# PROAKTIV

## Lekker og nyoppført familiebolig fra 2025 på Kjenn

Flytt rett inn!



SKÅRERVEIEN 58A



# Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

# NØKKEL-INFORMASJON



**Adresse:** Skårerveien 58A, 1470 LØRENSKOG

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 108, bnr. 157, i Lørenskog kommune

**Prisantydning:** .9.950.000,-

**Omkostninger:** 250.100,-

**Totalpris:** 10.200.100,-

**Boligtype:** Tomannsbolig

**Eierform:** Eierseksjon

**Byggeår:** 2025

**Soverom:** 3

**BRA:** 147 m²

**BRA-i:** 147 m²

**Etasje:** 3

**Garasje/Parkering:** Carport og biloppstillingsplass på fellesarealet

# INNHOLD


2 Nøkkelinformasjon
5 Kontorets side
6 Nærområdet
10 Fasade
20 Stue
22 Kjøkken
28 Soverom
30 Boligen i bilder
34 Kjerneinformasjon
38 Vedlegg
59 Budskjema

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield








Verdifulle kunder
fortjener **verdifull**
rådgivning.

# Proaktiv Lørenskog

**Beliggenhet**
Velkommen til oss i moderne lokaler i Vestparken.

**Proaktiv Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
**Tlf.:** +47 450 07 095
**E-post:** lorenskog@proaktiv.no

## Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig.

Proaktiv Eiendomsmegling Lørenskog - våre meglere møter du i moderne og spennende lokaler, i sentrale omgivelser i Vestparken på oversiden av Triaden kjøpesenter.

Her vil boligen din være synlig i vinduet for alle de som spaserer forbi her hver eneste dag. Våre meglere har bransjeledende fagkunnskap og erfaring, kombinert med et veldig engasjement for hvert eneste oppdrag vi tar på oss.

Fornøyde kunder har gjort oss til et av de største eiendomsmeglerfirmaene på Romerike.
Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger boligen, til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtenkt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom.

Men som i sjakk, varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like. Der kommer Proaktiv-menneskenes erfaring og engasjement til sin rett.

Velkommen til oss!



# DITT NYE NÆROMRÅDE

***Kommune:*** *Lørenskog* / ***Område:*** *Lørenskog - Kjenn*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

**Beliggenhet**
Skårerveien 58 innehar en sentral beliggenhet på etterspurte Kjenn, tett på alle fasiliteter som gjør hverdagslogistikken litt enklere. Huset i nr. 58A har en god beliggenhet i prosjektet med fine uteområder, gode solforhold og ingen gjenboere mot vest. Eiendommen ligger ypperlig til med tanke på solen, som kan nytes fra tidlig morgen og til sent på kvelden. I tillegg til fine turområder i nærheten så er det kort gangavstand til skoler i alle trinn, flere barnehager, matbutikk, Lørenskog stasjon, buss og sentrum av Lørenskog med alle servicefasiliteter. Kjenn som område er meget attraktivt og består i all hovedsak av spredt villabebyggelse.



Boligen har svært kort gangavstand til Solheim barneskole med SFO, Kjenn ungdomsskole og Mailand videregående skole. Kommunen har ikke skolekretser, men det er definert veiledende inntaksområder for hver barneskole. Høyskolen i Akershus har



## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| Skogveien<br>Linje 120 | 3 min<br>0.3 km |
| Lørenskog stasjon<br>Linje L1 | 18 min<br>1.7 km |
| Ellingsrudåsen<br>Linje 2 | 9 min<br>4.3 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 16 min<br>14.8 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Joker Skårerveien<br>Søndagsåpent | 4 min<br>0.3 km |
| Kiwi Solheim | 13 min |

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Metro Senter | 14 min |
| Apotek 1 Metro | 14 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Kjennskogen balløkke<br>Ballspill | 5 min<br>0.4 km |
| Solheim skole<br>Aktivitetshall, ballspill | 8 min<br>0.7 km |
| SATS Metro | 14 min |
| Condis Lørenskog | 15 min |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| Lørenskog rådhus | 9 min |
| Recharge Esso Skårer | 11 min |







beliggenhet på Kjeller, og tilbyr et variert tilbud av høyere utdanning. Det er også et godt utvalg av både private og kommunale barnehager i nærområdet.

Området har nærhet til lekeplass, Rolvsrud stadion, skøytebane, Kjennhallen, tennisanlegg, svømmehall, ridesenter, treningssenter, kino og bibliotek m.m. De fleste barnefamiliene benytter lekestativene i skolegården på Solheim eller i Rådhusparken. Det er også kort gangavstand

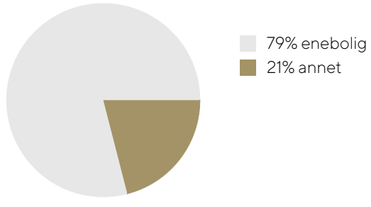
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

ned til Langvannet med en flott gangsti rundt vannet. Her er det også to badeplasser med enkel tilgang over broen fra Rådhusparken.
Videre er det kort vei til Østmarka med turterreng, bade- og fiskevann, samt lysløyper, skiløyper m.m. Losby Gods og golfbane ligger kun en liten kjøretur unna.

Losbymarka er et meget populært tur- og rekreasjonsområde. Folk utenfor kommunen kjenner kanskje best til området grunnet en av Norges beste golfanlegg, Losby CC med både 9- og 18-hulls golfbaner, driving range, putting green og golfsimulator. Og selvfølgelig ærverdige Losby Gods. Besøksgården er for mange utgangspunkt for turer innover i Østmarka, samt målet for tur- og skigåere som starter i det sentrale Lørenskog. Mange tar seg innover i marka på sykkel, eller benytter kano fra Mønevann og videre innover vassdragene. Lørenskog kommune driver Losby besøksgård og kafé, hvor de besøkende kan oppleve ulike husdyr på nært hold.

Det er gode kollektivmuligheter i nærområdet. Fra boligen er det gangavstand til Lørenskog stasjon hvor det er Oslo takster på toget. Bussholdeplass kun 3 min fra boligen, eller fra Solheim bussterminal/ R159. 10 minutter i sykkelavstand til

## BOLIGMASSE







Lørenskog stasjon. Tar du bilen kommer du deg til Lillestrøm på 8 minutter og Oslo på 12 minutter.

Skårerveien 58 har nærhet til et godt utvalg av daglige servicetilbud. Rema 1000, Kiwi og Coop Mega ligger en kort kjøretur unna, men den lokale Joker butikken ligger 5 min. spasertur fra eiendommen. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til Metro og Lørenskog Storsenter med et rikt og variert utvalg av servicetilbud og fasiliteter. Metro Senteret er et toppmoderne kjøpesenter med 100 butikker og spisesteder. Her er det også gode parkeringsmuligheter, og bussterminalen ligger rett utenfor.

Triaden har de siste årene blitt ombygd og utvidet og har blitt et moderne og levende kjøpesenter i kommunen. Senteret har blant annet fått 40 nye butikker samt 5000 kvm med spisesteder, restauranter og kafeer. Trampoline- og aktivitetssenter, stor park mot den nye bebyggelsen på Skårer Vest og flerbrukshall tilsvarende to håndballbaner er også blant nyhetene.

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Solheim skole (1-7 kl.)<br>501 elever, 21 klasser | 8 min<br>0.7 km |
| Luhr skole (1-7 kl.)<br>508 elever, 21 klasser | 4 min<br>1.8 km |
| Lørenskog friskole (1-10 kl.)<br>165 elever, 10 klasser | 5 min<br>2.2 km |
| Kjenn skole (8-10 kl.)<br>565 elever, 37 klasser | 9 min<br>0.8 km |
| Wang Ung Romerike (8-10 kl.)<br>190 elever, 6 klasser | 22 min<br>2 km |
| Mailand videregående skole<br>900 elever | 11 min<br>0.9 km |
| Lørenskog videregående skole<br>850 elever, 39 klasser | 5 min<br>3.6 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Kjenn barnehage (1-5 år)<br>95 barn | 9 min<br>0.8 km |
| Rolvsrud barnehage (1-5 år)<br>95 barn | 12 min<br>1.1 km |
| Vangen barnehage (1-5 år)<br>52 barn | 16 min<br>1.4 km |






Midt i sentrum ligger Lørenskog Hus - kommunens kulturhus med blant annet kino med fem saler, stort bibliotek, musikk- og kulturskole samt møteplass for ungdom med café, fordelt over 8 etasjer.

I tilknytning til kulturhuset ligger Metro kjøpesenter. En komplett handledestinasjon med over 100 moderne butikker og varierte spisesteder. Senteret rommer også en rekke helsetjenester, i tillegg til treningssenter, bingo og bowlinghall.

