalteren i Oslo og Viken i medhold av plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI. Klage sendes Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog eller [postmottak@lorenskog.kommune.no](mailto:postmottak@lorenskog.kommune.no)

Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til klageren. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort.

Med hilsen  
byggesaksavdelingen

Kourosh Mastoury for  
Na Stephansen  
avdelingsleder

Nirosh Theva Ranjan  
saksbehandler



EMERA NO2 AS  
Emera Oslo Øst v/Anders Eggen Mogseth  
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR  
E-post: anders.mogseth@emera.no

Deres ref.: 02260174 .

Vår ref.: 2586-1-222

Dato: 27.05.2026

## Megleropplysninger

Boligselskap: Skårerbyen 1 Sameie  
Organisasjonsnr: 926017241  
Seksjonseier: Ali, Hassan  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 222  
Adresse: Søster Mathildes Gate 31, 1473 LØRENSKOG  
Seksjonsnummer: 222  
Gnr. 102  
Bnr. 458

## Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 7663191.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje - Enkelte seksjonseiere har p-plass i anleggseiendom gnr 102 bnr 459 Lørenskog. Ideel eierandel 1/185 del. Opprettet som realssameie til boligseksjonen. Administrasjonsgebyr til forretningsfører iht gjeldende prislister. Følger boligseksjonen ved salg, med mindre annet opplyses. Felleskostnader ved garasjeplass kommer i tillegg. Hvis garasjeandelen ikke følger boligseksjonen kan den selges internt i sameie, selger må tinglyse eierandelen på seksjonen til kjøper.

Avregning varmt og kaldt forbruksvann/vannbåren varme bad ved ISTA - Ved flytting må målerstand meldes til ISTA: <https://www.ista.com/no/kontakt/kontakt/>

Selvaag Pluss: Et konsept fra Selvaag hvor eierne har eksklusiv tilgang til et serviceområde med kaffebar, aviser, trimrom, gjesterom, selskapslokaler mm. Serviceområdet betjenes av en vert som hjelper med store og små tjenester. Selskapet er energimerket. Selvaag Pluss økes med 4,1% fra 01.01.2026 Garasje/parkering økes med 10% fra 01.04.2026

## Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

## Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 445,15,-

### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto gulvvarme, vann og avløp	1 164,00	
Selvaag Pluss	156,15	
Internett	617,00	
Felleskostnader	1 508,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåned, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	232,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	11 786,-
Gjeld:	0,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

Ingen lån registrert for leilighet.

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rushil Kumar Pathak pr. e-post: [rushil.kumar.pathak@obos.no](mailto:rushil.kumar.pathak@obos.no) eller telefon: 22 86 83 08.

**Annen informasjon:**

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

**Melding fra megler ved salg:**

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Morten Granhaug, e-post: [skarerbyen1@styrommet.no](mailto:skarerbyen1@styrommet.no)

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no).

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

**Elektronisk kommunikasjon:**

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
<b>Megleropplysninger i Ambita Infoland:</b>	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
<b>Enkeltprodukter i Ambita Infoland:</b>	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
<b>Eierskifter:</b>	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
<b>Administrasjon:</b>	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

# Protokoll til årsmøte 2026 for SKÅRERBYEN 1 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 926017241

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 18. mars kl. 09:00 til 21. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 56.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Rushil Pathak (OBOS) er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 39

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 15

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Kjartan Eide er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 42

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 43

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak:**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 41

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 15

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 380 000

**Forslag til vedtak:**

Styrets godtgjørelse settes til kr 380 000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 37

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 18

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 6. Valg av tillitsvalgte

### Innstilling

Anders Holen - Styremedlem

Trine Bjerke - Styremedlem

Kjartan Eide- Varamedlem

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Trine Bjerke (33 stemmer)

Anders Holen (33 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Trine Bjerke

Anders Holen

### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Kjartan Eide (34 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Kjartan Eide



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 2586

SKÅRERBYEN 1 SAMEIE

# Velkommen til årsmøte i SKÅRERBYEN 1 SAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

## Digital avstemning:

Avstemningen åpner 18. mars kl. 09:00 og lukker 21. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2586>

## Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

## Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

## Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

## Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SKÅRERBYEN 1 SAMEIE

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Rushil Pathak (OBOS) er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Kjartan Eide er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

#### **Vedlegg**

1. 2586 Skårerbyen 1 Sameie Revisjonsberetning sameie 2025.pdf
2. 2586 SKÅRERBYEN 1 SAMEIE kommentar Årsregnskap 2025.pdf
3. 2586 SKÅRERBYEN 1 SAMEIE Årsregnskap 2025.pdf

---

Sak 5

### **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 380 000

#### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 380 000

---

Sak 6

### **Valg av tillitsvalgte**

#### **Innstilling**

Anders Holen - Styremedlem

Trine Bjerke - Styremedlem

Kjartan Eide- Varamedlem

#### **Roller og kandidater**

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anders Holen  
Søster Mathildes Gate 33, 1473 Lørenskog
- Trine Bjerke  
Søster Mathildes Gate 40, 1473 Lørenskog

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kjartan Eide

Søster Mathildes Gate 37, 1473 Lørenskog

---

# Styrets årsrapport

## ÅRSRAPPORT FOR 2025

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

#### Leder

Morten Granhaug

Søster Mathildes gate 36

#### Styremedlem

Nadia Paziraei

Søster Mathildes gate 33

#### Styremedlem

Arnfinn Storsveen

Søster Mathildes gate 33

#### Styremedlem

Anders Holen

Søster Mathildes gate 33

#### Varamedlem

Trine Bjerke

Søster Mathildes gate 40

#### Varamedlem

Ole Roger Wågan

Søster Mathildes gate 38

Styremedlem Nadia og Varamedlem Ole Roger, gikk ut av styret i oktober 2025 pga flytting fra sameiet.

### Valgkomiteen

Sameiet har ingen valgkomitee.

### Kontaktinformasjon Styret

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Skårerbyen 1 Sameie

Sameiet består av 248 seksjoner.

Skårerbyen 1 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 926 017 241, og ligger i LØRENSKOG kommune

Gårds- og bruksnummer:

102

458

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Skårerbyen 1 Sameie har ingen ansatte.

### **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) .

Sameiets revisor er Tell Norge AS.

### **Styrets arbeid**

Styret har bestått av 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer, det har vært gjennomført 13 styremøter i perioden, samt 2 beboer-møter og 1 dugnad.

Styret har jobbet kontinuerlig med:

- Økonomi.
- Budsjett.
- Igangsettelse av nytt søppelanlegg. (Har tatt mye tid).

Her vurderer styret løpende tiltak for å hindre feilbruk og ser på ulike løsninger.

- Reklamasjoner og oppfølging av bygg/fellesarealer og utvendige arealer.
- Service avtaler og gjennomgang med leverandører til sameiet.
- Gjennomføring av dugnad.
- Reforhandlet vaktmesteravtale.
- Utleie av midlertidige p-plasser i garasjeanlegget.
- Regelmessig oppfølging/brannrunder og gjennomgang av fellesarealer/utearealer, styret alene.
- Videoovervåking av garasjeanlegg.
- Vakthold/tilsyn av garasje og fellesarealer, løpende avtaler.
- Håndterer løpende henvendelser fra nye og eksisterende beboere.
- Ivaretar løpende henvendelser/klager fra beboere.
- Inngått avtale med P-service AS, om båt legging av feilparkerte biler.
- Gjort tiltak mot overvann i garasjeanlegget.

- Forhandlet frem ny avtale med leverandør av internett, når dette blir implementert kommer det særskilt informasjon om på et senere tidspunkt.
- Jobbet med Skårerbyen 3 Sameie, om fellesbruk av garasje og servicekontor.
- Jobbet med Skårerbyen 4 Sameie, om fellesbruk av garasje og servicekontor.
- Fulgt opp nye personer I KONGLA og gjennomført møter/opplæring med disse. Som kjent er Camilla langtidssykemeldt og det er ikke avklart når hun kommer tilbake. Mari ble ansatt (midlertidig) gjennom et vikarbyrå for å erstatte Camilla, i o.m. at dette har tatt lengre tid, har Selvaag Pluss ansatt sin egen vikar, Kjerstin, hun startet opp i begynnelsen av januar 2026.

