PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

VEDLEGG TIL PROSPEKT

Vedlegg

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Sønnaveien 5 A, 1476 RASTA

LØRENSKOG kommune

gnr. 104, bnr. 811, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 145 m² BRA-i: 139 m²



Befaringsdato: 22.01.2026 **Rapportdato:** 30.01.2026 **Oppdragsnr.:** 21813-25206 **Referansenummer:** MG2286

Autorisert foretak: FIDENS AS **Sertifisert Takstingeniør:** Niklas Lorentzen

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

NITO

Rapportansvarlig



Niklas Lorentzen
Uavhengig Takstingeniør
niklas@fidens.no
994 84 721

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig - Byggeår: 2018

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av takstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Nedløp og renner av stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen i tre.
Malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.
Malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.
Utgang fra stue til terrasse med terrassebord i tre på dekkke.
Rekkverk i tre.
Utvendige trapper av tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er foretatt hulltaking i vegg mot under terreng. Det lot seg imidlertid ikke gjennomføre pålitelige fuktmålinger med fuktsøker grunnet veggens oppbygning.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad:

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.
Det er balansert ventilasjon.

Bad 2
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dushjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, vinskap og stekeovn. Komfyrvakt er montert.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 284 liter.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

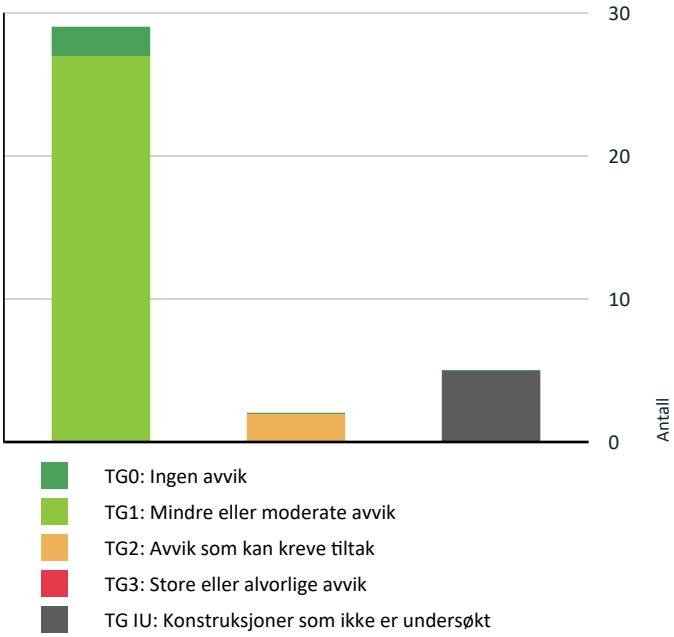
Det er ikke fremlagt originale og godkjente tegninger.

Sønnaveien 5 A, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 811
3222 LØRENSKOG

FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS3. Lekkasjesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvpar

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2018

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av takstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Taktekking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst, alder eller materiale er ukjent, og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når forsvarlig adkomst er tilrettelagt.

TG 1 Nedløp og beslag

Nedløp og renner av stål.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen i tre.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til terrasse med terrassebord i tre på dekkke. Rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

TG IU Utvendige trapper

Utvendige trapper av tre.

Vurdering av avvik:
• Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.
Takhøyden er i 1. etasje målt til ca. 2,43 m og i underetasje til ca. 2,41 m.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv i stue i hovedetg over en lengde på ca 2.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er foretatt hulltaking i vegg mot under terreng. Det lot seg imidlertid ikke gjennomføre pålitelige fuktmålinger med fuktsøker grunnet veggens oppbygning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Kjeller er generelt å anse som en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjellerkonstruksjoner erfaringsmessig mer utsatt for fuktpåvirkning og fuktrelaterte skader enn øvrige etasjer.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 55mm.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,dushjørne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt under trapp.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35mm.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.



UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i alkove.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, vinskap og stekeovn. Komfyrvakt er montert.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom er innredet med nedfelt servant og veggmontert toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

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

TG 1 **Avløpsrør**

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 **Ventilasjon**

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 284 liter.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Vannbåren varme

Luft til vann varmepumpe og vannbåren varme i alle rom .

Elektrisk anlegg

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Nytt ved byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Utført av Elektro Systemer A/S

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er etablert drenering med drensplater mot grunnmur, hvor overflate- og drensvann ledes ned til drensrør og føres bort fra bygningen for infiltrasjon på egen grunn.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er oppført med BEWI forskalings- og isolasjonssystem, bestående av to parallelle EPS-plater à ca. 80 mm, sammenbundet med plastbindere og plasstøpt med betong.

TG IU Terrengforhold

Tomten er snødekt.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

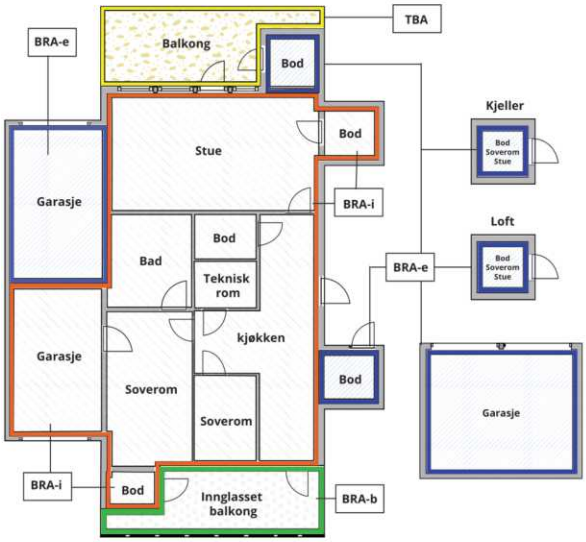
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	71			71	
Underetasje	68			68	
Felles garasje		6		6	
SUM	**139**	**6**			
SUM BRA	**145**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Kjøkken, toalettrom, soverom, entré, stue		
Underetasje	Bad, bad 2, gang, soverom, soverom 2, alkove		
Felles garasje		Bod	

Kommentar

Boligen har utgang fra 1. etasje til terrasse. Videre disponerer boligen én bod i garasjehall, merket (Hus 5A bod 9), målt til ca. 5,6m², samt to parkeringsplasser, merket (Hus 5A)

———

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.
Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt originale og godkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.1.2026	Niklas Lorentzen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	104	811		9	159.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sønnaveien 5 A

Hjemmelshaver
Tokerud Gude

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	30.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	30.01.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland/Ambita	30.01.2026	Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38260015

Selger 1 navn
Gude Nicolai Gravdal Tokerud

Gateadresse
Sønnaveien 5A

Poststed	Postnr
RASTA	1476

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Gude Tokerud

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år:

Antall måneder:

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: DnB

Polise/avtalenr.:

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38260015

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Pappa laget hull i fasade mot nord i forbindelse med modelljernbane. Dette er nå tettet.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I forbindelse med at pappa laget åpning i fasade for modelljernbane fikk han mus inn. Etter at hullet i fasaden ble tettet har vi ikke observert mus inne.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38260015

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sameiet har opplyst oss om at plattingen ned mot skogen er plassert på sameiets fellesareal

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38260015

Tilleggskommentar

Selgere har ikke bebodd eiendommen og har begrenset med kunnskap om den.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38260015

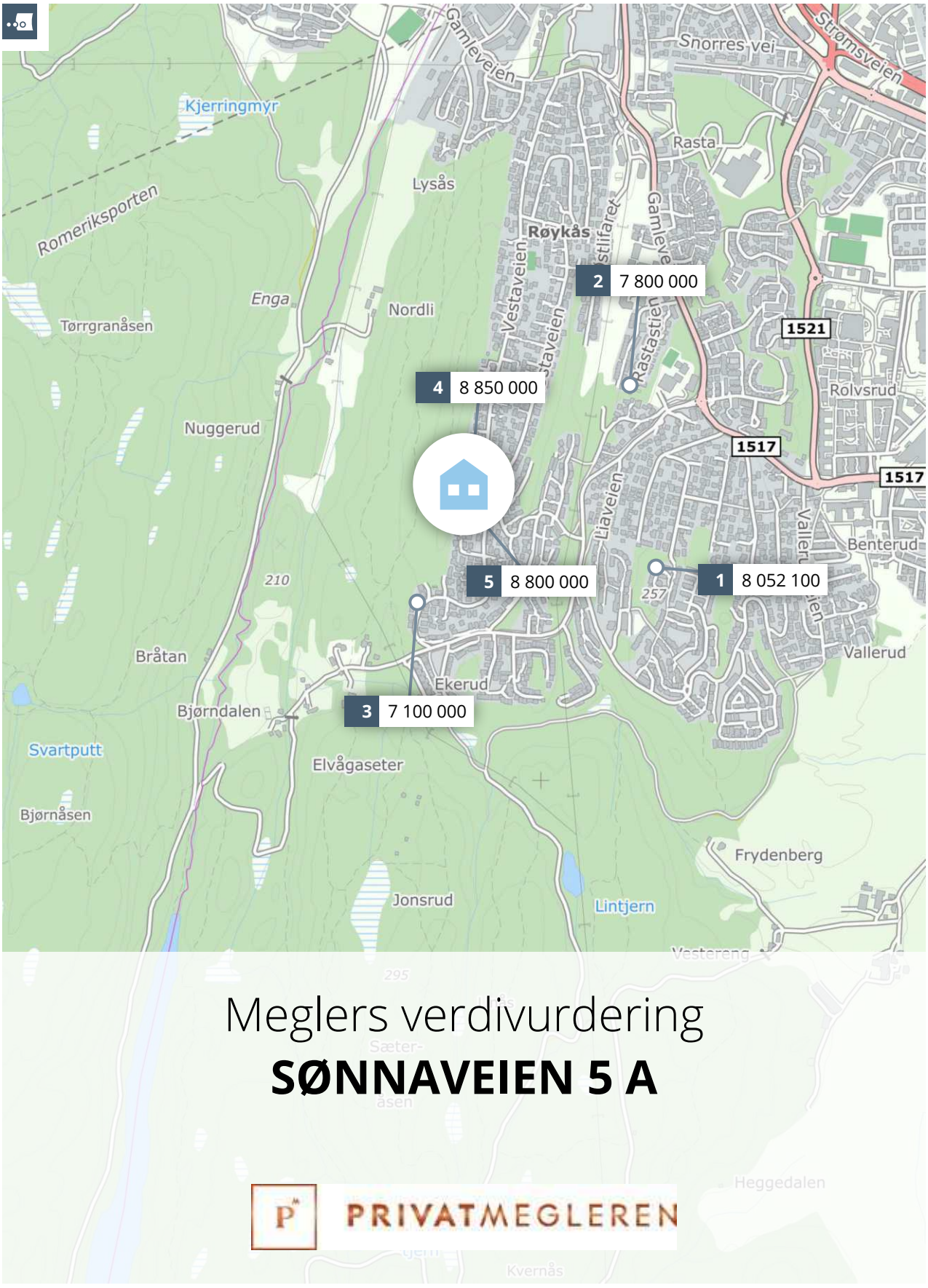
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gude Nicolai Tokerud	0d69928f61d479166c028612bd94b1e7df4c7245	26.01.2026 12:01:42 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38260015

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



Meglers verdivurdering

SØNNAVEIEN 5 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 31.01.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sønnaveien 5 A, 1476 RASTA

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2018

GNR 104 BNR 811 FNR 0 SNR 9 KOMMUNE 3222
LØRENSKOG GRUNNKRETS RØYKÅSSKOGEN

Verdivurdert til

7 500 000

-	7 500 000	53 957
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	139 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					160 m²	
Byggeår					2018	

Fellesutgifter	3 000
Formue	54 445
Soverom	3
Etasjer	2
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Steinsoppveien 11				16.09.2024	7 390 000	**7 950 000**	102 100	8 052 100	**53 325**
	151 m²	1988	13,4 daa	4 sov						
2	Rastastien 63 B				14.01.2026	7 250 000	**7 800 000**	0	7 800 000	**54 930**
	142 m²	1995	646 m²	4 sov						
3	Sønnaveien 105				06.10.2025	7 250 000	**7 100 000**	0	7 100 000	**41 279**
	172 m²	1958	1 126 m²	3 sov						
4	Sønnaveien 3 A				29.08.2022	8 490 000	**8 850 000**	0	8 850 000	**66 541**
	133 m²	2017	162 m²	3 sov						
5	Sønnaveien 9 B				05.09.2025	8 990 000	**8 800 000**	0	8 800 000	**43 137**
	204 m²	2017	50 m²	5 sov						

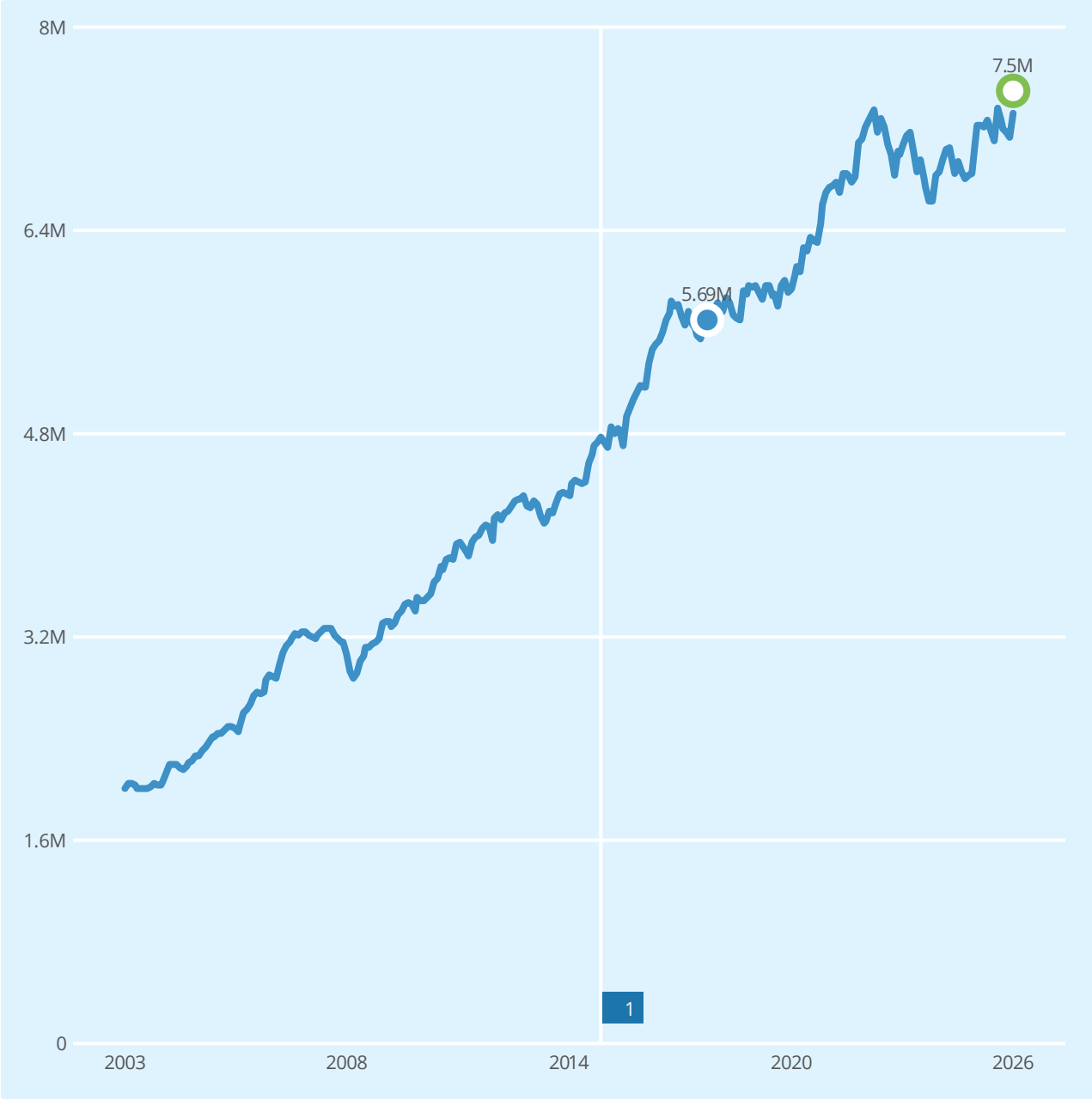
Velkommen til Sønnaveien 5A – en moderne og innbydende vertikaldelt tomannsbolig fra 2018, beliggende i et rolig og attraktivt område med umiddelbar nærhet til marka.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Vertikaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
30.04.2020		30.04.2020	-	3 400 000	-	3 400 000	2
06.02.2018		06.02.2018	-	5 690 000	-	5 690 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tinglyst halvpart.

