NORDVIK

Havrestien 34

4 soverom | 151 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Havrestien 34

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
19	Om boligen
33	Nabolagsprofil
34	Egenerklæringsskjema
40	Tilstandsrapport
67	Vedlegg
72	Andre vedlegg
129	Kontaktinfo
132	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
135	Forbrukerinformasjon om budgivning
136	Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.08.2026

Nøkkelinformasjon



Innholdsrikt og lyst enderekkehus o/3 plan! Romslig terrasse og skjermet hage - Garasje - Barnevennlig og sentralt!

Prisantydning	**5 350 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**5 960 568,-**
Fellesgjeld	**601 072,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**9 500,-**
BRA-i	**151 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1976**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

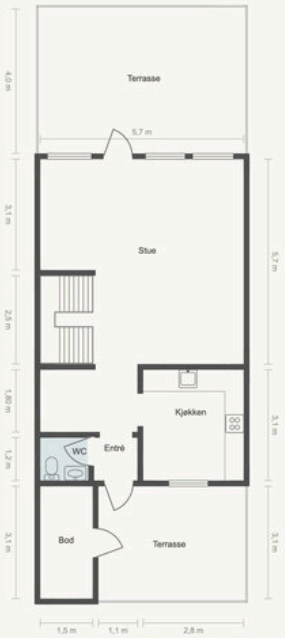
Velkommen til Havrestien 34!
Rekkehuset går over tre plan, og har en familievennlig planløsning. I 1. etasje ligger lys stue med peisovn, kjøkken og toalettrom. Fra stuen er det utgang til stor og skjermet terrasse. I 2. etasje er det inngang til bad og fire soverom. Kjelleren består av innredet kjellerstue, vaskerom og bodareal. I tillegg disponeres garasje, samt lagring i utebod.

Det er kort gangavstand til barnehager, skoler, idrettsanlegg, matbutikk og buss. Nydelige turområder og rekreasjonsmuligheter finner du rett utenfor døren - midt i blinken for en aktiv familie.

Verdt å merke seg:
Lyst og innholdsrikt enderekkehus
Garasje tilrettelagt for elbillader
Praktisk utebod på 5 m²
Terrasse på 34 m² og hage
Nærhet til skole/barnehage, marka, matbutikk og tjenester

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 51 kvm
Total BRA: 56 kvm

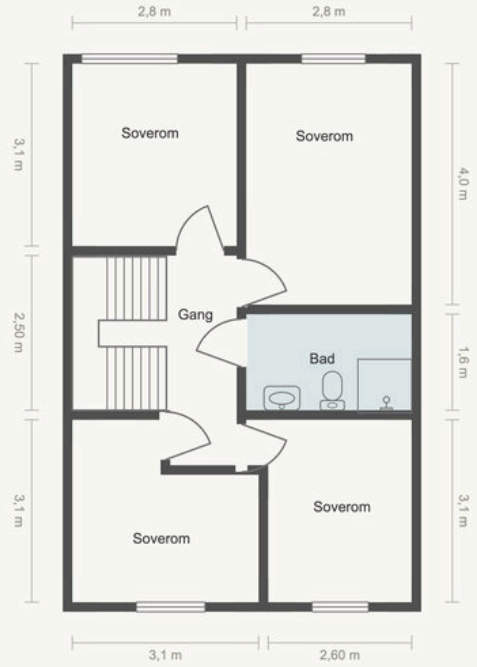


1. etasje
Havrestien 34, 1479 KURLAND

Plantegningen er en illustrasjon og er ikke i målestokk. Målene er avrundet, og avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 51 kvm
Total BRA: 51 kvm

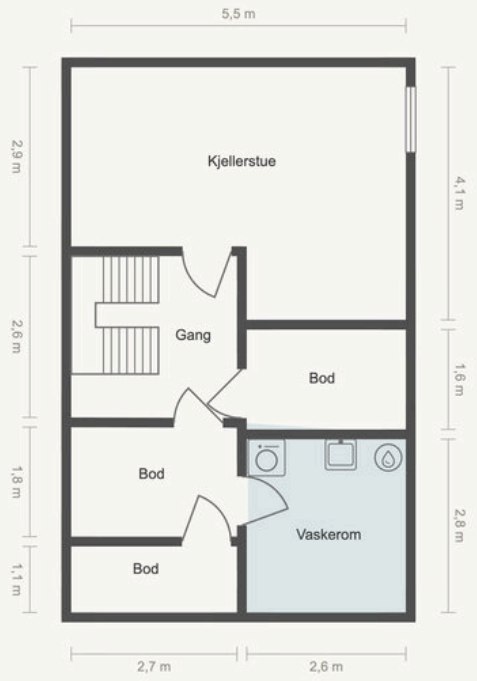


2. etasje
Havrestien 34, 1479 KURLAND

Plantegningen er en illustrasjon og er ikke i målestokk. Målene er avrundet, og avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 49 kvm
Total BRA: 49 kvm



Kjeller
Havrestien 34, 1479 KURLAND

Plantegningen er en illustrasjon og er ikke i målestokk. Målene er avrundet, og avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.




















BEAUTY






BED
HEAD





Fellesområdene er opparbeidet med asfalterte internveier, sittegrupper, lekeapparater, plenarealer, trær og diverse beplantning.





