

PROAKTIV



SØNNAVEIEN 74 OG 80





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**
Brøsetveien 168,
7069 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

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@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

OSLO
• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@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

TELEMARK

• **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
 2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
 3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
 4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonsering. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
 5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
 6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
 7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
 8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.
- ### VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

 1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
 2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig. Dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
 3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
 5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

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

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Sønnaveien 74 og 80, 1476 Rasta

Gnr./Bnr.: Gnr. 104, bnr. 128, i Lørenskog kommune

Prisantydning: 17.000.000,-

Omkostninger: 426.350,-

Totalpris: 17.426.350,-

Kommunale avgifter: 36.535,-

Boligtype: Enebolig

Eierform: Selveier

Byggeår: 1944

Rom/soverom: 7/5

BRA-i: 198 m²

Garasje/Parkering: Sønnaveien 74 har parkering på egen tomt. Sønnaveien 80 har ikke etablert adkomstvei p.t.

Tomt: 2673 m²

Energimerke: Energiklasse: Rød G.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Kjerneinformasjon
15	40	66	73
Vedlegg	Tingl. dok	Regulering	Div. kart
80	90		
Matrikkel-brev	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Bare et tastetrykk unna om vi trengte svar på noe!”

«Proaktiv ved Truls Hauge har solgt to boliger for oss. Vi har tidligere brukt andre meglere, så vi har et godt grunnlag for å sammenligne. Ut ifra vår erfaring vil vi på det sterkeste anbefale Truls Hauge og Proaktiv! Vi opplevde et sterkt engasjement fra megler. Hans oppfølging var unik. Til tross for at han har fullt opp av jobb, så fikk han oss til å føle at vi var viktigst! Han er den fødte megler rett og slett! Og ikke minst oppnår han god pris på boligen.»

Elisabeth A. Marthinsen

“Profesjonell og nøyaktig. Ryddig og seriøs. Ærlig og rett frem.”

Hege Bekkø

“Særdeles god oppfølging og ryddig prosess fra A-Å!”

«Vi er meget fornøyd med Proaktiv, og Truls Hauge som megler. Benyttet Truls ved 2 salg - hus og leilighet, og kan virkelig anbefale Truls og Proaktiv.»

Wenche Elin Risvik

“Jeg gir toppkarakter!”

«Truls har hele tiden vært tydelig i prosessen på hva han kunne tilby, de ulike stegene fram mot salg og lyttet til mine innspill og ideer, samt at han har gitt gode råd. Vi har hatt en bra dialog hele veien og han har også vært tilgjengelig for ulike spørsmål. Truls er løsningsorientert, kjenner markedet godt og opptrer profesjonelt i alle ledd. Han har god kontroll og er flink til å gi informasjon om hvor man befinner seg i prosessen. Det var også gull med stylingtips og mulighet for å bestille utflyttingsvask via han. Jeg gir topp karakter!»

Elin Graah

“Seriositeten og oppfølgingen fra Truls Hauge er på øverste hylle.”

Petter Granlund

“Utmerket!!”

«Truls Hauge en profesjonell og meget erfarende megler og ikke minst veldig hyggelig. Selger boliger raskt før første visning, Utmerket!!»

Aboulghassem Shahdagar

“Må vel være Norges beste megler.”

«Jeg har nå fått gjennomført salg av en eiendom med Truls Hauge som megler. Jeg har tidligere kjøpt eiendom via Truls Hauge og nå solgt 3 eiendommer via Truls

. Jeg er kjempeforøyd og kommer ikke til å bruke andre enn Truls noen gang. Som kjent så har vi alle fastlege, men jeg har også fastmegler. Truls Hauge er en som gjør jobben sin. Man trenger ikke å være bekymret for at ting blir fulgt opp. Truls står på og gjør alt riktig / og alt som behøves. Truls Hauge anbefales på det varmeste ! Må vel være Norges beste megler.»

Anne Tauler

“Salget ble gjennomført på en proff og ryddig måte. Kan anbefale Truls på det sterkeste.”

Lene Christin K. Nygård

“Behjelpsom, proff, saklig, ærlig og rederlig.”

Robin Farstad

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF: Truls Hauge



Truls Hauge
Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 930 64 820
E-post: th@proaktiv.no

AVDELING: Proaktiv Lørenskog

Lørenskog Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 984607865

SØNNAVEIEN 74 & 80!

Ved fullført utdanning begynte Truls hos Lørenskog Eiendomsmegling, Proaktiv, i 2008, hvor han ble partner tre år senere, og Daglig leder i 2016.

Truls har gjennom hele sin meglerkarriere levert meget gode salgsresultater og er helt i toppen i kjeden. Han kan også vise til særdeles fornøyde kunder – både selgere og kjøpere. I tillegg til bunnsolid meglerkompetanse har han inngående kunnskap om markedet på Romerike og spesielt Lørenskog, hvor han er født og oppvokst.

Han er genuint opptatt av å yte det lille ekstra for sine kunder – hver eneste gang!

Velkommen til Røykås og Sønnaveien 74 + 80! Stor utviklingseiendom bestående av to separate tomter på hhv 1163,3 kvm og 1509,7 kvm. Kommunens kanskje mest attraktive nabolag med fantastisk natur utenfor døren, kort gange til skoler, ekspressbuss til Oslo og pen bebyggelse.

Eiendommene selges samlet til en profesjonell aktør. Eiendommene er bebygd med hver sin eldre enebolig med løpende leieforhold (360.000,- /år) som kan overtas.

Sønnaveien 74 har etablert og tinglyst adkomst fra Sønnaveien samt anledning til etablering av adkomst fra Bjørndalsveien. Sønnaveien 80 har tinglyst adkomstrett via Sønnaveien og privat stikkvei, men ikke etablert adkomst p.t.

Interessenter bes sette seg inn i gjeldende regulering/bestemmelser. Det er ikke omsøkt noen tiltak på eiendommene.

Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler: **Truls Hauge**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Vi er Proaktiv Lørenskog

Beliggenhet

Velkommen til oss i moderne lokaler i Vestparken.

Proaktiv Lørenskog

Ola Hegerbergs gate 8
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!

KJERNEINFORMASJON

BELIGGENHET

Velkommen til Røykås og Sønnaveien 74 + 80! Stor utviklingseiendom bestående av to separate tomter på hhv 1163,3 kvm og 1509,7 kvm. Eiendommene er tenkt solgt samlet. Eiendommene er bebygd med hver sin eldre enebolig med løpende leieforhold (360.000,-/år) som kan overtas. Sønnaveien 74 har etablert og tinglyst adkomst fra Sønnaveien samt anledning til etablering av adkomst fra Bjørndalsveien. Sønnaveien 80 har tinglyst adkomstrett via Sønnaveien, men ikke etablert adkomst p.t.

Området kan omtales som et av Romerikes mest populære områder med lite trafikkerte veier og marka med flott turterreng, lysløyper og turvei til idylliske Mariholtet er i nærområdet. Et paradiset for en barnefamilie. Det er kort avstand til skoler i alle trinn, flere barnehager, Meny matbutikk, Lørenskog togstasjon, buss og sentrum av Lørenskog med alle servicefasiliteter.

Skoler og barnehage: Fra boligen er det nærhet til skoler i alle trinn. Velrennomerte Rasta barneskole ligger en kort sykkeltur unna. Videre er det nærhet til Kjenn ungdomsskole, Steinerskolen, Lørenskog videregående skole og Mailand videregående skole. Eventyrstua barnehage, Rasta barnehage og Takt og Tone barnehage innen rimelig korte avstander. I tillegg finnes det flere private- og familiebarnehager i området, blant annet Steinerbarnehagen.

Offentlig kommunikasjon: Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss.

Lokalbussen stopper i veien, ekspressbussen stopper i Bjørndalsveien rett nedenfor boligfeltet. Ved å benytte bil tar det ca. 3 min til Lørenskog sentrum, 10 min til Strømmen, 17 min til Oslo sentrum, og 30 min til Oslo Lufthavn. Tog fra Lørenskog stasjon med oslo-takst og pendlerparkering er også en mulighet.

Servicetilbud: Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Meny på Rasta som ligger innen gangavstand. Denne butikken kan friste med en flott og populær ferskvaredisk. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Metro senter og Triaden et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Strømmen storsenter, samt Oslo og Lillestrøm, ligger også godt innen rekkevidde.

Østmarka: Området byr på rikelig med fantastiske turmuligheter for hele familien, året rundt! Sameiet grenser til Østmarka! På sommeren er det milevis med veier og stier i variert terreng, og med et hav av destinasjoner for hele familien. 15 minutter innover i marka ligger Elvåga med fine bademuligheter. Lysløypen går fra Ekerud og gjør at du også kan bruke marka på kveldstid. På vinteren kan du nyte oppkjørte løyper mot både Mariholtet og videre over i Oslomarka til Oppsal eller Skullerud, eller mot Losby og en velfortjent pause på Losby besøksgård. I tillegg islegges mange av de store fotballbanene i kommunen til glede for store og små.

Trening og fritid: Trenings- og turmulighetene i Lørenskog kommune er varierte og gode. Lørenskog er omgitt av fantastiske Østmarka som byr på et flust av naturopplevelser, badevann, fiskevann,

langrennsløyper, sykling og riding - flotte turopplevelser for hele familien. Kommunen stiller sterkt på idrettsfronten med tilbud som favner de fleste. Det er blant annet flere ballplasser, ishall like i nærheten, golfbane på Losby, flerbrukshall på Fjellsrud, samt svømmehall og tennisbane ved Kjenn. Lørenskog har ishockeylag som ligger helt i norgestoppen og utøvere i verdenstoppen innen freestyle og discodans. Om det er fotball, håndball, ski eller turn som er ditt barn sin idrett vil man finne et godt tilbud i kommunen.

I tillegg har du blant annet Crossfit Lørenskog, Kjenn folkebad og idrettsparken Rolvsrud stadion som er hovedbanen til Lørenskog idrettsforening rett rundt hjørnet.

SNØ: I januar 2020 åpnet området ved Lørenskog stasjon verdens kanskje råeste helårsarena for snøopplevelser - SNØ. Parken har et areal på totalt 50 000 kvm, fire alpine nedfarter, stolheis, koppheis og bånd, bigjump, samt langrennsspor på rundt 2 km og et fantastisk lekeområde. Anlegget er åpent hver dag, hele året, alltid nypreppet og alltid gøy. I tilknytning til skihallen er det bygd et resorthotell, skigymnas og næring rettet mot skisporten.

Sørlihavna: Foruten marka og alle mulige idrettsgrener finner du Sørlihavna som ligger ved inngangen til marka på Sørli. Her har kultursektoren i kommunen bygget en utendørs styrketreningspark på 500 kvm som gir deg muligheten til å trene hele kroppen helt gratis. Sørlihavna er også starten på Losbylinja som fører inn til uante muligheter i Østmarka.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Byggemåte

Det er ikke avholdt Tilstandsrapporter på eiendommene.

Innhold

Sønnaveien 74:

1.etasje; Entré/trapperom, vaskerom, bad, hall, mellomgang, kjøkken, stue, tv-stue, wc, soverom

Loftsetasje: innredet rom, gang, bod

Kjeller: Bod/teknisk rom samt inngang til krypkjeller.

Sønnaveien 80: 1.etasje: Gang, bad, 3 soverom, kjøkken, stue, wc To krypkjellere med adkomst via luke i gulv

Kjerneinformasjon

Areal

, BRA-i: 198 kvm (Sum begge boligene) Arealangivelsen er hentet fra tidligere tilstandsrapporter. Megler har ikke kontrollmålt boligen.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Det tas spesifikt forbehold om at arealet på boligene kan være mindre/mer dersom det foretas oppmåling etter dagens regler.

Standard

Både Sønnaveien 74 og 80 har moderniseringsbehov både innvendig og utvendig for å møte dagens krav til standard. Begge boligene er fullt beboelige og er idag utleid for tilsammen 360 000,-

Oppvarming

Elektrisk og peis.

Tomten

Areal: 2 673 kvm, Eierform: Eiet tomt Begge tomter er opparbeidet med hage og diverse beplantning. Se vedlagte kart for høydeforskjell m.m. Vær oppmerksom på at oppgitt areal kan fravike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.

Parkering

Sønnaveien 74 har parkering på egen tomt. Sønnaveien 80 har ikke etablert adkomstvei p.t.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 2 976 939,- for inntekståret 2024 Formuesverdi som sekundærbolig kr 11 907 754,- for inntektsåret 2024

Formuesverdier er oppgitt samlet for begge eiendommene for inntekståret 2024.

Konsesjon

Egenerklæring om konsesjon påkrevet: JA. Kjøper må undertegne egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet som må bekreftes av kommunen før tinglysning kan finne sted og oppgjør kan utbetales selger.

ØKONOMI

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr per
Formuesverdi som sekundærbolig kr per

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 36 535 pr. år
hhv 12886,- for Sønnaveien 74 og kr. 23 649 for Sønnaveien 80.
Inkl avløp, feiing, renovasjon og vann for Sønnaveien 80.
Sønnaveien 74 har privat borevann.

Det er innført eiendomsskatt for 2026. Eiendomsskatten er 1 promille av 70 % av boligverdien (med 100 000 kr i bunnfradrag).

Faste løpende kostnader

Kommunale avgifter
Eiendomsskatt
Strøm
Kabel-tv/bredbånd

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ikke ferdigattest i kommunens arkiver for verken Sønnaveien 74 eller Sønnaveien 80.
Det foreligger ikke bygningstegninger for Sønnaveien 80. Det foreligger tegninger datert 1944 og tegninger for påbygg datert 1966 for Sønnaveien 74.

Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om bygningene er i samsvar med det som er omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. megler for ytterligere informasjon

Utleie

Sønnaveien 74 og 80 er idag utleid for kr. 28 500,-/mnd netto (342.000,-/år)
Leieforholdene kan overtas hvis ønskelig.

Sønnaveien 74 er utleid for kr. 18000,- inkl. strøm (snitt 16 500,- netto)
Sønnaveien 80 er utleid for kr. 12000,-

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

Egenerklæring om konsesjon påkrevet: JA. Kjøper må undertegne egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet som må bekreftes av kommunen før tinglysning kan finne sted og oppgjør kan utbetales selger.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

Det gjøres spesielt oppmerksom på at eiendommene selges som en utviklingseiendom. Det er IKKE avholdt Tilstandsrapporter. Selgerne har ikke bebodd eiendommen og har begrenset kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av prospektet. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:
Sønnaveien 74:

1943/1382-1/8 Erklæring/avtale
08.05.1943
Bestemmelse om generende virksomhet
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vedlikehold

1967/52-1/8 Erklæring/avtale
07.01.1967
Bestemmelse om ikke å kreve kommunen for erstatning
Med flere bestemmelser

1986/11533-1/8 Skjønn
21.11.1986
B 19/85.
Gjelder denne registerenheten med flere

2014/313671-1/200 Bestemmelse om veg
16.04.2014
rettighetshaver:Knr:3222 Gnr:104 Bnr:103
rettighetshaver:Knr:3222 Gnr:104 Bnr:128
rettighetshaver:Knr:3222 Gnr:104 Bnr:688

Grunndata
1943/349-1/8 Registrering av grunn
05.02.1943
Denne matrikkelenhet opprettet fra:Knr:3222 Gnr:104 Bnr:3
SKYLDDELINGS-FORRETNING

1988/10566-1/8 Registrering av grunn
06.10.1988

Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:0230 Gnr:104 Bnr:735
SKYLDDELINGS-FORRETNING

Rettigheter på andre eiendommer
Rettigheter på 3222-104/204
Rettigheter i eiendomsrett

2001/16954-1/8 Bestemmelse om veg
03.10.2001
rettighetshaver:Knr:3222 Gnr:104 Bnr:102

Sønnaveien 80:

1944/1048-1/8 Bestemmelse om veg
17.04.1944
Bestemmelse om vedlikehold
Bestemmelse om generende virksomhet

1986/11533-1/8 Skjønn
21.11.1986
B 19/85.
Gjelder denne registerenheten med flere

Grunndata
1944/184-1/8 Registrering av grunn
20.01.1944
Denne matrikkelenhet opprettet fra:Knr:3222 Gnr:104 Bnr:3
SKYLDDELINGS-FORRETNING
PBA 17

1986/11914-1/8 Registrering av grunn
04.12.1986
Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:3222 Gnr:104 Bnr:688
SKYLDDELINGS-FORRETNING

1988/10571-1/8 Registrering av grunn
06.10.1988
Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:0230 Gnr:104 Bnr:736
SKYLDDELINGS-FORRETNING

Rettigheter på andre eiendommer
Rettigheter på 3222-104/167
Rettigheter i eiendomsrett

1986/338-1/8 Best. om adkomstrett
16.01.1986
rettighetshaver:Knr:3222 Gnr:104 Bnr:65
rettighetshaver:Knr:3222 Gnr:104 Bnr:128
rettighetshaver:Knr:3222 Gnr:104 Bnr:205
Med flere bestemmelser

Rettigheter på 3222-104/205
Rettigheter i eiendomsrett

1986/10802-1/8 Best. om adkomstrett
03.11.1986
rettighetshaver:Knr:3222 Gnr:104 Bnr:65
rettighetshaver:Knr:3222 Gnr:104 Bnr:128
rettighetshaver:Knr:3222 Gnr:104 Bnr:676

Rettigheter på 3222-104/187, 3222-104/745
Rettigheter i eiendomsrett

1989/7254-1/8 Erklæring/avtale
24.07.1989
rettighetshaver:Knr:3222 Gnr:104 Bnr:65
rettighetshaver:Knr:3222 Gnr:104 Bnr:128
rettighetshaver:Knr:3222 Gnr:104 Bnr:167
rettighetshaver:Knr:3222 Gnr:104 Bnr:676
rettighetshaver:Knr:3222 Gnr:104 Bnr:689
rettighetshaver:Knr:3222 Gnr:104 Bnr:738
rettighetshaver:Knr:3222 Gnr:104 Bnr:747
om rett for d.e. til å bruke regulert felles avkjørsel.
Gjelder denne registerenheten med flere

Rettigheter på 3222-104/102
Rettigheter i eiendomsrett
2014/313671-1/200 Bestemmelse om veg
16.04.2014
rettighetshaver:Knr:3222 Gnr:104 Bnr:103
rettighetshaver:Knr:3222 Gnr:104 Bnr:128
rettighetshaver:Knr:3222 Gnr:104 Bnr:688

Tilgjengelige servitutter er vedlagt salgsoppgaven i sin helhet.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen antas å ha et stort utviklingspotensiale.
Kommuneplanen går foran reguleringsplanens bestemmelser om BYA = 20%

Utdrag fra kommuneplanens arealdel 2023-2035
18.2.6 Fortetting og utnyttelse
a) For bebyggelse med gesimshøyde inntil 4,0 meter og mønehøyde inntil 7,0 meter er maks tillatt %-BYA 30 %.
b) For bebyggelse med gesimshøyde inntil 7,0 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter er maks tillatt %-BYA 20 %.
c) For bygninger med flatt tak tillates det gesimshøyde på 7,0 meter. I tillegg tillates takoppbygg med maksimal gesimshøyde på 2,7 meter. Takoppbygget kan maksimalt utgjøre 30 % av den underliggende takflaten. Det skal være godt tilbaketrukket fra gesims og minst 1 meter.
d) For byggverk med annen takform tillates høyeste punkt lik maks tillatt mønehøyde, angitt i bokstav a og b.
e) Takopplett, takark og liknende tillates med en samlet bredde på inntil 30 % av den underliggende fasaden.
Bygningsdelen skal være godt tilbaketrukket fra gesims og møne.

18.2.3 Bebyggelse og fradeling
Hver eiendom kan bebygges med maksimalt én boligbygning i

form av frittliggende småhusbebyggelse.
Retningslinje for fradeling:
Fradeling av tomter som er mindre enn 600 m2, bør ikke tillates. I delesøknaden skal det dokumenteres at tomten kan bebygges i samsvar med bestemmelsene under pkt. 18.2.

Minste tillatt uteoppholdsareal (MUA) for frittliggende småhusbebyggelse på egen eiendom er 200 m2 per boenhet. For mikrohus og boenheter som er mindre enn 50 m2, skal det være min. 100 m2. Minimum 75 % av minste uteoppholdsareal per boenhet skal være på terreng.

Sønnaveien 74:
Både kommuneplanens arealdel og Reguleringsplan
Sønnaveien - Kleiva gjelder.
Regulert til Boligbebyggelse, nåværende i kommuneplan og frittliggende småhusbebyggelse i reguleringsplanen

Sønnaveien 80:
Både kommuneplanens arealdel og Reguleringsplan
Sønnaveien - Kleiva gjelder.
Regulert til Boligbebyggelse, nåværende i kommuneplan med delareal 1163 kvm
Frittliggende småhusbebyggelse i reguleringsplan med delareal 1145 kvm
Felles avkjørsel med delareal 18 kvm

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Eiendommens betegnelse
Gnr. 104 Bnr. 128 og Gnr. 104 Bnr. 102 i Lørenskog kommune

Vei/vann/avløp
Ifølge kommunen er Sønnaveien 74 tilkoblet offentlig avløp, men ikke tilkoblet offentlig vann. Sønnaveien 80 er tilkoblet offentlig vann og avløp.
Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Begge eiendommer har adkomst via privat vei.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger
17 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
425 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 17 000 000,-))

426 350,- (Omkostninger totalt)

17 426 350,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

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. Enkelt saker 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 tegnet boligselgerforsikring. Selger har allikevel fylt ut egenerklæringsskjema som er vedlegg til dette prospekt.

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/>.

Budgivning i forbrukerforhold
Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Nærmere info om budgiving finner du på egen side sammen med budskjema.
Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

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.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det

Kjerneinformasjon

være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

Marius Angvik
Jannicke Beate Angvik

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 samarbeidspartnere 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

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Les før du begynner

- For en best mulig opplevelse anbefaler vi at du bruker Google Chrome eller Microsoft Edge når du fyller ut skjemaet digitalt.
- Vennligst pass på at du ikke overskrider lengden på tekstboksene, da dette kan skape problemer når skjemaet skal skrives ut.

Egenerklæring for boligsalg

Meglers oppdragsnummer (Må fylles ut)

63200022

Eiendommen som selges

Gateadresse (må fylles ut)

Sønnaveien 80

Postadresse (må fylles ut)

1476

Informasjon om selger

Om det er medselgere kan dette fylles ut i vedlegg 1: Medselgere

Hovedselger (Må fylles ut)

Marius Angvik

E-postadresse hovedselger (Må fylles ut)

masvean@gmail.com

Telefonnummer hovedselger (Må fylles ut)

99700010

Når kjøpte du boligen? (Må fylles ut)

År og måned

29.06.2021

Har du selv bodd i boligen? (Må fylles ut)

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen?

Nei

Driver du/dere med omsetning eller utvikling av eiendom? (Må fylles ut)

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

- ☐ Ja
☒ Nei

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

- ☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

- ☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

2.1 Navn på arbeid

2.2 Årstall

2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☐ Ufaglært

2.4 Hva ble gjort av faglærte?

2.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? (Må fylles ut)

Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? (Må fylles ut)

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

4.1 Navn på arbeid

4.2 Årstall

4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.4 Hva ble gjort av faglærte?

4.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Kjeller

5 Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt eller vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen:

6 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

☐ Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

Hvis ja, beskriv omfanget:

7 Er det utført arbeid med drenering? (Må fylles ut)

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som luffer grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drensrør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drensrør og annet arbeid som følge av en skade.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

7.1 Navn på arbeid

7.2 Årstall

7.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☐ Ufaglært

7.4 Hva ble gjort av faglærte?

7.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

7.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☐ Nei

Elektrisitet

8 Har det vært feil på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

9 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

9.1 Navn på arbeid

Oppgradering sikringskap

9.2 Årstall

20

9.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

9.4 Hva ble gjort av faglærte?

Oppgradering sikringskap til vippesikringer

9.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

Elektrofima AS

9.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Rør

10 Har eiendommen privat vannforsyning (kke tilknyttet det offentlige vannettet)? (Må fylles ut)

Septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, spesifiser hvilken type:

Privat pumpe og borrevann

11 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være: Rør lekker vann, vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør eller du må jevnlig stake eller spyle opp tette avløpsrør. Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen:

12 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

12.1 Navn på arbeid

12.2 Årstall

12.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☐ Ufaglært

12.4 Hva ble gjort av faglærte?

12.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

Side 4/9

Gjensidige

20

SØNNAVEIEN 74 OG 80

12.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

13 Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? (Må fylles ut)

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

14 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

15 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

15.1 Navn på arbeid

15.2 Årstall

15.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☐ Ufaglært

15.4 Hva ble gjort av faglærte?

15.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

15.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☐ Nei

Skjevheter og sprekker

16 Er det tegn på setningsskader eller sprekke i fliser? (Må fylles ut)

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 5/9

Gjensidige

21

PROAKTIV.NO

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

17 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

Sopp og skadedyr

18 Har det vært skadedyr i boligen? (Må fylles ut)

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ☒ Ja
- ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Mus

19 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, boder, vaskerom osv.

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

20 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

Planer og godkjenninger

21 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? (Må fylles ut)

Velg Ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring. Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

22 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? (Må fylles ut)

- ☐ Ja
- ☒ Nei

Hvis ja:

22.1 Navn på arbeid

22.2 Årstall

22.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- ☐ Faglært
- ☐ Ufaglært

22.4 Hva ble gjort av faglærte?

22.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

22.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- ☐ Ja
- ☐ Nei

23 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? (Må fylles ut)

- ☐ Ja
- ☒ Nei

Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen? (Må fylles ut)

Velg Ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstiller brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig. Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

- ☐ Ja
- ☐ Nei

Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

24 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? (Må fylles ut)

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

25 Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? (Må fylles ut)

Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling ved  rsm te.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Andre opplysninger

26 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt. (Må fylles ut)

Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv mer detaljert hva som ble gjort og n r, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

27 Er det utført radonmåling?

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt   måle radon i utleieenhet som leilighet, hybel eller lignende. Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) <https://dsa.no/radon>

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

28 Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? (Må fylles ut)

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikre deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere s ksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettssak

Dekning og vilkår

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til <https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/>

Priser

Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget g rs- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angreret

-  ngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrerett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

 nsker du boligselgerforsikring? (Må fylles ut)

- ☒ Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
- ☐ Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: Lørenskog

Dato: 03.02.2026

Sign: *Marius Angvik*

Vedlegg 1: Tilleggskommentar

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan det skrives her.
Nummerer svar etter hvilket spørsmål det relaterer seg til.

Vedlegg 1



Vedlegg 2: Tilleggskommentar

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan det skrives her.
Nummerer svar etter hvilket spørsmål det relaterer seg til.

Vedlegg 2





Les før du begynner

- For en best mulig opplevelse anbefaler vi at du bruker Google Chrome eller Microsoft Edge når du fyller ut skjemaet digitalt.
- Vennligst pass på at du ikke overskrider lengden på tekstboksene, da dette kan skape problemer når skjemaet skal skrives ut.