Tomannsboliger til salgs i 1476 RASTA nå

5
tomannsboliger til salgs

8.3M
8.1M
7.9M
7 703 000 Prisantydning i snitt
7.5M
7.3M
7.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
128
dager

Tomannsboliger solgt i 1476 RASTA siste 12 mnd

16
tomannsboliger solgt

7.4M
7.2M
7 108 000 Prisantydning i snitt
6 993 000 Salgspris i snitt
6.8M

Solgt i snitt i løpet av
45
dager

for 0.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

53 957 Sønnaveien 5 A Totalpris 7 500 000

49 165 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

46 923 LØRENSKOG kommune i snitt siste 12 mnd

Panorama Eiendomsmegling AS
v/Andreas Langseth
Postboks 54 Norstrand, 1112 OSLO
E-post: andreas.langseth@privatmegleren.no

Deres ref.: 38260015 . Vår ref.: 3036-1-9 Dato: 22.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Sønnaveien 3, 5, 7, 9
Organisasjonsnr:	919039027
Seksjonseier:	Tokerud (bo), Gude
Medeier:	Weidemann, Anne
Leilighetsnummer:	9
Adresse:	Sønnaveien 5 A, 1476 RASTA
Seksjonsnummer:	9
Gnr.	104
Bnr.	811

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 1475113.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 000,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 000,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 161,-

Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	54 445,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: sonnaveien-sonnaveien@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3036
SAMEIET SØNNAVEIEN 3, 5, 7, 9

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SØNNAVEIEN 3, 5, 7, 9

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

Dato for årsmøtet:

11. juni 2025 kl. 18:00, Tunet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7.

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET SØNNAVEIEN 3, 5, 7, 9

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Årsregnskap 3036.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 7

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Styrets årsrapport

I løpet av det siste året har styret bestilt og gjennomført en tilstandsrapport levert av Anticimex som er delt med Sameiet. Styret har inngått en serviceavtale varmeanlegget med Envieco AS, og det er inngått filter-avtale med Ventilasjonsfilter NO for tilsending av nye filter to ganger i året til alle boenheter. Vi har også fått byttet motor og filter til luft-anlegget til garasjen, slik at dette anlegget nå skal fungere. Og det har blitt kjøpt inn ny gressklipper, gresskantkutter og håndholdt snøfreser til sameiet. Det er nå satt opp et årshjul, der vi har oversikt over alle oppgaver som må utføres i løpet av kalender året. Høst- og vår dugnader er gjennomført, og styret har hatt faste møter en gang i kvartalet.

SAMEIET SØNNAVEIEN 3, 5, 7, 9
ORG.NR. 919 039 027, KUNDENR. 3036

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	306 000	216 000	0	0
Andre inntekter	3	18 000	225 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**324 000**	**441 000**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 410	-1 410	0	0
Styrehonorar	5	-10 000	-10 000	0	0
Regnskapsførerhonorar		-32 974	-31 314	0	0
Konsulenthonorar	6	-500	-475	0	0
Kontingenter		-3 291	-829	0	0
Drift og vedlikehold	7	-56 845	-93 111	0	0
Forsikringer		-54 652	-48 908	0	0
Energi/fyring		-34 246	-35 643	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-14 880	-13 989	0	0
Andre driftskostnader	8	-6 826	-3 327	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-215 625**	**-239 006**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**108 375**	**201 994**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	2 622	751	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**2 622**	**751**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**110 998**	**202 745**	**0**	**0**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		110 998	202 745		

SAMEIET SØNNAVEIEN 3, 5, 7, 9
ORG.NR. 919 039 027, KUNDENR. 3036

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	10	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**1**	**1**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		35	35
Kundefordringer		35	165 000
Forskuddsbetalte kostnader		0	1 161
Driftskonto OBOS-banken		462 446	173 023
SUM OMLØPSMIDLER		**462 516**	**339 219**
SUM EIENDELER		**462 517**	**339 220**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		440 338	329 340
SUM EGENKAPITAL		**440 338**	**329 340**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 000	2 000
Leverandørgjeld		19 179	7 880
SUM KORTSIKTIG GJELD		**22 179**	**9 880**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**462 517**	**339 220**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, __.__.2025
Styret i Sameiet Sønnaveien 3, 5, 7, 9

Runar Holm Jostein Lillebø-farestveit Jessica Kerstin M Sandh

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	306 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**306 000**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Etterfakturering	18 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**18 000**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-1 410
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 410**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 10 000.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-500
SUM KONSULENTHONORAR	**-500**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-3 700
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 908
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-21 846
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-13 319
Kostnader dugnader	-5 072
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-56 845**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Andre fremmede tjenester	-4 612
Bank- og kortgebyr	-2 214
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-6 826**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 689
Andre renteinntekter	933
SUM FINANSINNTEKTER	**2 622**

NOTE: 10
VARIGE DRIFTSMIDLER

Snøfreser		
Tilgang 2018	21 592	
Avskrevet tidligere	-21 591	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 11.06.25
Selskapsnummer: 3036 **Selskapsnavn:** SAMEIET SØNNAVEIEN 3, 5, 7, 9

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Sønnaveien 3, 5, 7 og 9

Møtedato: 10. juni 2024.
Møtetidspunkt: 18:00.
Møtested: Tunet
Til stede: 8 seksjonseiere, 0 representert ved fullmakt, av totalt 9 stemmeberettigede.

Møtet ble åpnet av Jostein Lillebø-Farestveit.

---

1. **Konstituering**

A Valg av møteleder.
Som møteleder ble Jostein Lillebø-Farestveit foreslått.
Vedtak: Jostein Lillebø-Farestveit

B Godkjenning av de stemmeberettigede.
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier var til stede.
Vedtak: 8 til stede, godkjent

C Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne.
Som fører av protokoll ble Jessica Sandh foreslått.
Som protokollvitne ble Runar Holm foreslått.
Vedtak: Godkjent

D Godkjenning av møteinnkallingen.
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent

---

2. **Årsrapport og regnskapet for 2023**

A Årsrapport og regnskap.
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen.
Overføring av resultatet for 2023 foreslås overført til egenkapital.
Vedtak: Godkjent

---

3. **Godtgjørelse til styret**

Kr 10 000 er satt av i budsjettet for godtgjørelse til styret.
Vedtak: Godkjent

---

4. Innkomne forslag

A **Jord og Gress på fellesområde ved lekeplass**

a. Forslag fra Runar Holm om å kjøpe inn jord og gress til fellesområdet ved lekeplass, budsjettert til ca 20-25000. Nevnes at det mangler gress på området bak 5b fra forrige runde og det bør legges inn.

Vedtak: Utsettes. Det utarbeides et budsjett og tar opp i nytt møte i til høsten.

B **Fotballmål på fellesområde bak 9a, 9b og 9c**

a. Forslag fra Madeleine Christensen om å kjøpe inn 2 fotballmål og sette opp på fellesområdet bak 9a, 9b og 9c, samt benytte dette som fotballbane

Vedtak: Ikke vedtatt, 2 mot 6 stemmer.

C **Oppsett av lekestue på lekeplass**

a. Forslag fra Jessica Sandh om å sette opp en lekestue på fellesområdet ved lekeplass, uten kostnad for Sameiet.

Vedtak: Vedtatt at sandkassen fjernes og lekestue settes opp.

D **Sykkelparkering i garasje**

a. Forslag fra Jessica Sandh om å sikre en sykkelparkering på gjesteparkering ved 5a.

Vedtak: Jessica trakk forslaget tilbake.

E **Gjesteparkering i garasje**

a. Forslag fra Jessica Sandh om å rydde gjesteparkering ved innkjøring for redskap som snøfreser, feiemaskin etc slik at den kan benyttes til biloppstilling.

Vedtak: Utsettes. Vi kommer tilbake med løsning for hvor snøfreser/felles eiendeler skal oppbevares.

---

5. Valg av tillitsvalgte

A **Som styreleder for 2 år forelås Runar Holm**
B **Som styremedlemmer for 2 år foreslås Jostein Lillebø-Farestveit og Jessica Sandh**
C **Ingen varamedlemmer foreslås**

Vedtak: Enstemmig vedtatt

---

6. Eventuelt

Det bør settes opp en prognose for neste års budsjett. Utfordrende å ta stilling til innmeldte saker som innebærer en kostnad da vi ikke vet hvor mye vi har tilgjengelig.

Vedlikeholdsplan som ble vedtatt i årsmøtet i 2023 mangler.

Midler som er satt av til fremtidig vedlikehold bør øremerkes.

Det oppfordres til at alle bidrar til at fellesområder ikkje «forfaller».

Styret følger opp og kaller inn til nytt møte til høsten.

Protokollen signeres av:



Møteleder



Protokollvitne

Husordensregler for Sameiet Sønnaveien 3, 5, 7 og 9

Sameiet Sønnaveien 3, 5, 7 og 9 består av 9 seksjoner, samt felles garasjeanlegg med boder. Seksjonseiere disponerer 1 bod samt 2 parkeringsplasser hver (tilleggsdel) i tillegg til at det er 4 gjesteparkeringer Sameiet deler på samt 1 felles utebod på vestsiden. Seksjonseierne deler felles tun samt friområde på sør og vestsiden av eiendommen.

Seksjonseierne disponerer selv sine seksjoner med tilleggsdel. Innenfor sine seksjoner står seksjonseiere fritt, innenfor rammene av eierseksjonsloven og disse husordensreglene. Husordensreglene er ikke ment å være begrensende på seksjonseiernes rettigheter, men legge til rette for sameksistens i et sameie med få enheter. Gjennom tydelige og forutsigbare husordensregler sikrer Sameiets likebehandling også i fremtiden.

1. Seksjonseiere er kollektivt ansvarlig for vedlikehold og drift av fellesareal så som avfallsplukking, ryddighet, snøfjerning, plenklipping og inntak av avfallsbeholdere etter tømmedag. Sameiets styre søker å få ivaretatt driftsoppgaver gjennom bruk av eksterne innenfor forsvarlige økonomiske rammer.
2. Seksjoneiere med hund er selv ansvarlige for å opprettholde båndtvangen på Sameiets område, samt plukke opp etterlatenskaper umiddelbart.
3. Individuell bruk av fellesareal, som oppsett av fast anlegg eller annet skal omsøkes styret før noe gjennomføres.
4. I henhold til Sameiets vedtekter er det søknadspliktig å montere markiser ut fra yttervegg, screens, persienner og annet solskjermingsutstyr som sitter inntil fasade er ikke søknadspliktig.
5. Fasadeendringer er i henhold til plan- og bygningsloven søknadspliktig til kommunen, men skal også omsøkes styret.
6. Inngjerding av egen seksjon er tillatt innenfor plan- og bygningslovens bestemmelser uten søknad.
7. I henhold til eierseksjonsloven og vedtekter er Sameiet ansvarlig for vedlikehold av bærende konstruksjoner samt dører og vinduer. Dette betyr at det ikke kan gjøres endringer på de nevnte elementer uten godkjenning fra Styret. Seksjonseier kan heller ikke legge hindringer for at Sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt.
8. Større avfallsmengder skal kjøres bort for egen regning og ikke oppta kapasiteten i avfallsbeholdere som er tiltenkt daglig avfall.
9. Sameiet praktiserer kildesortering. Restavfall, matavfall og papir samles inn av ROAF, mat og rest ukentlig, papir månedlig. Småelektrisk, glass, metall, fretex, pant og nespresso samles månedlig inn av Medarbeiderne.
10. Lading av el-bil skal ikke skje på fellesmålt strøm i garasjen, men på egne kurser koblet til seksjonseiers egen måler.
11. Vinterlagring skjer i uteboden, ikke på gjesteparkering i garasjen. Sykkelvogner, barnevogner etc settes under trappen i garasjen.
12. Sykkelparkering gjennom sommeren skal være på oppmerkete områder, enten ved inngangen til tunet eller nede ved lekeplassen. Alternativt i egne boder/bak egne biler.

VEDTEKTER
for
Sameiet Sønnaveien 3, 5, 7, 9
fastsettes i forbindelse med seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31
med forbehold om senere endringer

§ 1
Eiendommen - formål

Sameiets navn er Sameiet Sønnaveien 3, 5, 7, 9.

Sameiet Sønnaveien 3, 5, 7, 9 (heretter sameiet) er et eierseksjonssameie, i eiendommen, gnr. 104 bnr. 811 i Lørenskog kommune, med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i 9 eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") slik det fremgår av seksjonsbegjæring, tinglyst den, 20.04.2017, med situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering og vedtak av sameiermøtet i henhold til eierseksjonslovens § 30, 2 ledd bokstav e.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (BRA) eksklusiv balkong/terrasse.
Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Seksjonene kan bare benyttes til de formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen.

§ 2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 9 boligseksjoner, "rekkehus".

Eiendommen har følgende gateadresser:
Sønnaveien 3 A og B (snr 1 og snr 2)
Sønnaveien 5 A og B (snr 9 og snr 8)
Sønnaveien 7 A og B (snr 7 og snr 6)
Sønnaveien 9 A, B og C.(snr 5, snr 4 og snr 3)

Bruksenhetenes hoveddel består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenhetene, inkludert tilleggsdeler grunn og tilleggsdeler bygning, er fellesareal.

Som tilleggsdeler inngår følgende:
Parkeringskjeller med 22 parkeringsplasser, herav 2 faste plasser til hver seksjon, som «tilleggsdel bygning», i tillegg til 4 felles gjesteparkerings plasser.
1 bod inngår som «tilleggsdel bygning» til de enkelte seksjoner.
Hvert av husene har dessuten, som sitt uteområde/have, tilknyttet sine respektive hus, som «tilleggsdel grunn».

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusiv balkonger.

Inndelingen i hoveddeler og evt. tilleggsdeler samt sameiebrøkens størrelse framgår av seksjoneringsbegjæringen.

§ 3
Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon sammen med tilleggsareal, herunder rett til salg/overdragelse, pantsettelse og utleie. Tilleggsdelene kan ikke selges/overføres separat, kun sammen med den tilhørende boligseksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav, mot sameieren, for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.

Ethvert salg/overdragelse eller utleie/utlån av seksjoner skal meldes (søkes for utleie) skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det gis ikke anledning til utleie av seksjon før den er bebodd i minimum 12 måneder og kun for ett år ad gangen.
Enhver utleie/utlån av parkeringsplassene skal søkes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er bruker (leietaker/låntaker), se begrensninger under punkt 4.3.

§ 4
Rett til bruk

4.1 Seksjonen

Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av seksjonen. Bruken av seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen, for den enkelte seksjon. Endring av bruken må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 (2).

4.2 Fellesareal

Den enkelte sameier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

4.3 Parkeringsplasser og boder – tilleggsdeler.

Som tilleggsdel i bygning inngår til hver seksjon, 2 parkeringsplasser, i garasjekjelleren. Det samme gjelder 1 bod, til hver seksjon, tilleggsdel i bygning (i garasjekjelleren).
Boder og parkeringsplasser i garasjekjelleren kan ikke leies ut eller lånes ut til andre enn beboere i sameiet, utenom ved utleie/utlån sammen med tilhørende eierseksjon.

Gjesteparkeringsplassene, 4 stykker, ligger i garasjekjelleren og er en del av fellesarealene. Gjesteparkeringsplassene er felles for alle de 9 boligseksjonene.

Det er ikke tillatt å benytte noen av parkeringsplassene til annet enn parkering av bil.

§ 5
Ordensregler

Innenfor rammene av disse vedtekter samt eierseksjonsloven kan sameiermøtet med alminnelig flertall fastsette ordensregler for sameiet.

§ 6
Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper til den enkelte bruksenhet, oppsetting og

fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter vedtak av sameiermøte. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7
Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde, påkoste og fornye egen bruksenheten med tilleggsareal, herunder også slikt som overflate på balkonger, terrasser, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

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

Hvis det oppstår en forsikringsskade, fra en av seksjonene, og sameiets forsikring benyttes skal sameier betale forsikringens egenandelen og eventuelle andre kostnader som påføres sameiet, grunnet bruk av forsikringen.

Oppstår det følgeskader på grunn av mangler i en seksjon er denne sameieren ansvarlig for skadeutbedringer for den/de skader som er oppstått utenfor sin seksjon, forutsatt at dette ikke er en forsikringsskade.

Inngangsdører til eierseksjonene og vinduer må **ikke** byttes uten styrets/sameiermøtets godkjenning, jfr. § 6. Glass kan byttes fritt, uten styrets godkjenning.

Seksjonseier må selv sørge for å ivareta helse, miljø og sikkerhet (HMS.) på egen seksjon. Dette gjelder både egne arbeider samt innleide fagfolk etc..

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

§ 8
Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, og øvrige bestemmelser hvor dette er angitt, ligger på de sameierne som har bruksretten.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonene, skal sameiet holde ved like.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, balkonger.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen Sameieren skal, hvis mulig, gis varsel om slike ettersyn eller arbeider på forhånd.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som i hh. t § 9.

§ 9
Felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal hver måned forskuddsvis innbetale et à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men inngår i sameiets regnskap.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader.