Her ute er det god plass til utemøblement, grill og putekasse. Fra hagen er det port ut til feltet, hvor store fellesarealer kan nytes.

Det er levegger som skjermer for innsyn.





Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0157/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Andel)

Adresse og betegnelse
Havrestien 34, 1479 KURLAND
Gnr 83, bnr 75 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune
Andelsnr 44 i Kurland I Borettslag, org.nr. 955621239

Selger
Kjell Tore Myre

Kjøpesum og omkostninger
5 350 000,- (Prisantydning)
601 072,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 951 072,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
24 496,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 960 568,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 975 568,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1976

Etasje
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 151 kvm
BRA-e: 19 kvm
Totalt BRA: 170 kvm
TBA: 47 kvm

Beskrivelse:

Andel rekkehus
Underetasje:
BRA-i: 49 kvm. Tre boder, Vaskerom, Kjellerstue, Gang
Total BRA: 49 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Toalettrom, Kjøkken, Stue, Entré
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 56 kvm.
TBA: 47 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Bad, Gang, Fire soverom
Total BRA: 51 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 14 kvm. Garasje
Total BRA: 14 kvm.

Innhold
Andel rekkehus som strekker seg over tre plan, og inneholder:
Kjeller BRA-i 49 m². Tre boder, Vaskerom, Kjellerstue, Gang
1. etasje BRA-i 51 m². Toalettrom, Kjøkken, Stue, Entré
2. etasje BRA-i 51 m². Bad, Gang, Fire soverom

I tillegg disponeres garasje, samt en utvendig bod på BRA-e 5 m².

Standard
1. ETASJE
Entré:
Velkommen! Boligen har et innbydende inngangsparti, med fin adkomstterrasse. Herfra er det tilgang til en praktisk utvendig bod på 5 m². Vel inne i entréen/gangen er det plass til å henge fra seg yttertøy i praktisk

skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Stue:
Stuen er av fin størrelse, med mange innredningsmuligheter. Rommet har plass til sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe. Det er godt med lysinnslipp fra rommets store vindusflater. I hjørnet er det tilkoblet en peisovn, denne sikrer ekstra varme i vinterhalvåret. I tillegg er det utgang til en vestvendt terrasse på 34 m². Her ute er det god plass til utemøblement, grill og putekasse. Det er montert solskjerming, samt utebelysning. Det er levegger som skjermer for innsyn. Fra hagen er det port ut til feltet, hvor store fellesarealer kan nytes.

Kjøkken:
Boligen har et separat kjøkken med innredning fra IKEA satt inn i 2010. Innredningen har skap med glatte fronter, samt benkeplate i heltre. Videre er det satt inn integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er plass til kjøkkenbord med stoler ved vinduet.

Toalettrom:
Etasjen har et praktisk toalettrom innredet med servant og klosett.

2. ETASJE
Gang:
Fra trappen kommer man opp i en gang. Herfra er det inngang til et baderom og fire gode soverom.

Bad:
Etasjen har et romslig baderom, med flislagte gulv og vegger. Innredningen har mye lagringsplass, og består av skap med profilerte fronter, høyskap og veggskap. Videre er det montert servant, klosett og dusj på gulv. Selger opplyser at gulvfliser i dusjhjørnet på badet ble skiftet i 2026. Det er downlights i himlingen.

Fire soverom:
Boligen har fire soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det plass til garderobeløsning. De øvrige soverommene fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommene har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord.

KJELLER
Gang og bodareal:
Gangen i kjelleren fører videre inn til et vaskerom, samt til bodareal. Deler av kjelleren er blitt innredet som kjellerstue. Det gjøres oppmerksom på at arealet i etasjen ikke er godkjent som rom for varig opphold, se punktet Ferdigattest for mer informasjon.

Vaskerom:
Vaskerommet er ifølge eier av eldre dato, eksakt alder er ikke kjent. Rommet har grovstøpt gulv uten toppbelegg, våtromsplater på vegger og slette overflater i himlingen. Det er satt inn utslagsvask i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

Innvendige overflater:
Gulv: Fliser, parkett og laminatgulv.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater. Tapetserte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater. Takessplater.

For full oversikt over tilstandsgrader, se punktet Byggemåte eller se vedlagt tilstandsrapport.

Parkering
Det disponeres fast garasje, nr. 38. Det er ikke funnet dokumentasjon på at parkeringsplassen disponeres kun av denne boligen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken og bestemme hvordan parkeringsplassene i borettslaget skal benyttes.

Det er innlagt lys og dobbelt jordet stikkontakt i garasjen.

Borettslaget har klargjort garasjerekkene for tilkobling av ladeboks. Garasje nr. 38 har ikke ladeboks. Aneo er leverandør av ladetilbud og -infrastruktur i garasjene. De opererer med en fast
månedspris som pr 1. april 2026 er på 399,- hvor det i tillegg betales det 50+3+88 øre pr kWt i strømforbruk. De som ikke har, men ønsker dette, tar direkte kontakt med Aneo på https://www.aneomobility.com/no, og velger KURLAND I BORETTSLAG ved bestilling. Aneo har etableringsgebyr på 4 390,- og oppstartspris på 599,-. I tillegg har borettslaget et generalforsamlingsvedtak på kr 3 000,- i gravegebyr for alle som velger elbillading i garasjen.