Egenerklæring for boligsalg

Meglers oppdragsnummer (Må fylles ut)

63200022

Eiendommen som selges

Gateadresse (må fylles ut)

Sønnaveien 74

Postadresse (må fylles ut)

1476

Informasjon om selger

Om det er medselgere kan dette fylles ut i vedlegg 1: Medselgere

Hovedselger (Må fylles ut)

Marius Angvik

E-postadresse hovedselger (Må fylles ut)

masvean@gmail.com

Telefonnummer hovedselger (Må fylles ut)

99700010

Når kjøpte du boligen? (Må fylles ut)

År og måned

06.02.2019

Har du selv bodd i boligen? (Må fylles ut)

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen?

Nei

Driver du/dere med omsetning eller utvikling av eiendom? (Må fylles ut)

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

☐ Ja

☒ Nei

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 1/9

Gjensidige

PROAKTIV.NO

29

Hvis ja:

2.1 Navn på arbeid

2.2 Årstall

2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☐ Ufaglært

2.4 Hva ble gjort av faglærte?

2.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? (Må fylles ut)

Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

Fukinnslag pipe

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? (Må fylles ut)

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

4.1 Navn på arbeid

4.2 Årstall

Taktekker. Utbedring rundt pipe

2019

4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.4 Hva ble gjort av faglærte?

4.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

utbedring rundt pipe med nytt beslag

Taktekker fima AS

4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Kjeller

5 Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt eller vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen:

6 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

☐ Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

Hvis ja, beskriv omfanget:

7 Er det utført arbeid med drenering? (Må fylles ut)

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som luffer grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drensør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drensør og annet arbeid som følge av en skade.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

7.1 Navn på arbeid

7.2 Årstall

7.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☐ Ufaglært

7.4 Hva ble gjort av faglærte?

7.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

7.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☐ Nei

Elektrisitet

8 Har det vært feil på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

Sikring som gikk/feil

9 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

9.1 Navn på arbeid

Utskifting varmtvannsbereder

9.2 Årstall

2024

9.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

9.4 Hva ble gjort av faglærte?

Tilkobling ny varmtvanns bereder

9.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

OAR AS

9.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Rør

10 Har eiendommen privat vannforsyning (kke tilknyttet det offentlige vannettet)? (Må fylles ut)

Septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, spesifiser hvilken type:

Privat pumpe og borrevann

11 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være: Rør lekker vann, vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør eller du må jevnlig stake eller spyle opp tette avløpsrør. Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen:

12 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

12.1 Navn på arbeid

12.2 Årstall

12.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☐ Ufaglært

12.4 Hva ble gjort av faglærte?

12.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

Side 4/9

Gjensidige

32

SØNNAVEIEN 74 OG 80

12.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

13 Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? (Må fylles ut)

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

14 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

15 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

15.1 Navn på arbeid

15.2 Årstall

15.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☐ Ufaglært

15.4 Hva ble gjort av faglærte?

15.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

15.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☐ Nei

Skjevheter og sprekker

16 Er det tegn på setningsskader eller sprekke i fliser? (Må fylles ut)

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 5/9

Gjensidige

PROAKTIV.NO

33

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

17 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

Sopp og skadedyr

18 Har det vært skadedyr i boligen? (Må fylles ut)

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Mus på høsten

19 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, boder, vaskerom osv.

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

Mus- Løsning musefeller

20 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

Planer og godkjenninger

21 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? (Må fylles ut)

Velg Ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring. Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

22 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? (Må fylles ut)

☐ Ja

☒ Nei

Hvis ja:

22.1 Navn på arbeid

22.2 Årstall

22.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☐ Ufaglært

22.4 Hva ble gjort av faglærte?

22.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

22.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☐ Nei

23 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? (Må fylles ut)

☐ Ja

☒ Nei

Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen? (Må fylles ut)

Velg Ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstillter brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig. Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

☐ Ja

☐ Nei

Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

24 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? (Må fylles ut)

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

25 Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? (Må fylles ut)

Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling ved  rsm te.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Andre opplysninger

26 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt. (Må fylles ut)

Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv mer detaljert hva som ble gjort og n r, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

27 Er det utført radonmåling?

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt   måle radon i utleieenhet som leilighet, hybel eller lignende. Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) <https://dsa.no/radon>

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

28 Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? (Må fylles ut)

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikre deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere s ksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettssak

Dekning og vilkår

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til <https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/>

Priser

Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget g rs- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angreret

-  ngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrerett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

 nsker du boligselgerforsikring? (Må fylles ut)

- ☒ Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
- ☐ Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: Lørenskog

Dato: 03.02.2026

Sign: *Marius Angvik*

Vedlegg 1: Tilleggskommentar

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan det skrives her.
Nummerer svar etter hvilket spørsmål det relaterer seg til.

Vedlegg 1



Vedlegg 2: Tilleggskommentar

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan det skrives her.
Nummerer svar etter hvilket spørsmål det relaterer seg til.

Vedlegg 2





Attestert kopi av dok.nr. 1967/52/8
Attesteringstidspunkt 2026-01-30 14:14

Side 1 av 2

Dnr. 52 dagbf. 7/1-67.

ERKLÆRING.

Undertegnede som under 19. desember 1966 har fått byg-
ningsmyndighetenes tillatelse til å beholde det tilbygg
til bolighus på eiendommen Bjernebo, gnr. 104 bnr. 102,
som er oppført uten at tillatelse på forhånd var inn-
hentet, vedtar herved som forpliktende for seg og senere
eiere at bygningskontrollen i Lørenskog kommune er uten
ansvar for konstruksjoner og materialer som den her vært
svskåret fra å kontrollere og at eventuelle pålegg etter
bglvs. § 114 ikke gir grunnlag for erstatning etter reg-
lene i bglvs. § 116.

Erklæringen kan tinglyses som heftelse på eiendommen.

Lørenskog, den 4/1-67
[Signature]



Attestert kopi av dok.nr. 1967/52/8
Attesteringstidspunkt 2026-01-30 14:14

Side 2 av 2

Dnr. 52 dagbf. 7/1-67.

ERKLÆRING.

Undertegnede som under 19. desember 1966 har fått byg-
ningsmyndighetenes tillatelse til å beholde det tilbygg
til bolighus på eiendommen Bjernebo, gnr. 104 bnr. 102,
som er oppført uten at tillatelse på forhånd var inn-
hentet, vedtar herved som forpliktende for seg og senere
eiere at bygningskontrollen i Lørenskog kommune er uten
ansvar for konstruksjoner og materialer som den her vært
svskåret fra å kontrollere og at eventuelle pålegg etter
bglvs. § 114 ikke gir grunnlag for erstatning etter reg-
lene i bglvs. § 116.

Erklæringen kan tinglyses som heftelse på eiendommen.

Lørenskog, den 4/1-67
[Signature]



Attestert kopi av dok.nr. 2001/16954/8
Attesteringstidspunkt 2026-01-30 14:15

Side 1 av 2

JØRN PETTERSEN, TOGSTAD GÅRD, 2164 SKOGBYGDA

TINGLYST

- 3 OKT. 2001

NEDRE ROMERIKE HERREDSRETT

DAGBOKNR.: 16954

NEDRE ROMERIKE HERREDSRETT
TINGLYS. AVD.
JONAS LIESGT. 20
2000 LILLESTRØM

06. 09. 2001

VEDRØRENDE TINGLYSNING AV VEIRETT

Gårds og bruksnr 104/204 gir gårds og bruksnr 104/102 rett til bruk av vei i evig tid. Veien skal være anlagt som på kartskisse.

Arvingers signatur:

Rita Hermann Krogerhus
P.NR. 210849

Joyce Lehmann
P.NR. 050744

Mary Lehmann
P.NR. 2210929

Doknr: 16954 Tinglyst: 03.10.2001 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIGENDOM



Attestert kopi av dok.nr. 2001/16954/8
Attesteringstidspunkt 2026-01-30 14:15

Side 2 av 2

Gnr. 104 | Bnr. 204 | Feste nr.

Representasjonspunkt
X 213098 Y 11745 Z 226

Kartblad
CP045-01-39

Målestokk
1: 500

Areall
949.5 M²

MÅLEBREVKART

J.nr.

Målebrev nr.
10652

N

PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
188	A1. bolt	213117.26	11731.95	26.66	-74.50
189	A1. bolt	213112.48	11758.03	32.17	
648	Gjerdestolpe	213080.35	11759.60	28.75	
647	Gjerdestolpe	213078.48	11730.92	19.13	
63	A1. bolt	213097.60	11731.42	19.67	



Attestert kopi av dok.nr. 2014/313671/200
Attestingstidspunkt 2026-01-30 14:14

Side 1 av 8

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Sønnaveien 70 AS	Plass for tinglysingsstempel Doknr: 313671 Tinglyst: 16.04.2014 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	
Adresse: Elektroveien 9		
Postnummer: 3300		Poststed: Hokksund
Fødselsnr./Org.nr. 912039528		Ref.nr.

1. Hjemmelshaver (avgiver)					
Navn Mary Lehmann			Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 220929		

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr. 0230	Kommunenavn Lørenskog	Gnr. 104	Bnr. 102	Fnr.	Snr.

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.
	0230	Lørenskog	104	103	
	0230	Lørenskog	104	128	
0230	Lørenskog	104	688		
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato 29/3-2014	Hjemmelshavers underskrift ⁵ Mary Lehmann
-------------------	---

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2



Attestert kopi av dok.nr. 2014/313671/200
Attestingstidspunkt 2026-01-30 14:14

Side 2 av 8

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Ifm at Lørenskog kommune har godkjent ny avkjøring fra Bjørndalsveien til eiendommene; gnr. 104 bnr. 102, gnr. 104 bnr. 103, gnr. 104 bnr. 128, gnr. 104 bnr. 688, gir herved gnr.104 bnr.102 eiendommene gnr. 104 bnr.103, gnr. 104 bnr. 128, gnr.104 bnr. 688 rett til å kjøre over gnr. 104 bnr. 102, frem til sine respektive eiendommer, som vist på vedlagte kart.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato Lørenskog 29/3-2014	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸ Mary Lehmann

- Noter:
- Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
 - Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
 - Eiendommen hvor rettigheten ligger.
 - Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
 - Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
 - Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
 - Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
 - Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



Attestert kopi av dok.nr. 2014/313671/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-30 14:14

Side 3 av 8

Lørenskog kommune



Grethe og Anders Kaupang
Bjørndalsveien 71
1476 RASTA

Saksbehandler: Otto Knudsen

Direkte telefon: 67 93 42 41

Deres ref.:

Vår ref.: 13/2704 - 1/13/29284

Klassering: Q01

Dato: 16.07.2013

Bjørndalsveien - Avkjøringstillatelse for Bjørndalsveien 71, 71B og Sønnaveien 70, 74

Etter henvendelse, gir vi tillatelse til å legge ny avkjørsel fra Bjørndalsveien til eiendommene Bjørndalsveien nr. 71 gnr. 104 bnr. 688, Bjørndalsveien 71 B gnr. 104 bnr. 128, videre Sønnaveien 70 gnr. 104 bnr. 103 og Sønnaveien 74 gnr. 104 bnr.102 i Lørenskog kommune.

Eksisterende avkjørsel fra Multeveien skal ikke benyttes når den nye avkjørselen er tatt i bruk og skal om nødvendig stenges fysisk.

Tillatelsen er gitt i henhold til bestemmelsene om avkjørsler i vegloven av 21.6.1963 og Vegdirektoratets regler av 16.7.1964 og på følgende vilkår:

1. Tillatelsen gjelder bare for det sted som er nevnt foran og i overensstemmelse med godkjent kartutsnitt, datert 16.07.2013.
2. Avkjørselen kan bare brukes til følgende formål: Adkomst til boligeiendommer.
3. Kravene til utforming og sikt for den private avkjørselen framgår av Blad 1, som følger vedlagt. Det skal legges min. 200 mm rør i veigrøft og i tilstrekkelig lengde gjennom avkjørselen. Avkjørselen skal asfalteres fra Bjørndalsveien og til felles adkomstvei.
4. Det er ikke tillatt å rygge ut i Bjørndalsveien. Snuplass må anlegges på eiendommen.
5. Renovatøren (ROAF) stiller krav om veistandard og avstand til oppsamlingsutstyr for avfall. Byggherren er ansvarlig for at slike krav kan imøtekommes.

Denne avkjøringstillatelsen er ikke gyldig før avkjøringen er kontrollert og funnet i orden. Byggherren er selv ansvarlig for å gi beskjed når avkjørselen er klar for kontroll.