SNØ er en perfekt arena for deg som ønsker å stå på ski året rundt. SNØ finner du ved Lørenskog stasjonsby og er verdens største innendørs skianlegg. Et fantastisk bygg med både sportsbutikker, treningssenter, caféer og restauranter. For den langrenns glade er det her to kilometer med langrennsløyper fordelt på tre nivåer i taket og under bakken. I tillegg egner alpinbakkene seg godt for både store og små - med den unike opplevelsen det er å kjøre stolheis innendørs! Terrengparken inneholder forskjellige rails, blåparkhopp og en bigjump som kan sammenlignes med det største i Tryvannsparken i Oslo.

**Bebyggelse**
Området består i dag av både eneboliger, tomannsboliger og rekkehus.







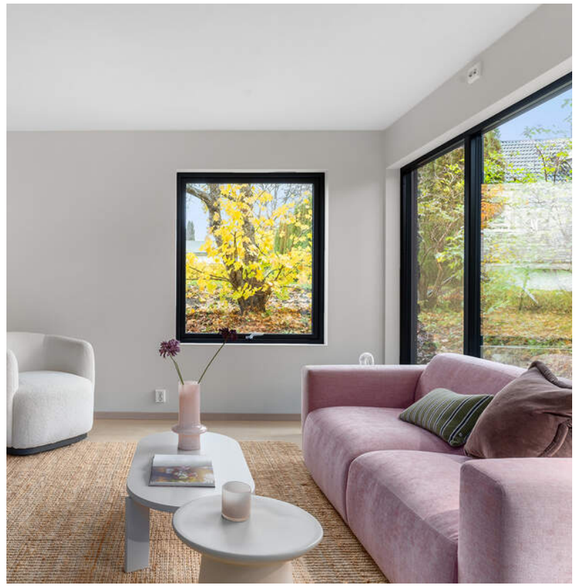



TIL
SALGS!
PROAKTIV









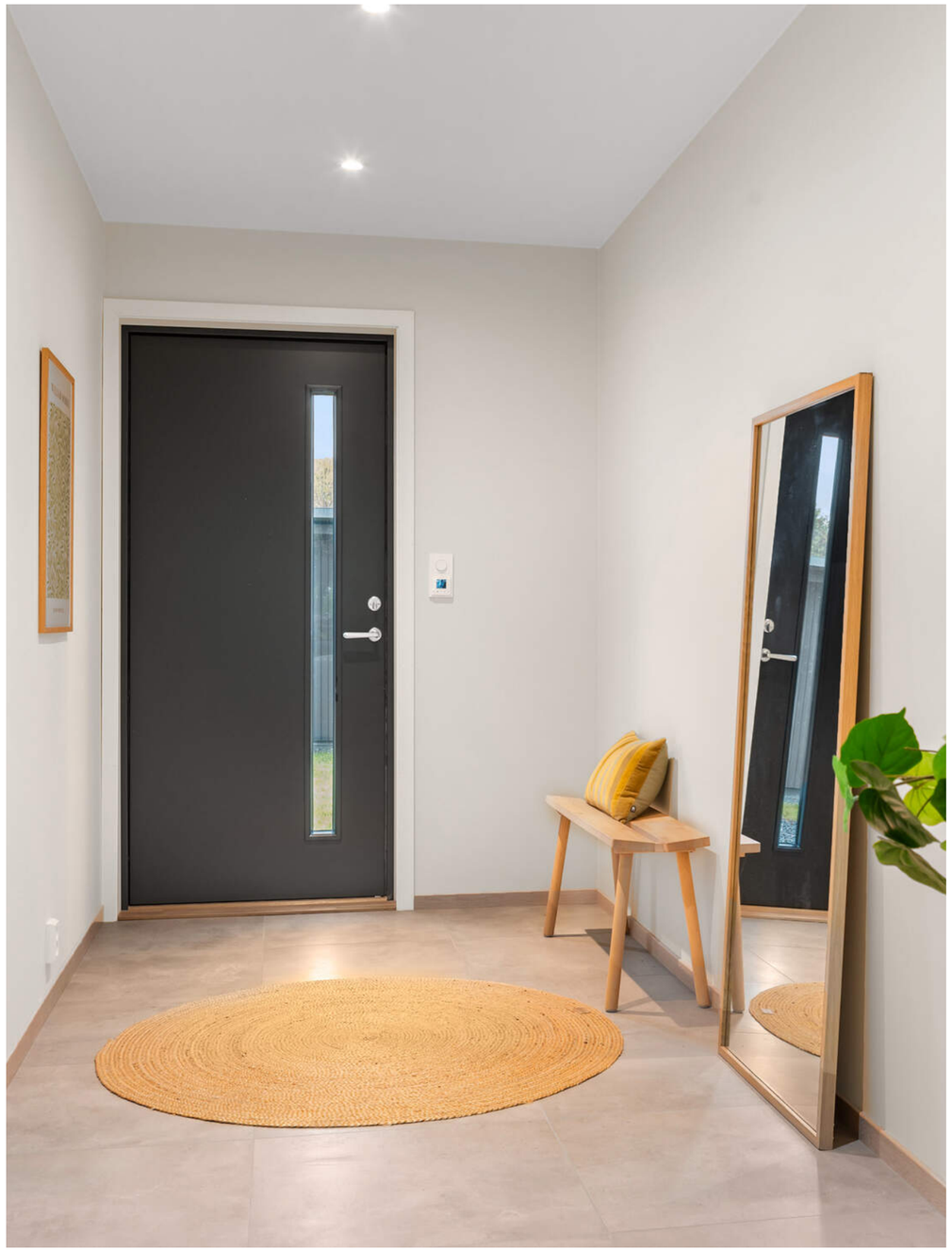
MULIGHET FOR Å
ETABLERE ET FJERDE
SOVEROM I STUEN