For øvrig gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende modernisering og påkostninger:
Ca 2005: Byttet vinduer (borettslaget)
Ca 2002: Utvidet vindu i kjellerstue (rømningsgodkjent) nytt tak og panel i kjellerstue.
2010: Byttet kjøkken inkl. ny el.kurs til platetopp
2017 - 2018: Borettslaget byttet tak og ytterveggsbekledning, samt etterisolerte vegger i alle rekker
2018: Ny og utvidet terasse
2020: Nytt gulv i hele 1. etasje, samt nye veggplater delvis opp på vegg. Ny wc i første etasje. Nye takplater i kjeller grunnet vannskade på
wc i første etasje (Forsikringssak. Utført av Recover)
2020: Malt alle vegger og tak i første etasje, samt trappeløp opp og ned.
2026: nytt dushjørne på bad.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet

var pusset opp av forrige eier i løpet av siste året før vi overtok i 2001. Jeg vet ikke hvem som utførte arbeidet Det er blitt byttet fliser i dusjhjørnet nå i 2026. Ufaglært arbeid.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Nei. Eventuell kommentar: Ble fortalt av forrige eier at det hadde vært en ekstern person som utførte membranarbeidet, da forrige eier pusset opp badet i 2000

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Nei. Eventuell kommentar: Se over

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Ca 2005: Byttet vinduer (Lokalt snekkerfirma innleid av borettslaget)
Ca 2002: Utvidet/ byttet vindu i kjellerstue (godkjent av borettslagets styre) samt nytt tak og panel i kjellerstue. (egeninnsats)
2010: Byttet kjøkken (egeninnsats) inkl. ny el.kurs til platetopp (innleid elektriker, men husker ikke navnet på firma)
2016 (tror jeg) ble det i regi av borettslaget byttet terasseplatter på framsiden av hele rekken.
2017 - 2018: Borettslaget byttet tak og ytterveggsbekledning, samt etterisolerte vegger i alle rekker (Faglært arbeid)
2018: Ny og utvidet terasse (Egeninnsats)

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Faglært arbeid i regi av borettslaget før jeg flyttet inn.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Nei. Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Innleid elektriker la opp ny kurs til komfyrtopp i 2010. Elektriker la opp ny stikkontakt på terasseside i forbindelse med renoveringen av tak og yttervegger i 2017/2018

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja. Når ble kontrollen utført? Februar 2026

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Nei. Eventuell kommentar: Borettslaget har klargjort alle garasjerekker for tilkobling av el-bil lader, men det er ikke etablert i min garasje.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget byttet hovedstoppekraner i alle boenheter. Husker ikke årstall.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Beskriv: Vannskade fra toalettsisterne i 1. etasje i 2020, medførte skifte av alle gulv samt utskifting av nedre deler av vegger i 1. etasje. det ble også byttet takplater i kjeller (med unntak av kjellerstue som ikke var affisert) Dette ble dekket av borettslagets forsikring, og arbeidet ble utført av firmaet Recover. Gulv på bad i 2. etasje har ikke riktig retning på fall, så vann kan renne utover gulvet ved dusjing. (Har vært slik hele tiden mens jeg har bodd her)

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer) Nei. Eventuell kommentar: Ikke etter dreneringsjobben som ble gjort før jeg flyttet inn.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. Ja. Beskriv: Det kom mus opp på loftet en kald vinter. (en gang før 2011) I forbindelse med renoveringen av tak og yttervegger i 2017/2018 ble det lagt nye musesperrer på yttervegger.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja. Oppgi type rapport og årstall: Borettslaget skal ha mottatt skaderapport i forbindelse med vannskaden i 2020.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Borettslaget har meldt inn felles arealstørrelse for alle boenhetene i borettslaget.

Bygningssakkyndig
Martin Hoem

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 26.07.2026.
Bygning:
Boligen oppført med grunnmur i betong, yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, og yttertak i trekonstruksjon.

Tak:
Yttertaket er tekket med asfaltbasert takpapp.
Opplysninger oppgitt av eier: Nytt undertak og taktekking i hele borettslaget i 2017, samt nye takrenner og nedløp.

Vinduer:
Vinduer med isolerglass, produsert i 2003.

Dører:
Ytterdør i tre, uten datomerking. Skiftet i 2017.
Balkongdøren er produsert i 2003.

Balkong/terrasse:
Terrasse i trekonstruksjon, i forbindelse med inngangspartiet, målt til ca. 13 m², i himmelretning: Øst.
Terrasse i trekonstruksjon, målt til ca. 34 m², i himmelretning: Vest.

VVS-installasjoner:
Avløpsrør i plast. Synlige avløpsrør er i plast.
Vannrør i kobberrør. Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato. Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 194 liter, produsert i 1998. Boligen har elektrisk oppvarming og peisovn.

Luftbehandling:
Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon. Ventilator på kjøkkenet, ledet ut gjennom yttervegg. Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift
Ventilasjon: Elektrisk avtrekk på ytterveg- toalettrom. Luftepalte under dører for luftgjennomstrømning.