*Fremtidige planer:*

- *Utvikle nabolagsprofilen med Selvaag Pluss videre, sameiene overtar flere selskapslokaler fra utbygger i desember 2026.*
- *Inngå avtale med Hyre bilutleie.*



Til årsmøtet i Skårerbyen 1 Sameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skårerbyen 1 Sameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap 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 rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet 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 rettviseende 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 sameiets 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.

### 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 for MKE, 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>.

Oslo, 23. Februar 2026

**Tell Norge AS**

*Thomas Olsen*

Thomas Olsen  
statsautorisert revisor

## ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Driftsinntektene er **kr 8 251 776**

Driftskostnadene er **kr -8 426 962** og noe høyere enn budsjett grunnet mer brukt i drift og vedlikehold.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd **kr -106 200** og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

### Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var **kr 3 525 881**

## Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettetert med ordinær drift.  
Det er budsjettetert med **kr 1 573 000** til vedlikehold.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

## Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 4,1 % økning i Selvaag Pluss av felleskostnadene fra 01.01.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**SKÅRERBYEN 1 SAMEIE**  
**ORG.NR. 926017241, KLIENTNR. 2586**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	7 848 800	7 702 401	7 876 000	8 047 000
Ladeinntekter elbil		364 976	292 123	0	0
Andre inntekter	3	38 000	200 186	37 000	37 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>8 251 776</b>	<b>8 194 710</b>	<b>7 913 000</b>	<b>8 084 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-53 580	-53 580	-54 000	-54 000
Styrehonorar	5	-380 000	-380 000	-380 000	-380 000
Revisjonshonorar		0	-14 875	-21 000	-21 630
Forretningsførerhonorar		-319 040	-304 465	-320 000	-334 400
Konsulenthonorar		-38 970	-3 533	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-1 922 137	-1 856 727	-1 121 000	-1 573 000
Forsikringer		-684 277	-584 269	-662 000	-740 000
Kommunale avgifter	7	-1 385 284	-945 659	-1 588 000	-1 610 000
Energi/fyring	8	-787 392	-739 827	-700 000	-700 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 735 419	-1 507 482	-1 591 000	-460 000
Andre driftskostnader	9	-1 120 862	-888 533	-909 000	-805 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-8 426 962</b>	<b>-7 278 950</b>	<b>-7 356 000</b>	<b>-6 688 030</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-175 186</b>	<b>915 760</b>	<b>557 000</b>	<b>1 395 970</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	69 112	48 241	0	70 000
Finanskostnader	11	-126	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>68 986</b>	<b>48 241</b>	<b>0</b>	<b>70 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-106 200</b>	<b>964 001</b>	<b>557 000</b>	<b>1 465 970</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	964 001		
Fra opptjent egenkapital:		-106 200	0		

**SKÅRERBYEN 1 SAMEIE**  
**ORG.NR. 926017241, KLIENTNR. 2586**

**BALANSE**

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		224 508	322 805
Forskuddsbetalte kostnader		650 058	567 343
Andre kortsiktige fordringer	12	112 618	65 188
Driftskonto OBOS-banken		3 603 846	2 483 303
Sparekonto OBOS-banken		1 284 851	1 241 546
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>5 875 882</b>	<b>4 680 186</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 875 882</b>	<b>4 680 186</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		3 525 880	3 632 080
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 525 880</b>	<b>3 632 080</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		416 279	289 345
Leverandørgjeld		397 268	376 264
Energiavregning	13	1 508 994	361 623
Annen kortsiktig gjeld	14	27 460	20 874
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 350 001</b>	<b>1 048 106</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 875 882</b>	<b>4 680 186</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 18.02.2026  
Styret i Skårerbyen 1 Sameie

Morten Granhaug /S/

Arnfinn Storsveen/S/

Nadia Tove Jale Paziraei /S/

Anders Holen /S/

Mohamed Cenacaprizo Abby Jama /S/

## NOTE 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 397 429
Utleie garasje	95 000
Internett	1 606 210
Parkering	321 911
Selvaag Pluss	428 250
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>7 848 800</b>

## NOTE 3

### ANDRE INNTEKTER

Søppelgebyr	38 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>38 000</b>

## NOTE 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-53 580
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-53 580</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

## NOTE 5

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 -380 000

---

**SUM STYREHONORAR -380 000**

---

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) -1 039

**NOTE 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -35 946

Drift/vedlikehold VVS -165 266

Drift/vedlikehold elektro -71 175

Drift/vedlikehold heisanlegg -248 653

Drift/vedlikehold brannsikring -214 019

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -270 020

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -58 969

Kostnader leiligheter, lokaler -843 712

Egenandel forsikring -10 000

Kostnader dugnader -4 377

---

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -1 922 137**

---

**NOTE 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt -17 906

Vann- og avløpsgebyr -82 539

Renovasjonsgebyr -1 284 839

---

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -1 385 284**

---

**NOTE 8****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi -779 553

Fjernvarme -7 839

---

**SUM ENERGI / FYRING -787 392**

---

**NOTE 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container -7 491

Skadedyrarbeid/soppkontroll -14 630

Håndverktøy -800

Datautstyr -3 018

Vaktmestertjenester -757 743

Vakthold -86 063

Andre driftskostnader -231 061

Trykksaker -422

Andre kostnader tillitsvalgte -1 039

Andre kontorkostnader -4 200

Telefon, annet -2 070

Porto -200

Bank- og kortgebyr -5 439

Øreavrunding -3

Velferdskostnader -6 683

---

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -1 120 862**

---

**NOTE 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	12 014
Renter av sparekonto i OBOS-banken	43 305
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 758
Andre renteinntekter	9 035
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>69 112</b>

**NOTE 11****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-126
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-126</b>

**NOTE 12****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer	112 618
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>112 618</b>

**NOTE 13****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 439 918
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-2 439 918</b>

**KOSTNADER**

Fjernvarme	930 924
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>930 924</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-1 508 994</b>
----------------------------	-------------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyr og fakturaomkostninger	-210
Annenn kortsiktig gjeld	-27 250
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-27 460</b>



/

# REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 18.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 21.03.26

Selskapsnummer: 2586 Selskapsnavn: SKÅRERBYEN 1 SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

#### Sak 1 Valg av møteleder

Rushil Pathak (OBOS) er valgt.

For

Mot

#### Sak 2 Valg av protokollvitner

Kjartan Eide er valgt.

For

Mot

#### Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 380 000

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

Anders Holen

Trine Bjerke

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

Kjartan Eide



Standardveien 1  
Postboks 393 Alnabru  
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)  
[www.obos.no](http://www.obos.no)

**OBOS Follo**  
Haugenveien 13  
1423 Ski

**OBOS Østfold**  
Storgata 5  
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**  
Laberget 22  
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**  
Storgaten 20  
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**  
Vangsvegen 143  
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**  
Ystenesgata 6B  
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**  
Ranheimsvegen 9  
7044 Trondheim