HOVEDSTUE I
MELLOMETASJEN









ROMSLIG
KJØKKENROM MED
INNREDNING FRA
DRØMMEKJØKKENET







BADEROM I
INNGANGSETASJEN





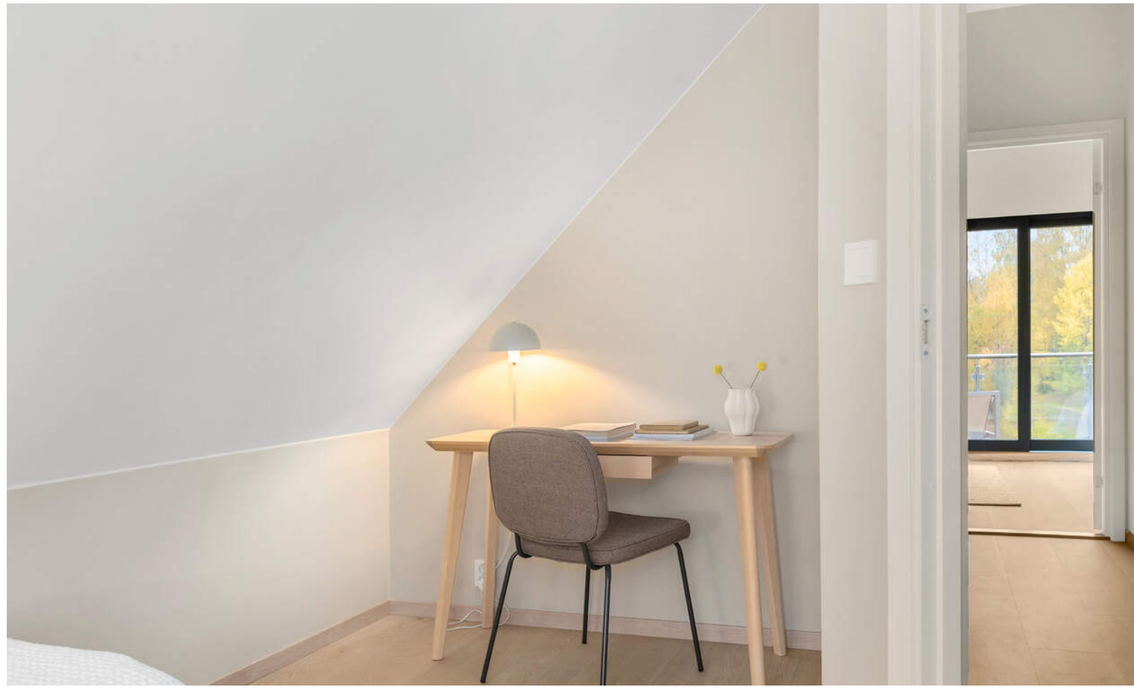
BADEROM I ØVERSTE
ETASJE



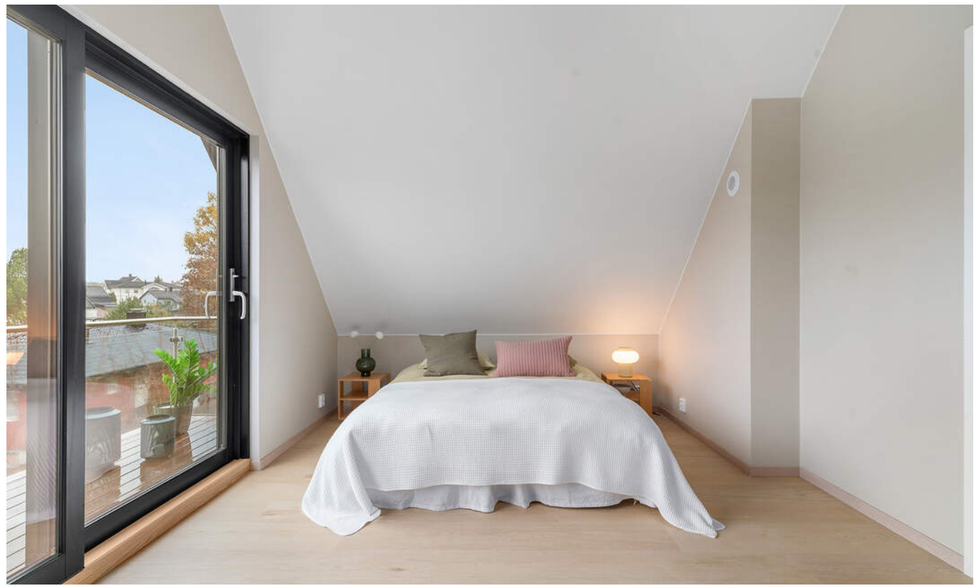


PÅ ØVERSTE PLAN
LIGGER TRE GODE
SOVEROM SAMMEN
MED ETT BAD













# PRAKTISK INFORMASJON

**Byggemåte**
Konstruksjon
Det er støpt plate på mark for boligen, med radonsperre.
Bygningen er oppført med bærekonstruksjon i treverk.
Etasjeskiller er utført i trekonstruksjon.
Fasadene er bygget opp som isolerte stendervegger kledd med trepanel utvendig. Utvendig kledning er maskinelt beiset før montering på vegg. Dette medfører synlig spiker og enkelte steder manglende beis/overflatebehandling, som må etterbehandles av kjøper. Overflatebehandlingen er utført med ett strøk grunning og ett mellomstrøk med farge. Det gis ingen garanti for varigheten av denne behandlingen, men behov for ny påføring er beregnet til mellom ett og tre år.
Takverket er tekket med takstein.
Vindusbeslag og lignende er levert i sort utførelse.
Utvendig balkong utenfor stue i trekonstruksjon, trykkimpregnerte bord, og rekkverk i stål og glass.
Innvendige vegger er oppført i stenderverk av tre, isolert og kledd med gipsplater.
Isolasjonen er levert i henhold til TEK17 og gjeldende regler for omfordeling av U-verdi.

---

Standard innvendig behandling
Gulv:
Alle tørre rom har 3-stavs parkett i lys eik. Bad, vask/teknisk rom og entré har 60x60 Glade Cinza fliser. Dusjsoner på bad er utført med mosaikkfliser.
Vegger:
Vegger er malt i valgfri lys farge opptil NCS 4000 (inntil én farge pr. rom). På bad er det montert fliser Glade Cinza 60x60 cm, med mulighet for alternative fliser som tilvalg. Vaskerom er behandlet med våtromsmaling. Sportsbod er levert ubehandlet. Malerarbeider er utført i henhold til NS 3490-K2.
Himlinger:
Himlinger er levert med gips som er sparklet og malt hvit. I utvendige boder, garasjer og sportsboder er det ikke utført overflatebehandling.
Nedforede himlinger:
Rørføringer er skjult bak innkassinger eller delvis nedforede platehimlinger, hovedsakelig i entré, bad og over kjøkkenskap. Disse er overflatebehandlet i samme farge som tilstøtende flater.

---

Innredning
Generelt:
Alle innredninger er montert i standard høyde.
Kjøkken:
Kjøkkeninnredning er levert fra Drømmekjøkkenet, med netto innkjøpsverdi kr 110 000 inkl. mva. Kjøkkenventilator er inkludert. Hvitevarer er ikke medregnet, men kan leveres som tilvalg.
Baderom:
Baderomsinnredninger er levert fra Drømmekjøkkenet, med innkjøpsverdi som følger:

Garderobe:
Garderobeskap er ikke levert. Skap som vises på tegninger er kun illustrasjoner.

---

Dører
Innvendige dører er hvitmalte, profilert type DDF modell FM1, med hvite karmer og dørvridere i blank eller børstet utførelse.
Dører er levert med spalte eller flat terskel for ventilasjon.

Ytterdør fra DDF modell V25G, sort med klart glass og sort karm. Vrider i børstet stål/krom.

---

Sanitær
Sanitærutstyr er levert i hvit utførelse fra anerkjent leverandør med ett-greps blandebatterier.
" Kjøkken: Armatur i krom, opplegg for oppvaskmaskin.
" Bad 2. etg: Vegghengt dusj, dusjvegger i glass, armaturer i krom, vegghengt toalett.
" Bad 3. etg: Samme utførelse som over.
" Vaskerom: Opplegg for vaskemaskin, 200 L varmtvannsbereder, vegghengt toalett.
" Frostfri utekran er montert.

---

Vinduer og vindusdører
Vinduer er levert i henhold til varmetapsberegning, med karmer sortmalt fra fabrikk på begge sider.

---

Listverk og utforinger
Listverk er levert glatt og hvitmalt fra fabrikk. Spiker og gjæringer er synlige. Taklister er ikke montert; overgang tak/vegg er fuget og malt. Vinduer er levert listefrie uten foringer.

---

Innvendig trapp
Innvendig trapp er levert som lukket trapp med hvitmalte vanger og stolper, metallspiler og trinn i lakkert eik.

---

Diverse utstyr
Boligen leveres brannslukningsapparat (6 kg pulver) og røykvarsler i hver etasje.

---

Ventilasjon
Det er installert balansert ventilasjon med lokalt aggregat. Avtrekk føres over tak eller i fasade. Aggregatet er plassert i teknisk rom.

---

Elektrisk anlegg
Elektrisk anlegg er levert i henhold til NEK 400-2018/NEK399:2018. Anlegget er i hovedsak skjult, men enkelte åpne føringer forekommer.
Downlights er montert iht. leveransebeskrivelse, og det er levert tre utelamper (én ved inngang, to ved balkong).
TV- og dataanlegg er levert til stue og loftstue.

---

Oppvarming
Det er installert termostatstyrt gulvvarme i 1. etasje, varmekabler i bad 2. og 3. etasje, og elektriske ovner i øvrige rom. Peisovn av typen Curve 100 eller tilsvarende er montert og tilkoblet stålpipe.

---

Tegninger av tekniske anlegg
Endelig plassering av tekniske føringer og sjakter er utført etter hensiktsmessighet i byggeprosessen.

---

Generelt
Boligen er levert i henhold til godkjente planer, tegninger og TEK17.
Repos foran inngangsdør er oppført i trykkimpregnert trevirke eller ubehandlet betong, der det har vært nødvendig.
Terrasse på bakkeplan, postkasse, husnummerskilt og søppelkasser er ikke levert.

**Innhold**
Boligen går over tre plan og består av følgende;
1. etasje: gang, vaskerom/wc, stue med trapp og sportsbod med utvendig adkomst.
2. etasje: stue, kjøkken og bad.
3. etasje: bad, trappegang og tre soverom. Balkong utenfor hovedsoverommet.

**Areal**
BRA: 147,4 kvm
P-rom: 141 kvm

BRA-i 147 kvm
TBA 8,00 kvm

Fordeling BRA pr. etasje:
1.etasje: 52,4 kvm
2.etasje: 52,4 kvm
Loft: 42,6 kvm

Arealberegningene er angitt i henhold til Veileder for NS3940. Arealet angis i BRA og P-rom.

Alle arealer som er oppgitt i forbindelse med markedsføringen er beregnet basert på tegninger, og er å betrakte som ca. areal, og det tas forbehold om mindre avvik fra det oppgitte. Arealet er gitt av utbygger og megler har ikke kontrollmålt arealene.

**Standard**
En gjennomgang av boligens rom:

Kjøkken:
Lyst, moderne og stilrent kjøkken i egen sone med store vindusløsninger i to himmelretninger som gir rikelig med dagslys. God plass til spisebord på kjøkkenet.
Kjøkkeninnredning er fra Drømmekjøkkenet med lyse, glatte fronter og integrerte hvitevarer. Kjøkkenventilator over komfyr.

Stuer
Huset har to lekre stueløsninger, én i inngangsetasjen nede og én stue i mellometasjen. Begge med moderne uttrykk, store vindusflater og svært gode lysforhold. God plass til avslappende sofagruppe, mediemøblement og det man måtte ønske.

Baderom og vaskerom
Huset har to delikate baderom og ett vaskerom med toalett.
Badene er plassert i mellometasjen og i øverste etasje.
Vaskerom/wc i inngangsetasjen.

Alle våtrommene har flislagte overflater, varmekabler og moderne innredning fra Drømmekjøkkenet.