Elkraft:
Sikringsskap med skrusikringer. Sikringsskap montert i entré.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
TG3 med store eller alvorlige avvik:

TG2 - Vesentlige avvik
Tak/loft:
Det er observert at spikre fra taktekking eller lekter stikker gjennom undertaket. Spikrene kan fungere som kuldebroer, slik at varm og fuktig luft kondenserer på de kalde spikerhodene. Over tid kan dette føre til fuktpåvirkning og skader i undertaket eller tilhørende trekonstruksjon.

Drenering:
- Det er registrert lokale skader i drensplaten. Konsekvens: Drensplaten skal lede vann bort fra grunnmuren og beskytte fuktsikringen. Skadene kan redusere funksjonen lokalt, og medføre økt fuktbelastning mot muren over tid. Utbedring av skader og korrekt avslutning med topplist anbefales for å opprettholde forutsatt funksjon. Det er registrert saltutslag (hvite utfellinger av saltkrystaller) på grunnmuren, noe som viser at fukt har transportert gjennom muren. Dette har normalt ikke betydning for bæreevnen, men viser at muren har vært fuktpåvirket. Fuktpåvirkning kan over tid føre til nedbrytning av puss og maling. Årsaken er ofte knyttet til drenering eller fuktsikring, og tiltak kan bli nødvendig dersom fuktbelastningen vedvarer.
- Dreneringen har nådd en alder hvor redusert funksjon må påregnes. Eldre dreneringssystemer kan over tid miste effekt eller tettes, noe som kan gi økt fuktbelastning mot grunnmuren. Dette kan føre til økt fuktbelastning i rom under terreng. Det må forventes behov for vedlikehold eller fornyelse av drenering og utvendig fuktsikring på sikt.

Vinduer:
Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking. Konsekvens: Årsaken er ofte bevegelser i konstruksjoner/bygningen og/eller skjevheter i vinduer som kan oppstå over tid som følge av normal bruk og slitasje. Forholdet kan gi økt slitasje og tyngre betjening. Justering av vinduer anbefales.

Bad-2. etasje, samt vaskerom og kjeller -Avtrekk:
- Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte. Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.
- Avtrekket oppleves som svakt ved papirtest, noe som indikerer begrenset luftutskifting. Når fuktig luft ikke fjernes effektivt, kan fukt bli værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflater, noe som kan påvirke levetid og funksjon dersom forholdet vedvarer.

Bad-2. etasje-Avtrekk:
- Det er ingen lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør eller annen løsning. Manglende tilluft kan redusere effekten av avtrekket, slik at fuktig luft blir værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflater. Det anbefales å etablere løsning for tilluft.

Toalettrom- 1. etasje:
Vannrørene er av eldre dato. Konsekvens: Når rør blir gamle, øker faren for slitasje, lekkasjer og redusert driftssikkerhet. Det er ikke registrert konkrete feil ved befaringen, men det må påregnes høyere risiko for lekkasje og behov for utbedringer eller utskifting enn for nyere rør.

Rom under terreng:
- Rom under terreng er foret ut/opp og kledd med organiske materialer (som treverk, gips e.l.). Dette regnes som en risikokonstruksjon i rom under terreng, da fukt kan trenge inn fra grunnmur/betong eller oppstå som kondens. Når konstruksjonen er lukket, kan fukt bli stående over tid og gi økt risiko for fuktskader. Løsningen innebærer derfor en forhøyet risiko i forbindelse med fuktproblematikk sammenlignet med åpne eller uorganiske konstruksjoner.
- Ved hulltaking ble det registrert plastfolie (diffusjonssperre) bak innvendige overflater mot grunnmuren. En slik løsning kan redusere uttørking fra muren inn mot rommet. Dersom det tilføres fukt fra grunn eller konstruksjon, kan fukt bli stående i veggen over tid. Løsningen innebærer derfor en økt risiko for fuktproblematikk i rom under terreng, og forholdet bør vurderes nærmere.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken:
Vannrørene har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt begynner å øke. Eldre rør har generelt høyere risiko for lekkasjer enn nye installasjoner. Hvor lenge rørene vil fungere videre kan ikke fastslås, men vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

Vannledninger:
- Det er registrert lavt vanntrykk i toalettrommet ved enkel funksjonstest. Dette betyr at vannmengden fra kraner og dusj er redusert sammenlignet med det som er normalt. Forholdet kan gi redusert komfort i daglig bruk, og kan skyldes forhold i røropplegget, delvis tette rør eller ventiler, eller begrensninger på vanninntaket. Årsaken er ikke nærmere avklart ved befaringen. Det anbefales at en rørlegger undersøker anlegget for å avklare årsak og vurdere behov for tiltak.
- Vannrørene er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker. Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

Avløpsrør:
Avløpsrørene er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker. Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

Ventilasjon:
- Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift. Dette var vanlig da boligen ble oppført, men gir ofte mer varierende luftutskifting enn mekaniske anlegg. Ventilasjonen er avhengig av temperatur og værforhold, og kan i perioder være begrenset. Dette kan gi høyere luftfuktighet og lavere luftkvalitet sammenlignet med mekaniske avtrekk.
- Boligens samlede ventilasjon vurderes som begrenset på grunn av registrerte avvik. Når luftutskiftingen er lav, kan fukt og forurenset luft bli værende lenger i rommene. Dette kan gi dårligere inneklima over tid.