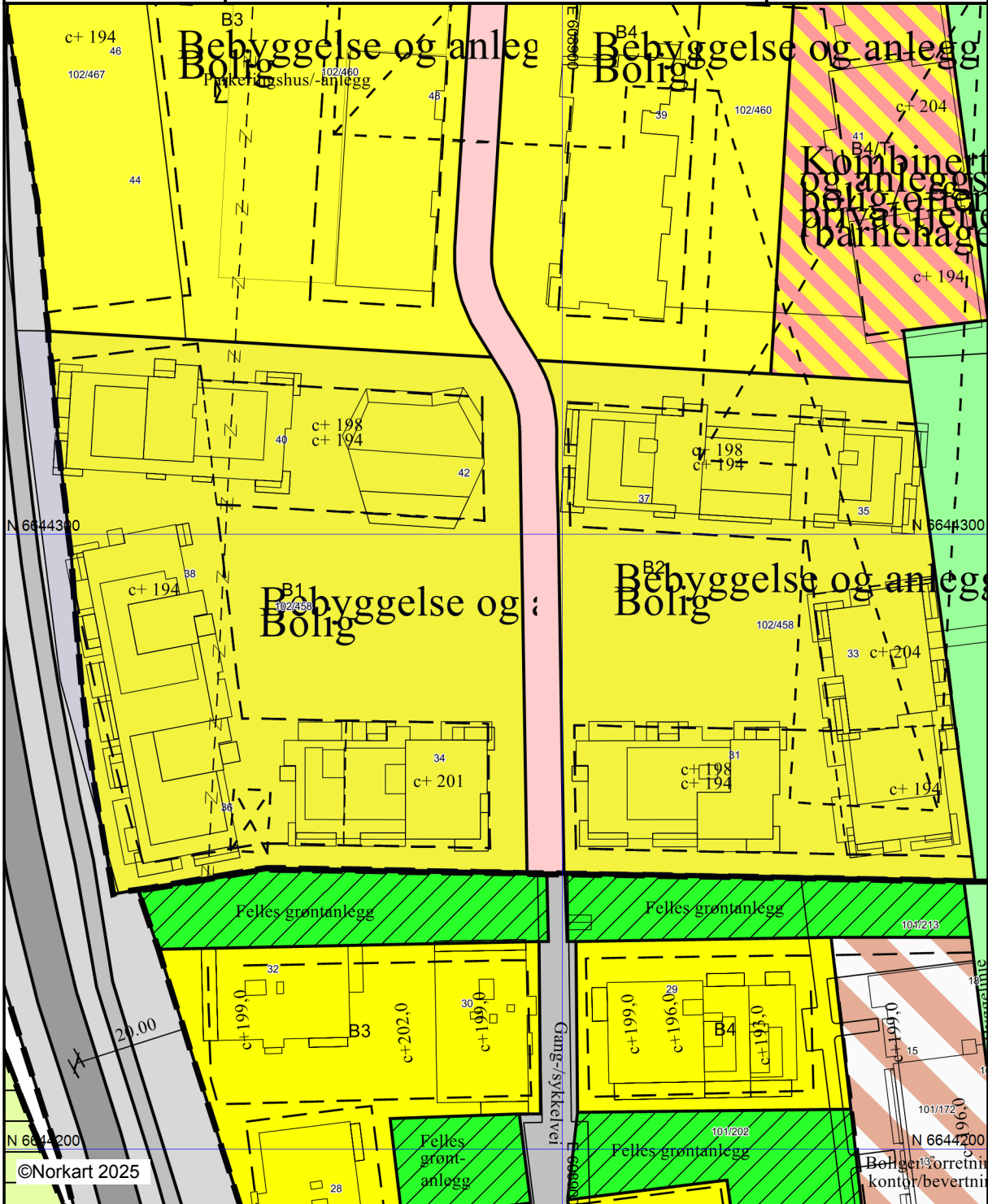
Lørenskog kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 102/458/0/207  
Adresse: Søster Mathildes gate 31  
Utskriftsdato: 22.07.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

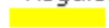







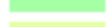





©Norkart 2025







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

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gang-/sykkelveg
	Park
	Park
	Friluftsområde (på land)
	Friluftsområde (på land)
	Felles grøntanlegg
	Annet kombinert formål

### Reguleringsplan PBL 2008

	Regulerthøyde
	Boligbebyggelse
	Bolig/tjenesteyting
	Gang/sykkelveg
	Parkeringshus/-anlegg
	Park

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Formålsgrense
	Formålsgrense
	Eiendoms grense som skal oppheves
	Byggegrense
	Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Tunnel
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift kotehøyde
Abc	Påskrift kotehøyde
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

## **REGULERINGSPLAN NR. 32-7-05 BESTEMMELSER FOR SKÅRER VEST**

### **§ 1**

#### **Generelt – avgrensning**

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense på plankart datert 28.01.02, sist revidert 13.03.2003.

### **§ 2**

#### **Planområdets delområder reguleres til følgende formål:**

##### **Byggeområde –**

Delområde 3A - bolig, forretning, kontor, allmennyttig formål (skole), herberge, bevertning

Delområde 3B- bolig

Delområde 4 - bolig, forretning, kontor, allmennyttig formål (forsamlingssal) herberge, bevertning

Delområde 5 - bolig, forretning, kontor, allmennyttig formål (undervisning), herberge, bevertning, industri, lager

Delområde 6A - bolig, forretning, kontor, allmennyttig formål (barnehage), herberge, bevertning

Delområde 6B - bolig

Delområde 7 - bolig, forretning, kontor, allmennyttig formål (kultur), herberge, bevertning,

Delområde 8 - bolig, forretning, kontor, allmennyttig formål (kultur), herberge, bevertning,

Delområde 9 - bolig, kontor, allmennyttig formål (undervisning), publikumsrettet virksomhet, bevertning, bensinstasjon

#### **Offentlige trafikkområder**

Kjørevei

Fortau, gang/sykkelvei

Uterom/plasser

Annen veigrunn

#### **Friområde**

Delområde 10 - Parkdrag

#### **Fellesområde**

Felles avkjørsel

### **§ 3**

#### **Utnyttelse**

Innenfor de forskjellige delområdene kan det innpasses:

- I delområde 3       ⇒       maksimum 53.000 m<sup>2</sup> T-BRA.

- I delområde 4       ⇒       maksimum 32.000 m<sup>2</sup> T-BRA.

- I delområde 5       ⇒       maksimum 93.000 m<sup>2</sup> T-BRA.

- I delområde 6       ⇒       maksimum 52.000 m<sup>2</sup> T-BRA.

- I delområde 7       ⇒       maksimum 24.000 m<sup>2</sup> T-BRA.

- I delområde 8       ⇒       maksimum 123.000 m<sup>2</sup> T-BRA.

- I delområde 9       ⇒       maksimum 28.000 m<sup>2</sup> T-BRA.

Arealer og parkeringsanlegg helt eller delvis under bakkeplan skal ikke regnes med i T-BRA.

## § 4

### Plankrav

- 4.1 Det skal utarbeides bebyggelsesplaner etter plan- og bygningslovens § 28-2 for hvert av delområdene med tilliggende friområde. Formåls grensen mellom delområdene og tilliggende friområde, og mellom de enkelte byggeområdene kan tillates justert i forbindelse med bebyggelsesplanene når dette bidrar til en bedring av helheten i området.
- 4.2 Bebyggelsesplanen skal vise:
  - Bebyggelsens plassering, utforming med cotehøyder og volumangivelser.
  - Fordeling av formål og spesifisering av type underformål skal fastsettes i bebyggelsesplanene.
  - Dimensjonering og opparbeidelse av felles og private uterom, lekeareal med opparbeidingsgrad, utemøblering, belysning og grøntstruktur med beplantning.
  - Biladkomst, parkeringsnorm og parkeringsløsning, med angitte plasser for bevegelsehemmede.
  - Varemottak og økonomiområder på egen tomt, skjermet fra gatesystemet.
  - Forslag til materialbruk, fargesetting og arkitektonisk kvalitet.
  - Plan for håndtering av avfall.
- 4.3 Bebyggelsesplan for område 3A og 3B skal i tillegg vise detaljert gatenett tilknyttet regulert vegkryss i nord.
- 4.4 Bebyggelsesplan for område 5 skal vise intern veiforbindelse og avkjøringspunkt.
- 4.5 Bebyggelsesplan for områdene 6A, 6B og 7 skal vise detaljert sekundærgatenett for kjerneområdet mellom delområdene.
- 4.6 Bebyggelsesplan for områdene 3A, 3B og 4 må ses i sammenheng, likeså for områdene 6A, 6B og 7. Det skal tas spesielt hensyn til bebyggelsens forhold til grøntdraget og til gatenettet.
- 4.7 I forbindelse med bebyggelsesplanene skal det redegjøres for byggevolum og utnyttelse i forhold til totalt arealregnskap for planområdet. Likeledes skal det redegjøres for boligandel i forhold til total boligandel i planområdet. For hvert bebyggelsesplanforslag skal det fremlegges en oversikt som viser forretningsandelen for den enkelte plan og akkumulert forretningsandel for hele området samlet.