Med hilsen

Einar Olav Jystad
forvaltningsleder VVA

Otto Knudsen
avdelingsingeniør

vedlagt: Kartutsnitt og Blad 1

kopi: Teknisk sektor, byggesaksseksjon

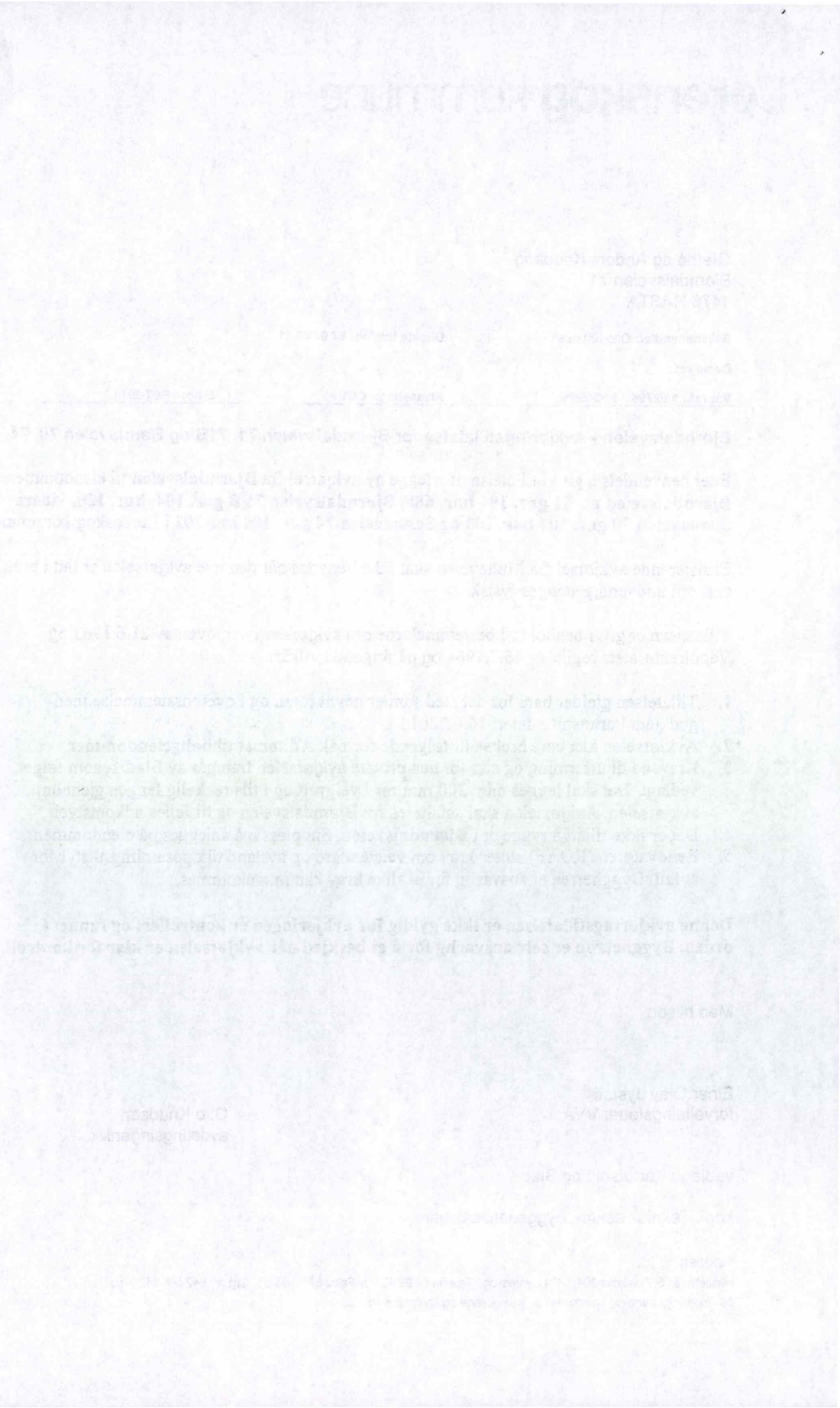
TEKNISK

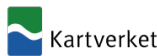
Hasseheien 6, Postboks 304, 1471 Lørenskog. Telefon 67 93 40 00, Faks: 67 98 98 03, Org nr.: 842 566 142 (mva)
postmottak@lorenskog.kommune.no, www.lorenskog.kommune.no



Attestert kopi av dok.nr. 2014/313671/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-30 14:14

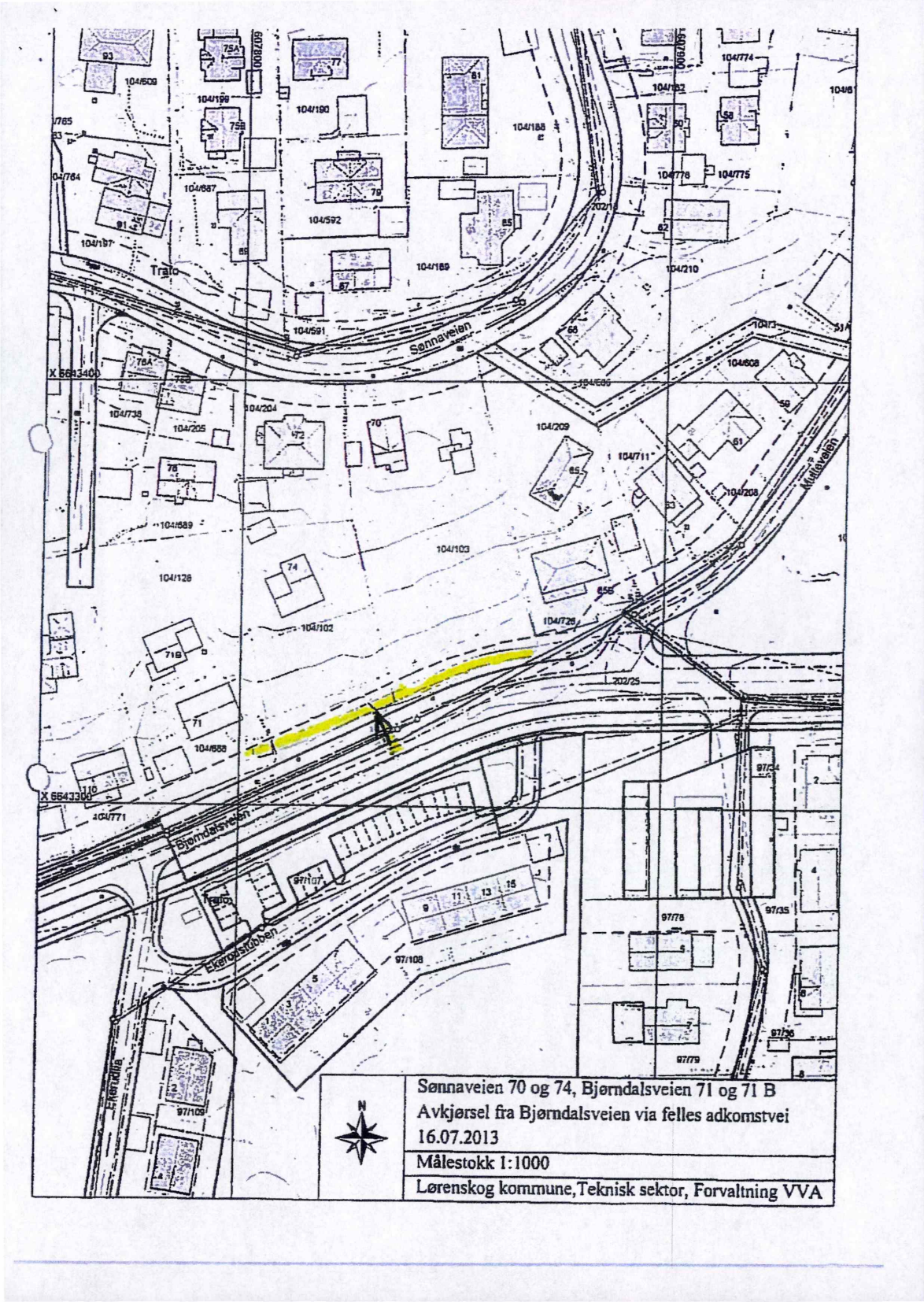
Side 4 av 8





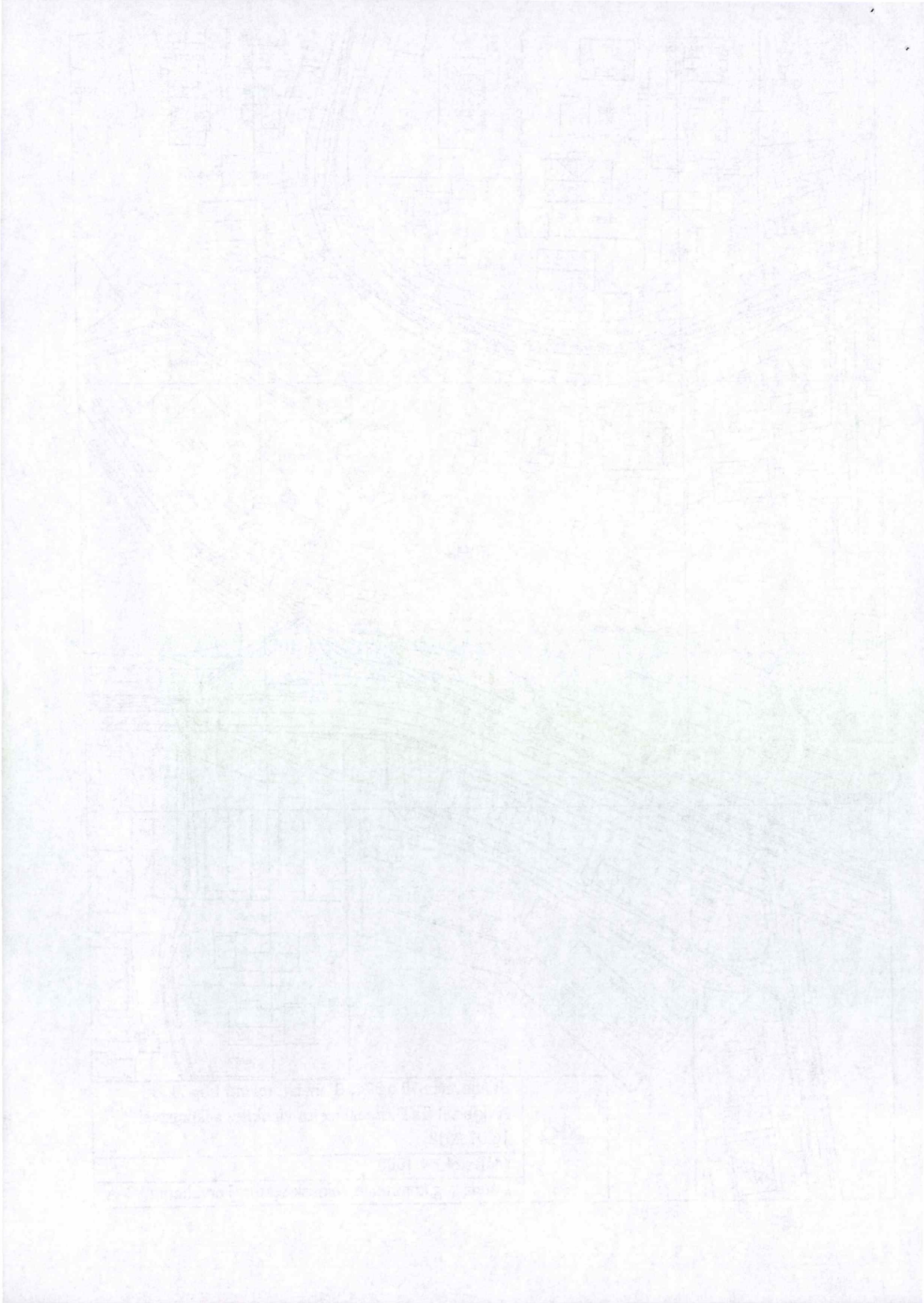
Attestert kopi av dok.nr. 2014/313671/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-30 14:14

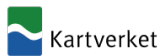
Side 5 av 8



Attestert kopi av dok.nr. 2014/313671/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-30 14:14

Side 6 av 8





Attestert kopi av dok.nr. 2014/313671/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-30 14:14

Side 7 av 8

Lørenskog kommune, Tekniske tjenester 2011

KRAV TIL AVKJØRSEL

Blad 1

Avkjørselen skal bygges slik at overvann fra avkjørselen ikke renner inn på den offentlige veien men ledes ut i velgrøft. Hvis avkjørselen avskjærer åpen grøft skal det legges rør med minimum diameter 200 mm. Rør skal legges slik at velgrøftens funksjon opprettholdes. Grøftevannet skal ha fritt løp gjennom røret. Avkjørselen skal i sin helhet tilpasses hovedveiens lengde- og tverrprofil. Bredden på avkjørsel skal være på 3-5 meter.

FRISIKT
Det skal være uhindret sikt i et område langs den kommunale veien på hver side av avkjørselen. Dette kan tegnes opp som sikttrakanter der øyepunktet er i avkjørselen. Størrelsen på området bestemmes av fartsgrensen på stedet.

For veier med fartsgrense 30 km/t er kravene til frisiktsone L1=30 m og L2=4 m
For veier med fartsgrense fra 40 til 50 km/t, er krav til frisiktsone L1=40 m og L2=4 m

Fra øyepunktet i avstand L2 fra kjørebaneanten og inn i avkjørselen, skal det være sikt til trafikk på den offentlige veien som vist på fig. 1.

Frisktområdet skal være fri for siktthindringer høyere enn 0,5 m over hovedveiens nivå.

Terrang skal planeres ned til 0,5 m over veiens kjørebane. Nettinggjerd med max. høyde 1,0 m over veiens kjørebane kan tillates. Tett beplantning eller hekk må ikke være høyere enn 0,5 m over veiens kjørebane. Enkeltstående trær, stolper og lignende kan godtas, men trær må beskjæres slik at trekronen ikke hindrer sikt.

Figur 1: Frisiktsområde og svingradius på avkjørselen

SVINGRADIUS
Sammenkobling mellom vei og avkjørsel skal avrundes med en radius på R=4 m, se fig 1. Avkjørsler som har en stor andel lastebiler og lange kjøretøyer, bør utformes som kryss med R=9 m. (Jfr. Statens vegvesen håndbok 017)

Ved avkjørsel over fortau gjelder spesielle regler for frisikt. (Jfr. Statens vegvesens håndbok 017)

LENGDEPROFIL
Lengdeprofilen skal vise oppbyggingen av avkjørselen. På de første 2 m fra skulderkant bør avkjørselen ha et jevnt fall på 1:40 (2,5 %). Deretter skal adkomstveien ikke ha større fall/sligning enn 1:8 (12,5 %).

Lengdeprofil er vist på fig. 2.