Varmtvannstank:
Varmtvannsberederen har passert normal forventet levetid. Eldre beredere har økt risiko for lekkasje og redusert funksjon som følge av slitasje og korrosjon i tank og komponenter. Utskifting må påregnes.

TG3 - Store eller alvorlige avvik
Bad - 2. etasje:
- Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under 25 mm. Konsekvens: Det er terskel i døren, men det foreligger ikke dokumentasjon på at membranen er ført tilstrekkelig opp i eller bak terskelen. Løsningen gir usikkerhet om fuktsikkerheten ved døråpningen, med tanke på fuktpåvirkning og eventuelt skader i tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje eller vannsøl.
- Det er registrert at lekkasjevann ikke ledes til sluk, men kan renne ut av rommet. Dette betyr at dersom det oppstår en lekkasje eller større vannsøl, vil ikke vannet bli samlet opp og ført til sluket slik det skal. Vann kan da trenge inn i tilstøtende rom og konstruksjoner, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og følgeskader over tid.
- Det er målt motfall i store deler av rommet, det vil si at gulvet heller bort fra sluket i stedet for mot det. Dette medfører at vann ikke ledes dit det skal, men kan bli stående eller renne mot vegger og terskel. Ved lekkasje eller større vannsøl øker dette risikoen for at fukt trenger inn i konstruksjonen og kan forårsake skader over tid. Forholdet bør utbedres for å sikre trygg avrenning til sluk.
- Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid. Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.
- Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran. Når vanntett sjikt ikke kan bekreftes, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt. At membran ikke er synlig er vanlig i enkelte typer løsninger, men forholdet ligger likevel under kriteriene for tilstandsgrad 2.
- Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.
- Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.
- Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker. Dette øker muligheten for utettheter. Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.
Kostnadsestimat for utbedring (samlet): 200 000 – 500 000 kr. Kostnader knyttet til renovering av baderommet må påberegnes. Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

Vaskerom - Kjeller:
- Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under 25 mm. Det er terskel i døren, men det foreligger ikke dokumentasjon på at membranen er ført tilstrekkelig opp i eller bak terskelen. Løsningen gir usikkerhet om fuktsikkerheten ved døråpningen, med tanke på fuktpåvirkning og eventuelt skader i tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje eller vannsøl.
- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende. Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.
- Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid. Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.
- Det er ikke påvist en fungerende membran (vanntett sjikt). Når vanntettingen mangler eller ikke fungerer som forutsatt, kan vann og fukt trenge inn i gulv og vegger. Over tid kan dette føre til fuktskader i konstruksjonen. Forholdet bør utbedres.
- Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker. Konsekvens: Dette øker

muligheten for utettheter. Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.
Kostnadsestimat for utbedring (samlet): 200 000 – 500 000 kr. Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere. Kostnader knyttet til renovering av vaskerommet må påbere.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Byggegrunn: Byggegrunn er ukjent. Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det gjøres ikke undersøkelser utover dette.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Rekkverk og håndløper: Det mangler håndløper på veggen i trappen innvendig.

Radon: Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

Skred- eller flomfare: Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleireskred.

Tilstandsrapport ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter anbefales å sette seg inn i denne.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen:
- Hvitevarer på kjøkken.
- Vaskemaskin i kjeller

Følgende hvitevarer følger ikke med boligen:
- 2 frysere i kjeller.
- Lite kjøleskap i kjeller.
- Tørketrommel på vaskerom.

Følgende medfølger ikke boligen ved salget:
- Taklampe over spisebord på stue.
- Taklampe over sittegruppe i hjørne av stue.
- Taklampe i toppen av trappeløp.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Med styrets godkjenning kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for opptil tre år, dersom andelseieren selv har bodd i leiligheten i minst ett av de to siste årene. Er vilkåret om botid oppfylt, kan godkjenning kun nektes hvis det foreligger saklig grunn.

Det vises til borettslagsloven § 5-5.

Bruken av hele boligen kan på nærmere vilkår overlates til andre uten begrensningene som følger av borettslagsloven § 5-5. Vilkårene følger av borettslagsloven § 5-6.
Dersom andelseieren selv bor i boligen, kan bruken av deler av boligen overlates til andre, jf. borettslagsloven § 5-4.

Vedtektene kan inneholde bestemmelser som har betydning for andelseiers rett til å leie ut boligen. Dette kan også omfatte bestemmelser som avviker fra lovens ordning. Interessenter oppfordres derfor til å sette seg inn i vedtektene.

Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming og peisovn.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om et årlig strømforbruk på 17 700 kWh. Forbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 9 500,- pr. mnd.
Inkluderer: Kabel-TV/bredbånd, renovasjon, gartnertjenester, snøbrøyting, kommunale avgifter,

ordinær drift, nødvendig vedlikehold, felles forsikringer og nedbetaling av fellesgjeld.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Felleskostnader: kr. 4 945,-
- Stipulerte avdrag: kr. 1 791,-
- Stipulerte renter: kr. 2 764,-

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Alarm fra Sector Alarm kr 800,- pr mnd.
- Vedfyring, ca. kr. 2 500,- pr år.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 744 632,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 978 526,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Borettslaget

Om borettslaget
Diverse opplysninger om borettslaget:
- Kurland 1 ble stiftet 25.09.1975 og har organisasjonsnummer: 955 621 239.
- Borettslaget består av 90 andelsboliger, fordelt på 16 bygninger med følgende adresser: Hvetestien, Havrestien og Rugstien.
- Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Romerike som er forretningsfører.