## § 5

### Høyder

Bebyggelsen skal ha varierte høyder som fastlegges endelig i bebyggelsesplaner for de ulike delområdene. Som retningslinje skal delområdene ha maksimum 7 etasjer og gjennomsnittshøyde 5 etasjer. For spesielle punktmarkeringer kan høyere etasjetall vurderes.

## § 6

### Bruk

- 6.1 Innen området skal minimum 40% av det totale utbygde bruttoareal over bakkeplan være boliger. Boligbebyggelsen skal ha et variert tilbud av leiligheter. Minst 10 % av boligene skal bygges med livsløpsstandard i henhold til Husbankens normer, dog slik at dette fastlegges for hvert enkelt byggetrinn i forbindelse med utarbeidelse av bebyggelsesplanen.
- 6.2 Nye forretninger, service og annen publikumsrettet virksomhet skal i hovedsak lokaliseres til 1.etasje og fortrinnsvis mot "Diagonalgaten", "Sentralplassen" og mot "Allmenningen" østover fra plassen.

## § 7

### Utforming

- 7.1 Planområdet skal bestå av en helhetlig bebyggelse og utomhusanlegg med god og gjennomført arkitektonisk og landskapsmessig kvalitet.
- 7.2 Bebyggelsen skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser. Mot "Sentralplassen", "Allmenningen", "Diagonalgaten" og mot søndre del av friområdet (felt 10 fra forlengelsen av allmenningen og sydover) skal bebyggelsen i hovedsak plasseres i byggegrensen. Mindre fasadesprang tillates for å variere og dele opp bebyggelsen.
- 7.3 I delområdene 3A, 3B, 4, 6A, 6B, 7, 8 og 9 skal bebyggelsen deles opp i enheter eller kvartaler.
- 7.4 Bebyggelsen skal plasseres slik at det sikres fri sikt i min. 10 m bredde fra offentlige veier til friområdet, vist som i prinsipp på reguleringskartet. Plassering av siktlinjene kan justeres i forbindelse med bebyggelsesplaner for delområdene.
- 7.5 Det skal anlegges grøntskjerm mot Nordliveien.
- 7.6 I boligområdet skal det anlegges lekeplasser i henhold til kommunens vedtekter.

## § 8

### Parkering

- 8.1 Parkering skal løses på egen tomt eller i felles parkeringsanlegg. Nye parkeringsplasser skal ordnes i skjulte eller delvis skjulte anlegg. Kun parkeringsplasser for funksjonshemmede og gjesteparkering tillates lagt på bakkeplan.
- 8.2 Endelig parkeringsdekning, herunder parkeringsplasser reservert for funksjonshemmede, skal fastsettes i forbindelse med bebyggelsesplaner.
- 8.3 Parkeringsdekning skal fastsettes etter en løpende vurdering av parkeringsbehovet.

## § 9

### Offentlige trafikkområder

#### Kjørevei, fortau, gang- / sykkelvei

- 9.1 Veisystemet internt i området utformes som et gatenett med to typer gater: Hovedforbindelser som er detaljregulert og vist på flatereguleringsplanen og som skal ha utførelse med toveis trafikk fordelt på et felt i hver retning med fortau på begge sider av gaten og med parkeringsmulighet for av- og påstigning, av- og pålessing, korttidsparkering og handicaplasser. Underordnede gateforbindelser skal utarbeides med endelig trasévalg på bebyggelsesplannivå. De to gatetypene skal ha samme kvalitative standard.
- 9.2 Alle gater skal ha fortau på begge sider.
- 9.3 Gang- / sykkeltrasé langs Nordliveien skal opprettholdes.
- 9.4 Det skal innarbeides en gang- og sykkelvei i nordsyd - retning gjennom området.
- 9.5 Frisikt skal tilrettelegges etter vegnormalen. I frisiktsonene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger i høyde mellom 0,5 og 2,0 meter over tilstøtende veiers plan.
- 9.6 Byggeplan for trafikkområder med tilhørende anlegg for fylkesveier skal godkjennes av statlige og kommunale vegmyndigheter. Tilsvarende anlegg for kommunale veier skal godkjennes av kommunen.

#### Uterom/plasser

- 9.7 Det skal utarbeides egne helhetlige planer for planens sentrale urbane uterom, "Sentralplassen", "Allmenningen" og plassen i syd mot Gamleveien. Det skal søkes særskilt om tillatelse for disse. De tilstøtende delområdene 4, 5, 7 og 8 skal tilpasses planen for plasser og allmenningen.

- 9.8 Plassen i syd mot Gamleveien skal gis en urban utforming som ivaretar avslutningen av grøntdraget.

#### Annen veigrunn

- 9.9 Område skal behandles på en tiltalende måte og med friskt i henhold til vegnormaler.

### **§ 10**

#### **Friområde - parkdrag**

- 10.1 Det skal utarbeides utomhusplaner i tilknytning til utarbeidelse av bebyggelsesplaner for tilgrensende delområder.
- 10.2 Det skal innarbeides en gang- sykkelvei i nord-syd retning gjennom området.

### **§ 11**

#### **Fellesområde - felles avkjørsel**

- 11.1 Felles avkjørsel skal være felles for gnr. 102, bnr.10 og gnr.102, bnr.153.

### **§12**

#### **Miljøbestemmelser - støy, luft**

- 12.1 Veitrafikkstøy må ikke overskride verdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer. For bebyggelse som er utsatt for høyere støynivå enn fastsatt, skal fasader og vinduer lydisoleres i samsvar med kravene.
- 12.2 Tilfredstillende inneluftsklima må sikres, kfr. Statens Helsetilsynets rundskriv IK-39/91: "Normer for inneluftkvalitet" eller senere vedtatte forskrifter eller retningslinjer.
- 12.3 Støykrav gjeldende for bygging i Oslo kommune gjøres gjeldende i byggeperioden.
- 12.4 Anlegg og tiltak i tilknytning til støy og luftkvalitet skal være ferdig ved innflytting.

#### **Overskuddsmasse**

- 12.5 Masseoverskudd skal transporteres til godkjent deponi.

### **§ 13**

#### **Tekniske krav**

- 13.1 Brannkummer skal ikke plasseres på områder som brukes til parkering. Det skal ikke være større avstand fra bygninger til brannkum enn 100 meter.
- 13.2 Alle fasader bør være tilgjengelige for brannvesenets materiell ved rednings- / slukkeinnsatser.
- 13.3 Interne veier i området må til en hver tid ha minimum 3 meter fri veibredde.
- 13.4 Alle ledninger (inkludert kraftledninger) innenfor planområdet skal legges i bakken i forbindelse med utbyggingen.
- 13.5 Eventuelle nye nettstasjoner og transformatorrom må settes opp i samråd med energiverket.
- 13.6 Det kan kreves etablering av systemer for vannbåren varme for å tilrettelegge for bruk av andre energikilder enn elektrisitet. Dette skal vurderes i hvert enkelt byggetrinn.

### **§ 14**

#### **Rekkefølgebestemmelser**

- 14.1 Utbyggingen er delt i to etapper: etappe 1 og etappe 2.
- 14.2 Etappe 1 utgjør de første 300.000 m<sup>2</sup> gulvflate T-BRA, inklusiv eksisterende bebyggelse. Veiforbindelsen Skårersletta – Nordliveien ("Tverrveien") skal være bygget før ferdigstilling av etappe 1.