Soverom
Huset har i dag tre soverom i øverste etasje, alle med god plass til seng, nattbord og garderobeskap. Hovedsoverommet har skyvedør ut til balkongen. Mulighet for å etablere et fjerde soverom i inngangsetasjen.

**Oppvarming**
Termostatstyrt gulvvarme på alle innvendige gulv i 1. etg, samt termostatstyrte varmekabler på gulv i bad i 2.- og 3 etg. Termostatstyrte elektriske ovner i 2. etg og 3 etg.

**Energimerking**
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.



## Notater

# KJERNEINFORMASJON

## BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

### Tomten
Eiendommen er seksjonert. Se seksjonering vedlagt salgsoppgaven.

Hver seksjon har eksklusiv bruksrett til utearealer.

Boligen har balkong i tredje etasje, med utgang fra soverommet. Balkongen er på ca 9 kvm, med trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk i stål og glass.

Singlet felles adkomst og parkeringsplasser.

## SAMEIET / ØKONOMI

### Forsikring
Eier må selv besørge innboforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Formuesverdi
Ikke fastsatt.

### Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

### Offentlige/kommunale avgifter
Kommunale avgifter er ikke fastsatt.
Estimert ca. kr. 20 000,-/år. Det vil bli installert vannmåler.

De kommunale avgiftene vil omfatte vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

### Faste løpende kostnader
Antatte løpende kostnader:
Eget strømforbruk
Kommunale avgifter.
Forsikring/alarm.
TV/internett.
Kabel-tv.
Kostnader til vedlikehold, snømåking m.m. av fellesarealer.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

### Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger ikke pr nå, men skal foreligge før overtagelse kan finne sted. I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar. Velger kjøper allikevel å overta er det ulovlig å bebo/ta boligen i bruk. Å bebo uten brukstillatelse kan medføre krav om utflytting og evt. bøter fra kommunen. Ved å velge å overta stopper evt. krav om dagbøter. Selger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest på eiendommen. Dersom ferdigattest ikke foreligger ved overtakelse anbefaler megler at kjøper holder tilbake et beløp, til sikkerhet for at ferdigattest blir utstedt.





### Utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

### Konsesjon
Ikke aktuelt for denne eiendommen.

### Odel
Det er ikke odel på eiendommen.

### Diverse
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Servitutter/rettigheter/ forpliktelser
Følgende heftelser (pengeheftelser og andre heftelser) blir værende på eiendommen:

1966/2563-1/8 Elektriske kraftlinjer
03.08.1966
Med flere bestemmelser

1978/2504-2/8 Skjønn
19.04.1978
Bestemmelse om fortau
B 24 1977
Gjelder denne registerenheten med flere

Det gjøres oppmerksom på at det kan bli tinglyst ytterligere servitutter/erklæringer på eiendommen. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. vedrørende sameie, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet innenfor reguleringsplanen for prosjektet. Kjøpers bank vil få prioritet etter heftelsene som er og evt. blir tinglyst før overtakelse.

### Reguleringsmessige forhold
Igangsettelsestillatelse er gitt.
Området omfattes av Kommuneplanen.
Regulert til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

### Eiendommens betegnelse
Gnr. 108 Bnr. 157 Snr. 1 i Lørenskog kommune

### Vei/vann/avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

## PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

### Prisantydning inkludert omkostninger
9 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
250.100,- (dok avgift av kjøpesum)
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)

250.100,- (Omkostninger totalt)

10 200 100,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Ved kjøp av ny bolig skal det kun betales dokumentavgift av tomteverdien og evt. tomteverdi for garasje. Dokumentavgift er 2,5 % av tomteverdien.

### Oppgjør
Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### Sikkerhetsstillelse
Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

**ØVRIGE KJØPSFORHOLD**

### Overtagelse
Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

### Personopplysninger
Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

### Kjøper er utenlandsk statsborger
Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

### Boligselgerforsikring
Selger har ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring.

### Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

### Nye arealbegreper
Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

### Løsøre og tilbehør
Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

### Lov om hvitvasking
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

### Eier
Høland og Setskog Sparebank orgnr v John Sigurd Bjørknes

### Finansiering
Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

### Tinglysing av hjemmel
Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.





### Salgsoppgave
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

### Samarbeidspartnere
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

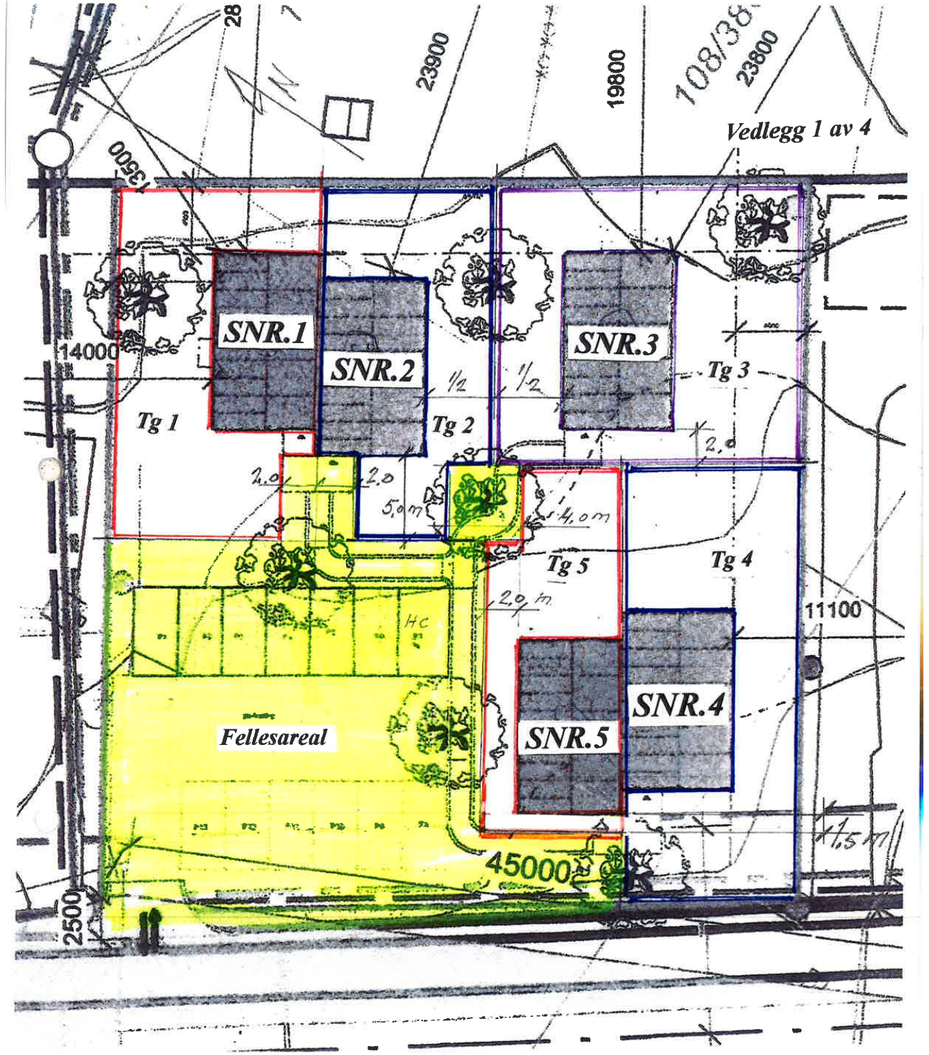
### Informasjon om meglerforetaket
Lørenskog Eiendomsmegling AS
Org.nr. 984 607 865
Ansvarlig megler: Truls Hauge

### Vederlag og rett til dekning av utlegg
Provisjon 1%
Markedsføringspakke 25 800 kr
Tilretteleggingsgebyr 15 000 kr
Visning pr. stk./ pr. time 2 950 kr
Kredittkostnad 4 500 kr
Oppgjørshonorar 6 900 kr
Elektronisk spørring i grunnboken/innhenting av servitutter/ adm.gebyr for el.tinglysing 890 kr