Figur 2: Lengdeprofil

VEDLIKEHOLDSANSVAR
Avkjørselen med tilhørende siktområde, rør eller stikkrenner skal vedlikeholdes av grunneier eller bruker, uten hensyn til hvem som har bygget eller bekostet avkjørselen.



Attestert kopi av dok.nr. 2014/313671/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-30 14:14

Side 8 av 8

Se eiendom

Side 1 av 1

STATENS KARTVERK

24/03 2014

<http://seeiendom.no/>

24/03/2014



Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Sønnaveien 70 AS		Plass for tinglysingsstempel Doknr: 313671 Tinglyst: 16.04.2014 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: Elektroveien 9		
Postnummer: 3300	Poststed: Hokksund	
Fødselsnr./Org.nr. 912039528	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)					
Navn Mary Lehmann			Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 220929		

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr. 0230	Kommunenavn Lørenskog	Gnr. 104	Bnr. 102	Fnr.	Snr.

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.
	0230	Lørenskog	104	103	
	0230	Lørenskog	104	128	
0230	Lørenskog	104	688		
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

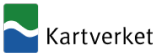
Dato 29/3-2014	Hjemmelshavers underskrift ⁵ Mary Lehmann
-------------------	---

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2



4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Ifm at Lørenskog kommune har godkjent ny avkjøring fra Bjørndalsveien til eiendommene; gnr. 104 bnr. 102, gnr. 104 bnr. 103, gnr. 104 bnr. 128, gnr. 104 bnr. 688, gir herved gnr.104 bnr.102 eiendommene gnr. 104 bnr.103, gnr. 104 bnr. 128, gnr.104 bnr. 688 rett til å kjøre over gnr. 104 bnr. 102, frem til sine respektive eiendommer, som vist på vedlagte kart.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato Lørenskog 29/3-2014	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸ Mary Lehmann

- Noter:
- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
 - 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
 - 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
 - 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
 - 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
 - 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
 - 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
 - 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



Lørenskog kommune



Grethe og Anders Kaupang
Bjørndalsveien 71
1476 RASTA

Saksbehandler: Otto Knudsen

Direkte telefon: 67 93 42 41

Deres ref.:

Vår ref.: 13/2704 - 1/13/29284

Klassering: Q01

Dato: 16.07.2013

Bjørndalsveien - Avkjøringstillatelse for Bjørndalsveien 71, 71B og Sønnaveien 70, 74

Etter henvendelse, gir vi tillatelse til å legge ny avkjørsel fra Bjørndalsveien til eiendommene Bjørndalsveien nr. 71 gnr. 104 bnr. 688, Bjørndalsveien 71 B gnr. 104 bnr. 128, videre Sønnaveien 70 gnr. 104 bnr. 103 og Sønnaveien 74 gnr. 104 bnr.102 i Lørenskog kommune.

Eksisterende avkjørsel fra Multeveien skal ikke benyttes når den nye avkjørselen er tatt i bruk og skal om nødvendig stenges fysisk.

Tillatelsen er gitt i henhold til bestemmelsene om avkjørsler i vegloven av 21.6.1963 og Vegdirektoratets regler av 16.7.1964 og på følgende vilkår:

1. Tillatelsen gjelder bare for det sted som er nevnt foran og i overensstemmelse med godkjent kartutsnitt, datert 16.07.2013.
2. Avkjørselen kan bare brukes til følgende formål: Adkomst til boligeiendommer.
3. Kravene til utforming og sikt for den private avkjørselen framgår av Blad 1, som følger vedlagt. Det skal legges min. 200 mm rør i veigrøft og i tilstrekkelig lengde gjennom avkjørselen. Avkjørselen skal asfalteres fra Bjørndalsveien og til felles adkomstvei.
4. Det er ikke tillatt å rygge ut i Bjørndalsveien. Snuplass må anlegges på eiendommen.
5. Renovatøren (ROAF) stiller krav om veistandard og avstand til oppsamlingsutstyr for avfall. Byggherren er ansvarlig for at slike krav kan imøtekommes.

Denne avkjøringstillatelsen er ikke gyldig før avkjøringen er kontrollert og funnet i orden. Byggherren er selv ansvarlig for å gi beskjed når avkjørselen er klar for kontroll.

Med hilsen

Einar Olav Jystad
forvaltningsleder VVA

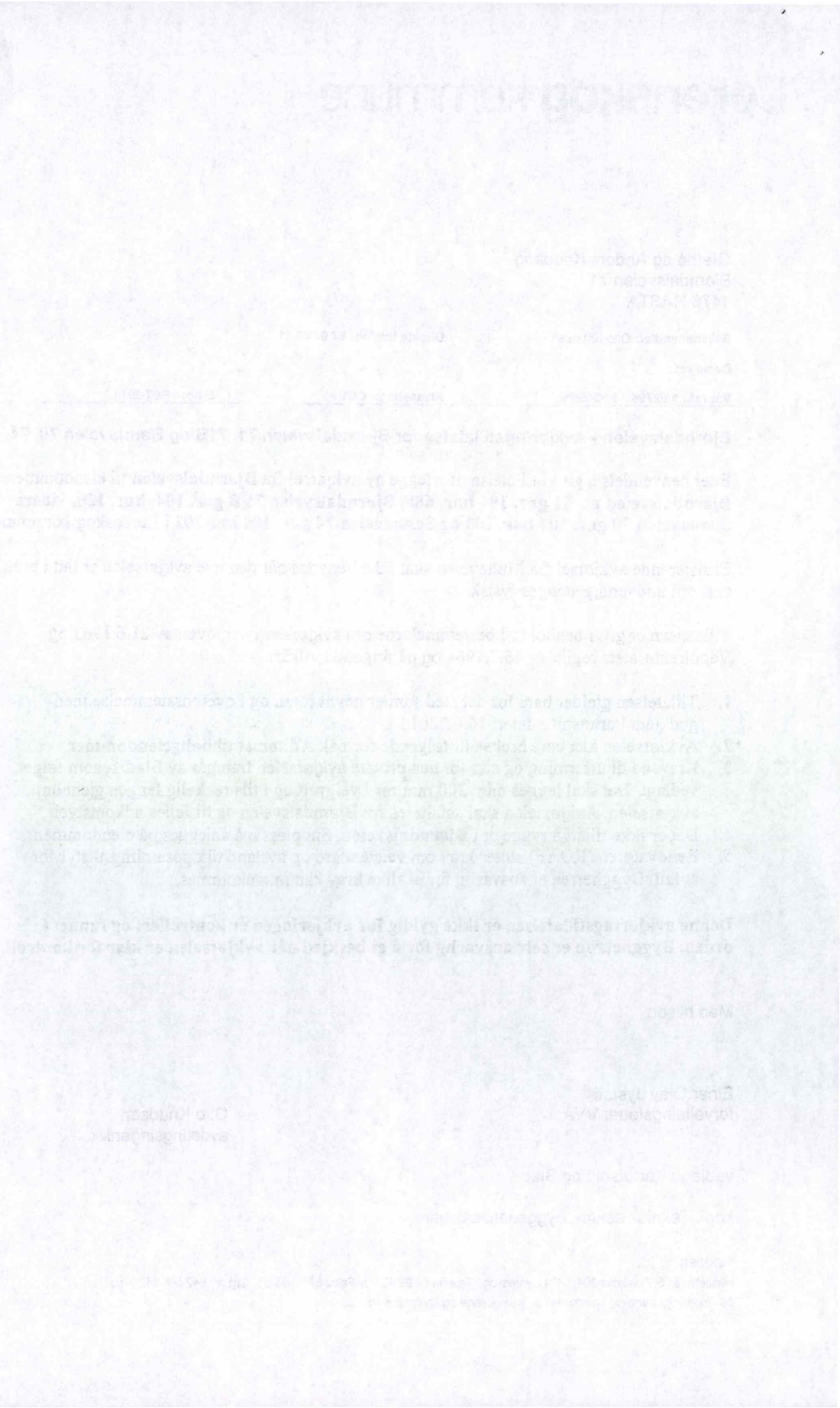
Otto Knudsen
avdelingsingeniør

vedlagt: Kartutsnitt og Blad 1

kopi: Teknisk sektor, byggesaksseksjon

TEKNISK

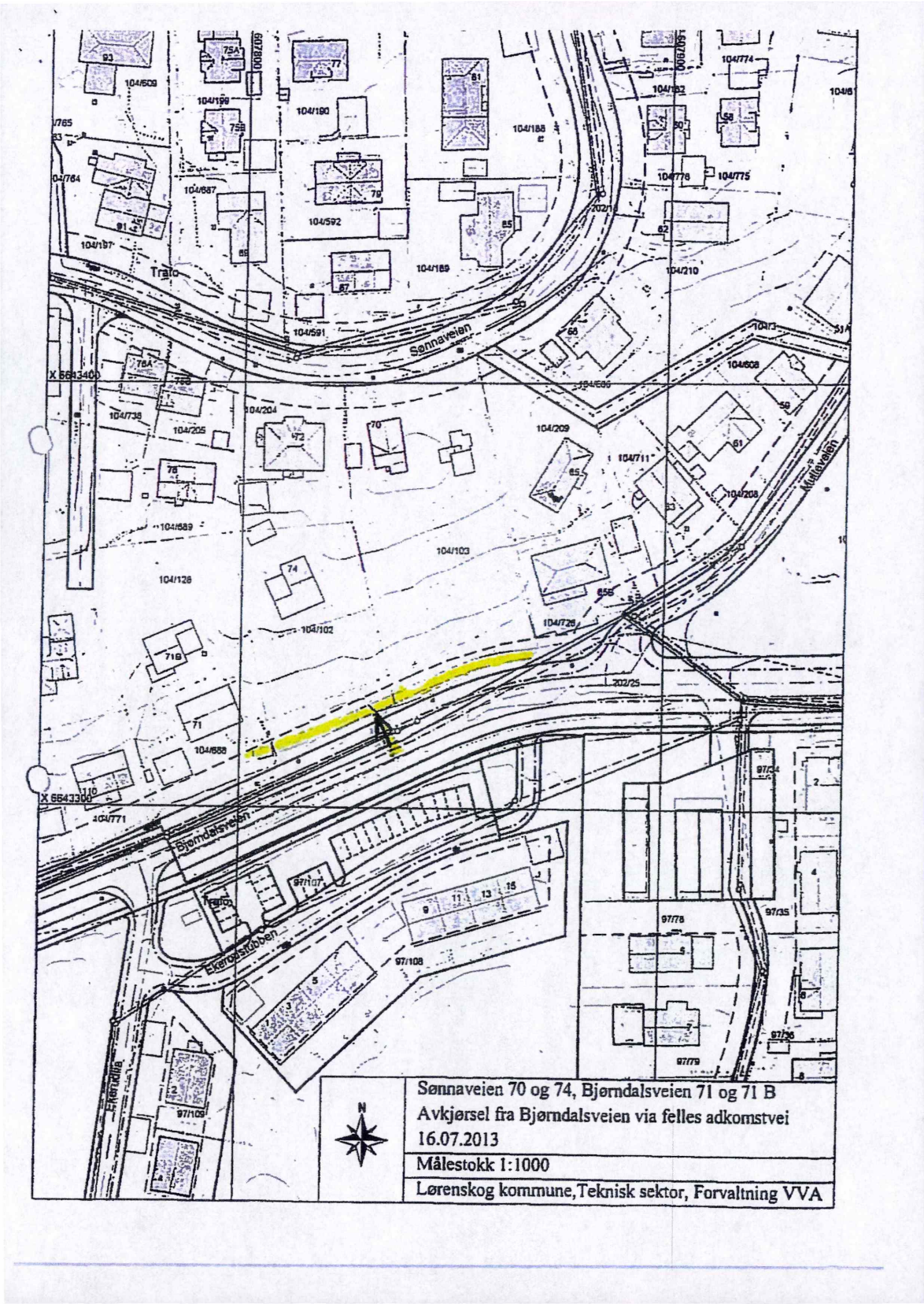
Hasselveien 6, Postboks 304, 1471 Lørenskog. Telefon 67 93 40 00, Faks: 67 98 98 03, Org nr.: 842 566 142 (mva)
postmottak@lorenskog.kommune.no, www.lorenskog.kommune.no