- 14.3 Det kan gis igangsettingstillatelse for etappe 2 om følgende er gjennomført:
- a. Solheimveien er utbygd til 4 felt i henhold til reguleringsplanen for Lørenskog nye sentrum og reguleringsplan for Solheim Vest.
  - b. Trafikkbegrensende tiltak som for eksempel lysregulering og fartsdumper i Skårersletta Nord, er gjennomført.
  - c. Thurmannskogkrysset er utbygd med ekstra felt ut av rundkjøringen mot rampe i retning Lillestrøm og breddeutvidelse inn mot rundkjøringen fra sør.
  - d. Det skal utføres en trafikkanalyse etter spesifisering fra Statens vegvesen etter at etappe 1 er gjennomført.
  - e. Tiltak i etappe 2 kan også gjennomføres dersom tiltak b og c er gjennomført og ny trafikkanalyse dokumenterer at trafikksituasjonen på det tidspunktet muliggjør gjennomføring av etappe 2 uten at Solheimveien er utbygget som beskrevet i punkt a.
- 14.4 Det skal være fysisk umulig for trafikk til og fra nye utbyggingstiltak å bruke eksisterende avkjørsel/kryss i Skårersletta ved Løkenåsveien før "Tverrveien" er etablert.

**Vedtatt av Lørenskog kommunestyret 10.09.03, sak nr. 79/03**

Utbyggingsavtaler og andre avtaler foreligger for planområdet.

**036**  
**SKÅRER VEST, DELOMRÅDE 3A, 3B, 4 OG 10**  
**BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN – PRIVAT**

Sist revidert 25.07.23

### **§ 1 Avgrensning**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 23.08.2017.

### **§ 2 Formål**

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Bolig (felt B1, B2, B3, B4, B5, B6)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig / offentlig eller privat tjenesteyting (barnehage). (Felt B4/T)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig/forretning (detaljhandel) / kontor/ offentlig eller privat tjenesteyting/bevertning (felt C1/T, C2/T, C3/T)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Vei (o\_Vei)
- Gang- og sykkelvei (o\_GS1)

Område for grønnstruktur

- Park (o\_Park)

### **§ 3 Fellesbestemmelser**

#### **§ 3.1 Dokumentasjonskrav**

Sammen med rammesøknad skal det sendes inn en overordnet plan for organisering av anleggstrafikk i anleggsperioden. Anleggstrafikk skal adskilles fra beboertrafikk og gående/syklende med mindre det er til hinder for oppfyllelse av planens rekkefølgekrav. Det skal legges vekt på å minimere ulemper for naboer i og ved planområdet.

#### **§ 3.2 Plassering og høyder**

Der byggegrense ikke er vist, er byggegrense lik formålsgrense.

Takoppbygg tillates i inntil 3m høyde over maksimal kotehøyde med en maksimal utstrekning på 20% av den samlede takflate. Der det er behov for heis opp til tak kan denne delen av takoppbygget tillates i inntil 4m høyde over maksimal kotehøyde. Takoppbygg for heis- og trappehus tillates etablert i fasadeliv.

Rekkverk for takterrasse tillates over maks kotehøyde forutsatt at dette trekkes tilbake tilsvarende rekkverkets høyde fra byggets hovedvolum. Rekkverk for inntrukket toppetasje tillates i fasadeliv. Det tillates etablert vind- og solavskjermingstiltak på takterrasser. Tiltakene kan maksimalt bygge 3,0 meter over maks. tillatt høyde og skal trekkes tilsvarende høyden inn fra gesims.

Balkonger, karnapper og andre mindre bygningselementer, tillates kraget ut over byggegrenser og formålsgrenser til felles grøntanlegg, offentlig park – Järvenpääparken og

offentlig trafikkområde – Emaljeplassen, med en dybde på maksimalt 2,5 meter. Balkonger, karnapper og andre mindre bygningselementer, tillates kraget ut over byggegrenser og formålsgrenser over offentlig trafikkområde – kjørevei og fortau, med en dybde på maksimalt 0,8 meter. Over regulert offentlig veiareal i Emaljeverksgata som ikke er opparbeidet eller skal opparbeides til kjørevei, fortau eller annen veigrunn som skal overtas av kommunen, tillates balkonger, karnapper og andre mindre bygningselementer kraget ut inntil 1,6 meter. Der elementer krager ut over offentlige arealer må det sikres en fri høyde på minimum 4 meter fra bakkeplan/terreng.

Utenfor byggegrenser innenfor planområdet tillates det etablert forhager tilhørende boliger i 1.etasje med tilhørende hekker og murer, nødvendige trapper/ramper, overbygginger for sykkel/barnevognparkering, tekniske anlegg, anlegg for renovasjon og overvannshåndtering, og forstøtningsmurer på inntil 1,5 meter.

Parkeringskjeller skal anlegges under terreng innenfor byggegrense for parkering under bakken angitt på reguleringskart. Det tillates ikke anlagt parkeringskjeller under offentlige arealer. Det tillates kulverter som forbinder parkeringskjellere i ulike kvartaler etablert under offentlig gang og sykkelvei. Plassering og utforming av kulverter skal godkjennes av rette veimyndighet.

For Felt B1, B2, B3, B4, B4/T, B5 og B6 gjelder:

Bebyggelse tillates i maks. 8 boligetasjer med mulighet for trapp-/ heishus og tekniske installasjoner på takflaten. Gjennomsnittlig etasjehøyde skal være 5 etasjer. Bebyggelsen innenfor hvert felt skal artikuleres i minst tre volumer. Det skal etableres minst to passasjer/ åpninger til hvert kvartal. En passasje skal orientere seg mot strøks-gaten. En passasje/ åpning skal dimensjoneres for adkomst for utrykningskjøretøy til hvert kvartal. Passasjene skal etableres slik at gangtrafikk på tvers av og imellom kvartalene muliggjøres. Der to koter er angitt innenfor samme byggegrense skal bebyggelsen utføres som inntrukken toppetasje eller alternativt ha et etasjesprang. Inntil 80% av takflaten tillates etablert til høyeste regulerte kote. Bebyggelse i nordenden av o\_GS1 skal utformes som et fondmotiv.

For delfeltene C1/T, C2/T og C3/T gjelder:

Bebyggelse tillates i maks. 9 boligetasjer med mulighet for trapp-/ heishus og tekniske installasjoner på takflaten. Gjennomsnittlig etasjehøyde skal være 7 etasjer. Bebyggelse skal terrasserer ned mot Järvenpääparken. Endelig plassering av høydelinjer for sprangene fastsettes i forbindelse med rammesøknad. Mot Rådmann Paulsensgate skal det være en sammenhengende bymessig fasade innen hvert felt. Det vesentlige av bebyggelsen langs Rådmann Paulsens gate skal ligge i byggegrense mot veien.

### **§ 3.3 Utnyttelse**

Samlet tillatt bruksareal for delfeltene B1, B2, B3, B4, B4/T, B5 og B6 skal ikke overstige 53 530m<sup>2</sup>.

Av tillatt bruksareal skal 530m<sup>2</sup> benyttes til felleslokaler og underskjæringer av bygg i tilknytning til disse fellesarealene innenfor felt B5 og B6. Overnevnte areal kan ikke brukes til andre formål.

Samlet tillatt bruksareal for delfeltene C1/T, C2/T og C3/T skal ikke overstige 32 000 m<sup>2</sup>.

Arealer helt under terrengnivå for kjeller, parkering, ramper, transportarealer, tekniske rom, trafo, ventilasjonsanlegg, lager og boder, skal ikke medregnes i BRA m<sup>2</sup>.

### **§ 3.4 Bruk**

Forretning tillates kun på bakkeplan mot Garchinggata, Rådmann Paulsens gate og Emaljeplassen.

Beverting tillates kun på bakkeplan mot Garchinggata, Rådmann Paulsens gate, Emaljeplassen, samt mot grønnstruktur, park.

Mot omkringliggende gater og plasser i nordøstre og sørøstre hjørne av planområdet skal det være utadrettet virksomhet i første etasje.