**Dato salgsoppgave**
6.11.2025

# VEDLEGG

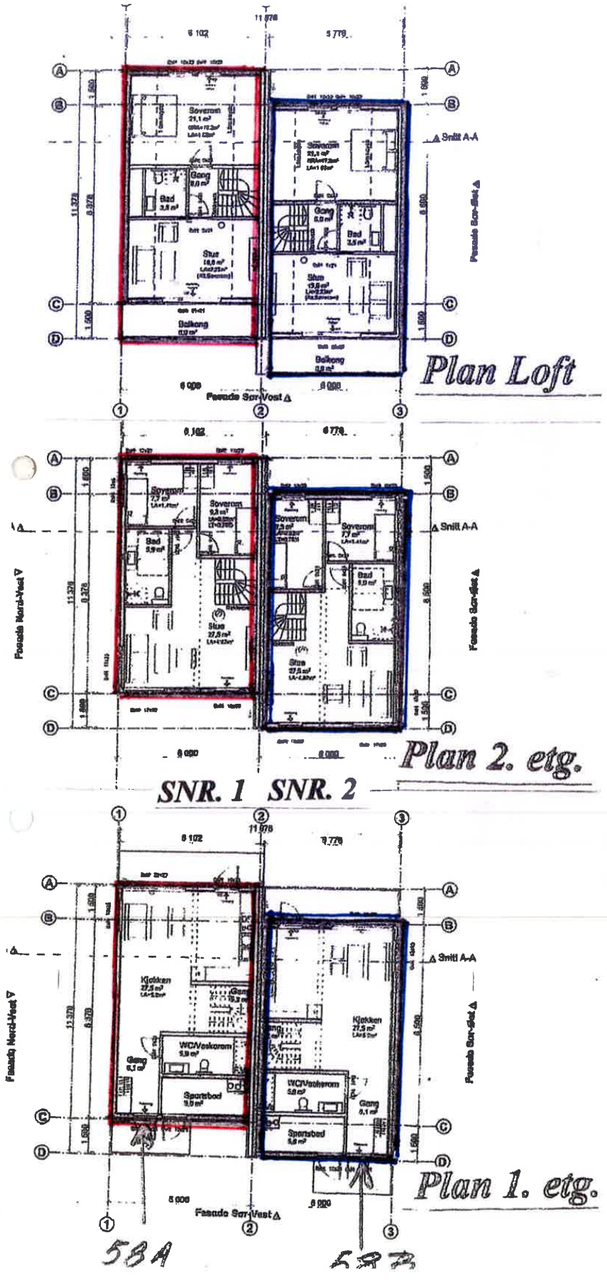





***Skårerveien 58 A-E***
*Gnr. 108, Bnr. 157 i Lørenskog kommune*
***SEKSJONERINGSPLAN*** ***M = 1 : 250***

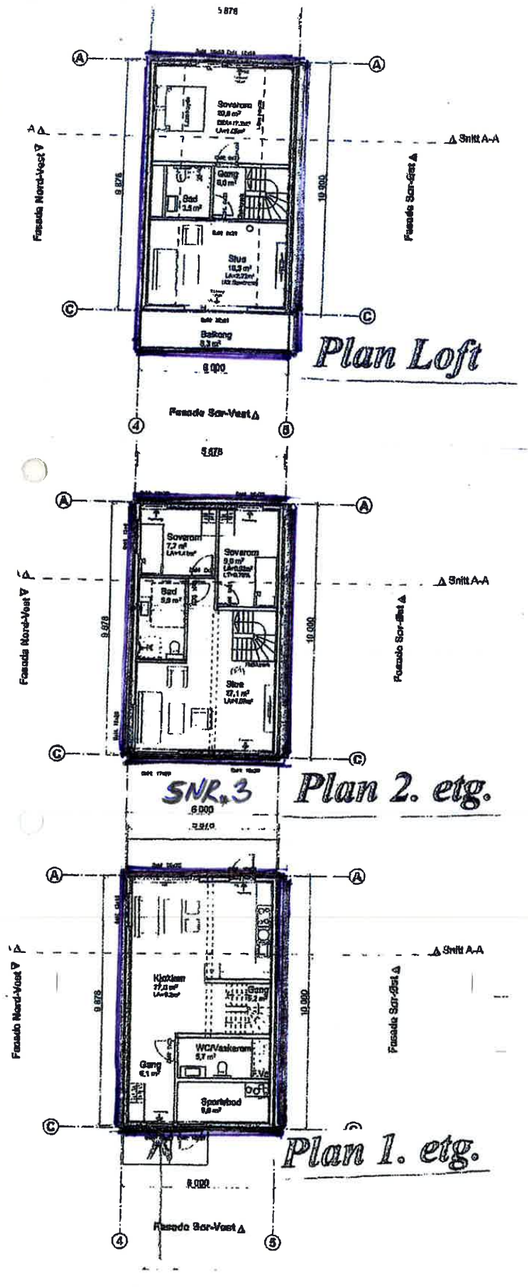
***Dato:*** 02.05.2023 TH

Vedlegg 2 av 4

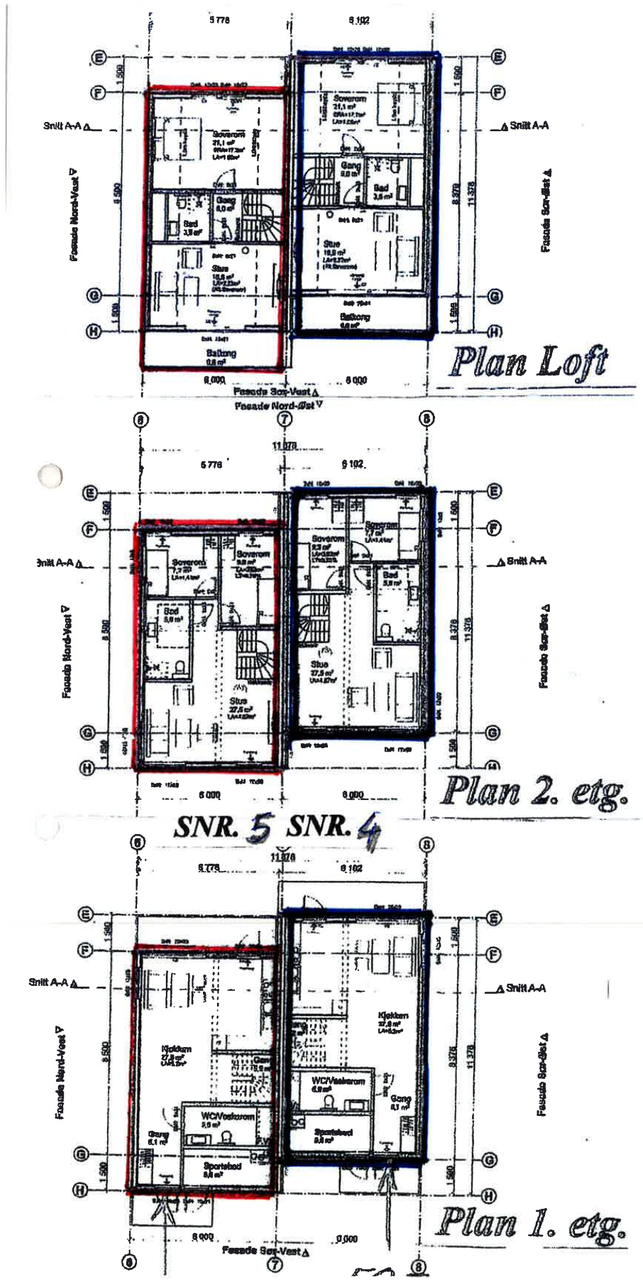



**Skårerveien 58 A-E**
*Gnr. 108, Bnr. 157 i Lørenskog kommune*
**SEKSJON 1 og 2** **M = 1 : 200**
**Dato:** Rev. 23.08.2023 HH

Vedlegg 3 av 4




**Skårerveien 58 A-E**
*Gnr. 108, Bnr. 157i Lørenskog kommune*
**SEKSJON 3** **M = 1 : 200**
**Dato:** Rev. 23.08.2023 HH