Kostnader som klart er like pr seksjon fordeles likt.

- Kostnader til kabel-TV og internett skal fordeles likt pr. seksjon dersom dette ikke faktureres den enkelte seksjonseier direkte.
- Forretningsførsel, styrehonorarer, revisor og andre administrasjonskostnader fordeles likt pr. seksjon.
- Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av underjordisk kjeller som garasjeanlegg, så som garasjeport, renhold av garasjeanlegget m.v. fordeles likt pr. garasjeplass, så fremt ingen installerer egen motorvarmer eller ladepunkt for el-bil. Kostnader til ekstra størmutgifter må den enkelte sameier betale.
- Kostnader til felles uteareal fordeles likt pr seksjon.
- Kostnad til forsikring fordeles likt.

Øvrige felleskostnader fordeles mellom sameierne i henhold til seksjonsbrøken, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene likt eller etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

§ 10
Vedlikeholdsfond

Sameiermøte kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold.
Med to tredjedels flertall kan sameiermøte vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardhevning.

§ 11
Utbedringsansvar og erstatning

Fører en sameiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, er sameier ansvarlig for skaden/skadeutbedringen. Utgiftene til skadeutbedring kan kreves dekket av sameier etter tredje ledd.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Sameiet og skadelidte sameiere kan kreve erstatning for tap som følger av at sameieren misligholder sine plikter, etter samme regler som i borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller sine plikter, etter samme regler i som borettslagslovens § 5-18.

§ 12
Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt, jfr eierseksjonsloven § 26.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr eierseksjonsloven § 27.

§ 13
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2 – 3 andre medlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Det er et ønske at styremedlemmene velges blant sameierne eller deres husstandsmedlemmer, men det er ikke noe krav om dette ut fra eierseksjonslovens regler.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.
Ved utførelse av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i verk ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og ansatte, gir instrukser for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 14
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

§ 15
Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 16
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemming har hver seksjon én stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører sameierne i felleskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning

- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

   - At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §§ 7 og 8.
   - Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
   - Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 9.

3. Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 17
Forretningsfører

Sameiet skal ha en forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41

§ 18
Forsikring

Sameiet v/styret er ansvarlig for at eiendommen (alle bygningene, utvendige anlegg og garasjeanlegget) til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer (f eks innboforsikring og påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring) er den enkelte sameier ansvarlig for.

§ 19
Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 20
Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 21
Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

ooOoo

Lørenskog kommune

Sivilarkitekt Erik Andrè Hvalbye
Ljabruveien 39
1167 OSLO

Saksbehandler / telefon	Vår referanse:	Deres referanse:	Dato:
Bjørn Tore Borge / 67 93 42 61	15/5260- 17		15.01.2018

Sønnaveien 1 gnr 104 bnr 811 - 9 boliger med garasjeanlegg under terreng - ferdigattest

Søknad om ferdigattest er mottatt 22.12.2017, og gitt kommunens journalnummer 15/5260-16.

Ansvarlig søker bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt.
Gjennomføringsplan versjon/datert 24.10.2017 ligger til grunn.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1 fattes følgende vedtak: Ferdigattest gis.

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

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

Lørenskog kommune har tvungen renovasjon mot avgift. Avfallsbeholder fås utlevert ved henvendelse til kommunens seksjon kommunalteknikk, telefon 67 93 42 00.

Med hilsen
byggesak

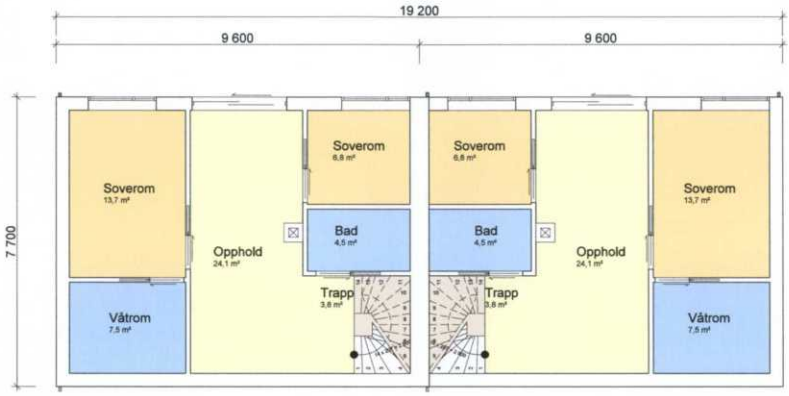
Brit Johanne Søvde
fung. avdelingsleder

Bjørn Tore Borge
avdelingsingeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:
Gebyr

Kopi til:
Proff Entreprenør AS Olav Aukrusts vei 58H 0785 OSLO



Hus 8 Hus 9

N

Prosjekt:
SONA - Sønnaveien 1, 1476 Rasta

Tiltakshaver:
SETH A.S v/Ole Seth-Andersen
Sønnaveien 1, 1476 Rasta
Mob.: 900 86 700, e-post: ole-set@online.no

Prosjekterende:
Sivilarkitekt Erik Andre Hvalbye
Ljabruveien 39
1167 Oslo
Tlf.: 23388077
Mob.: 93 01 10 76
E-post: erik@hvalbye.no

Sivilarkitekt Jon Thorstensen
Mob.: 99 85 69 71
E-post: jon.soap@getmail.no

Tegnet av:
Pontecorvo Teknisk Konsulent
Alvheimvein 2f
0198 Oslo
Mob.: 98 02 70 95
E-post:pontecorvo.tk@gmail.com

Dak konsult, Jørgen Gamre
Herregårdsveien 25
1168 Oslo
Mob.: 473 86 750
E-post:dakkonsult@gmail.com

Tegning:
Hus 8 & 9
Plan Underetasje

Tegningsnr.: E10

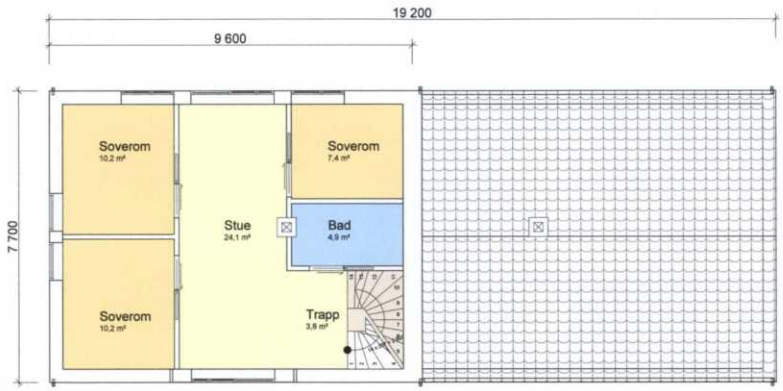
Revisjon: A

Dato: 30.06.2011

Kontroll: J.T. og E.A.H:

Målestokk: 1:100

Fase: Rammesøknad



Hus 8

Hus 9

N

Prosjekt: SONA - Sønnaveien 1, 1476 Rasta	Prosjekterende: Sivilarkitekt Erik Andre Hvalbye Ljabruveien 39 1167 Oslo Tlf.: 23388077 Mob.: 93 01 10 76 E-post: erik@hvalbye.no	Tegnet av: Pontecorvo Teknisk Konsulent Alvheimvein 2f 0198 Oslo Mob.: 98 02 70 95 E-post:pontecorvo.tk@gmail.com	Tegning: Hus 8 & 9 Plan 2.etasje	Tegningsnr.: E12	Revisjon: A
Tiltakshaver: SETH A.S v/Ole Seth-Andersen Sønnaveien 1, 1476 Rasta Mob.: 900 86 700, e-post: ole-set@online.no	Sivilarkitekt Jon Thorstensen Mob.: 99 85 69 71 E-post: jon.soap@getmail.no	Dak konsult, Jørgen Gamre Herregårdsveien 25 1168 Oslo Mob.: 473 86 750 E-post:dakkonsult@gmail.com	Dato: 30.06.2011	Kontroll: J.T. og E.A.H:	
			Målestokk: 1:100	Fase: Rammesøknad	

Du har søkt på: Knr.: 3222 Gnr.: 104 Bnr.: 811 Fnr.: Snr.: 9

Adresse(r):

Gateadresse:	Sønnaveien 5 A
Gatenr:	10300
Kommune:	LØRENSKOG
Postkrets:	1476 RASTA
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:28.01.2026 kl. 13.07

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/2398539-1/200 30.04.2020 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 3 400 000 Omsetningstype: Opphør av samboerskap TOKERUD GUDE F.NR: 011253 41159

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2020/2791023-1/200 24.07.2020 14:35	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 2 400 000 Panthaver: DNB BANK ASA

ORG.NR: 984 851 006
Panthaver: DNB
BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/281741-1/200 16.03.2023 09:16 ** MASSETRANSPORT

TIL: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
FRA: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
TIL: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

2017/409112-1/200 20.04.2017 21:00 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:
SNR: 9
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 138/1364

2020/1439478-1/200 01.01.2020 00:00 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0230 GNR: 104 BNR: 811
FNR: 0 SNR: 9

2024/184969-1/200 01.01.2024 00:00 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3029 GNR: 104 BNR: 811
FNR: 0 SNR: 9

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2018/1304735-1/200 21.09.2018 21:00	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 104 BNR: 811 FNR: 0 SNR: 3 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Gram, Hambro & Garman Advokatfirma AS	Doknr: 1304735 Tinglyst: 21.09.2018 STATENS KARTVERK
Adresse: Rådhusgaten 5 B	
Postnummer: 0151 / Poststed: Oslo	
Fødselsnr./Org.nr. 980 407 543 / Ref.nr. tk160225	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Ole-Seth Andersen	271246 [redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0230	Lørenskog	104	811		3

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A — **Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]**

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0230	LØRENSKOG	104	811		1
0230	LØRENSKOG	104	811		2
0230	LØRENSKOG	104	811		4
0230	LØRENSKOG	104	811		5
0230	LØRENSKOG	104	811		6
0230	LØRENSKOG	104	811		7
0230	LØRENSKOG	104	811		8
0230	LØRENSKOG	104	811		9

B — **Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)**

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Riktig kopi bekreftes 19.09.18
Thomas Knutsen
advokat

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
4.9.18	Mvh Ole-Seth Andersen i.h.t. fullmakt. utstedt til Seth AS Styreleder Seth AS

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Gnr. 104, bnr. 811, snr. 3 i Lørenskog kommune (som "**Tjenende Tomt**") og Gnr. 104, bnr. 811, snr. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8 og 9 i Lørenskog kommune (som "**Rettighetshaver**"), har inngått avtale om følgende realrettighet på Tjenende Tomt.

Tjenende Tomt gir Rettighetshaver adkomstrett over Tjenende Tomt, herunder også elektriker og offentlig tjenestemann ved behov, slik det fremgår av vedlagte tegning markert med gult, slik at det sikres adkomst til Rettighetshavers strømmålere.

Den som til enhver tid er eier av Rettighetshavers tomter har vedlikeholdsplikt for den delen av Tjenende Tomt som benyttes til adkomst. Vedlikeholdet besørges og bekostes av Sameiet. Vedlikeholdsplikten omfatter, men er ikke begrenset til, alminnelig vedlikehold, snømåking, strøing, vasking, feiing og nødvendig reparasjoner.

Rettighetshaver forplikter seg til ikke å på noen måte, i større grad som er nødvendig for å benytte Tjenende Tomt som passasje til strømmålerne, å oppholde seg, plassere objekter på, eller på annen måte, benytte Tjenende Tomt.

Tjenende Tomt forplikter seg til ikke å benytte den del av Tjenende Tomt som tjener til adkomst på en slik måte at utnyttelsen forhindrer, eller i vesentlig grad vanskeliggjør, adkomst til Rettighetshavers strømmålere.

Uenigheter om vedlikeholdsplikten og eventuell hindring/bruk avgjøres av en nøytral tredjepart utpekt av partene i fellesskap.

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 Oslo 4.9.18

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]

Mona M. Aarby iht. fullmakt
styreleder
Seth AS

utstedt til Seth AS

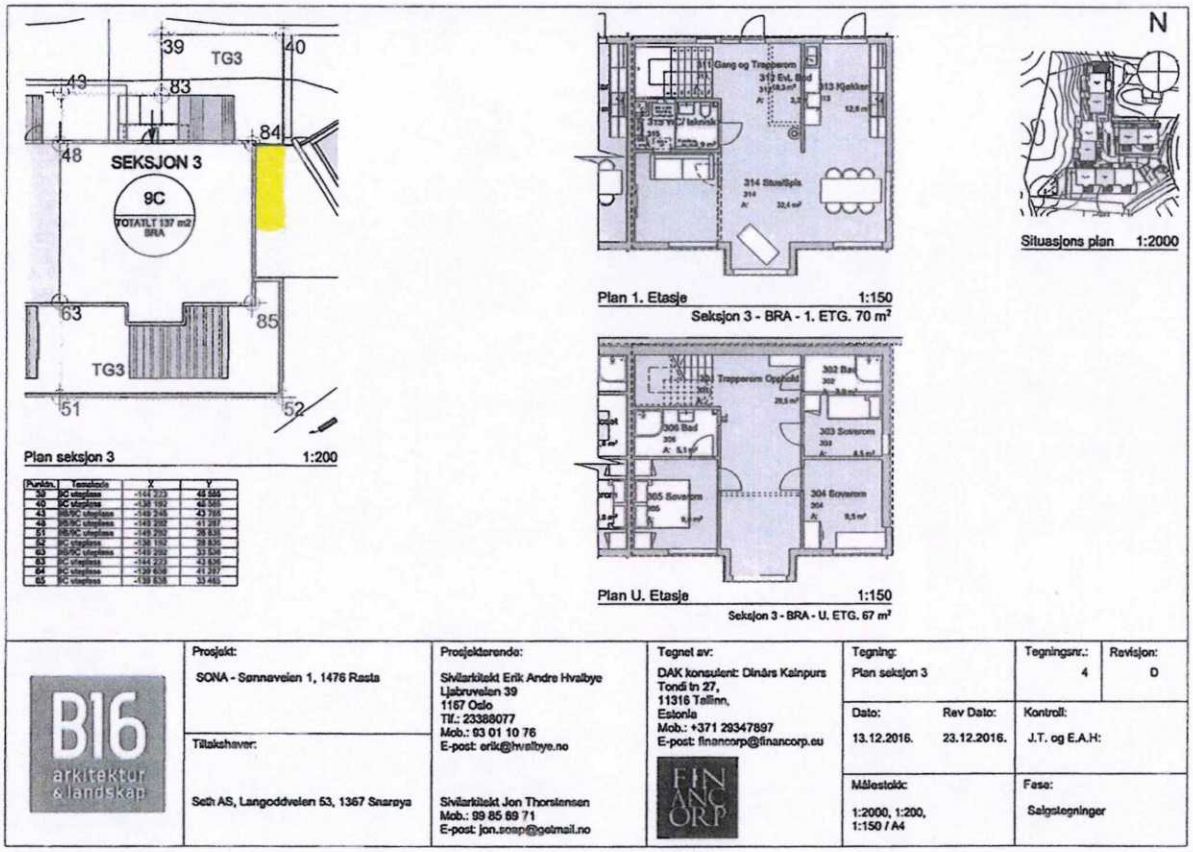
Noter:

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: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, 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

Riktig kopi bekreftes 19.09.18
TKn
Thomas Knutsen
advokat

9

SNR. 3



Riktig kopi bekreftes 19.09.18
Thomas Knutsen
advokat

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602150906
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
974637944	LØRENSKOG KOMMUNE TEKNISK SEKTOR	Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
922285284	SETH AS		Langoddveien 53, 1367 SNARØYA

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0230	104	811

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0230	104	811	0	1	133 / 1364	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	104	811	0	2	134 / 1364	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	104	811	0	3	137 / 1364	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	104	811	0	4	204 / 1364	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	104	811	0	5	138 / 1364	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	104	811	0	6	138 / 1364	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	104	811	0	7	135 / 1364	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	104	811	0	8	207 / 1364	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	104	811	0	9	138 / 1364	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 409112 Tinglyst: 20.04.2017
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/409112/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-28 14:38

1

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner ☒ reseksjonering ☐

Rekvirentens navn: OBOS Eiendomsforvaltning AS	Plass for tinglysingsstempel
Adresse: Postboks 5668 St. Olavs Plass	
Post nr.: 0129 Poststed: Oslo	
(Under-) organisasjonsnr./fødselsnr	Ref.nr.
Mail adresse.	Tlf.nr.