Innenfor felt C1/T-C3/T skal minimum 40% av sokkeletasjer ha åpne fasader med publikumsrettede virksomheter.

I felt B4/T tillates etablert barnehage i 1. og 2. etasje med inntil 6 avdelinger. Barnehagens utearealer skal være tilgjengelige for beboerne/ allmennheten etter barnehagens stengetid.

### **§ 3.5 Leilighetsfordeling**

Boligbebyggelsen skal ha et variert tilbud av leiligheter.

Leilighetsfordelingen skal ha følgende sammensetning:

- Maks 20% av leilighetene kan være under 45 m<sup>2</sup>.
- Minimum 20% av leilighetene skal være over 80 m<sup>2</sup>.

Minimumsstørrelse på leilighetene er 35m<sup>2</sup>.

Leilighetsfordelingen skal beregnes for planområdet som helhet. Innenfor hvert felt skal det være en variert sammensetning av leilighetsstørrelser.

### **§ 3.6 Utforming**

Planområdet skal utvikles med god og gjennomført arkitektonisk og landskapsmessig kvalitet. Bygnings- og fasadematerialer skal være av høy kvalitet. Planområdet skal gis en helhetlig utforming, det skal sikres variasjoner mellom hvert delfelt gjennom blant annet materialbruk, formgivning, fargebruk og volumer. Bebyggelse innenfor et delfelt skal ha enhetlig uttrykk slik at hvert delfelt får en egen karakter.

Der boliger planlegges i første etasje skal det som utgangspunkt etableres forhager. Forhager/terrasser skal avgrenses mot fellesarealer, veier, park og torg med hekk/beplantning, bygningsmessig oppkant på maks. 1 meter eller ved annen landskapsmessig bearbeidelse.

Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg som trappe-/ heishus og ventilasjonsanlegg skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Det tillates etablert felles og private takhager og takterrasser. Rekkverk som plasseres over angitt maks. høyde skal fortrinnsvis være transparent/ ha åpen struktur/utførelse, men skal uansett utformes som en del av bygningens helhetlige arkitektoniske uttrykk.

### **§ 3.7 Uteoppholdsarealer**

Alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsarealer enten på private balkonger/terrasser/takterrasser/hager og/eller fellesarealer på terreng mellom husene.

Det skal opparbeides min 25 m<sup>2</sup> uteoppholdsarealer per boenhet. Maks. 7 m<sup>2</sup> av uteoppholdsarealet per boenhet kan godkjennes som privat terrasse/ balkong/forhage. Private terrasser/balkonger/forhager kan likevel være større enn 7m<sup>2</sup> der dette bidrar til å gi bebyggelsen gode visuelle kvaliteter og god bokvalitet.

Utomhusarealet skal opparbeides med flater som tillater opphold og lek. Det skal etableres en nærlekeplass i hvert delfelt. Nærlekeplassen skal være på min. 150m<sup>2</sup> og tilrettelegges for variert lek for alle aldersgrupper. Det skal tilrettelegges for gode sittemuligheter. Det skal være høy kvalitet på møblering og materialbruk på lekeplassene. Uteoppholdsarealer skal ha gode lysforhold og ikke ha støynivå over anbefalte grenseverdier.

Hage-/gårdsrommene skal opparbeides med et grønt preg, og omfang av harde flater minimeres. De ulike hage-/gårdsrommene skal gis en egen identitet. Der det er parkeringskjeller under terreng, må det sikres et tilstrekkelig jordvolum, slik at det kan plantes busker og trær.

Hage-/gårdsrom i delfelt C1/T, C2/T og C3/T skal utformes som romlige utvidelser av det grønne parkdraget, men med definert skille mellom privat arealer og Järvenpääparken. Skillet skal utformes som integrerte landskapselementer. Landskapselementene kan blant annet være; åpen overvannshåndtering, beplantning eller terrengformer.

Det skal sikres tilstrekkelig uteoppholdsareal for barnehagen i henhold til gjeldende krav fra kommunen. Uteoppholdsareal for barnehagen tillates innpasset som del av Järvenpääparken. I barnehagens uteareal lokalisert inne i gårdsrom tillates etablert stille funksjoner som oppstilling av barnevogner for barnehagen. Barnehagens lekearealer skal lokaliseres på parksiden. Barnehagens uteareal kan maksimalt strekke seg til halve parkens bredde. Innhegning av barnehagens arealer skal være så transparente som mulig for å opprettholde åpenheten i parken. Barnehagens arealer skal være tilgjengelige for allmennheten etter barnehagens stengt tid.

Bebyggelsen innenfor planområdet for felt C1/T, C2/T og C3/T skal deles opp slik at det dannes to gjennomgående passasjer med en bredde på minimum 10 meter fra Rådmann Paulsens gate i øst, gjennom Järvenpääparken til bebyggelsen som grenser mot Nordliveien i vest. Disse skal etableres med vegetasjon, gang- og sykkelvei, samt siktlinjer til parken. Det skal opparbeides en forbindelse for myke trafikanter fra o\_Gang- og sykkelvei (GS1) til eksisterende gang- og sykkelvei langs Nordliveien. Forbindelsen skal etableres i tilknytning til en av de gjennomgående passasjene.

### **§ 3.8 Atkomst og parkering**

Parkering skal løses i parkeringsanlegg under terreng. Atkomst til parkering vises med piler på plankartet. Plassering av atkomstpiler er veiledende og endelig plassering av disse avgjøres i forbindelse med rammesøknad for det enkelte felt. Nedkjøringsramper til parkeringsanlegg skal integreres i bebyggelsen.

Dersom byggetrinnsinndeling og fremdrift tilsier det, kan det gis tidsbegrenset midlertidig brukstillatelse for bebyggelse med midlertidig bakkeparkering inntil 25% av total utbygging av planområdet gjenstår. Ferdiggattest for bebyggelse kan ikke gis før permanent parkeringsløsning for den aktuelle bebyggelsen er ferdigstilt. Plan for utforming av midlertidig bakkeparkering skal følge rammesøknad.

Atkomstområdet (o\_Vei) skal etableres med materialer av god kvalitet og skal gis en god estetisk utforming. Det skal dimensjoneres for snuplass for brannbil/stor lastebil. Det skal beplantes trær langs fortau.

Det tillates etablert kantparkering på bakkeplan ved kjørevei langs Järvenpääparken.

For hvert enkelt delfelt skal det totalt sett etableres parkering for bil tilsvarende minimum 0,7 plasser og maksimum 1,0 pr boenhet inkludert gjesteparkering.

Det skal etableres 2 sykkelparkeringsplass pr. boenhet. Minimum 50% av plassene skal etableres som sykkelstativer på terreng i tilknytning til boliginnganger, øvrige plasser kan etableres i kjeller.

Det tillates etablert maks. 0,5 p-plasser pr. ansatt i barnehage. Min. to av disse skal ha ladepunkt for el-bil. I tillegg skal det etableres tilstrekkelig plasser for henting og levering.

Det tillates maks. 0,7 p-plasser pr. 100m<sup>2</sup> kontor. Det tillates maks. 0,7 p-plasser pr. 100m<sup>2</sup> for tjenesteyting (privat og offentlig). For formål som ikke er bolig tillates sambruk av pplasser. I tillegg tillates det opparbeidet kantparkering langs offentlig vei. All parkering for boliger med gjester, ansatte i barnehagen og for forretning/kontor/bevertning/tjenesteyting skal i sin helhet plasseres i parkeringskjeller.

Det skal etableres 10 oppstillingsplasser for sykkel pr 1000 m<sup>2</sup> forretning/kontor/bevertning/tjenesteyting.

Minimum 5% av det totale antall parkeringsplasser skal dimensjoneres for bevegelseshemmede.

Min. 50 % av biloppstillingsplassene skal ha fremlagt mulighet for å lade el-biler. Parkeringsanlegget skal planlegges og utformes, slik at det senere er mulig å tilrettelegge samtlige p-plasser for å lade el-biler.

Varelevering tillates fra atkomstområdet o\_Vei, samt fra Rådmann Paulsens gate og Emaljeplassen.