Hentet fra innkalling til årsmøte 2026:
Styrets arbeid
Siden ordinær generalforsamling torsdag 4. juni 2025 kl. 18.00 har styret avholdt månedlige møter og behandlet en rekke løpende saker. Blant disse er:
· Godkjenning av nye eiere
· Forkjøpsrettssaker
· Bruksoverlating
· Budsjettering og regulering av felleskostnader
· Etablering av ny HMS-portal
· Løpende vedlikehold
· Håndtering av forsikringssaker
· Brannrådgivning
· Kartlegging av gjenværende arbeid etter saneringsprosjektet.
· Etablering av samarbeid med rørlegger og snekker.

Styret har også hatt fokus på intern struktur og rutiner, med følgende mål for perioden:
· Vurdering av borettslagets økonomiske situasjon
· Vurdering og eventuelle justeringer av felleskostnader
· Fordeling av styreoppgaver for bedre oversikt og effektivitet
· Ferdigstilling av saneringsprosjektet.
· Oppstart av digital føring av protokoller og forbedret årsrapportering i den nye BORIportalen
· Gjennomgang av eksisterende avtaler med vaktmester, Telia, Aneo og Bori.

Styret behandler saker på styremøter som avholdes omtrent én gang i måneden. Det betyr at det kan ta noe tid før man får svar, og vi ber derfor om at saker meldes inn i god tid. Enkle saker som ikke krever vedtak, håndteres fortløpende mellom møtene.

Styrets arbeid har i stor grad vært rettet mot å sikre en stabil, effektiv og oversiktlig drift. Det har vært høy aktivitet innen vedlikehold de siste årene, og styret har som prinsipp å ferdigstille pågående tiltak før nye settes i gang.

I arbeidet legger styret vekt på gode og gjennomtenkte beslutninger, med økonomi som en sentral del av vurderingene. Borettslaget har allerede et betydelig lån og relativt høy husleie, og det er derfor et mål å unngå unødvendige kostnadsøkninger.

Styret vurderer fortløpende behov for vedlikehold og forbedringer. Blant annet ses det på løsninger for avfallshåndtering, særlig med tanke på økende antall avfallsbeholdere i gatene. Dette er imidlertid tiltak som innebærer kostnader, og må vurderes opp mot borettslagets økonomi og øvrige prioriteringer.

Styret setter pris på innspill fra beboerne og et godt samarbeid for å ivareta et trygt og trivelig bomiljø

Driften av borettslaget
Borettslaget har avtale med Bygårdsservice om vaktmestertjenester. Disse er ansvarlig for blant annet gressklipping, søppeltømming (av felles søppelkasser), snøbrøyting, strøing, feiing, bistand på dugnad, skifting av utepærer på fellesarealer, kontroll av lekeapparater o.l. Styret har gjennomgått kontrakten med Bygårdsservice og påpekt mangelfull snøbrøyting. Bygårdservice har utvidet maskinparken sin for bedre å møte vilkårene som er satt i kontrakten. Kontrakten ble gjennomgått og fornyet høsten 2025.

Dugnad og avfallshåndtering
Borettslaget gjennomfører to årlige dugnader — én om våren og én om høsten — som et viktig bidrag til trivsel og fellesskap i området. I forbindelse med dugnadene har det tidligere vært bestilt containere. Dette har imidlertid vist seg å være en kostbar løsning, og styret har derfor besluttet å justere ordningen.

Vårdugnad: Det legges ut blanke sekker til hageavfall. Beboere bes fylle disse og plassere dem samlet utenfor hver rekke. Avfallet hentes deretter av Bygårdsservice.
Høstdugnad: Det vil fortsatt tilbys en løsning for bortkjøring av hageavfall, men i en mer kostnadseffektiv form enn tidligere.

I årets dugnad vil det også legges økt vekt på vedlikeholdsoppgaver der det er hensiktsmessig at beboere selv kan bidra. Styret arbeider med å identifisere hvilke tiltak som egner seg for dugnad, blant annet knyttet til enklere vedlikehold og fasadetiltak. Dette sees i sammenheng med en helhetlig vurdering av behov for vask og eventuell maling av bygningsmassen, hvor deler av arbeidet vil kunne utføres av eksterne aktører.

Styret vurderer fortløpende hvordan både vedlikeholdsarbeid og avfallshåndtering i forbindelse med dugnader kan organiseres på en praktisk og økonomisk forsvarlig måte.

Planlagt vedlikehold
Videre undersøker styret muligheter for en bedre løsning for avfallshåndtering. Det har vært dialog med ROAF og ulike leverandører av avfallsløsninger. Per nå innhenter styret priser for utstyr (dunker) og nødvendige grunnarbeider. Før det eventuelt iverksettes tiltak, vil dette vurderes opp mot borettslagets økonomi. Styret planlegger for nødvendig rengjøring av fasader, spesielt hvite fasader bærer preg av grønske. Styret henter inn pris på dette og vurderer tilbudet opp mot borettslagets økonomi.