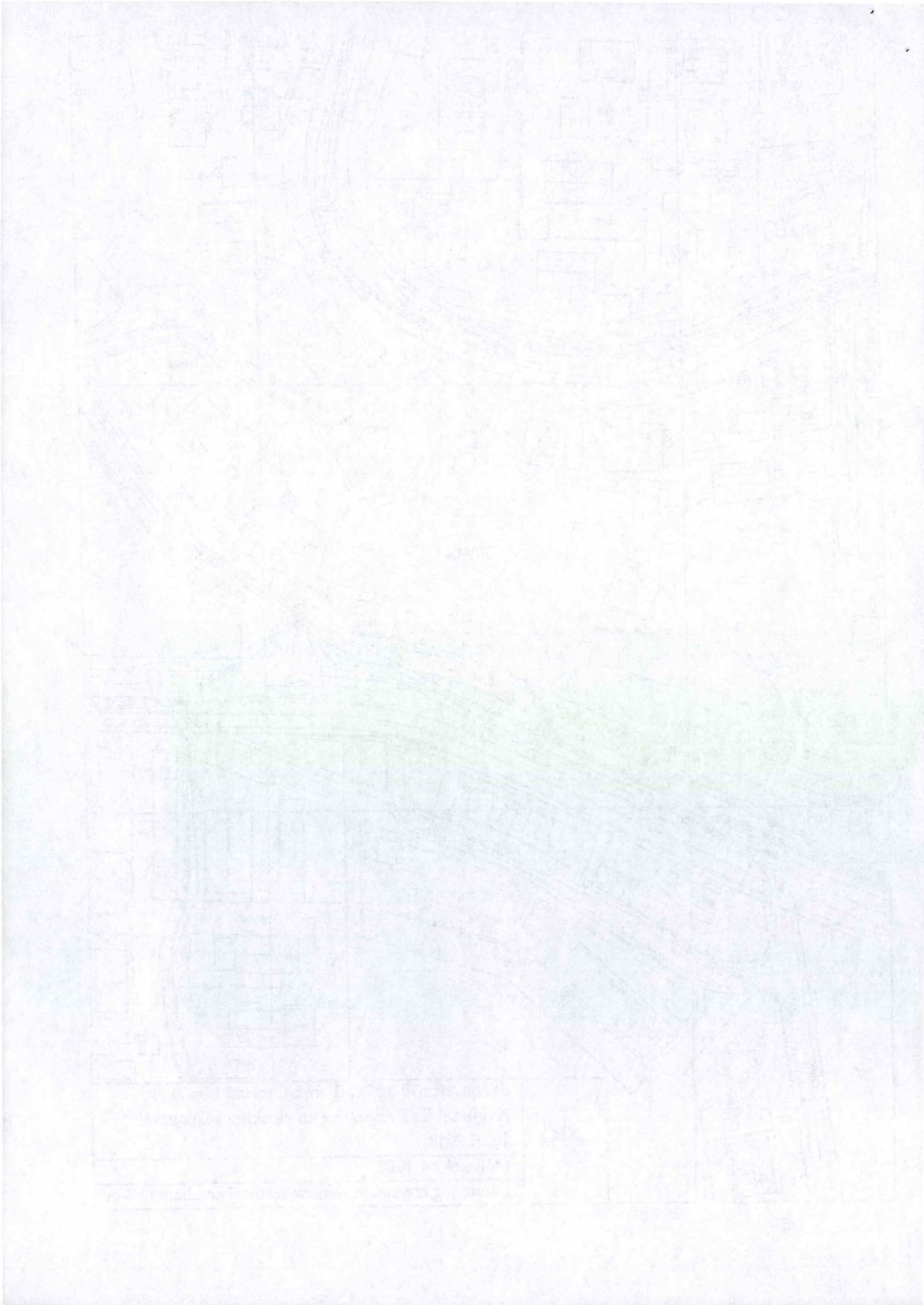
Attestert kopi av dok.nr. 2014/313671/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-30 14:14

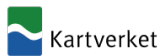
Side 5 av 8



Attestert kopi av dok.nr. 2014/313671/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-30 14:14

Side 6 av 8





Attestert kopi av dok.nr. 2014/313671/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-30 14:14

Side 7 av 8

Lørenskog kommune, Tekniske tjenester 2011

KRAV TIL AVKJØRSEL

Blad 1

Avkjørselen skal bygges slik at overvann fra avkjørselen ikke renner inn på den offentlige veien men ledes ut i velgrøft. Hvis avkjørselen avskjærer åpen grøft skal det legges rør med minimum diameter 200 mm. Rør skal legges slik at velgrøftens funksjon opprettholdes. Grøftevannet skal ha fritt løp gjennom røret. Avkjørselen skal i sin helhet tilpasses hovedveiens lengde- og tverrprofil. Bredden på avkjørsel skal være på 3-5 meter.

FRISIKT
Det skal være uhindret sikt i et område langs den kommunale veien på hver side av avkjørselen. Dette kan tegnes opp som sikttrakanter der øyepunktet er i avkjørselen. Størrelsen på området bestemmes av fartsgrensen på stedet.

For veier med fartsgrense 30 km/t er kravene til frisiktsone L1=30 m og L2=4 m
For veier med fartsgrense fra 40 til 50 km/t, er krav til frisiktsone L1=40 m og L2=4 m

Fra øyepunktet i avstand L2 fra kjørebaneanten og inn i avkjørselen, skal det være sikt til trafikk på den offentlige veien som vist på fig. 1.

Frisktområdet skal være fri for siktthindringer høyere enn 0,5 m over hovedveiens nivå.

Terrang skal planeres ned til 0,5 m over veiens kjørebane. Nettinggjerd med max. høyde 1,0 m over veiens kjørebane kan tillates. Tett beplantning eller hekk må ikke være høyere enn 0,5 m over veiens kjørebane. Enkeltstående trær, stolper og lignende kan godtas, men trær må beskjæres slik at trekronen ikke hindrer sikt.

Figur 1: Frisiktsområde og svingradius på avkjørselen

SVINGRADIUS
Sammenkobling mellom vei og avkjørsel skal avrundes med en radius på R=4 m, se fig 1. Avkjørsler som har en stor andel lastebiler og lange kjøretøyer, bør utformes som kryss med R=9 m. (Jfr. Statens vegvesen håndbok 017)

Ved avkjørsel over fortau gjelder spesielle regler for frisikt. (Jfr. Statens vegvesens håndbok 017)

LENGDEPROFIL
Lengdeprofilen skal vise oppbyggingen av avkjørselen. På de første 2 m fra skulderkant bør avkjørselen ha et jevnt fall på 1:40 (2,5 %). Deretter skal adkomstveien ikke ha større fall/sligning enn 1:8 (12,5 %).

Lengdeprofil er vist på fig. 2.

Figur 2: Lengdeprofil

VEDLIKEHOLDSANSVAR
Avkjørselen med tilhørende siktområde, rør eller stikkrenner skal vedlikeholdes av grunneier eller bruker, uten hensyn til hvem som har bygget eller bekostet avkjørselen.



Attestert kopi av dok.nr. 2014/313671/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-30 14:14

Side 8 av 8

Se eiendom

Side 1 av 1

STATENS KARTVERK

24/03 2014

<http://seeiendom.no/>

24/03/2014



Attestert kopi av dok.nr. 1986/338/8
Attestingstidspunkt 2026-01-30 14:17

Side 1 av 2

-- 59 10 JAN 1986
DAGBOKFØRT
16.01.86 00338

E R K L Æ R I N G

SORENSKRIVEREN I
STRØMMEN 88

Undertegnede eier av gnr. 104 bnr. 167, Sønnavæien 88
i Lørenskog, erklærer herved som vilkår for godkjenning
av delesøknad datert 1.11.85 at eiere av gnr. 104
bnr. 174, 65, 128 og 205 samt østre og vestre parsell
av bnr. 167 har rett til adkomst til sine eiendommen
i den regulerte felles adkomstvei (reg.plan.nr.41-4-06)
som går over min eiendom.

Dette blir å tinglyse som en heftelse på eiendommen.
Heftelsen skal overføres også til senere eiere.

Heftelsen kan ikke avlyses uten samtykke av bygningsrådet
i Lørenskog.

..... Børn den 7. jan. 1986.
..... Michaelson



Attestert kopi av dok.nr. 1986/338/8
Attestingstidspunkt 2026-01-30 14:17

Side 2 av 2

-- 59 10 JAN 1986
DAGBOKFØRT
16.01.86 00338

E R K L Æ R I N G

SORENSKRIVEREN I
STRØMMEN 88

Undertegnede eier av gnr. 104 bnr. 167, Sønnavæien 88
i Lørenskog, erklærer herved som vilkår for godkjenning
av delesøknad datert 1.11.85 at eiere av gnr. 104
bnr. 174, 65, 128 og 205 samt østre og vestre parsell
av bnr. 167 har rett til adkomst til sine eiendommen
i den regulerte felles adkomstvei (reg.plan.nr.41-4-06)
som går over min eiendom.

Dette blir å tinglyse som en heftelse på eiendommen.
Heftelsen skal overføres også til senere eiere.

Heftelsen kan ikke avlyses uten samtykke av bygningsrådet
i Lørenskog.

..... Børn den 7. jan. 1986.
..... Michaelson



Attestert kopi av dok.nr. 1986/10802/8
Attesteringstidspunkt 2026-01-30 14:17

Side 1 av 2

3670 20 OKT 1986
LAGEBOKFØRT
03.11.86 10802
SØRENSKRIVEREN I
STRØMMEN

ERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr. 104 bnr. 205, Sønnaveien 76/78 i Lørenskog gir herved eiere av gnr. 104 bnr. 174,65,128,676 rett til adkomst til sine eiendommer i den regulerte felles adkomstvei (reg.plan nr. 41-4-06) som går over min eiendom.

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

Oslo den 20/10 86
Hege Samuelsen
Hege Samuelsen

19 APR 1986
KARTVERKET
HVERV. DEPT.
DAGBOKNR.



Attestert kopi av dok.nr. 1986/10802/8
Attesteringstidspunkt 2026-01-30 14:17

Side 2 av 2

3670 20 OKT 1986
LAGEBOKFØRT
03.11.86 10802
SØRENSKRIVEREN I
STRØMMEN

ERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr. 104 bnr. 205, Sønnaveien 76/78 i Lørenskog gir herved eiere av gnr. 104 bnr. 174,65,128,676 rett til adkomst til sine eiendommer i den regulerte felles adkomstvei (reg.plan nr. 41-4-06) som går over min eiendom.

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

Oslo den 20/10 86
Hege Samuelsen
Hege Samuelsen

19 APR 1986
KARTVERKET
HVERV. DEPT.
DAGBOKNR.



REGISTERERT

24 JULI 1989

STRØMMEN

SORENSKRIVEREMBETE

DAGBOKNR: 7254

ERKLÆRING.

Undertegnede eier av gnr. 104 bnr. 187, Sønnaveien 94/96 i Lørenskog, erklærer herved at gnr. 104 bnr. 65,167,676,738, 689 og 128 skal ha rett til å bruke regulert felles avkjørsel som vist i reguleringsplan 41-4-06 og på situasjonskart med jnø. 1249/89.

Dette blir å tinglyse som en Hefvelse på eiendommen. Hefelsen skal overføres også til senere eiere og kan ikke avlyses uten samtykke fra bygningsmyndighetene i Lørenskog.

Lørenskog 3/7-89

Gerd Rishansen

Odd Kuisliarsen

Doknr: 7254 Tinglyst: 24.07.1989 Emb: 008

STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



REGISTERERT

24 JULI 1989

STRØMMEN

SORENSKRIVEREMBETE

DAGBOKNR: 7254

ERKLÆRING.

Undertegnede eier av gnr. 104 bnr. 187, Sønnaveien 94/96 i Lørenskog, erklærer herved at gnr. 104 bnr. 65,167,676,738, 689 og 128 skal ha rett til å bruke regulert felles avkjørsel som vist i reguleringsplan 41-4-06 og på situasjonskart med jnø. 1249/89.

Dette blir å tinglyse som en Hefvelse på eiendommen. Hefelsen skal overføres også til senere eiere og kan ikke avlyses uten samtykke fra bygningsmyndighetene i Lørenskog.

Lørenskog 3/7-89

Gerd Rishansen

Odd Kuisliarsen

Doknr: 7254 Tinglyst: 24.07.1989 Emb: 008

STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

Bestemmelser og retningslinjer
Vedtatt av kommunestyret 15. mars 2023



Innhold

Innledning

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER 5

1. Forholdet mellom kommuneplanen og øvrige planer 5

2. Plankrav 6

2.1 Krav om reguleringsplan 6

2.2 Unntak fra plankrav 6

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

4. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler 6

4.1 Geografisk avgrensning 6

4.2 Avgrensning etter type tiltak 6

4.3 Utforming og sosial boligbygging 6

4.4 Klima og miljø 7

5. Krav til infrastruktur 7

5.1 Offentlig teknisk infrastruktur 7

5.2 Avkjørsel 7

5.3 Overvann og VA 7

5.3.1 Overvann 7

5.3.2 Krav om overordnet plan for VA og overvann 7

5.3.3 VA-løsninger for mikrohus 7

5.3.4 Avstandskrav 7

5.4 Renovasjon 8

5.5 Fjernvarme 8

5.6 Fornybar energi 8

6. Skilt og reklame 8

6.1 Definisjoner 8

6.2 Vurderingsgrunnlag 8

6.3 Skiltplan 8

6.4 Plassering 8

6.5 Utforming 9

7. Utforming og boligsammensetning 9

7.1 Utforming 9

7.2 Boligsammensetning 10

7.3 Hybler 10

8. Uteoppholdsareal 10

8.1 Kvalitetskrav 10

8.2 Areal som ikke inngår i minste uteoppholdsareal (MUA) 11

8.3 Privat uteoppholdsareal 11

8.4 MUA-krav for småhusbebyggelse 11

8.5 MUA-krav for konsentrert småhusbebyggelse 11

8.6 MUA-krav for blokkbebyggelse 11

9. Mobilitet og parkering 12

10. Støy	13
10.1 Støyfølsomme bruksformål	13
10.2 Bebyggelse i rød og gul støysone	14
10.3 Samlet vurdering av støyforhold	14
10.4 Ny støyende virksomhet	14
10.5 Bygge- og anleggsfase	14
11. Lokal luftkvalitet	14
11.1 Ny bebyggelse og luftkvalitet	14
12. Kulturminner	14
12.1 Kulturminner med avklart verneverdi	14
12.2 Kulturminner uten avklart verneverdi	15
12.3 Kulturminner i reguleringsplaner	15
13. Naturmangfold og blågrønne strukturer	15
13.1 Blågrønne strukturer	15
13.2 Naturmangfold	16
13.3 Beplantning og biologisk mangfold	16
13.4 Raviner	17
13.5 Vassdragsområder, åpning av vassdrag og vannmiljø	17
14. Masseforvaltning	17
14.1 Massebalanse	17
14.2 Plan for jordflytting	17
15. Områdestabilitet og fare for kvikkleireskred	17
16. Handel og forretning	17
17. Anleggsperioden	17
17.1 Trinnvis utbygging	17
17.2 Anleggsperioden	17
BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL	18
18. Byggeområder for bolig	18
18.1 Bolig	18
18.2 Frittliggende småhusbebyggelse	18
18.2.1 Definisjoner	18
18.2.2 Utforming	18
18.2.3 Bebyggelse og fradeling	18
18.2.4 Bebyggelsesstruktur	18
18.2.5 Terrengtilpasning	18
18.2.6 Fortetting og utnyttelse	18
18.2.7 Mikrohus	19
18.2.8 Uteoppholdsareal	19
18.2.9 Parkering	19
18.3 Konsentrert småhusbebyggelse	19
18.3.1 Definisjon	19
18.3.2 Tiltak på eksisterende konsentrert småhusbebyggelse	19

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



◆ 18 - Lørenskog kommune - Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

18. Bygeområder for bolig

18.1 Bolig

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

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

18.2 Frittliggende småhusbebyggelse

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

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

18.2.1 Definisjoner

Frittliggende småhusbebyggelse:

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

Sekundærleilighet:

Sekundærleilighet er en selvstendig boenhet i samme bygning som hovedboenheten, med kjøkken, oppholds-/soverom og sanitærrom. Sekundærleiligheten er klart mindre enn hovedboenheten, med bruksareal på mellom 30 m² og 50 m².