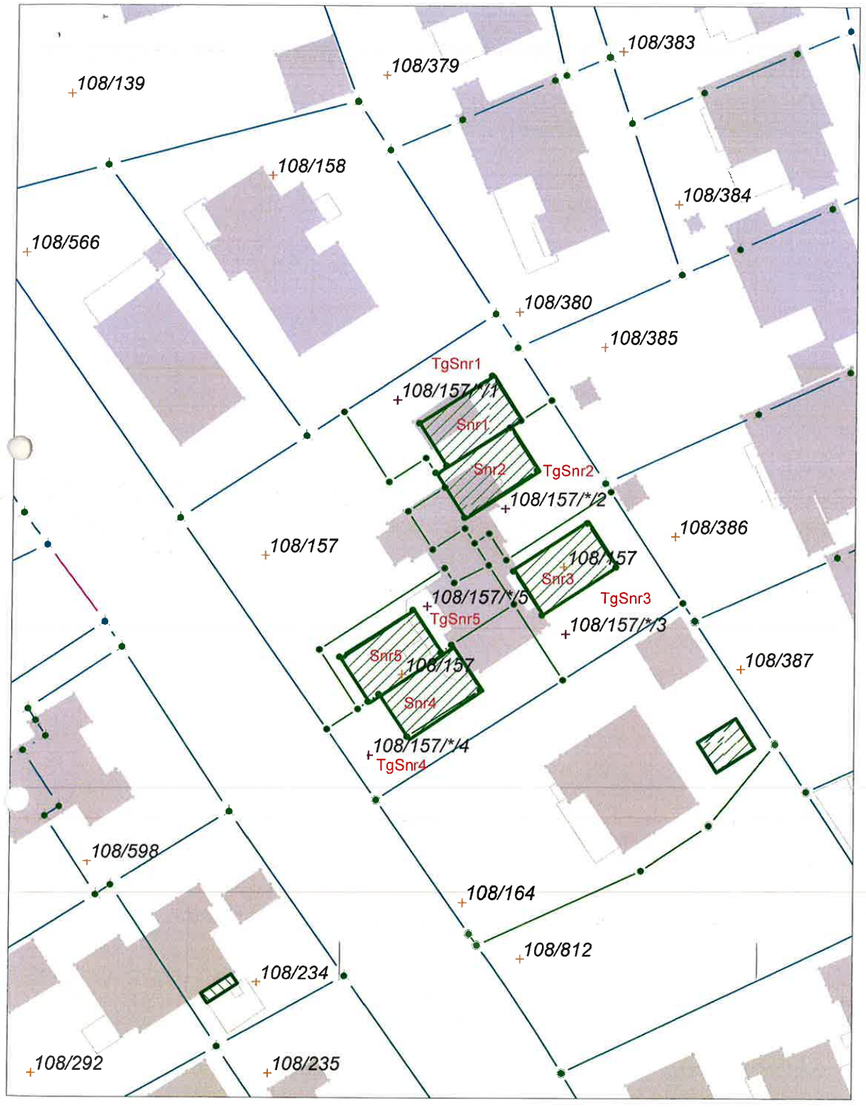



**Vedlegg 4 av 4**

**Skårerveien 58 A-E**
*Gnr. 108, Bnr. 1571 Lørenskog kommune*
**SEKSJON 4 og 5** **M = 1 : 200**
**Dato:** Rev. 23.08.2023







Rev.F Endret plantegninger AR 26.05.25
Rev.E Justert kjøkken RS 20.03.24
Rev.D Justert plan loft RS 24.08.23

BYGGESØKNADSTEGNING
Fasade Sør-Øst

| Tiltakshaver: | Tiltak: | Gnr./Bnr. | Prosjektnr. |
|---|---|---|---|
| . | Lørenskog Kommune | 108/157 | **2019-22** |
| . . . | Skårerveien 58, Hus 1 og 2 | M.: 1:100 | |

| Leverandør: | ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: | | DATO: | Dig. nr: |
|---|---|---|---|---|
| Trondheimsveien 62 Skedsmokorset 2019 | Dakark AS | A3 | 07.10.22 | 976598407 |
| Teem Bygg Og Eiendom AS | | | TEGNER: | Tegningsnr: |
| | | | DB | A21-02 |

TEGNINGENE MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN SKRIFTLIG MEDGIVNING FRA DAARK AS
TEGNINGENE ER IKKE GYLDIG UTEN KVALITETSKONTROLLSYSTEMET TIL DAARK AS

www.byggmann.no




LT vindu må holde formel iht. tek 17§ 13-7.
Ag = 0,07 · ABRA / LT (Kontrolert med LT = 0.70%)





Rev.F Endret plantegninger AR 26.05.25
Rev.E Justert kjøkken RS 20.03.24
Rev.D Justert plan loft RS 24.08.23

BYGGESØKNADSTEGNING
Fasade Sør-Vest

| Tiltakshaver: | Tiltak: | Gnr./Bnr. | Prosjektnr. |
|---|---|---|---|
| . | Lørenskog Kommune | 108/157 | **2019-22** |
| . . . | Skårerveien 58, Hus 1 og 2 | M.: 1:100 | |

| Leverandør: | ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: | | DATO: | Dig. nr: |
|---|---|---|---|---|
| Trondheimsveien 62 Skedsmokorset 2019 | Dakark AS | A3 | 07.10.22 | 976598407 |
| Teem Bygg Og Eiendom AS | | | TEGNER: | Tegningsnr: |
| | | | DB | A21-01 |

TEGNINGENE MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN SKRIFTLIG MEDGIVNING FRA DAARK AS
TEGNINGENE ER IKKE GYLDIG UTEN KVALITETSKONTROLLSYSTEMET TIL DAARK AS

www.byggmann.no




LT vindu må holde formel iht. tek 17§ 13-7.
Ag = 0,07 · ABRA / LT (Kontrolert med LT = 0.70%)

Rev.F Endret planløsninger AR 26.05.25
Rev.E Justert fjellkoten RS 20.03.24
Rev.D Justert plan loft RS 24.08.23

BYGGESØKNADSTEGNING
Fasade Nord-Vest

| Tiltakshaver: | Tiltak: | Gnr./Bnr. | |
|---|---|---|---|
| . | Lørenskog Kommune | 108/157 | |
| . . . | Skårerveien 58, Hus 1 og 2 | | |
| Leverandør: | ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: | A3 | |
| Teem Bygg Og Eiendom AS | Dakark AS | | |
| Trondheimsveien 62 Skedsmokorset 2019 | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | M/L: 1:100 | Prosjektnr: **2019-22** | |
| | DATO: 07.10.22 | Org. nr: 976598407 | |
| | TEGNER: DB | | |
| TEGNINGENE MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN SKRIFTLIG SAMTYKKE FRA DAKARK AS | www.byggmann.no | Tegningsnr: A21-04 | |
| TEGNINGENE ER IKKE OVLOG UTEN KVALITETSKONTROLLSYSTEMET TIL DAKARK AS | | | |




LT vindu må holde formel iht. tek 17§ 13-7.
Ag = 0.07 · ABRA / LT (Kontrolert med LT = 0.70%)





Rev.F Endret planløsninger AR 26.05.25
Rev.E Justert fjellkoten RS 20.03.24
Rev.D Justert plan loft RS 24.08.23

BYGGESØKNADSTEGNING
Fasade Nord-Øst

| Tiltakshaver: | Tiltak: | Gnr./Bnr. | |
|---|---|---|---|
| . | Lørenskog Kommune | 108/157 | |
| . . . | Skårerveien 58, Hus 1 og 2 | | |
| Leverandør: | ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: | A3 | |
| Teem Bygg Og Eiendom AS | Dakark AS | | |
| Trondheimsveien 62 Skedsmokorset 2019 | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | M/L: 1:100 | Prosjektnr: **2019-22** | |
| | DATO: 07.10.22 | Org. nr: 976598407 | |
| | TEGNER: DB | | |
| TEGNINGENE MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN SKRIFTLIG SAMTYKKE FRA DAKARK AS | www.byggmann.no | Tegningsnr: A21-03 | |
| TEGNINGENE ER IKKE OVLOG UTEN KVALITETSKONTROLLSYSTEMET TIL DAKARK AS | | | |




LT vindu må holde formel iht. tek 17§ 13-7.
Ag = 0.07 · ABRA / LT (Kontrolert med LT = 0.70%)

Rev.F Endret plantegninger AR 26.05.25
Rev.E Justert fjellkoten RS 20.03.24
Rev.D Justert plan loft RS 24.08.23

BYGGESØKNADSTEGNING

1. Etg

| | | | |
|---|---|---|---|
| Tiltakshaver: | Tiltak: | Gnr./Bnr. | |
| . | Leirenskog Kommune | 108/157 | |
| . . . | Skårerveien 58, Hus 1 og 2 | | |
| Leverandør: | ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: | A3 | |
| Trøndhemsveien 62 Skadsmokorset 2019 | Dakark AS | | |
| Teem Bygg Og Eiendom AS | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | Mål: | Froslektnr.: |
| | | 1:100 | **2019-22** |
| | | DATO: | Dig. nr: |
| | | 07.10.22 | 97659840?7 |
| | | TEGNER: | |
| | | DB | |

TEGNINGENE MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN SKRIFTLIG SAMTYKKE FRA DAARK AS

TEGNINGENE ER IKKE OVLDIG UTEN KVALITETSKRAVSSYSTEMET TIL DAARK AS

www.byggmann.no

Tegningsnr: A21-05

COOLIDENT FOR ANSVARSRETT

LT vindu må holde formel iht. tek 17§ 13-7.
Ag = 0,07 · ABRA / LT (Kontrolert med LT = 0.70%)








Rev.F Endret plantegninger AR 26.05.25
Rev.E Justert fjellkoten RS 20.03.24
Rev.D Justert plan loft RS 24.08.23

BYGGESØKNADSTEGNING

Ringmur

| | | | |
|---|---|---|---|
| Tiltakshaver: | Tiltak: | Gnr./Bnr. | |
| . | Leirenskog Kommune | 108/157 | |
| . . . | Skårerveien 58, Hus 1 og 2 | | |
| Leverandør: | ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: | A3 | |
| Trøndhemsveien 62 Skadsmokorset 2019 | Dakark AS | | |
| Teem Bygg Og Eiendom AS | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | Mål: | Froslektnr.: |
| | | 1:100 | **2019-22** |
| | | DATO: | Dig. nr: |
| | | 07.10.22 | 97659840?7 |
| | | TEGNER: | |
| | | DB | |