Det tillates etablert midlertidig adkomst gjennom de arealene av park som ikke er opparbeidet. Midlertidige adkomster til bolig skal opparbeides med en god standard og utforming i forhold til sin funksjon og tidshorisont. Adkomstveier for boliger skal ha asfalt eller annet fast dekke.

#### **§ 4 Plan for utomhusområder**

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan for det enkelte felt.

Utomhusplan for parken skal blant annet vise beplantning og vegetasjon, plassering av interne stier og gang- og sykkelveier, aktivitetsområder for variert bruk, plassering og utforming av tuftepark, terrengformasjoner, snøopplag, overvannstiltak, belysning og materialbruk.

Utomhusplan skal i tillegg til krav som følger av § 3.7, redegjøre for blant annet:

identitet/tema for de forskjellige gårdsrommene, interne veier, utforming og plassering av nærlekeplasser, beplantning og vegetasjon, inkludert verdifull vegetasjon som skal bevares, sykkelparkering, snøopplag, oppstillingsplasser og tilgjengelighet til alle bygg for brannbil, overvannstiltak, belysning, materialbruk, renovasjon og ev. trafostasjoner.

Byggeplan for gang- og sykkelvei (o\_GS1) i sin helhet, skal utarbeides i forbindelse med rammesøknad for første byggetrinn. Byggeplanen skal godkjennes av kommunen.

Byggeplan for o\_Vei skal i tillegg til krav for o\_Vei som følger under § 5, blant annet redegjøre for: Disponering av alle arealer, korttidsparkering for barnehagen, utforming og plassering av renovasjonspunkt, sykkelparkering, innkjøring til parkeringsanlegg med frisiktlinjer, fast møblering, beplantning og vannelementer, snøopplag, overvannstiltak, belysning og materialbruk. Byggeplanen skal godkjennes av kommunen.

### **§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Alle samferdselsanlegg med tilhørende tiltak skal utformes med materialer av god kvalitet og gis en god estetisk utforming.

Gang- og sykkelvei o\_GS1:

Gang- og sykkelvei fra Søster Mathildes gate (delområde 6 i plan 32-7-05) skal videreføres gjennom planområdet for å sikre forbindelse til Garchinggata. Forbindelsen skal være allment tilgjengelig. Innenfor regulert formål som har bredde på 6 meter, skal gang- og sykkelvei dimensjoneres for stor lastebil med en bredde på min.3,5m og en standard som muliggjør nødvendig servicekjøring og tilkomst for brannbil. O\_GS1 skal utformes med gode visuelle kvaliteter for området som helhet, langs veien etableres felt med vegetasjon, trær og mindre plassdannelser. Utforming av gang- og sykkelveien skal godkjennes av rette veimyndighet i forbindelse med rammesøknad.

o\_Vei:

o\_Vei omfatter atkomst, torg og tilliggende gateareal og skal opparbeides som et miljøprioritert område som ivaretar hensynet til myke trafikanter.

Det legges vekt på høy kvalitet i overflater, estetisk utforming og materialbruk. Kjørearealer skal være underordnet torget/adkomstarealets materialbruk og ha fartsdempende virkning. Det skal etableres tydelige skiller mellom kjøresoner og oppholdssoner innenfor o\_Vei. Det skal være sammenhengende fortau eller oppholdssoner på hver side av kjørearealet på hele strekningen mellom felt B4/T og planens avgrensning mot nord.

Det skal tilrettelegges for gode hente- og bringemuligheter for barnehagen. Adkomstområdet (o\_Vei) skal ha et helhetlig konsept. Det skal utformes med urbane kvaliteter og gis særpreg og identitet ved bruk av beplantning, belysning, møblering og eventuelt innslag av vann og kunstneriske elementer.

Renovasjonspunkt med nedgravde beholdere tillates anlagt i del av o\_vei forutsatt at det legges vekt på estetikk og plassering slik at disse ikke blir et dominerende element i adkomstområdet. Endelig plassering og utforming skal godkjennes av kommunen.

### **§ 6 Grønnstruktur (park)**

Utforming av parken skal legge til rette for allsidig bruk og for ulike alders- og brukergrupper.

Overvann fra tilliggende boligområder skal kunne ledes til åpne overvannsløsninger og håndteres i parken.

Parken skal ha god romlig tilknytning til offentlig gate og gang-/sykkelvei. Det skal planlegges ballplasser, tuffepark, evt. andre egnede aktivitetsflater av tilsvarende størrelse og kvalitet.

Det skal sikres en sammenhengende turveiforbindelse gjennom Järvenpääparken i nordsørgående retning fra Vennekapsparke til Garchinggata. Turveien skal koble seg på eksisterende forbindelse gjennom Vennekapsparke.

### **§ 7 Støy**

For utendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442/2016), tabell 3 eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

For innendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442/2016), punkt 3.3, 4. ledd, punktum 1, eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

Alle boenheter innenfor rød støysone skal være gjennomgående og ha en stille side.

I alle boenheter skal minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål, herunder minimum 1 soverom ha  $\leq$  Lden 55 dB ved åpningsbart vindu.

I byggetiden gjøres Miljøverndepartementets «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» (T-1442/2016), kapittel 4, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

Ved søknad om tillatelse til tiltak, skal detaljerte støyberegninger, samt planer for støybeskyttelsestiltak, foreligge. Eventuelle støybeskyttelsestiltak for det enkelte byggetrinn, skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest gis. Det tillates støyskjerming langs Nordliveien, men ikke langs Garchinggata eller Rådmann Paulsens gate.

Eventuelle støybeskyttelsestiltak for det enkelte byggetrinn skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest gis. Det tillates etablert midlertidige støyskjermingstiltak, dersom det oppstår behov for dette ved etappevis utbygging. Midlertidig og permanente støyskjermingstiltak skal ha en god estetisk utforming.

### **§ 8 Luftkvalitet**

Det skal gjøres tiltak som sikrer et tilfredsstillende inneklime for boliger som ligger i gul luftforurensingsone i henhold til T-1520 og forurensningsforskriften.

Det skal gjøres tiltak som sikrer tilfredsstillende luftkvalitet på felles utomhusarealer som ligger i gul luftforurensingsone i henhold til T-1520 og forurensningsforskriften. Tiltak kan for eksempel være skjerming med bygningskropper eller med andre bygningsmessige tiltak.

### **§ 9 Overvannshåndtering**

Overvann skal løses med lokal overvannshåndtering innenfor planområdet for plan 32-7-05, «Skårer Vest». Løsningen skal godkjennes av kommunen. Løsninger for håndtering av overvann skal dimensjoneres for 200års regn med en klimafaktor på minimum 1,5. Det skal legges vekt på åpne løsninger, og overvannshåndteringen skal planlegges slik at det inngår som et bruks- og trivselselement i utearealene. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann, drensvann og flomveier, ved søknad om rammetillatelse for hvert felt. Krav om lokal overvannshåndtering gjelder også i bygge/anleggsperioden for hvert felt.

## § 10 Rekkefølgebestemmelser

Området skal utvikles fra sør mot nord. Ved trinnvis utbygging av området skal utbyggingen organiseres slik at ulemper for ferdigstilte byggetrinn minimeres

Før bebyggelsen tas i bruk må det være etablert tilstrekkelig kapasitet for slokkevann. Tilstrekkelig slokkevann må også sikres i anleggsperioden.

Før bebyggelsen innenfor første byggetrinn kan tas i bruk skal Garchinggata være opparbeidet fra Nordliveien til Rådmann Paulsens gate.

Før det gis brukstillatelse for bebyggelsen i første byggetrinn for felt C1-3/T skal Rådmann Paulsens gate være ferdig opparbeidet fra Garchinggata og til og med hele byggetrinnets lengde.

O\_GS1 mellom felt B1 og B2, fra påkobling mot eksisterende gang- og sykkevei i sør til grense mot felt B3 og B4, skal opparbeides og ferdigstilles i henhold § 5 før det gis brukstillatelse for siste bygg som grenser mot o\_GS1 innenfor felt B1 og B2.