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommune nr.	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0230	Lørenskog	104	811		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
271246 [redacted]	OLE-SETH ANDERSEN	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)
1	B	133	BG	13	—	—	—	25	—	—	—	37	—	—	—	49	—	—	—
2	B	134	BG	14	—	—	—	26	—	—	—	38	—	—	—	50	—	—	—
3	B	137	BG	15	—	—	—	27	—	—	—	39	—	—	—	51	—	—	—
4	B	204	BG	16	—	—	—	28	—	—	—	40	—	—	—	52	—	—	—
5	B	138	BG	17	—	—	—	29	—	—	—	41	—	—	—	53	—	—	—
6	B	138	BG	18	—	—	—	30	—	—	—	42	—	—	—	54	—	—	—
7	B	135	BG	19	—	—	—	31	—	—	—	43	—	—	—	55	—	—	—
8	B	207	BG	20	—	—	—	32	—	—	—	44	—	—	—	56	—	—	—
9	B	138	BG	21	—	—	—	33	—	—	—	45	—	—	—	57	—	—	—
10	—	—	—	22	—	—	—	34	—	—	—	46	—	—	—	58	—	—	—
11	—	—	—	23	—	—	—	35	—	—	—	47	—	—	—	59	—	—	—
12				24	—	—	—	36	—	—	—	48	—	—	—	60	—	—	—
Sum tellere:				1364				= nevner:				1364							

Blanketten er utarbeidet av Lørenskog kommune

Side 1 av 3

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☒	Seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
	☐	Seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	Seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen.
c)	☒	Inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	Bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
	☐	det foreligger tillatelser til annen bruk etter plan – og bygningsloven.
e)	☒	Ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan – og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	Areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14).
g)	☒	Hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	Hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
	☐	Boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
	☐	Alle boligene inngår i en samleseksjon bolig.
i)	☒	Det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktige erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. tegninger mv

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende side nummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/ Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo 22.12.16	Mons B. Aarskog MONS BERTIL AARSKOG i henhold til firmaattest Seth A/S (følger vedlagt) Sammen med generalfullmakt fra hjemmelshaver Oie-Seth Andersen (følger vedlagt)	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering

- ☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller
- ☐ Styret erklærer at sameiermøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

- ☐ Befaring er foretatt
- ☐ Målebrevs kart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt
- ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
- ☐ Tillatelsen følger vedlagt

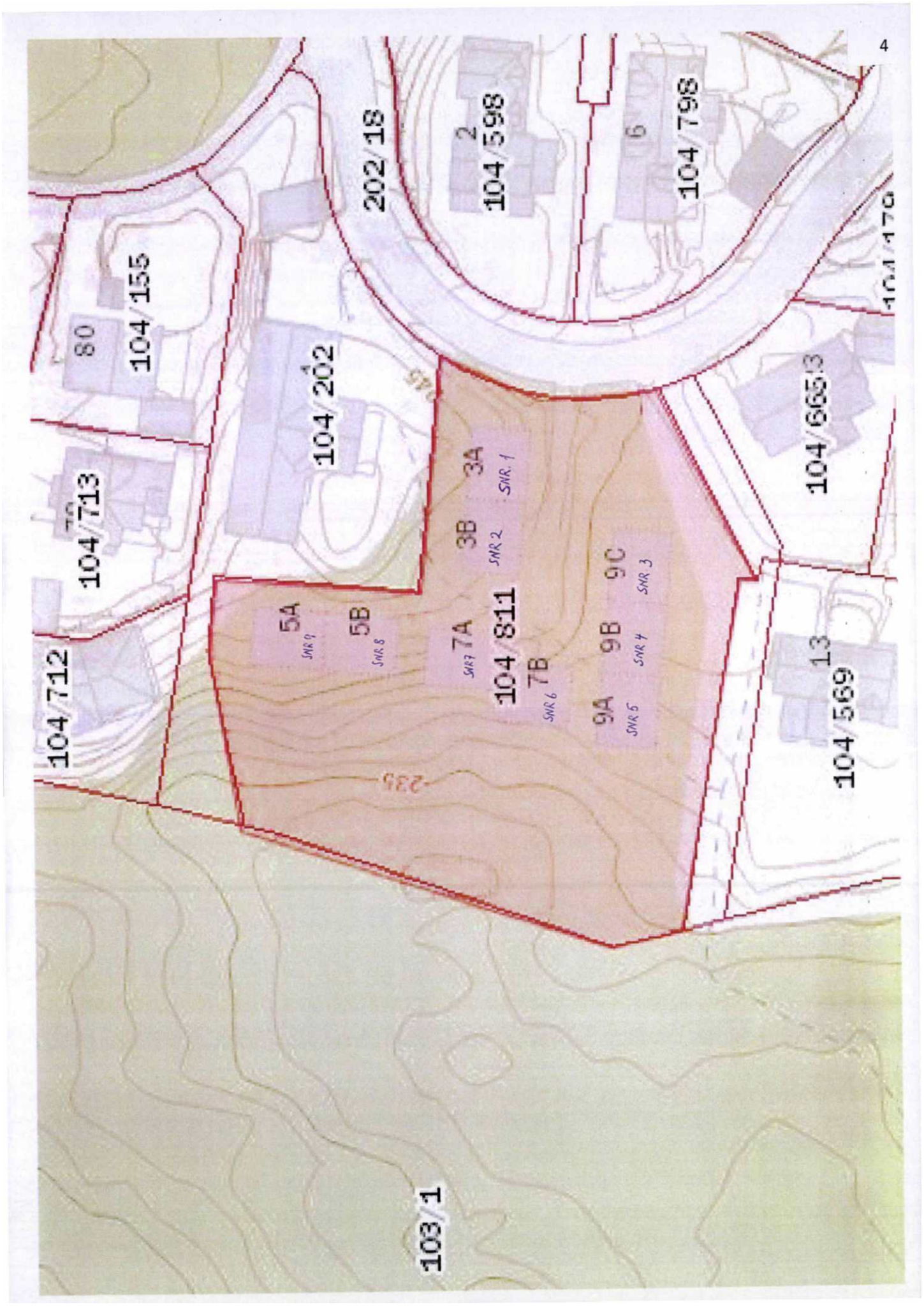
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	0230 Lørenskog kommune
104	811			

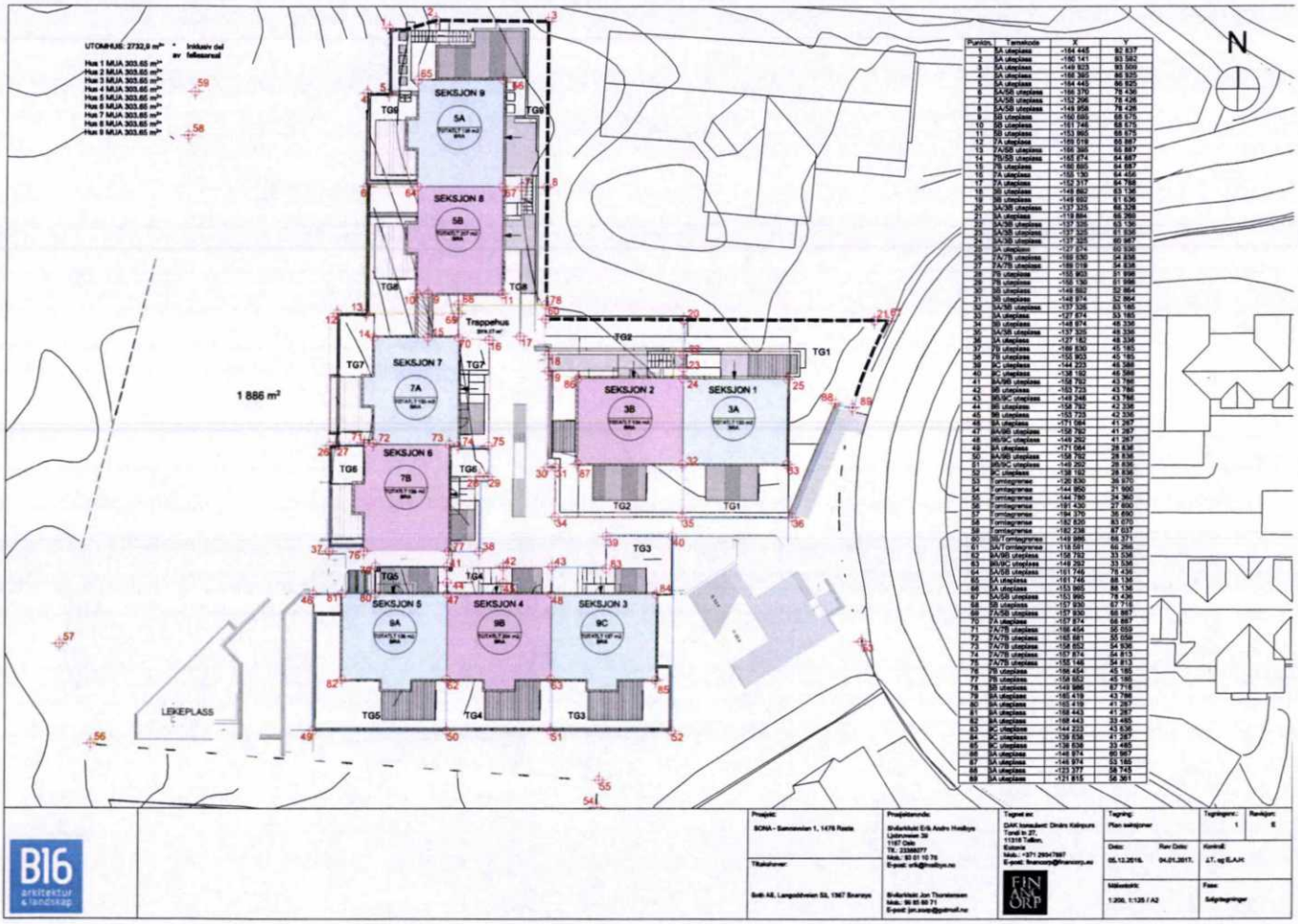
Dato	Stempel og underskrift
23012017	Salonje Kelkendi Lørenskog kommune Teknisk sektor GEODATA

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering /reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samlebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i moen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevskart med tinglysningsgjenpart.

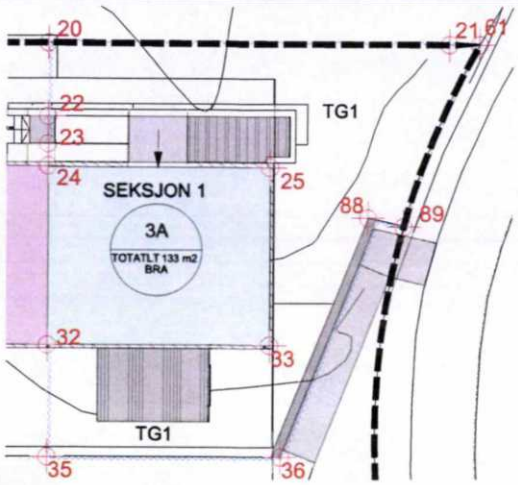

4
202/18
2
104/598
6
104/798
80
104/155
104/202
104/713
104/712
104/811
3A
SNR. 1
3B
SNR 2
9C
SNR 3
9B
SNR 4
9A
SNR 5
7B
SNR 6
7A
SNR 7
5B
SNR 8
5A
SNR 9
104/6613
13
104/569
103/1

6


N
SEKSJON 9
SEKSJON 8
SEKSJON 7
SEKSJON 6
SEKSJON 5
SEKSJON 4
SEKSJON 3
SEKSJON 2
SEKSJON 1
Trappehus
1 886 m²
LEKEPLASS
TG1
TG2
TG3
TG4
TG5
TG6
TG7
TG8

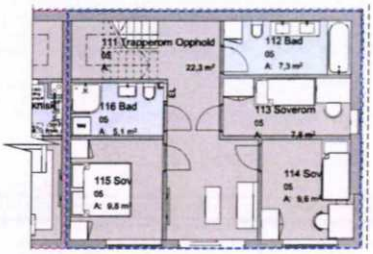
7

SNR. 1



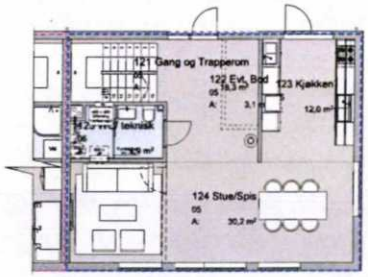
Plan seksjon 1 1:200

Punktn.	Tømakode	X	Y
20	3A/3B uteplass	-137 325	66 326
21	3A uteplass	-119 884	66 269
22	3A/3B uteplass	-137 325	63 136
23	3A/3B uteplass	-137 325	61 936
24	3A/3B uteplass	-137 325	60 987
25	3A uteplass	-127 674	60 936
32	3A/3B uteplass	-137 325	53 185
33	3A uteplass	-127 674	53 185
35	3A/3B uteplass	-137 325	48 336
36	3A uteplass	-127 182	48 336
61	3A/1 omlegrense	-118 591	66 266
88	3A uteplass	-123 377	58 745
89	3A uteplass	-121 815	58 361



Plan 2. Etasje 1:150

Seksjon 1 - BRA - 2. ETG. 67 m²



Plan 1. Etasje 1:150

Seksjon 1 - BRA - 1. ETG. 65 m²

N



Situasjons plan 1:2000

B16 arkitektur & landskap

Prosjekt:
SONA - Sønnaveien 1, 1476 Rasta

Tiltakshaver:
Seth AS, Langoddveien 53, 1367 Snarøya

Prosjekterende:
Sivilarkitekt Erik Andre Hvalbye
Ljabruveien 39
1167 Oslo
Tlf.: 23388077
Mob.: 93 01 10 76
E-post: erik@hvalbye.no

Sivilarkitekt Jon Thorstensen
Mob.: 99 85 69 71
E-post: jon.soap@getmail.no

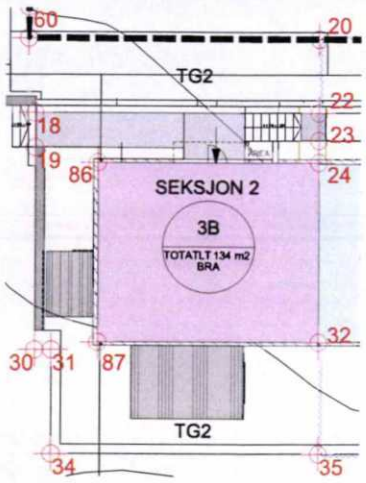
Tegnet av:
DAK konsulent: Dinārs Kalnpurs
Tondi tn 27,
11316 Tallinn,
Estonia
Mob.: +371 29347897
E-post: financorp@financorp.eu

FIN ANC ORP

Tegning: Plan Seksjon 1
Tegningsnr.: 2
Revisjon: D
Dato: 13.12.2016.
Rev Dato: 23.12.2016.
Kontroll: J.T. og E.A.H:
Målestokk: 1:2000, 1:200, 1:150 / A4
Fase: Salgstegninger

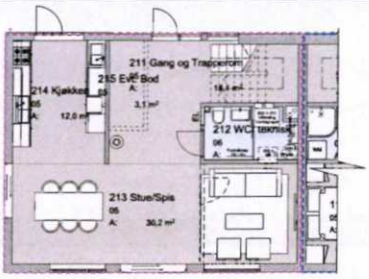
8

SNR. 2



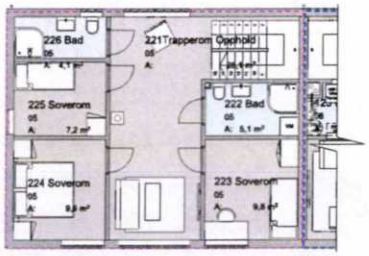
Plan seksjon 2 1:200

Punktn.	Temakode	X	Y
18	3B uteplass	-149 682	63 136
19	3B uteplass	-149 682	61 636
20	3A/3B uteplass	-137 325	66 326
21	3A uteplass	-119 884	66 269
22	3A/3B uteplass	-137 325	63 136
23	3A/3B uteplass	-137 325	61 936
24	3A/3B uteplass	-137 325	60 987
30	3B uteplass	-149 682	52 864
31	3B uteplass	-148 874	52 864
32	3A/3B uteplass	-137 325	53 185
34	3B uteplass	-148 874	48 336
35	3A/3B uteplass	-137 325	48 336
60	3B/Tomtegrense	-149 966	66 371
86	3A uteplass	-146 874	60 987
87	3A uteplass	-146 874	53 185



Plan 2. Etasje 1:150

Seksjon 2 - BRA - 2. ETG. 67 m²



Plan 1. Etasje 1:150

Seksjon 2 - BRA - 1. ETG. 67 m²

N



Situasjons plan 1:2000

B16 arkitektur & landskap

Prosjekt:
SONA - Sønnaveien 1, 1476 Rasta

Tiltakshaver:
Seth AS, Langoddveien 53, 1367 Snarøya

Prosjekterende:
Sivilarkitekt Erik Andre Hvalbye
Ljabruveien 39
1167 Oslo
Tlf.: 23388077
Mob.: 93 01 10 76
E-post: erik@hvalbye.no