Boenhet:

En selvstendig boenhet inneholder alle nødvendige hovedfunksjoner som oppholdsrom, kjøkken, bad og toalett og har egen inngang, herunder inngang via felles

trapperom og/eller felles inngangsparti med hovedboenhet. En selvstendig boenhet kan ha intern forbindelse til øvrige boenheter. Definisjonen gjelder både for nybygg og eksisterende bygg.

18.2.2 Utforming

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

18.2.3 Bebyggelse og fradeling

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

Retningslinje for fradeling

Fradeling av tomter som er mindre enn 600 m², bør ikke tillates. I delesøknaden skal det dokumenteres at tomten kan bebygges i samsvar med bestemmelsene under pkt. 18.2.

18.2.4 Bebyggelsesstruktur

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

18.2.5 Terrengtilpasning

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

18.2.6 Fortetting og utnyttelse

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

◆ 19 - Lørenskog kommune - Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

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

18.2.7 Mikrohus

Mikrohus er en selvstendig frittliggende boenhet til boligformål der verken BRA eller BYA overstiger 30 m² med alle hovedfunksjoner. Mikrohus kan maksimalt være 4 meter høye. De kan være flyttbare eller oppføres fast på eiendommen.

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

18.2.8 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal skal være i henhold til pkt. 8.

18.2.9 Parkering

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

18.3 Konsentrert småhusbebyggelse

18.3.1 Definisjon

Konsentrert småhusbebyggelse er rekkehus eller

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

18.3.2 Tiltak på eksisterende konsentrert småhusbebyggelse

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

19. Tjenesteyting

Innenfor arealformålet tjenesteyting kan også idrettsanlegg tillates.

20. Næring

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

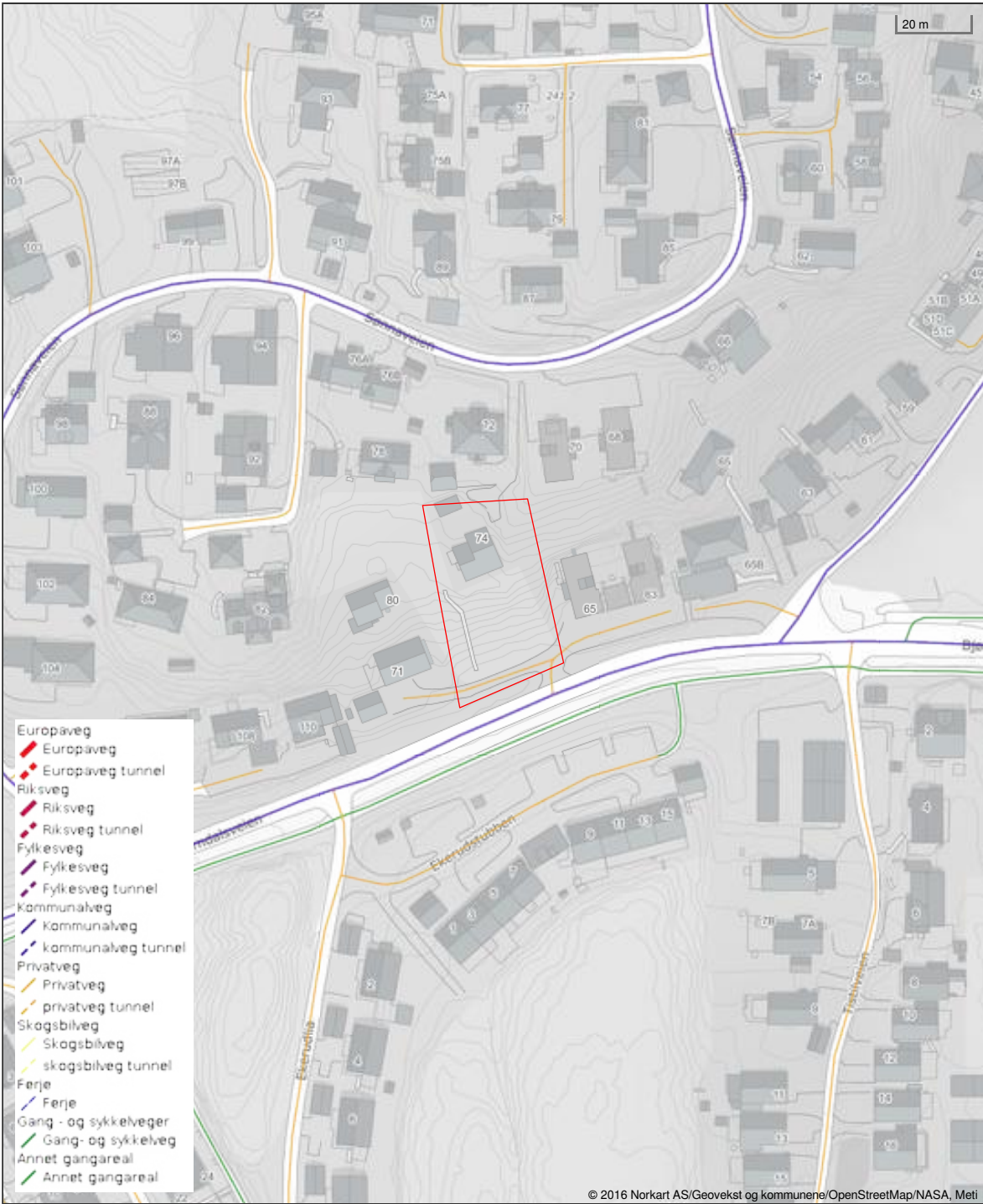
Innenfor felt N1 tillates kun bevertning.



Utskriftsdato: 14.01.2026



Vegstatuskart for eiendom 3222 - 104/102//



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

41-4-06
SØNNAVEIEN / KLEIVA

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR
SØNNAVEIEN/KLEIVA

§ 1

Innenfor reguleringsområdet skal arealene nyttes som vist på reguleringskartet.

§ 2

(Utgår – kfr. kom. plan)

På boligtomtene kan inntil 20 % av tomta bebygges med 1-etasjes hus eller inntil 15 % med 2-etasjes hus. Frittstående garasje på inntil 40 m² skal ikke medregnes i utnyttelsen.

§ 3

Garasjer kan plasseres foran byggelinjen når det anlegges snuplass på egen tomt.

§ 4

Ved utbyggingen skal det tas hensyn til den eksisterende vegetasjonen slik at mest mulig av den kan bevares. Spesielt viktig er dette for større trær.

§ 5

På lekeplassen kan det oppsettes anlegg og innretninger med tilknytning til barns lek.

§ 6

Den regulerte turveien kan nyttes som adkomstvei til de tiliggende tomter.

§ 7

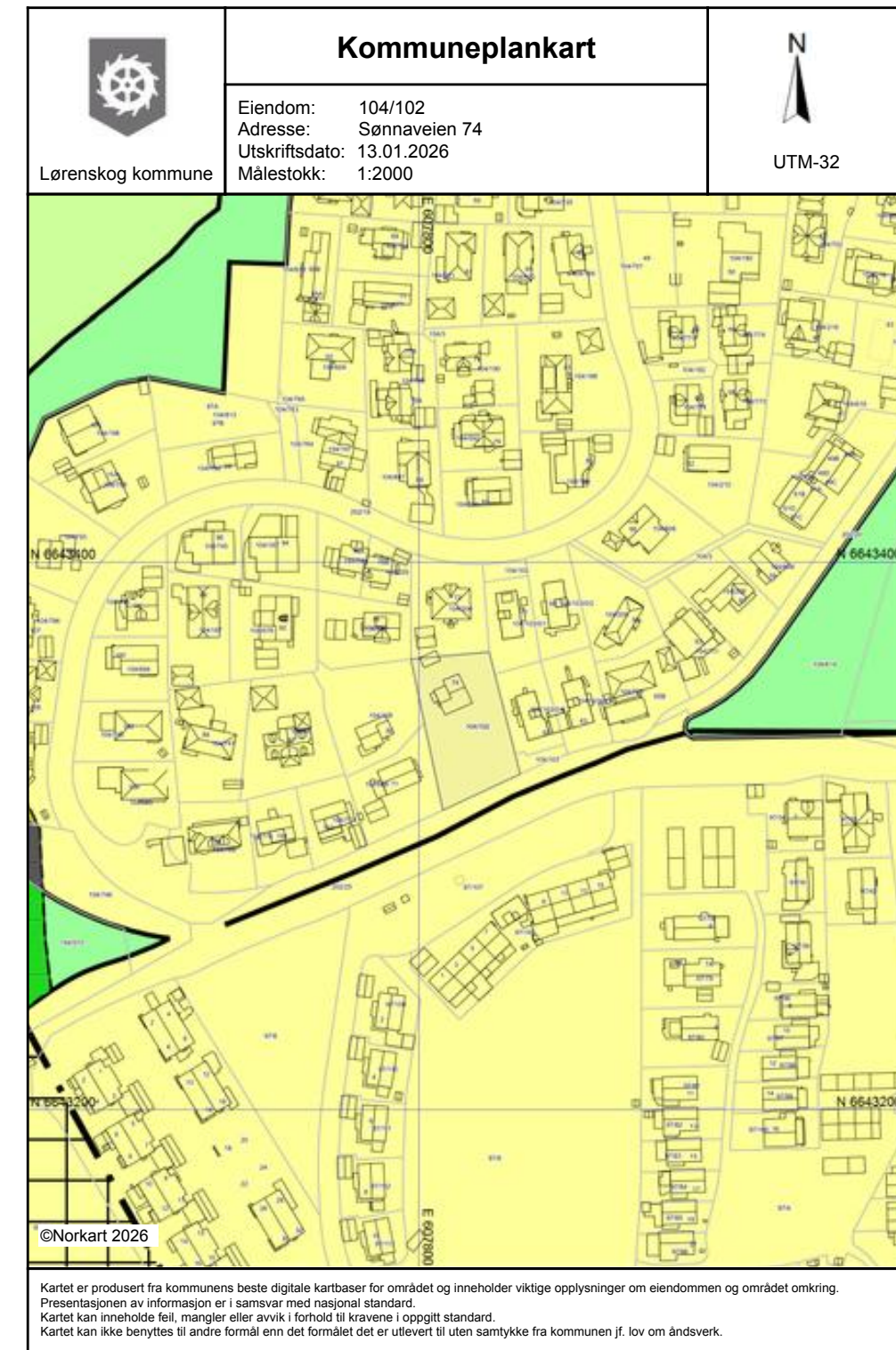
Framtidig bebyggelse langs den regulerte nye Bjørndalsveien må selv være ansvarlig for nødvendig støybeskyttelse mot forventet trafikkstøy fra denne veien.