TEGNINGENE MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN SKRIFTLIG SAMTYKKE FRA DAARK AS

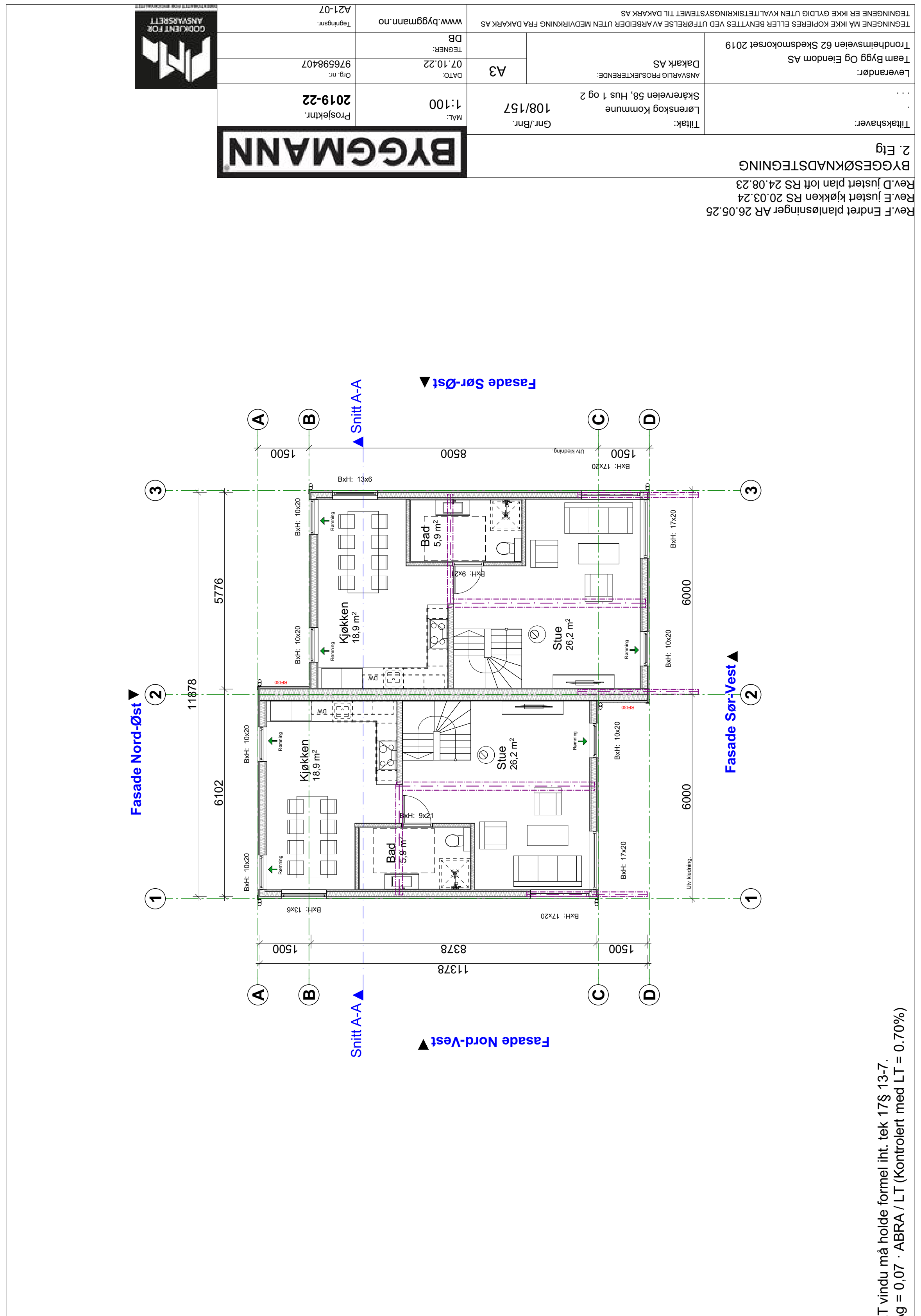
TEGNINGENE ER IKKE OVLDIG UTEN KVALITETSKRAVSSYSTEMET TIL DAARK AS

www.byggmann.no

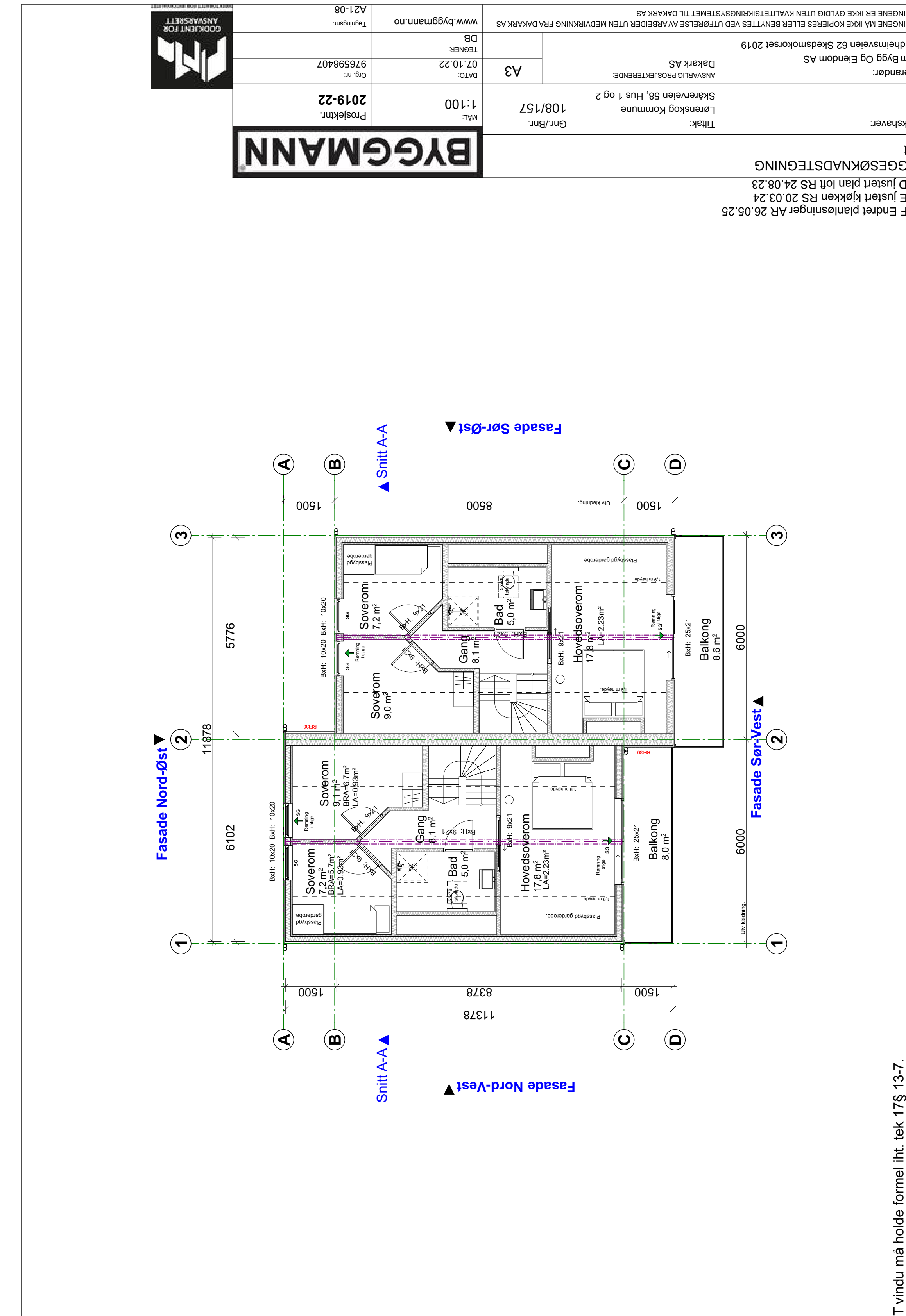
Tegningsnr: A21-05

COOLIDENT FOR ANSVARSRETT

LT vindu må holde formel iht. tek 17§ 13-7.
Ag = 0,07 · ABRA / LT (Kontrolert med LT = 0.70%)


BYGGMANN
BYGGESØKNADSTEGNING
2. Etg
Rev.F Endret planløsninger AR 26.05.25
Rev.E Justert kjøkken RS 20.03.24
Rev.D Justert plan loft RS 24.08.23
Tiltakshaver:
Leverandør:
Team Bygg Og Eiendom AS
Trondheimsveien 62 Skedsmokorset 2019
Tiltak:
Skårerveien 58, Hus 1 og 2
Lørenskog Kommune
Gnr./Bnr.
108/157
MÅL:
1:100
Prosjektnr.
2019-22
Dakark AS
A3
DATO:
07.10.22
Org. nr.
976598407
TEGNER:
DB
www.byggmann.no
Tegningsnr.
A21-07
Fasade Sør-Øst
Fasade Nord-Øst
Fasade Sør-Vest
Fasade Nord-Vest
Snitt A-A
Kjøkken
18,9 m²
Stue
26,2 m²
Bad
5,9 m²
LT vindu må holde formel iht. tek 17§ 13-7.
Ag = 0,07 · ABRA / LT (Kontrollert med LT = 0.70%)