Sivilarkitekt Jon Thorstensen
Mob.: 99 85 69 71
E-post: jon.soep@getmail.no

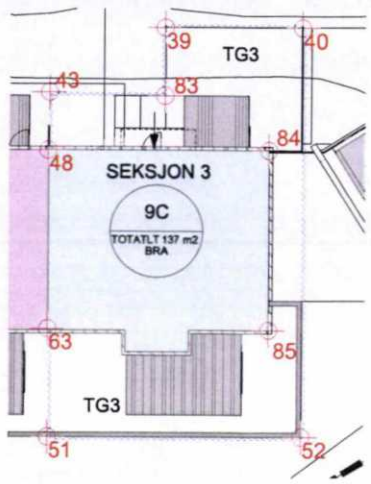
Tegnet av:
DAK konsulent: Dinārs Kalnpurs
Tondi tn 27,
11316 Tallinn,
Estonia
Mob.: +371 29347897
E-post: financorp@financorp.eu

FIN ANC ORP

Tegning: Plan seksjon 2
Tegningsnr.: 3
Revisjon: D
Dato: 13.12.2016.
Rev Dato: 23.12.2016.
Kontroll: J.T. og E.A.H:
Målestokk: 1:2000, 1:200, 1:150 / A4
Fase: Salgstegninger

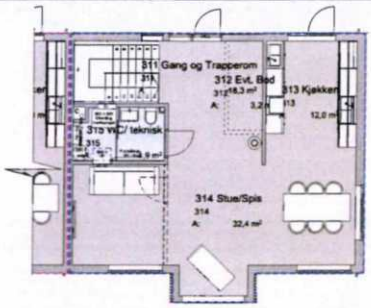
9

SNR. 3

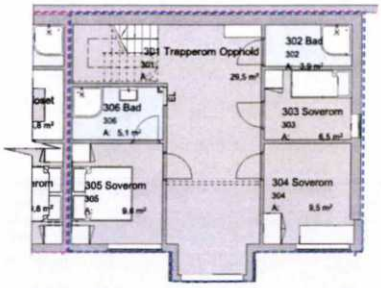


Plan seksjon 3 1:200

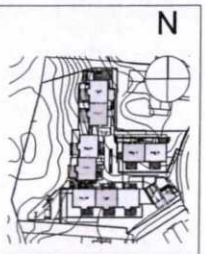
Punktn.	Tomakode	X	Y
39	BC uteplass	-144 223	46 586
40	BC uteplass	-138 182	46 586
43	BB/9C uteplass	-149 246	43 786
48	BB/9C uteplass	-149 292	41 287
51	BB/9C uteplass	-149 292	28 836
52	BC uteplass	-138 182	28 836
63	BB/9C uteplass	-149 292	33 536
83	BC uteplass	-144 223	43 636
84	BC uteplass	-139 636	41 287
85	BC uteplass	-139 636	33 485



Plan 1. Etasje 1:150
Seksjon 3 - BRA - 1. ETG. 70 m²



Plan U. Etasje 1:150
Seksjon 3 - BRA - U. ETG. 67 m²



Situasjons plan 1:2000

B16 arkitektur & landskap

Prosjekt:
SONA - Sønnaveien 1, 1476 Rasta

Tiltakshaver:
Seth AS, Langoddveien 53, 1367 Snarøya

Prosjekterende:
Sivilarkitekt Erik Andre Hvalbye
Ljabruveien 39
1167 Oslo
Tlf.: 23388077
Mob.: 93 01 10 76
E-post: erik@hvalbye.no

Sivilarkitekt Jon Thorstensen
Mob.: 99 85 69 71
E-post: jon.soap@getmail.no

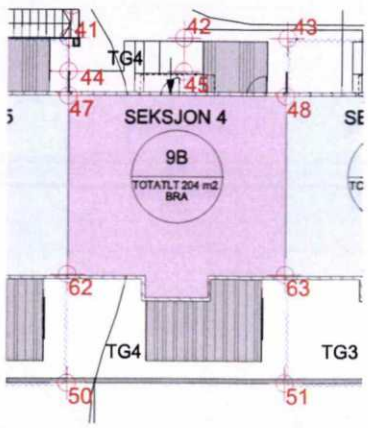
Tegnet av:
DAK konsulent: Dinārs Kalnpurs
Tondi tn 27,
11316 Tallinn,
Estonia
Mob.: +371 29347897
E-post: financorp@financorp.eu

FIN ANC ORP

Tegning: Plan seksjon 3
Tegningsnr.: 4
Revisjon: D
Dato: 13.12.2016.
Rev Dato: 23.12.2016.
Kontroll: J.T. og E.A.H:
Målestokk: 1:2000, 1:200, 1:150 / A4
Fase: Salgstegninger

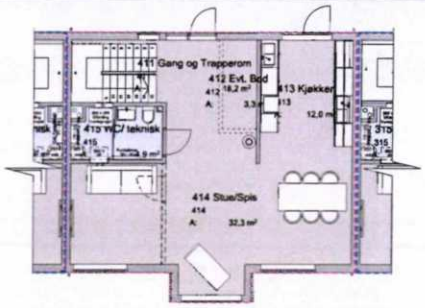
10

SNR. 4



Plan seksjon 4 1:200

Punktn.	Temakode	X	Y
41	BA/9B uteplass	-158 792	43 786
42	9B uteplass	-153 723	43 786
43	BB/9C uteplass	-149 246	43 786
44	9B uteplass	-158 792	42 336
45	9B uteplass	-153 723	42 336
47	BA/9B uteplass	-158 792	41 267
48	BB/9C uteplass	-149 292	41 267
50	BA/9B uteplass	-158 792	28 836
51	BB/9C uteplass	-149 292	28 836
62	BA/9B uteplass	-158 792	33 536
63	BB/9C uteplass	-149 292	33 536

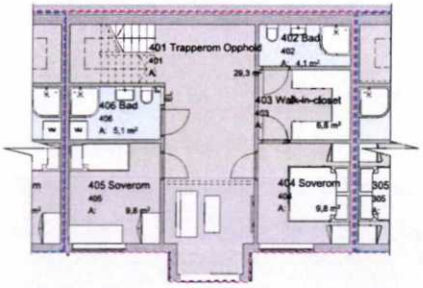


Plan 1. Etasje 1:150

Seksjon 4 - BRA - 1. ETG. 69 m²

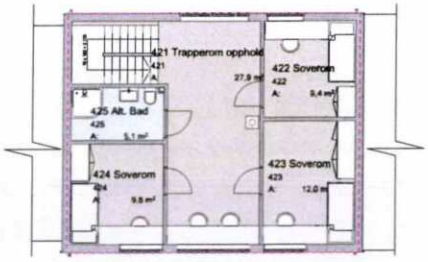


Situasjons plan 1:2000



Plan U. Etasje 1:150

Seksjon 4 - BRA - U. ETG. 68 m²



Plan 2. Etasje 1:150

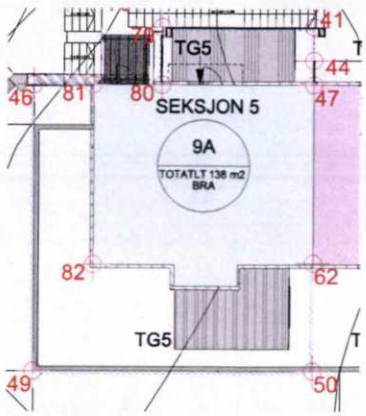
Seksjon 4 - BRA - 2. ETG. 67 m²

B16 arkitektur & landskap

Prosjekt: SONA - Sønnaveien 1, 1476 Rasta	Prosjekterende: Sivilarkitekt Erik Andre Hvalbye Ljabruveien 39 1167 Oslo Tlf.: 23388077 Mob.: 93 01 10 76 E-post: erik@hvalbye.no	Tegnet av: DAK konsulent: Dinārs Kalnpurs Tondi tn 27, 11316 Tallinn, Estonia Mob.: +371 29347897 E-post: financorp@financorp.eu	Tegning: Plan seksjon 4	Tegningsnr.: 5	Revisjon: D
Tiltakshaver: Seth AS, Langoddveien 53, 1367 Snarøya	Sivilarkitekt Jon Thorstensen Mob.: 99 85 69 71 E-post: jon.soap@getmail.no	FINANCORP	Dato: 14.12.2016. Rev Dato: 23.12.2016.	Kontroll: J.T. og E.A.H:	
			Målestokk: 1:2000, 1:200, 1:150 / A4	Fase: Salgstegninger	

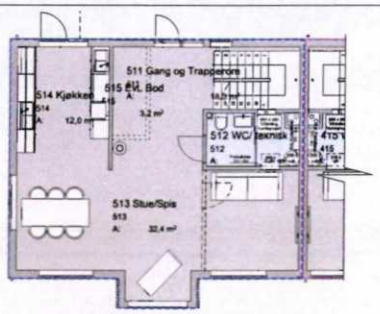
11

SNR. 5



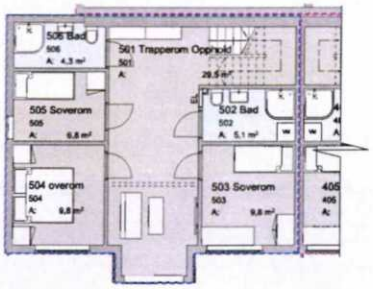
Plan seksjon 5 1:200

Punktn.	Temakode	X	Y
44	BB uteplass	-158 792	42 336
46	BA uteplass	-171 084	41 287
47	BA/BB uteplass	-158 792	41 287
49	BA uteplass	-171 084	28 836
50	BA/BB uteplass	-158 792	28 836
62	BA/BB uteplass	-158 792	33 536
79	BA uteplass	-165 419	43 786
80	BA uteplass	-165 419	41 287
81	BA uteplass	-168 443	41 287
82	BA uteplass	-168 443	33 485



Plan 1. Etasje 1:150

Seksjon 5 - BRA - 1. ETG. 70 m²



Plan U. Etasje 1:150

Seksjon 5 - BRA - U. ETG. 68 m²



Situasjons plan 1:2000

N

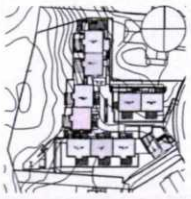
B16 arkitektur & landskap

Prosjekt:	Prosjekterende:	Tegnet av:	Tegning:	Tegningsnr.:	Revisjon:
SONA - Sønnaveien 1, 1476 Rasta	Sivilarkitekt Erik Andre Hvalbye Ljabruveien 39 1167 Oslo Tlf.: 23388077 Mob.: 93 01 10 76 E-post: erik@hvalbye.no	DAK konsulent: Dinārs Kalnpurs Tondi tn 27, 11316 Tallinn, Estonia Mob.: +371 29347897 E-post: financorp@financorp.eu	Plan seksjon 5	6	D
Tiltakshaver:			Dato: 14.12.2016. Rev Dato: 23.12.2016.	Kontroll: J.T. og E.A.H:	
Seth AS, Langoddveien 53, 1367 Snarøya	Sivilarkitekt Jon Thorstensen Mob.: 99 85 69 71 E-post: jon.soap@getmail.no	FINANCORP	Målestokk: 1:2000, 1:200, 1:150 / A4	Fase: Salgstegninger	

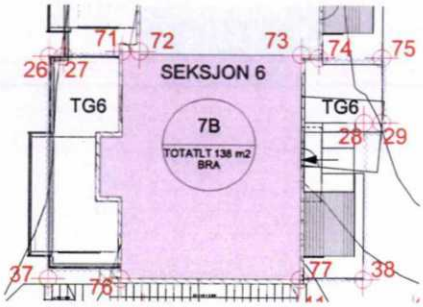
12

SNR. 6

N

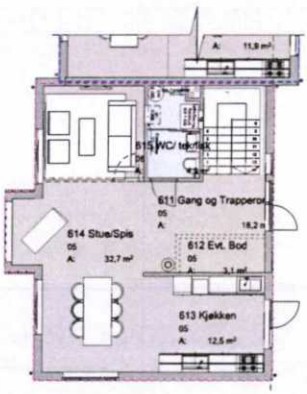


Situasjons plan 1:2000



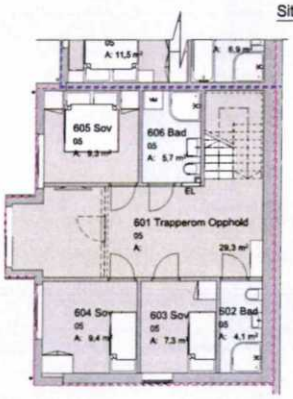
Plan seksjon 6 1:200

Punktn.	Temakode	X	Y
26	7A/7B uteplass	-169 630	54 838
27	7A/7B uteplass	-169 019	54 836
28	7B uteplass	-155 903	51 998
29	7B uteplass	-155 130	51 998
37	7B uteplass	-169 630	45 185
38	7B uteplass	-155 903	45 185
41	BA/9B uteplass	-158 792	43 786
71	7A/7B uteplass	-166 454	55 059
72	7A/7B uteplass	-165 681	55 058
73	7A/7B uteplass	-158 852	54 936
74	7A/7B uteplass	-157 874	54 813
75	7A/7B uteplass	-155 146	54 813
76	7B uteplass	-166 454	45 185
77	7B uteplass	-158 662	45 185



Plan 1. Etasje 1:150

Seksjon 6 - BRA - 1. ETG. 70 m²



Plan U. Etasje 1:150

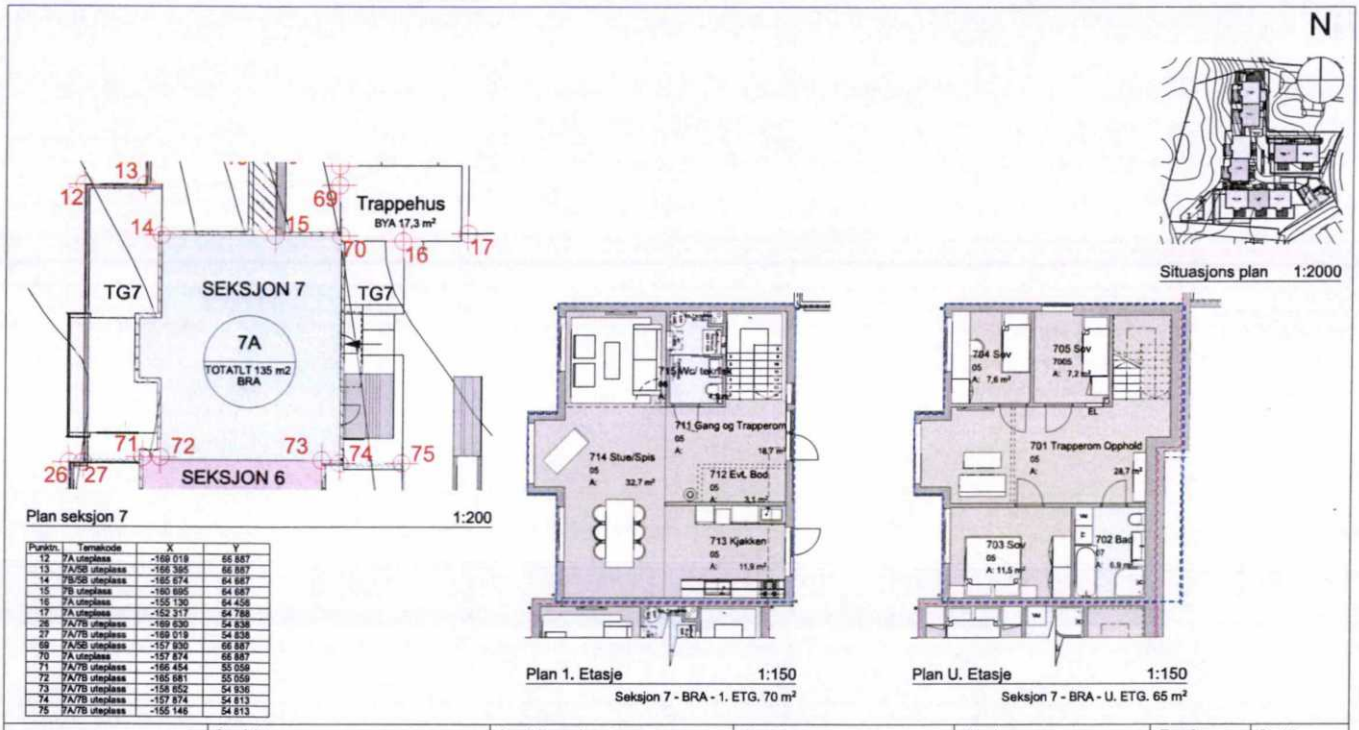
Seksjon 6 - BRA - U. ETG. 68 m²

B16 arkitektur & landskap

Prosjekt: SONA - Sønnaveien 1, 1476 Rasta	Prosjekterende: Sivilarkitekt Erik Andre Hvalbye, Ljabruveien 39, 1167 Oslo, Tlf.: 23388077, Mob.: 93 01 10 76, E-post: erik@hvalbye.no	Tegnet av: DAK konsulent: Dinārs Kalnpurs, Tondi tn 27, 11316 Tallinn, Estonia, Mob.: +371 29347897, E-post: financorp@financorp.eu	Tegning: Plan seksjon 6	Tegningsnr.: 7	Revisjon: D
			Dato: 14.12.2016. Rev Dato: 23.12.2016.	Kontroll: J.T. og E.A.H:	
Tiltakshaver: Seth AS, Langoddveien 53, 1367 Snarøya	Sivilarkitekt Jon Thorstensen, Mob.: 99 85 69 71, E-post: jon.soap@getmail.no	FINANCORP	Målestokk: 1:2000, 1:200, 1:150 / A4	Fase: Salgstegninger	