Soppsaken
Prosjektet med sanering av loftene etter muggsopputviklingen er nå avsluttet. Humid AS har godkjent arbeidet og det er grunn til å være optimistiske med tanke på begrenset eller ingen ny soppvekst på loftene i årene som kommer. Som kjent er det loftene som er sanert. Eventuell muggsopp på tak i boder og ved inngangspartier er ikke til skade for byggets soliditet. Det ble derfor besluttet før saneringsprosjektet at borettslaget ikke kommer til å gjøre noe med det. Den enkelte beboer vurderer selv hva de kan oppbevare i bodene og om de eventuelt ønsker å bekoste sanering selv.
I etterkant av saneringsprosjektet har det dukket opp lekkasje rundt enkelte piper, og arbeid med å utbedre dette pågår.

Følgende vedlikeholdsarbeid av betydning er gjort i regi av borettslaget de siste årene:

- Endevegger. Alle endeveggene ble rehabilitert i årene 2010-2014
- Total utvendig rehabilitering. Dette ble utført i perioden mellom april 2017 og september 2018.
- Renovert fasade, drenering framside, nytt tak, brannsikring, utebod, terrasse/levegg framside, ny ytterdør m.m.
- Garasjer. Alle garasjene ble beiset med Tjæralin i 2011.
- Drenering. i 1995/1996 ble all drenering rundt husene skiftet ut.
- Vinduer. Alle vinduene ble byttet ut i årene 2004-2010.
- Lekeplasser. Lekeplasser ble fornyet høsten 2018.
- Avløpsrør. Det ble i 2015 gjennomført videokontroll og rensing av det innvendige avløpsnettet.
- Sikringsskap. Alle enheter i borettslaget skal nå ha automatsikringer.

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

Forretningsfører
Bori BBL

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 601 072,-

Borettslaget har ett felles lån:

Långiver: HANDELSBANKEN
Restgjeld: kr. 54 096 515,-
Type lån: Annuitet
Antall terminer per år: 4
Rente per 30.06.2026: 5,05%
Løpetid: 08.03.19 - 30.06.43

Borettslaget er tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 1 885 654,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 1 948,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad: 1 gang pr. år på våren oppfordres beboerne til dugnad. Vi er usikre på om dette er valgfritt. Dugnaden består som regel i å rake, rydde søppel, kvist og grus.

Dyrehold
Dyreohold må søkes om til styret.

Borettslagets forsikring
Söderberg & Partners AS
Polisenr. 84935225

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 25 351 kvm (Eiertomt)
Fra stuen er det utgang til en terrasse på 34 m². Her er det plass både til sittegruppe, putekasse og grill. Det er montert terrassemarkise, samt levegger mot naboer. Det er uttak for strøm. Det er port i gjerdet, som tar deg fra hagen og ut på feltet.

Adkomstterrasse på 13 m².

Fellesområder opparbeidet med asfalterte internveier, sittegrupper, lekeapparater, plenarealer, trær og diverse beplantning.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet/borettslaget/selskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel/seksjon/leilighet/enhet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Nordvik.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Svært god intern beliggenhet i et av de mest barnevennlige borettslagene i Lørenskog kommune. Beliggenheten sørger for god avstand til nabobygg, samt luftige, solrike og usjenerte omgivelser med bilfrie internveier i trygge omgivelser!

Eiendommen ligger i et rolig og meget barnevennlig boligområde på Kurland. Det er ingen gjennomgangstrafikk i området, og i nabolaget er det både lekeplass og lekekamerater. Området har en fredfull atmosfære rett ved marka, samtidig som det er kun 20 minutters kjøretur inn til Oslo. Det er ellers nærhet til barnehage, barneskole, butikk, kollektivtransport og det meste av servicetilbud.

I tillegg til sin sentrale beliggenhet har eiendommen nærhet til flotte turområder, både i Lørenskog og i Rælingsåsen. Fra boligen kan du blant annet ta turen opp til Bjønnåsen, med Østmarkas beste utsikt. Åmodtdammen er badested på sommer, samt lysløype på vinter. Det går også merkede løyper fra Marikollen og opp til både Bjønnåsen og andre flotte destinasjoner. Kort vei til Marikollen Skisenter, et av de bedre anleggene i Oslo-området, som har som mål å være det naturlige valget for familier på nedre Romerike og i Oslo Øst. Se marikollen.no for mer informasjon.

Fra eiendommen er det kort gangavstand til Kurland barneskole som ligger like i nærheten. Nærmeste ungdomsskole er Hammer skole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Lørenskog og Mailand, samt et godt utvalg av barnehager. Det er blant annet barnehage rett ved Kurland barneskole. Høyskolen i Oslo og Akershus har beliggenhet på Kjeller.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Coop Extra Kurlandsåsen og Kiwi Blystadlia. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til Strømmen Storsenter med 200 butikker og tilknyttede virksomheter. I tillegg ligger både Metro, Lørenskog Storsenter Triaden og Lillestrøm godt innen rekkevidde.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Sandbekkhallen, ca 450 meter fra boligen. Det er svært gode bussforbindelser med hyppige avganger (hvert 5. minutt på det meste) som tar deg til Lillestrøm på 13 minutter, Helsfyr på 22 minutter og Oslo sentrum på 29 minutter. Med bil fra Kurland tar det ca. 5 min til Strømmen Storsenter, 6 min til Lillestrøm, 7 min til Lørenskog sentrum, 20 min til Oslo S og 28 min til Oslo Lufthavn.