O\_GS1, fra grense mot felt B1 og B2 til påkobling mot o\_Vei, skal opparbeides og ferdigstilles i henhold til § 5 før det gis brukstillatelse for siste bygg som grenser mot o\_GS1 innenfor felt B3 og B4.

Resterende del av o\_GS1 samt o\_Vei skal opparbeides og ferdigstilles i henhold til § 5 før det gis brukstillatelse for siste bygg som grenser mot o\_Vei innenfor felt B6.

Ved innsendelse av første rammesøknad for felt som grenser inn mot o\_Park skal det foreligge en godkjent utomhusplan for hele parken.

Parkdrag tillates opparbeidet i etapper. Samtidig som det sendes inn rammesøknad for tiltak i felt B2, B4, B6, C1/T, C2/T og C3/T som grenser mot park skal det sendes inn rammesøknad for tilliggende del av park. Tilliggende del av park omfatter hele parkens bredde i hele delfeltets lengde. Denne delen av parken skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen på tilgrensende felt kan tas i bruk. Dersom det er gitt rammetillatelse for byggetrinn på motsatt side av parken kan det tillates at ferdigstilling av de deler av parken som ligger nærmest dette feltet utsettes til før bebyggelsen på feltet kan tas i bruk.

Uteoppholdsarealer for hvert enkelt tiltak skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan for utomhusanlegg før innsending av midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Dersom årstiden vanskeliggjør dette, kan midlertidig brukstillatelse gis. Uteoppholdsarealene skal da ferdigstilles senest i forbindelse med neste vekstsesong.

Barnehagen skal være ferdig bygget før det gis igangsettingstillatelse for mer enn halvparten av bebyggelsen innenfor planområdet.

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en godkjent overvannsplan for hele planområdet.

Planområdet skal betjenes av avfallssuganlegg. Inntil avfallssuganlegget er etablert, må det legges til rette for midlertidige løsninger. Løsningene skal ikke være unødvendig plasskrevende eller sjenerende. Både permanente og midlertidige renovasjonsløsninger skal

gis en god estetisk utforming og plasseres slik at de ikke blir et dominerende element i uterommet.

Midlertidige avfallsløsninger skal ikke plasseres på offentlige arealer. Både midlertidige og permanente løsninger skal godkjennes av kommunen i forbindelse med rammesøknad/utomhusplan.

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for tiltak i planområdet før det foreligger godkjent tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn iht. forurensningsforskriften.

#### Anleggsperioden

Midlertidige omkjøringsveier skal ha en standard og trasé som er godkjent av kommunen før igangsettelsestillatelse gis. Det skal være sikret trafikksikre forbindelser for myke trafikanter gjennom planområdet fra Søster Mathildes gate til Garchinggata/Skårsletta gjennom hele anleggsperioden.

Ved trinnvis utbygging skal hvert trinn som tas i bruk fungere som selvstendige prosjekt. Byggetrinnene skal oppfylle de kvalitetskrav som framkommer av gjeldende plangrunnlag og byggeteknisk forskrift, som blant annet adkomstkrav, parkering og støynivå. Øvrig utbygging skal foregå uavhengig av ferdigstilte byggetrinn.

Tiltakshaver må vurdere om det kan forekomme støyende aktiviteter som går ut over de anbefalte grenseverdiene i T-1442/2016 eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse. I så fall skal tiltakshaver ha en plan for avbøtende tiltak og rutiner for varsling av naboer.

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre i sak 019/18 den 14.03.2018.

Se også verbalvedtak som oversendes administrasjonen/utbygger.



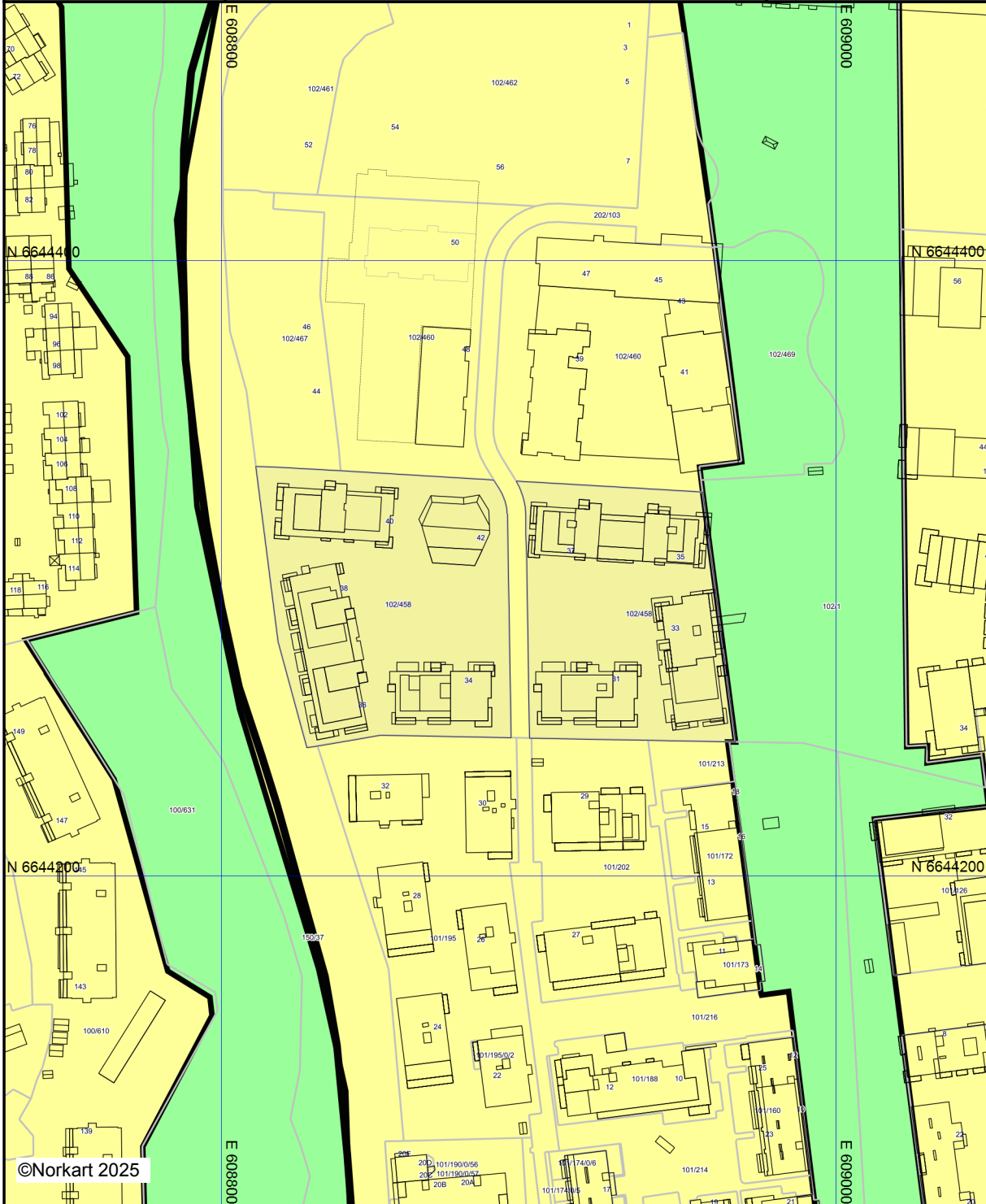
Lørenskog kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 102/458/0/207  
Adresse: Søster Mathildes gate 31  
Utskriftsdato: 22.07.2025  
Målestokk: 1:2000



UTM-32

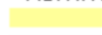


©Norkart 2025

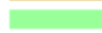
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet 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 2006*


 Boligbebyggelse - nåværende

 Sentrumsformål - nåværende

 Grønnstruktur - nåværende

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

 Planområde

 Grense for arealformål

 Samleveg - nåværende