13

SNR. 7



Punktn.	Temakode	X	Y
12	7A uteplass	-166 019	66 887
13	7A/5B uteplass	-166 395	66 887
14	7B/5B uteplass	-165 874	64 687
15	7B uteplass	-160 695	64 687
16	7A uteplass	-155 130	64 456
17	7A uteplass	-152 317	64 788
26	7A/7B uteplass	-169 630	54 838
27	7A/7B uteplass	-169 019	54 838
69	7A/5B uteplass	-157 930	66 887
70	7A uteplass	-157 874	66 887
71	7A/7B uteplass	-166 454	55 059
72	7A/7B uteplass	-165 681	55 059
73	7A/7B uteplass	-158 852	54 936
74	7A/7B uteplass	-157 874	54 813
75	7A/7B uteplass	-155 146	54 813

B16 arkitektur & landskap

Prosjekt:
SONA - Sønnaveien 1, 1476 Rasta

Tiltakshaver:
Seth AS, Langoddveien 53, 1367 Snarøya

Prosjekterende:
Sivilarkitekt Erik Andre Hvalbye
Ljabruveien 39
1167 Oslo
Tlf.: 23388077
Mob.: 93 01 10 76
E-post: erik@hvalbye.no

Sivilarkitekt Jon Thorstensen
Mob.: 99 85 69 71
E-post: jon.soap@getmail.no

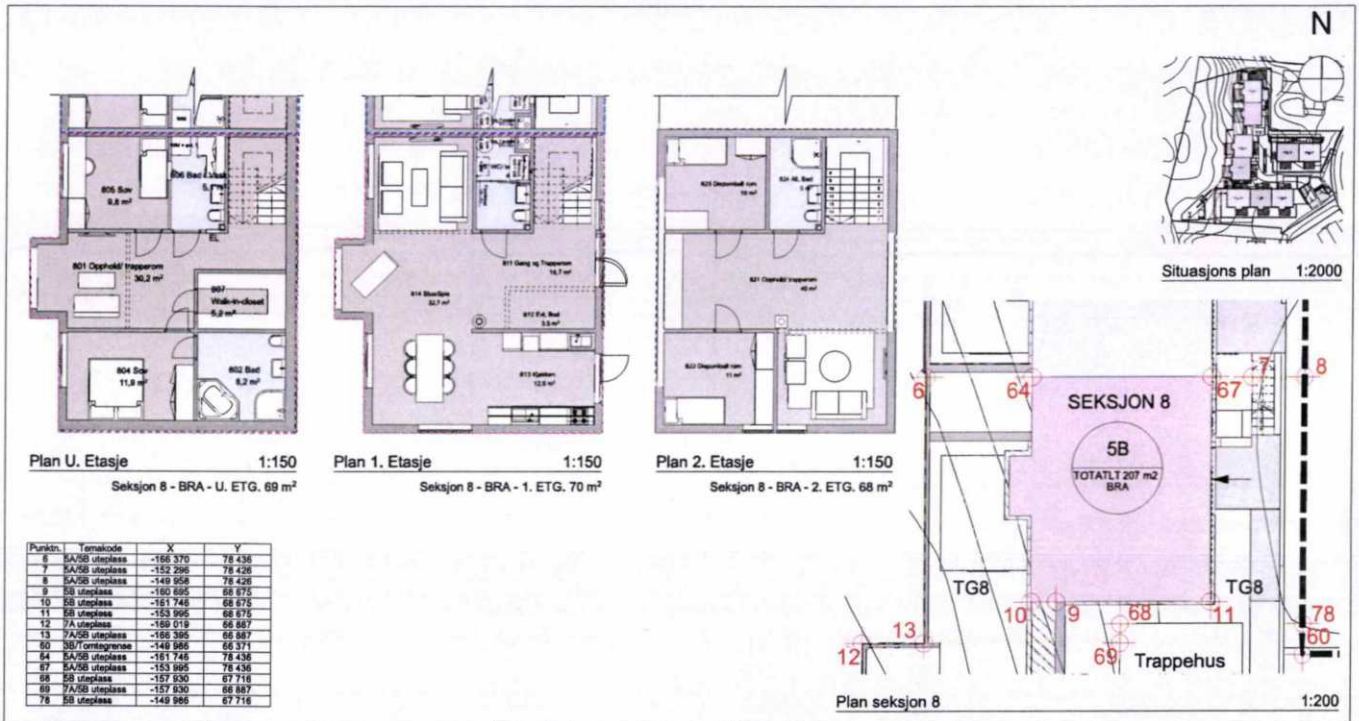
Tegnet av:
DAK konsulent: Dinārs Kalnpurs
Tondi tn 27,
11316 Tallinn,
Estonia
Mob.: +371 29347897
E-post: financorp@financorp.eu

FIN ANG ORP

Tegning: Plan seksjon 7
Tegningsnr.: 8
Revisjon: D
Dato: 14.12.2016.
Rev Dato: 23.12.2016.
Kontroll: J.T. og E.A.H:
Målestokk: 1:2000, 1:200, 1:150 / A4
Fase: Salgstegninger

14

SNR. 8



Punktn.	Temakode	X	Y
6	5A/5B uteplass	-166 370	78 436
7	5A/5B uteplass	-152 296	78 426
8	5A/5B uteplass	-149 958	78 426
9	5B uteplass	-160 685	66 675
10	5B uteplass	-161 746	66 675
11	5B uteplass	-153 996	66 675
12	7A uteplass	-159 019	66 887
13	7A/5B uteplass	-166 395	66 887
50	3B/Tomtegrense	-149 986	66 371
64	5A/5B uteplass	-161 746	78 436
67	5A/5B uteplass	-153 995	78 436
68	5B uteplass	-157 930	67 716
69	7A/5B uteplass	-157 930	66 887
78	5B uteplass	-149 986	67 716

B16 arkitektur & landskap

Prosjekt:
SONA - Sønnaveien 1, 1476 Rasta

Tiltakshaver:
Seth AS, Langoddveien 53, 1367 Snarøya

Prosjekterende:
Sivilarkitekt Erik Andre Hvalbye
Ljabruveien 39
1167 Oslo
Tlf.: 23388077
Mob.: 93 01 10 76
E-post: erik@hvalbye.no

Sivilarkitekt Jon Thorstensen
Mob.: 99 85 69 71
E-post: jon.soap@getmail.no

Tegnet av:
DAK konsulent: Dinārs Kalnpurs
Tondi tn 27,
11316 Tallinn,
Estonia
Mob.: +371 29347897
E-post: financorp@financorp.eu

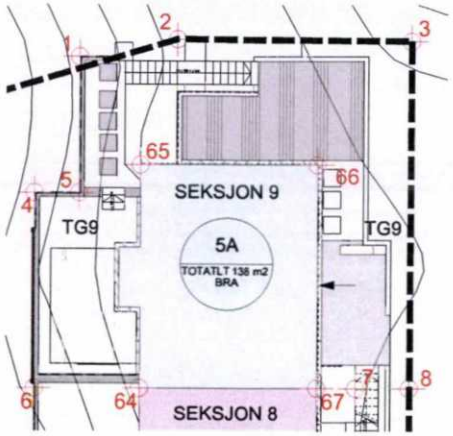
FIN ANC ORP

Tegning: Plan seksjon 8
Tegningsnr.: 9
Revisjon: D
Dato: 14.12.2016.
Rev Dato: 23.12.2016.
Kontroll: J.T. og E.A.H:
Målestokk: 1:2000, 1:200, 1:150 / A4
Fase: Salgstegninger

15

SNR. 9

N

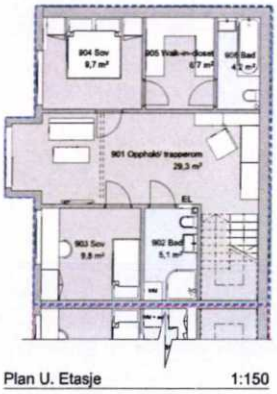


Plan seksjon 9 1:200

Punktn.	Temakode	X	Y
1	5A uteplass	-164 445	92 837
2	5A uteplass	-160 141	93 502
3	5A uteplass	-149 923	93 509
4	5A uteplass	-166 395	86 925
5	5A uteplass	-164 445	86 925
6	5A/5B uteplass	-166 370	78 436
7	5A/5B uteplass	-152 296	78 426
8	5A/5B uteplass	-149 958	78 426
64	5A/5B uteplass	-161 746	78 436
65	5A uteplass	-161 746	88 136
66	5A uteplass	-153 995	88 136
67	5A/5B uteplass	-153 995	78 436

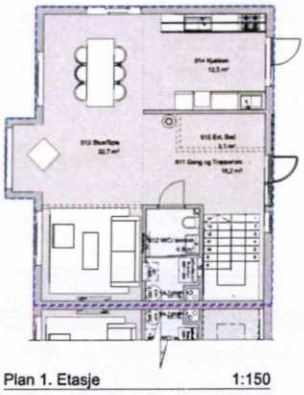


Situasjons plan 1:2000



Plan U. Etasje 1:150

Seksjon 9 - BRA - U. ETG. 68 m²



Plan 1. Etasje 1:150

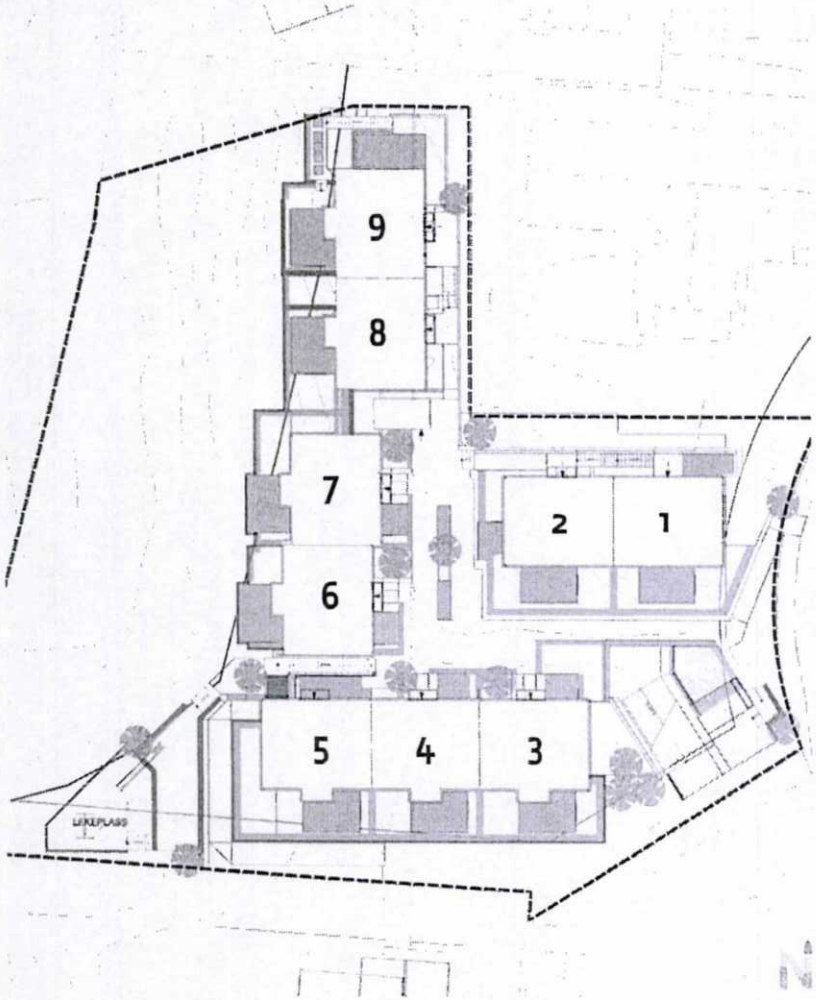
Seksjon 9 - BRA - 1. ETG. 70 m²

B16 arkitektur & landskap

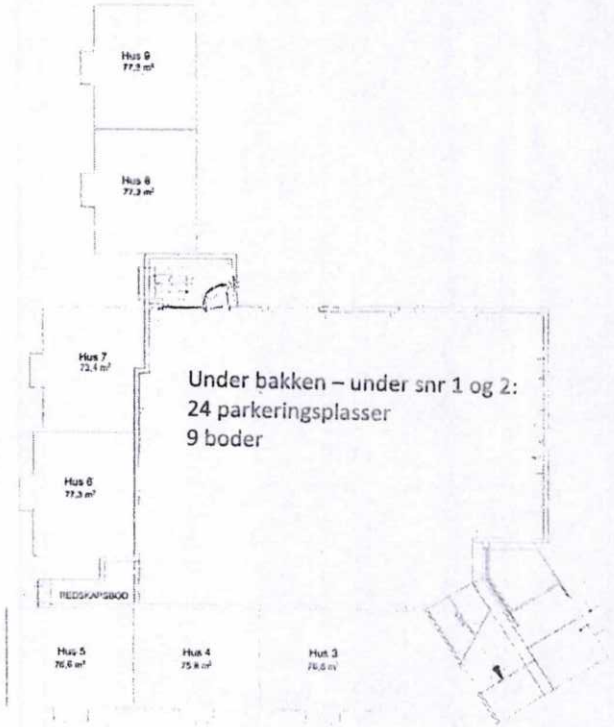
Prosjekt: SONA - Sønnaveien 1, 1476 Rasta	Prosjekterende: Sivilarkitekt Erik Andre Hvalbye, Ljabruveien 39, 1167 Oslo, Tlf.: 23388077, Mob.: 93 01 10 76, E-post: erik@hvalbye.no	Tegnet av: DAK konsulent: Dinārs Kalnpurs, Tondi tn 27, 11316 Tallinn, Estonia, Mob.: +371 29347897, E-post: financorp@financorp.eu	Tegning: Plan seksjon 9	Tegningsnr.: 10	Revisjon: D
			Dato: 14.12.2016. Rev Dato: 23.12.2016.	Kontroll: J.T. og E.A.H:	
Tiltakshaver: Seth AS, Langoddveien 53, 1367 Snarøya	Sivilarkitekt Jon Thorstensen, Mob.: 99 85 69 71, E-post: jon.soap@getmail.no	FINANCORP	Målestokk: 1:2000, 1:200, 1:150 / A4	Fase: Salgstegninger	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/409112/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-28 14:38