BYGGMANN
BYGGESØKNADSTEGNING
Loft
Rev.F Endret planløsninger AR 26.05.25
Rev.E Justert kjøkken RS 20.03.24
Rev.D Justert plan loft RS 24.08.23
Tiltakshaver:
Leverandør:
Team Bygg Og Eiendom AS
Trondheimsveien 62 Skedsmokorset 2019
Tiltak:
Skårerveien 58, Hus 1 og 2
Lørenskog Kommune
Gnr./Bnr.
108/157
MÅL:
1:100
Prosjektnr.
2019-22
Dakark AS
A3
DATO:
07.10.22
Org. nr.
976598407
TEGNER:
DB
www.byggmann.no
Tegningsnr.
A21-08
Fasade Sør-Øst
Fasade Nord-Øst
Fasade Sør-Vest
Fasade Nord-Vest
Snitt A-A
Soverom
Hovedsoverom
17,8 m²
Gang
8,1 m²
Bad
5,0 m²
Balkong
LT vindu må holde formel iht. tek 17§ 13-7.
Ag = 0,07 · ABRA / LT (Kontrollert med LT = 0.70%)

Rev.F Endret plantegninger AR 26.05.25
Rev.E Justert kjøkken RS 20.03.24
Rev.D Justert plan loft RS 24.08.23

BYGGESØKNADSTEGNING

Perspektiv

| | | | |
|---|---|---|---|
| Tiltakshaver: | Tiltak: | Gnr./Bnr. | |
| . | Leilighetsg.Kommune | 108/157 | |
| . . . | Skårerveien 58, Hus 1 og 2 | | |
| Leverandør: | Ansvarlig prosjekterende: | A3 | |
| Trøndhelmsveien 62 Skedsmokorset 2019 | Dakark AS | | |
| Teem Bygg Og Eiendom AS | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Mål: | | Dato: | 07.10.22 |
| | | Tegnet: | DB |
| Prosjektnr.: | **2019-22** | Dig. nr: | 97659840?7 |
| | | Tegningsnr: | A21-10 |

TEGNINGENE MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN SKRIFTLIG SAMTYKKE FRA DAKARK AS

TEGNINGENE ER IKKE OVLOG UTEN KVALITETSKRAVSSYSTEMET TIL DAKARK AS

www.byggmann.no

COOLIDENT FOR ANSVARSRETT



LT vindu må holde formel iht. tek 17§ 13-7.
Ag = 0,07 · ABRA / LT (Kontrolert med LT = 0.70%)





Rev.F Endret plantegninger AR 26.05.25
Rev.E Justert kjøkken RS 20.03.24
Rev.D Justert plan loft RS 24.08.23

BYGGESØKNADSTEGNING

Snitt A-A

| | | | |
|---|---|---|---|
| Tiltakshaver: | Tiltak: | Gnr./Bnr. | |
| . | Leilighetsg.Kommune | 108/157 | |
| . . . | Skårerveien 58, Hus 1 og 2 | | |
| Leverandør: | Ansvarlig prosjekterende: | A3 | |
| Trøndhelmsveien 62 Skedsmokorset 2019 | Dakark AS | | |
| Teem Bygg Og Eiendom AS | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Mål: | 1:100 | Dato: | 07.10.22 |
| | | Tegnet: | DB |
| Prosjektnr.: | **2019-22** | Dig. nr: | 97659840?7 |
| | | Tegningsnr: | A21-09 |

TEGNINGENE MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN SKRIFTLIG SAMTYKKE FRA DAKARK AS

TEGNINGENE ER IKKE OVLOG UTEN KVALITETSKRAVSSYSTEMET TIL DAKARK AS

www.byggmann.no

COOLIDENT FOR ANSVARSRETT




| Hus 1 | BRA | Oppvarmet Volum | Innglass Areal | Innvendig Areal |
|---|---|---|---|---|
| 1.etg | 52,4 m² | 125,8 m³ | 46,0 m² | 6,4 m² |
| 2.etg | 52,4 m² | 125,8 m³ | 52,4 m² | 0,0 m² |
| Loft | 42,6 m² | 111,5 m³ | 42,6 m² | 0,0 m² |
| **Hus 2** | | | | |
| 1.etg | 52,4 m² | 125,8 m³ | 46,0 m² | 6,4 m² |
| 2.etg | 52,4 m² | 125,8 m³ | 52,4 m² | 0,0 m² |
| Loft | 42,6 m² | 111,5 m³ | 42,6 m² | 0,0 m² |
| **Totalt** | **294,4 m²** | **1129,7 m³** | **280,2 m²** | **12,8 m²** |

| | BRA | Oppvarmet Volum | Innglass Areal | Innvendig Areal |
|---|---|---|---|---|
| Hus 1 | | | | |
| 1.etg | 60,4 m² | 125,8 m³ | 46,0 m² | 6,4 m² |
| 2.etg | 60,4 m² | 125,8 m³ | 52,4 m² | 0,0 m² |
| Loft | 45,1 m² | 111,5 m³ | 42,6m² | 0,0 m² |
| **Hus 2** | | | | |
| 1.etg | 60,4 m² | 125,8 m³ | 46,0 m² | 6,4 m² |
| 2.etg | 60,4 m² | 125,8 m³ | 52,4 m² | 0,0 m² |
| Loft | 45,1 m² | 111,5 m³ | 42,6m² | 0,0 m² |
| **Totalt** | **353,8 m²** | **1382 m³** | **280,2 m²** | **12,8 m²** |

| | Gesims | |
|---|---|---|
| Hus 1 | | |
| 1.etg | | |
| 2.etg | | |
| Loft | | |
| **Hus 2** | | |
| 1.etg | | |
| 2.etg | | |
| Loft | | |
| **Totalt** | **46,5 m** | |

LT vindu må holde formel iht. tek 17§ 13-7.
Ag = 0,07 · ABRA / LT (Kontrolert med LT = 0.70%)

## Vedlegg



Rev.F Endret plantegninger AR 26.05.25
Rev.E Justert kjøkken RS 20.03.24
Rev.D Justert plan loft RS 24.08.23

BYGGESØKNADSTEGNING
Perspektiv

BYGGMANN

| | | | |
|---|---|---|---|
| Tiltakshaver: | Tiltak: | Gnr./Bnr. | |
| . | Lørenskog Kommune | 108/157 | |
| . . . | Skårerveien 58, Hus 1 og 2 | | |
| | | Mål: | Prosjektnr.: |
| | | | **2019-22** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Leverandør: | Ansvarlig prosjekterende: | A3 | Dato: 07.10.22 |
| Leen Bygg Og Eiendom AS | Dakark AS | | Org. nr: 976598407 |
| Trondheimsveien 62 Skadsmokorset 2019 | | | Tegnet: DB |
| | | | Tegnegnr: A21-11 |

TEGNINGENE MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN MEDVIRKNING FRA DAKARK AS
TEGNINGENE ER IKKE OVLOG UTEN KVALITETSIKRINGSSYSTEMET TIL DAKARK AS

www.byggmann.no

COMPETENCE FOR ARCHITECTURE

COMPETENT FOR ANSVARSRETT



LT vindu må holde formel iht. tek 17§ 13-7.
Ag = 0,07 · ÅBRA / LT (Kontrolert med LT = 0.70%)

## Notater

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

**1. Før boligjakten starter**

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

**2 Forberedelser før visning**

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

**3. Gjør deg kjent i nærområdet**

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

**4. Få avklart hvor mye du kan låne**

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

**5. Boligselgerforsikring**
***(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring***

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.



Söderberg & Partners | Eiendom

# Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.



## Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

## Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

| | |
|---|---|
| Borettslagseiendom: | kr 8 900 |
| Seksjonert eiendom/ aksjebolig: | kr 12 900 |
| Enebolig/fritid/tomt: | kr 17 900 |

soderbergpartners.no/eiendom

# Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven



# Budskjema

**FOR EIENDOMMEN:**
Skårerveien 58A, 1470 LØRENSKOG. Gnr. 108, bnr. 157, i Lørenskog kommune, oppdragsnr.: 63250169
Megler: Truls Hauge, mobil: 93 06 48 20, e-post: th@proaktiv.no

**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :**

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

**KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

**BUDGIVERE:**

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

**Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.**

**Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.**

**Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.**

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Notater

proaktiv.no



**Truls Hauge**
Daglig leder/ Partner/
Eiendomsmegler MNEF
93 06 48 20
th@proaktiv.no



**Simen Grefsrud**
Partner/ Eiendomsmegler
MNEF
45 00 70 94
sg@proaktiv.no

PROAKTIV

**Proaktiv Eiendomsmegling Lørenskog**
Postboks 477, 1471 Lørenskog, 67 90 40 10, lorenskog@proaktiv.no