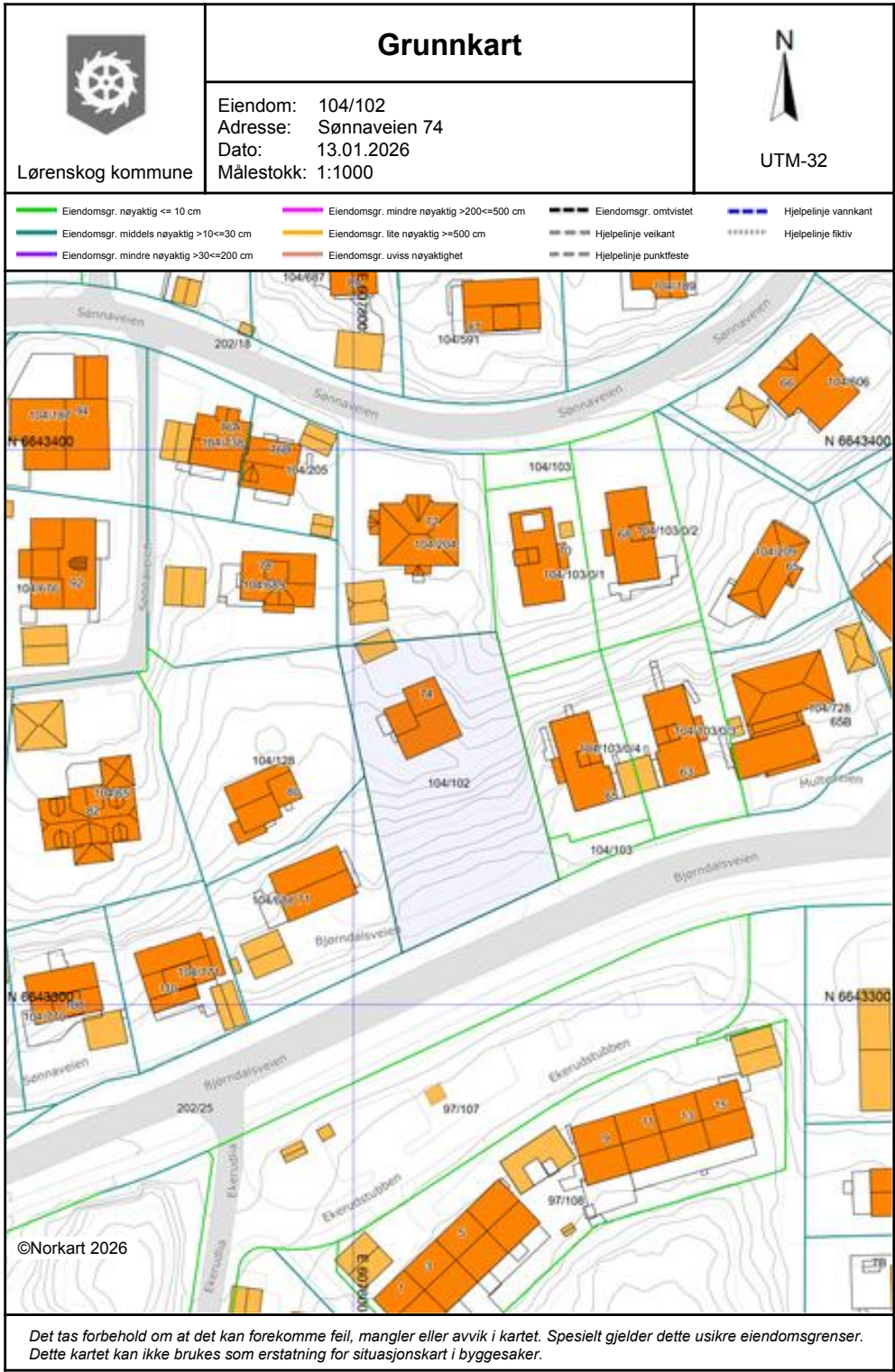
§ 8

Unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner tilsier det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Lørenskog kommune.

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre den 14.03.1984
Stadfestet av Fylkesmannen i Oslo og Akershus den 31.07.1984

Kommuneplanbestemmelser vedtatt den 15.03.2023
erstatte § 2 i disse reguleringsbestemmelsene.





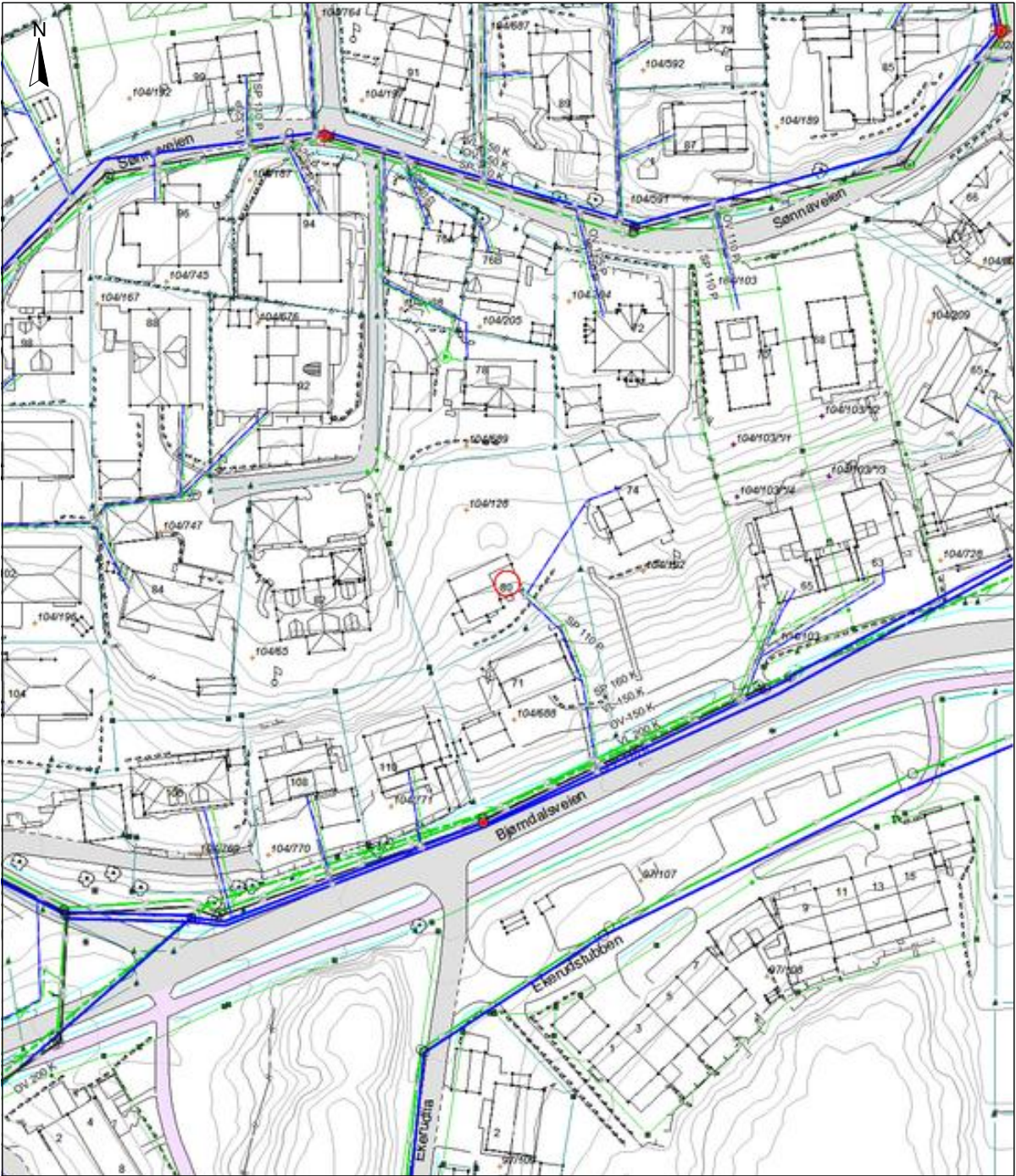


LEDNINGSKART Målestokk:1:1000

Eiendom: Gnr.: 104 Bnr.: 128 Adresse: Sønnaveien 80

Vannledning Spillvannsledning Overvannsledning Avløp felles Spillvannskanal RAIL

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Spesielt gjelder dette vist beliggenhet av private stikkledninger.



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

Spesielle forhold og tinglyste heftelser.

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

Gjeldende planer finner du på våre nettsider [her](#).

- Berøres eiendommen av sikringssonen på 85 meter fra ytterkant teoretisk tunnelprofil langs Romeriksporten (Gardermobanen) må nabovarsel ved eventuelle grunnarbeider sendes: Bane NOR SF, Postboks 4350, 2308 HAMAR eller postmottak@banenor.no
- Berøres eiendommen av sikringssonen på 20 meter fra tunnelprofil for boring og 50 meter for større sprengningsarbeider (rystelser må ikke overstige 50mm/s), langs RA-2 må nabovarsel ved eventuelle grunnarbeider sendes: NRV/NRA, Postboks 26, 2011 STRØMMEN eller firmapost@nrva.no
- Der reguleringsplan ikke viser byggegrense gjelder «Veglova-kapittel V», som du finner [her](#).
- Når det gjelder tinglyste heftelser kontaktes [Kartverket](#).
- Sjekk om eiendommen er omfattet av en kommunal støyvarselsone. Se § 10 støy i [Generelle bestemmelser og retningslinjer](#) og [støysonekart](#).
- Store deler av Romerike ligger under marin grense, hvor det er forekomster av kvikkleire. Undersøk forholdene [her](#). Kommunen kan kreve ytterligere undersøkelser av farenivå eller at plan eller tiltak endres.



Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse					
Matrikkelenhet:		Gårdsnr 104, Bruksnr 102		Kommune: 3222 Lørenskog	
Adresse:		Sønnaveien 74, gatenr 10300		Grunnkrets: 501 Bjørndalen	
Veiadresse:		1476 Rasta		Valgkrets: 4 Rasta	
Oppdatert:		01.01.2024		Kirkesogn: 2061001 Skårer	
				Tettsted: 801 Oslo	
Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom		Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.: Nei
Bruksnavn:			Matrikkelført:	Ja	Antall teiger: 1
Etableringsdato:	05.02.1943		Har festegrunn:	Nei	Seksjonert: Nei
Areal:	1 509,7 kvm		Skyld:	0,01	
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					
Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:					
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.					
Ikke tinglyst eierforhold:					
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.					
Kulturminner:					
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.					
I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell vernerig / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.					
Grunnforurensing:					
Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.					
I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.					
Klage på vedtak i Matrikkelen:					
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.					

Gårdsnummer 104, Bruksnummer 102 i 3222 LØRENSKOG kommune

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3222/104/102	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3222/104/102	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	17.06.2016	Avgiver	3222/104/103	-562,4
	Matrikkelført:	11.08.2016	Berørt	3222/104/102	0,0
			Berørt	3222/104/103/0/1	0,0
			Berørt	3222/104/103/0/2	0,0
			Berørt	3222/104/103/0/3	0,0
			Mottaker	3222/104/103/0/4	562,4
Kartforretning	Forretning:	17.06.2016	Berørt	3222/104/102	0,0
	Matrikkelført:	11.08.2016	Berørt	3222/104/103	0,0
			Berørt	3222/104/103/0/1	0,0
			Berørt	3222/104/103/0/2	0,0
			Berørt	3222/104/103/0/3	0,0
			Berørt	3222/104/103/0/4	0,0
			Berørt	3222/202/25	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	16.06.2016	Avgiver	3222/104/103	-563,1
	Matrikkelført:	11.08.2016	Berørt	3222/104/102	0,0
			Berørt	3222/104/103/0/2	0,0
			Berørt	3222/104/103/0/3	0,0
			Berørt	3222/104/103/0/4	0,0
			Berørt	3222/104/204	0,0
			Mottaker	3222/104/103/0/1	563,1
Seksjonering	Forretning:	03.03.2016	Avgiver	3222/104/103	-2 435,0
	Matrikkelført:	10.03.2016	Berørt	3222/104/3	0,0
			Berørt	3222/104/102	0,0
			Berørt	3222/104/204	0,0
			Berørt	3222/104/209	0,0
			Berørt	3222/104/728	0,0
			Berørt	3222/202/18	0,0
			Berørt	3222/202/25	0,0
			Mottaker	3222/104/103/0/1	563,2
			Mottaker	3222/104/103/0/2	663,0
			Mottaker	3222/104/103/0/3	645,9
			Mottaker	3222/104/103/0/4	562,5
Kart- og delingsforretning	Forretning:	06.10.1988	Avgiver	3222/104/102	-196,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0230/104/735	196,0
Skylddeling	Forretning:	05.02.1943	Avgiver	3222/104/3	-1 511,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3222/104/102	1 511,0

Gårdsnummer 104, Bruksnummer 102 i 3222 LØRENSKOG kommune

Gårdsnummer 104, Bruksnummer 102 i 3222 LØRENSKOG kommune

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Enebolig (Kilde: Massivregistrering)									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse		Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Sønnaveien 74		Bolig							
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:		Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:				
Bygningsstatus:		Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:				
Energikilde:			BRA annet:		Ferdigattest:				
Oppvarming:			BRA totalt:		Midl. brukstil.:				
Avløp:			Har heis:		Nei	Tatt ibruk (GAB):			
Vannforsyning:						Antall boliger:		1	
Bygningsnr:		150680336				Antall etasjer:		1	
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

Gårdsnummer 104, Bruksnummer 128 i 3222 LØRENSKOG kommune



Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:

Gårdsnr 104, Bruksnr 128

Kommune:

3222 Lørenskog

Adresse:

Veiadresse: Sønnaveien 80, gatenr 10300
1476 Rasta

Grunnkrets:

501 Bjørndalen

Oppdatert:

24.06.2024

Valgkrets:

4 Rasta

Kirkesogn:

2061001 Skårer

Tettsted:

801 Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:

Best. grunneiendom

Tinglyst:

Ja

Reg.landbruksreg.:

Nei

Bruksnavn:

Matrikkelført:

Ja

Antall teiger:

1

Etableringsdato:

20.01.1944

Har festegrunn:

Nei

Seksjonert:

Nei

Areal:

1 163,3 kvm

Skyld:

0,01

Arealkilde:

Beregnet Areal

Arealmerknad:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Gårdsnummer 104, Bruksnummer 128 i 3222 LØRENSKOG kommune

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Enebolig (Kilde: Massivregistrering)									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse		Type	BRA		Kjøkkenkode	Antall rom		Bad	WC
Sønnaveien 80		Bolig							
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:		Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:				
Bygningsstatus:		Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:				
Energikilde:			BRA annet:		Ferdigattest:				
Oppvarming:			BRA totalt:		Midl. brukstil.:				
Avløp:			Har heis:		Nei	Tatt ibruk (GAB):			
Vannforsyning:						Antall boliger:	1		
Bygningsnr:		150680352				Antall etasjer:	1		
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

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.



Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen
du trenger!



Unngå
bekymring
og stress



Spar
verdifull
tid



Få
advokatkostnadene
dekket

NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillings-løsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 8 500

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 16 900

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Les alt om boligkjøperforsikring på
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:

Sønnaveien 74 og 80, 1476 Rasta. Gnr. 104, bnr. 128, i Lørenskog kommune, oppdragsnr.: 63200022
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.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyerelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig. Dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

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



proaktiv.no



Truls Hauge

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

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Lørenskog

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