SITUASJONSPLAN



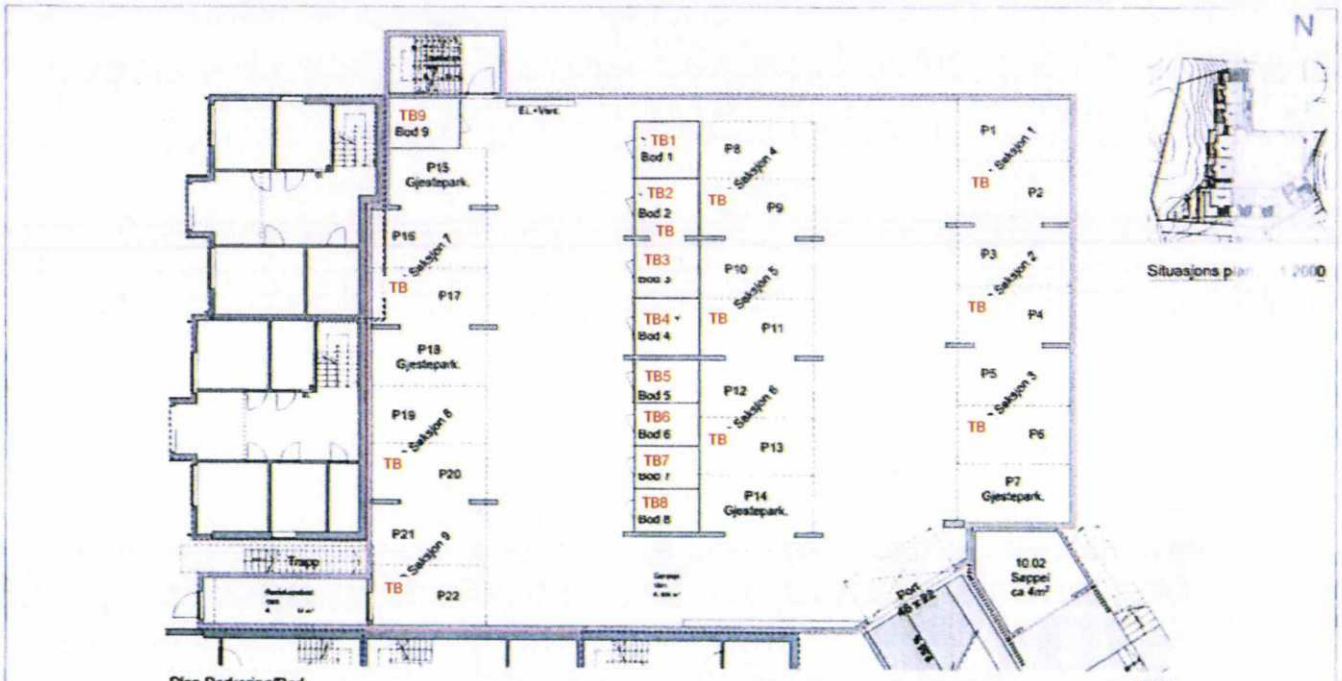
GARASJEPLAN



Side 16 av 17

16

PARKERING OG BODPLAN



B16 arkitektur & landskap	Prosjekt: SONA - Sarnaveien 1, 1476 Rasta	Prosjekterende: Sivilarkitekt Erik Andre Hvalbye, Ljabruveien 39, 1167 Oslo, Tlf.: 23388077, Mob.: 93 01 10 76, E-post: erik@hvalbye.no	Tegnet av: DAK konsulent: Dinārs Kalnpurs, Tondi tn 27, 11316 Tallinn, Estonia, Mob.: +371 29347897, E-post: financorp@financorp.eu	Tegning: Plan Parkering/Bod	Tegningsnr.: 11
	Tiltakshaver: Seth AS, Langoddveien 53, 1367 Snarøya	Sivilarkitekt Jon Thorstensen, Mob.: 99 85 69 71, E-post: jon.soap@getmail.no	FINANCORP	Dato: 20.12.2016. Rev Dato: 04.01.2017.	Kontroll: J.T. og E.A.H.
				Målestokk: 1:200, 1:2000 / A4	Fase: Salgstegninger

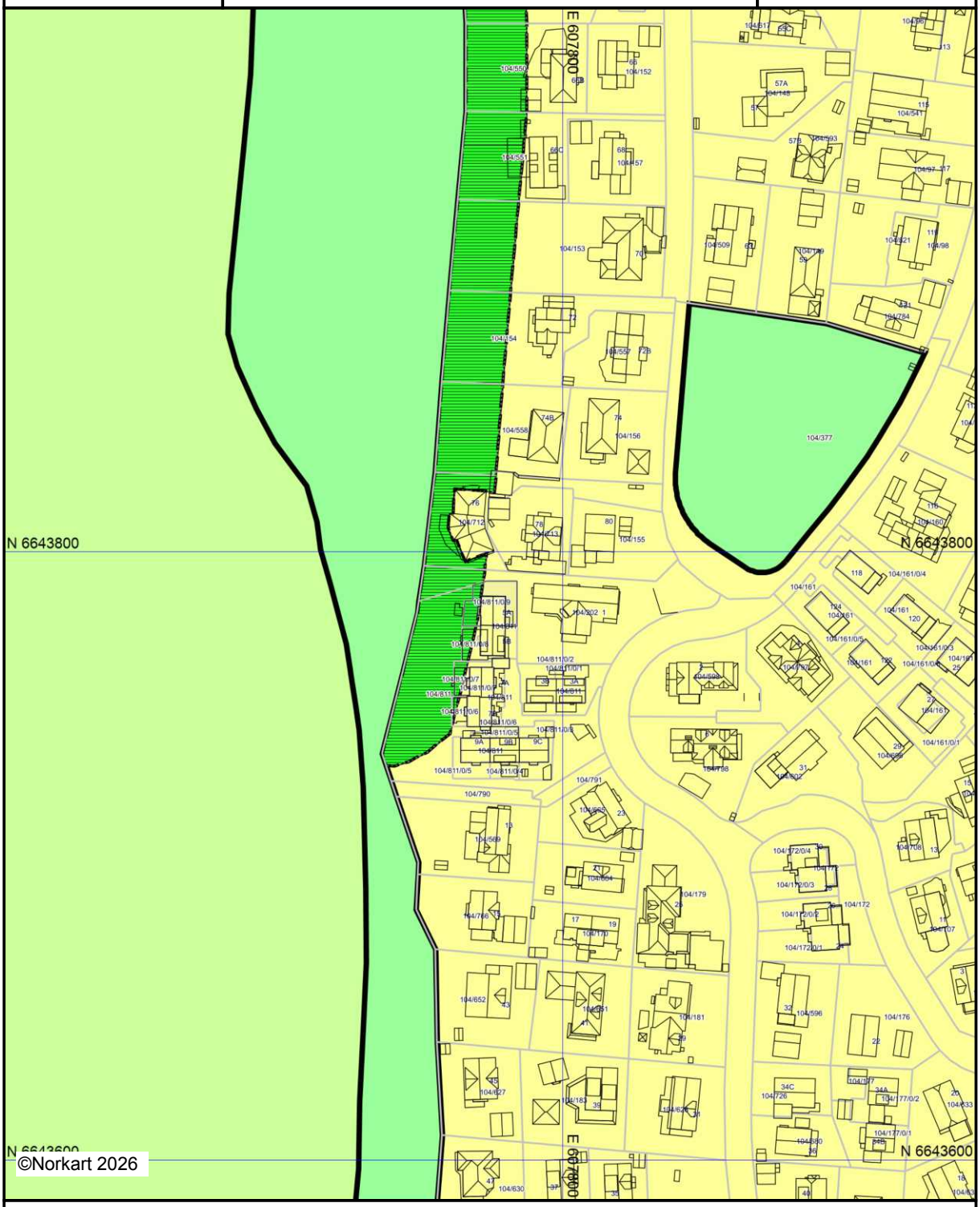
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 104/811/0/9
Adresse: Sønnaveien 5A
Utskriftsdato: 22.01.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

Boligbebyggelse - nåværende

Grønnstruktur - nåværende

LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Planens begrensning

Grense for arealformål

Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	104	**Bruksnr.**	811	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	9
Adresse	Sønnaveien 5A, 1476 RASTA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022003
Navn	Kommuneplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.03.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9472/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%2015.03.2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 558 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 2 m^2 **Arealbruk** Grønnstruktur (utgått),Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2003005

Navn	Differensiert forvaltning av vassdragene i Lørenskog
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.06.2003
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/7530/00-8-06_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 104 m^2 **Arealbruk** Friområde,Nåværende
	Delareal 1 104 m^2 **Retningslinjer** Vassdragsbelte klasse 1 RPR

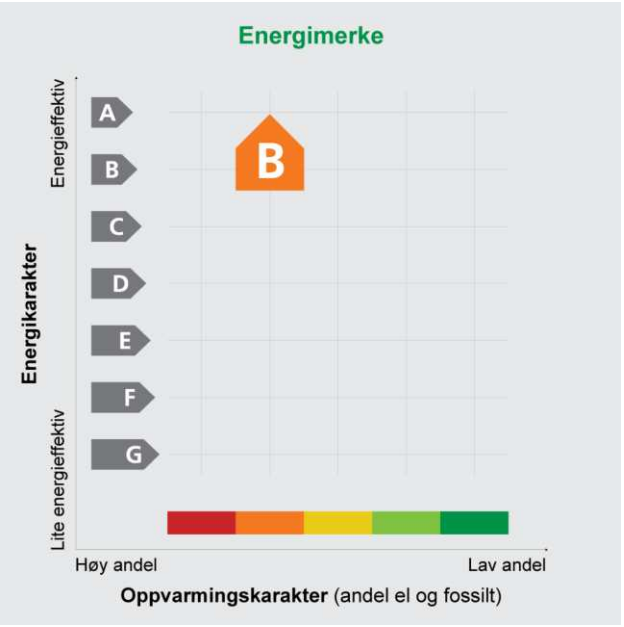
Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1984003
Navn	Sønnaveien - Kleiva
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.07.1984
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9293/1984003_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 176 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse
	Delareal 375 m^2 **Formål** Turvei
	Delareal 5 m^2 **Formål** Kjørevei

ENERGIATTEST

Adresse	Sønnaveien 5A
Postnr	1476
Sted	RASTA
Leilighetsnr.	
Gnr.	104
Bnr.	811
Seksjonsnr.	9
Festenr.	
Bygn. nr.	300287236
Bolignr.	
Merkenr.	A2017-773011
Dato	13.05.2017



Eier	Privat
Innmeldt av	STIAN HOLMEN

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av teknisk utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår:	2017
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	135,1
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	Energiregler 2010	Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

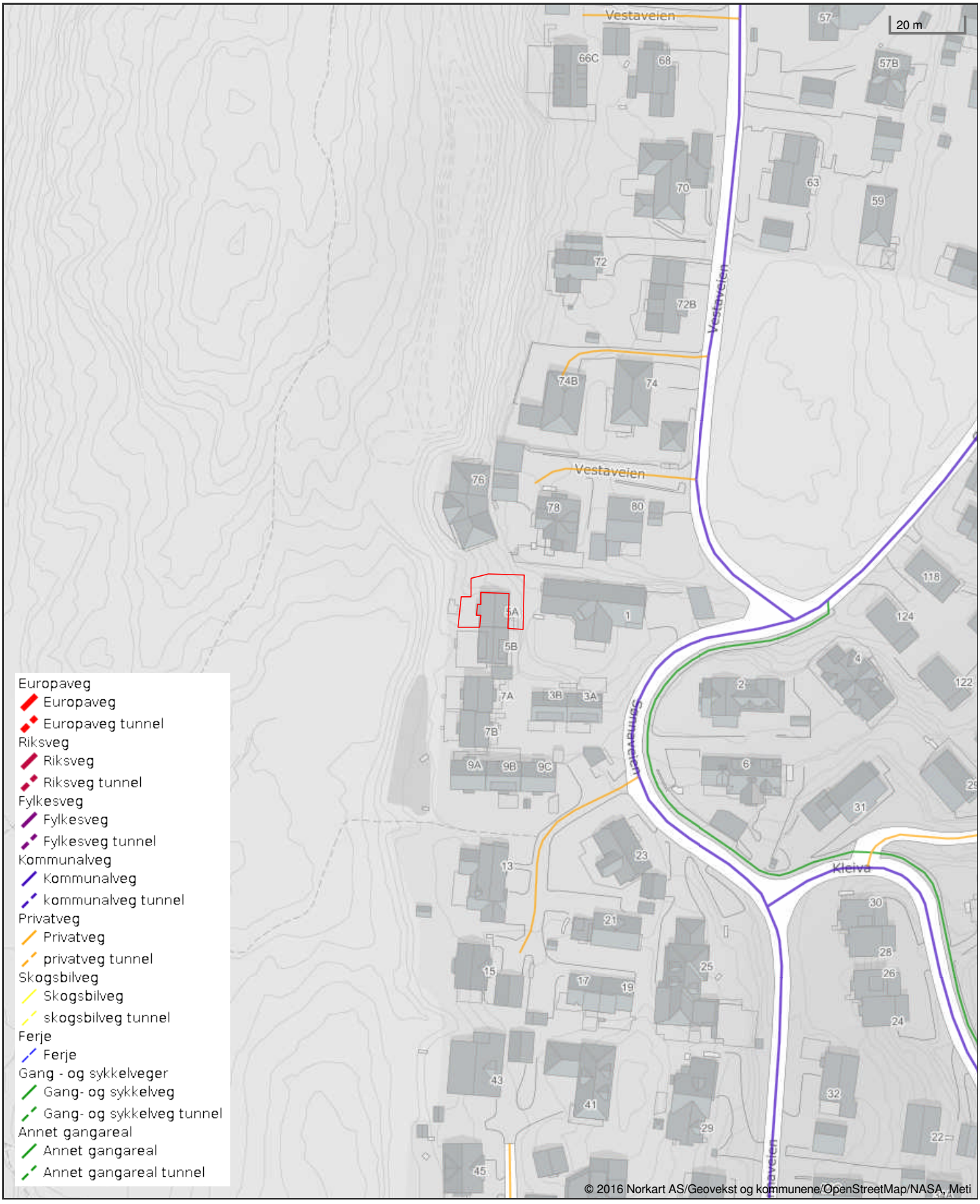
Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Utskriftsdato: 22.01.2026

Vegstatuskart for eiendom 3222 - 104/811//9



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

Utskriftsdato: 22.01.2026

Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	104	**Bruksnr.**	811	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	9
Adresse	Sønnaveien 5A, 1476 RASTA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	-10 898,48 kr
Feiing	553,00 kr
Renovasjon	6 571,30 kr
Vann	-9 855,01 kr
Sum	**-13 629,19 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Feie/tilsynsgebyr	0%	1 Stk/år	653.00	1/1	0 %	653,00 kr	0,00 kr
Fastledd renovasjon	25%	1 Stk/år	3482.50	1/1	0 %	3 482,50 kr	0,00 kr
660 L Renovasjon	25%	2 Stk.	13899.60	1/9	0 %	3 088,80 kr	0,00 kr
Vann Etter Måler	25%	45 Kbm.	50.76	1/1	0 %	2 284,31 kr	0,00 kr
Avløp Etter Måler	25%	45 Kbm.	61.02	1/1	0 %	2 746,13 kr	0,00 kr
Vann etter måler	15%	45 Kbm.	46.70	1/1	0 %	2 101,57 kr	0,00 kr
Avløp etter måler	15%	45 Kbm.	56.14	1/1	0 %	2 526,43 kr	0,00 kr
Målerleie	15%	1 Stk/år	364.00	1/1	0 %	364,00 kr	0,00 kr
A-konto vann	15%	81 Kbm.	49.99	1/1	0 %	4 049,23 kr	0,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
A-konto avløp	15%	81 Kbm.	60.44	1/1	0 %	4 895,96 kr	0,00 kr
Sum a-konto innbet. vann	15%	-28.5 Kbm.	46.70	1/1	0 %	-1 331,00 kr	0,00 kr
Sum a-konto innbet. Avløp	15%	-28.5 Kbm.	56.14	1/1	0 %	-1 600,08 kr	0,00 kr
Sum-Akonto-Innbet. V	25%	-28.5 Kbm.	50.76	1/1	0 %	-1 446,74 kr	0,00 kr
Sum-Akonto-Innbet. A	25%	-28.5 Kbm.	61.02	1/1	0 %	-1 739,21 kr	0,00 kr
					Sum	**20 074,90 kr**	**0,00 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 22.01.2026

Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	104	**Bruksnr.**	811	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	9
Adresse	Sønnaveien 5A, 1476 RASTA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
8SEN0120204874	1606	21.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	90

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

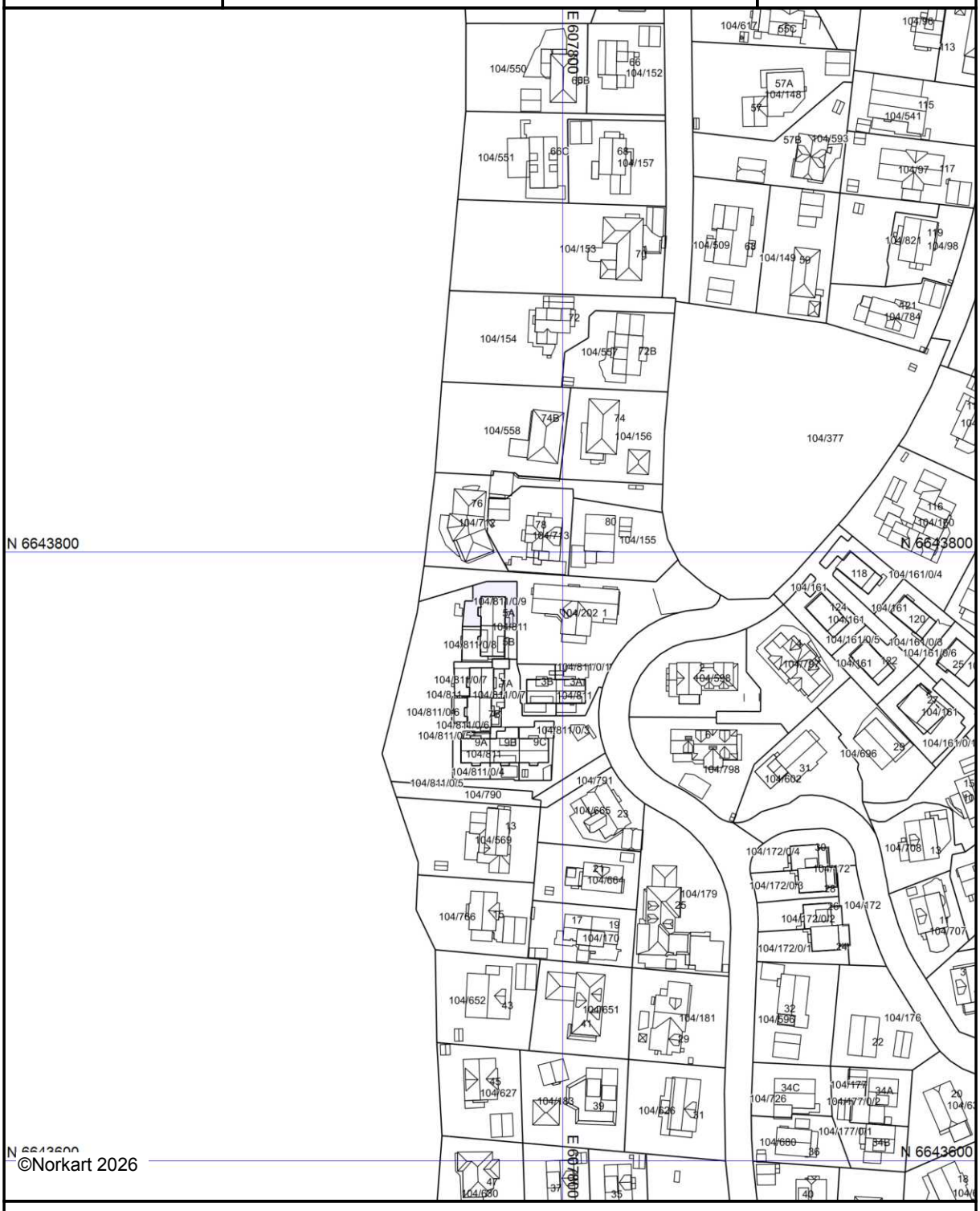
Lørenskog kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 104/811/0/9
Adresse: Sønnaveien 5A
Utskriftsdato: 22.01.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



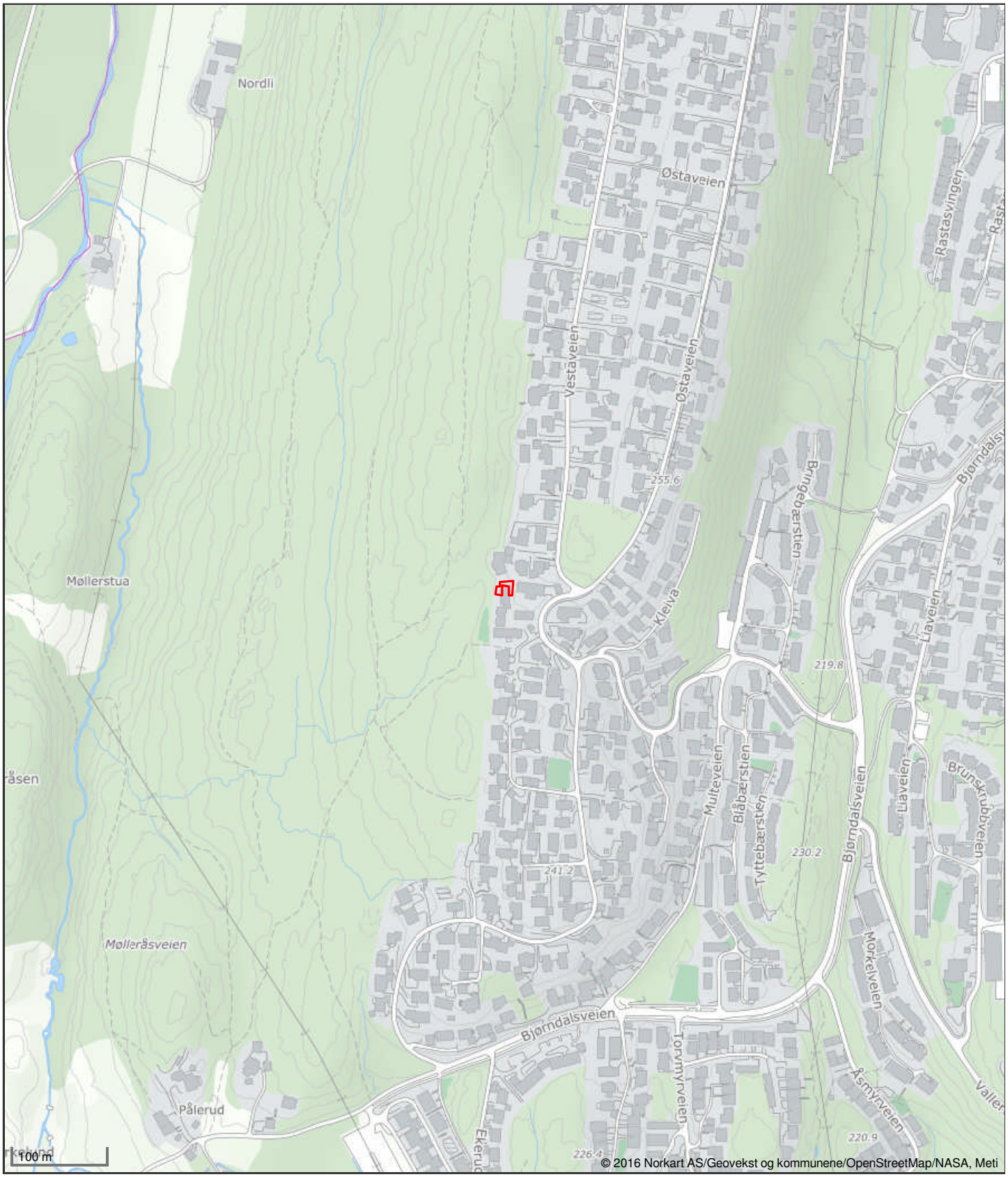
©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Utskriftsdato: 22.01.2026

Oversiktskart for eiendom 3222 - 104/811//9



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

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

MEGLEROPPLYSNINGER

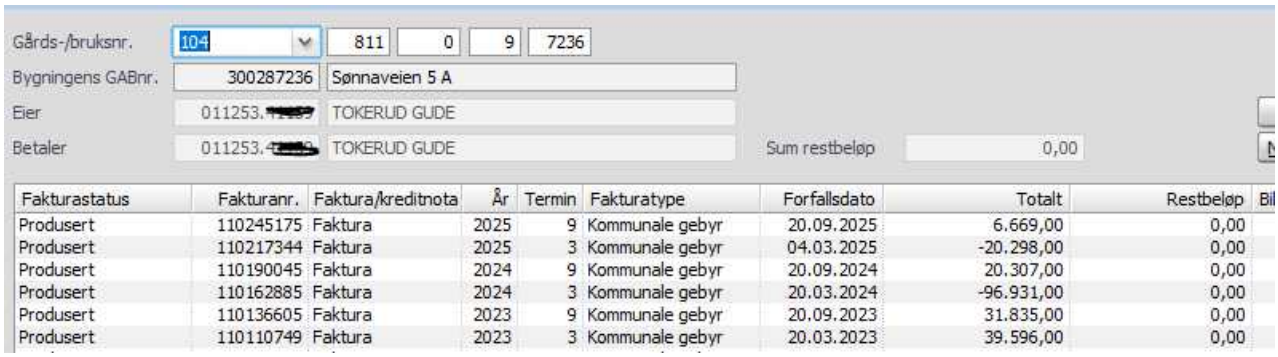
2000 Legalpant

Gnr.:	104	Bnr.:	811	Fnr.:		Snr.:	09
Adresse:	**Sønnaveien 5A, 1476 RASTA**						

Foreligger heftelser med legalpant: Nei

Reskontrooversikt neste side.

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



Fakturastatus	Fakturanr.	Faktura/kreditnota	År	Termin	Fakturatype	Forfallsdato	Totalt	Restbeløp	Bi
Produsert	110245175	Faktura	2025	9	Kommunale gebyr	20.09.2025	6.669,00	0,00	
Produsert	110217344	Faktura	2025	3	Kommunale gebyr	04.03.2025	-20.298,00	0,00	
Produsert	110190045	Faktura	2024	9	Kommunale gebyr	20.09.2024	20.307,00	0,00	
Produsert	110162885	Faktura	2024	3	Kommunale gebyr	20.03.2024	-96.931,00	0,00	
Produsert	110136605	Faktura	2023	9	Kommunale gebyr	20.09.2023	31.835,00	0,00	
Produsert	110110749	Faktura	2023	3	Kommunale gebyr	20.03.2023	39.596,00	0,00	

Sønnaveien 5A

Nabolaget Lysås/Røykåsskogen - vurdert av 56 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Rasta skole (1-7 kl.) 582 elever, 28 klasser	15 min 1.3 km	
Rudolf Steinerskolen Lørenskog (1-... 154 elever, 11 klasser	16 min 1.4 km	
Lørenskog friskole (1-10 kl.) 165 elever, 10 klasser	21 min 1.9 km	
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 310 elever, 28 klasser	7 min 3.2 km	
Kjenn skole (8-10 kl.) 565 elever, 37 klasser	7 min 3.2 km	
Mailand videregående skole 900 elever	8 min 3.4 km	
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	9 min 5.4 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Kleiva Linje 315	2 min 0.1 km	
Lørenskog stasjon Linje L1	9 min 3.9 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 15.7 km	
Oslo Gardermoen	31 min	

BARNEHAGER

Eventyrskogen/Røykås Musikkbarneha 33 barn	11 min 0.9 km	
Vallerud barnehage (1-5 år) 61 barn	13 min 1.1 km	
Idavollen Steinerbarnehage (1-5 år... 45 barn	15 min 1.3 km	

DAGLIGVARE

Meny Rasta	18 min
Kiwi Skårersletta	5 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Triaden Lørenskog Storsenter	5 min
Vitusapotek Rasta	18 min
Triaden Vinmonopol	5 min

SPORT

Røykås balløkke	9 min
Vallerud aktivitetspark	16 min
SATS Triaden	5 min
Mudo Lørenskog	5 min

«Hyggelig og trivelig område.»

— Sitat fra en lokalkjent

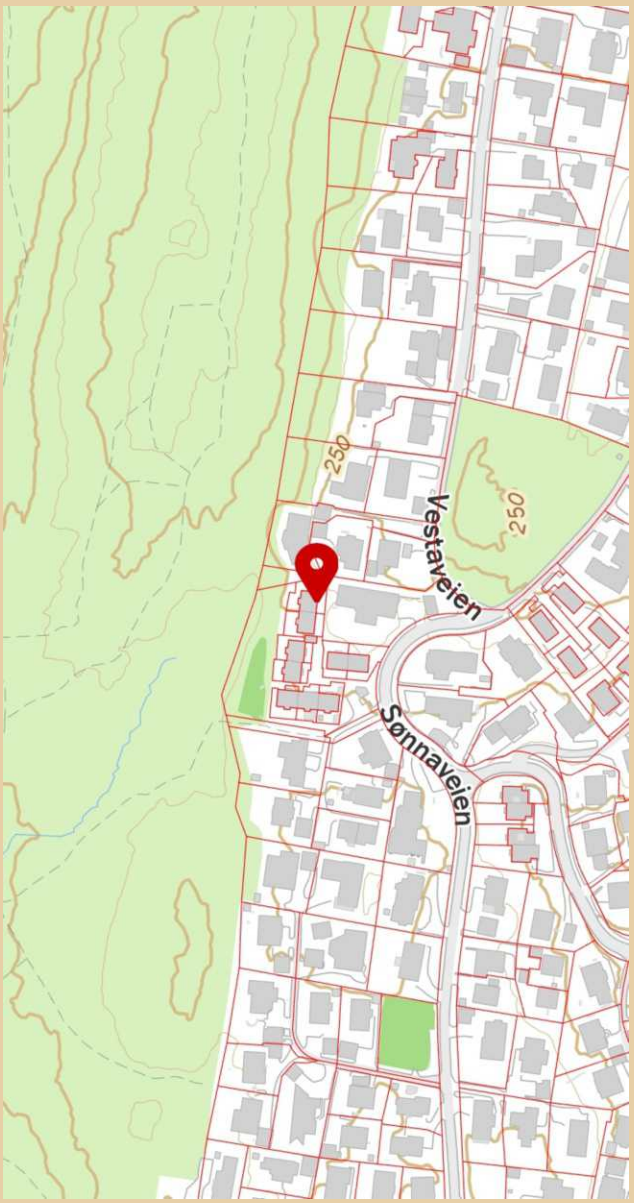
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

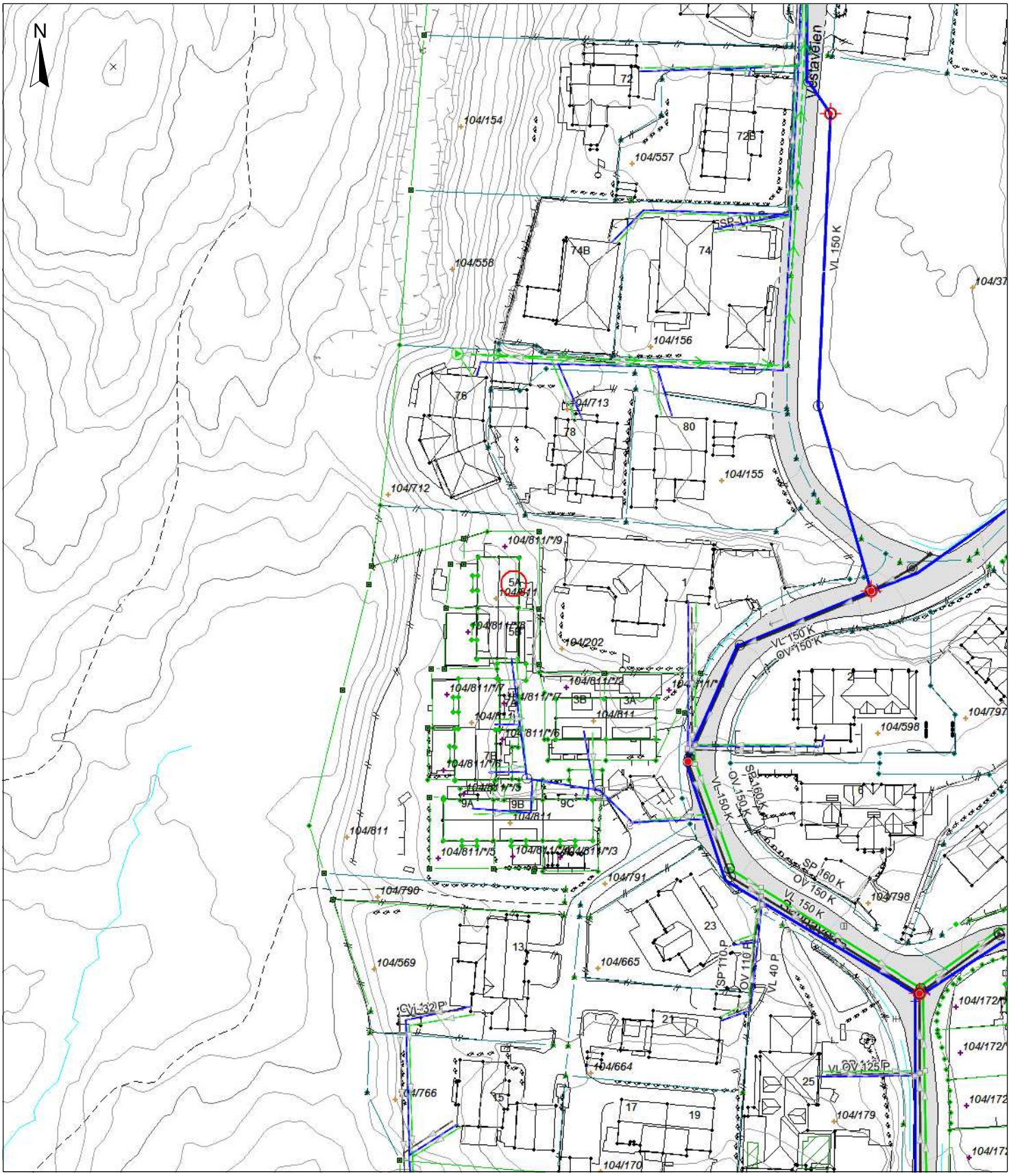
Lørenskog kommune
TEKNISK

LEDNINGSKART Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **104** Bnr.: **811** Adresse: **Sønnaveien 5A**

Vannledning Spillvannsledning Overvannsledning Avløp felles Spillvannskanal RAII

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



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sønnaveien 5A, 1476 Rasta
Gnr. 104, Bnr. 811, Snr. 9, Lørenskog kommune.

Oppdragsnummer:
38260015

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Fredrik Kolstad

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 952 39 417

E-post: fredrik.kolstad@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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