Kommunen stiller sterkt på idrettsfronten med tilbud som favner de fleste. Like i nærheten har Kurland Fotballklubb sitt anlegg med undervarmet kunstgressbane. Ellers er det kort vei til lekeplass, idrettshall, svømmehall, treningssenter, kino og bibliotek m.m. Det er også fin turvei til badeplass ved Åmotdammen, samt hytta til Lørenskog Skiklubb som har en nyere etablert lysløype.

Losby Gods og golfbane er et meget populært tur- og rekreasjonsområde. Gården er både utgangspunkt for turer innover i Østmarka og målet for tur-/skigåere som starter ved Kurland. Lørenskog kommune driver Losby besøksgård og kafé, hvor de besøkende kan oppleve ulike husdyr på nært hold.

I området ved Lørenskog stasjon finner du verdens råeste helårsarena for snøopplevelser – SNØ. Parken har et areal på totalt 50 000 kvm, fire alpine nedfarter, stolheis, koppheis og bånd, blåpark med bigjump, samt langrennsspor på rundt 2 km og et fantastisk lekeområde. Anlegget er åpent hver dag, hele året, alltid nypreppet, alltid gøy!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 14.04.1980.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Opprinnelig hadde 2. etasje tre soverom. Et av soverommene har blitt delt i to, slik at planløsningen i dag viser fire soverom.

Det gjøres oppmerksom på at rommet benyttet som kjellerstue er omtalt som "hobbyrom" i de siste godkjente byggetegninge, og det innredede rommet er omtalt som "mat" og "klær". Disse rommene er ikke godkjent som rom for varig opphold, og anses som bodarealer.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommene og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål. Området rundt er regulert til bolig, lek, friområde, kjørevei, gangvei mm.

Reguleringsplan:
- Delareal 24 990 m2. Formål: konsentrert småhusbebyggelse
- Delareal 1 m2. Formål: offentlig friområde
- Delareal 357 m2. Formål: kjørevei

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel
- Delareal 25 349 m2. Arealbruk: boligbebyggelse, nåværende
- Delareal 1 m2. Arealbruk: grønnstruktur (utgått), nåværende

Kommuneplaner under arbeid: Kommuneplanens arealdel 2026–2038

Bebyggelsesplan: Kurland, delfelt 1 og 5
- Delareal 282 m2. Formål: felles gangareal
- Delareal 1 057 m2. Formål: garasje
- Delareal 12 354 m2. Formål: konsentrert småhusbebyggelse
- Delareal 6 987 m2. Formål: felles grøntareal
- Delareal 315 m2. Formål: kjørevei
- Delareal 2 561 m2. Formål: felles parkeringsplass
- Delareal 1 790 m2. Formål: felles avkjørsel

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Eiendommen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom. Det er ikke registrert noen risiko for kvikkleireskred for området, men det er innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire. Det er middels til lav aktsomhetsgrad for radon i grunnen.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1976/809-2/8 13.02.1976 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KJØPER
KJØPER PLIKTER Å DEKKE PÅLØPNE RENTER OG OMKOSTNINGER UTGIFT ER VED DDIV OFF AREALER MV DEKKES ETTER OPPGAVE FL BEST
Kommentar: Skjøte for eiendommen gnr. 83, bnr. 75. Kjøper (borettslaget) plikter å dekke påløpte renter og omkostninger, utgifter ved diverse offentlige arealer og fellesarealer/friarealer, samt kommunaltekniske arbeider og andre fellesutgifter etter særskilt oppgave fra selger.

1977/1611-1/8 10.03.1977 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Kommentar: Eier av gnr. 83, bnr. 75 gir Lørenskog Elverk tillatelse til vederlagsfritt å sette opp en nettstasjon slik som vist med rødt på vedlagte kartutsnitt.

1980/1659-1/8 20.03.1980 ERKLÆRING/AVTALE
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Kommentar: Erklæring hvor eier av gnr. 83, bnr. 754 gir Lørenskog kommune rett til å ha liggende offentlige hovedledninger for vann, spillvann og overvann med nødvendige kummer på nevnte eiendom.

2017/1217307-1/200 02.11.2017 BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER
Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Kommentar: Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av lavspennings kabelanlegg og høyspennings kabelanlegg

2017/1217307-2/200 02.11.2017 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Kommentar: Adkomstrett med motorisert kjøretøy

2017/1217307-3/200 02.11.2017 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Bestemmelse om beplantning
Kommentar for 1217307: Overnenskomst mellom Hafslund Nett AS og Kurland I Borettslag om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av lavspennings kabelanlegg og høyspenningsanlegg.

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som

ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få:
· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller

foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,75% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Gebyr utlegg faktura takst (pr. faktura) kr. 1 500,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 29 700,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 200,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 148 825,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
- Selgers egenerklæring, datert 02.07.2026
- Tilstandsrapport, datert 26.07.2026
- Energiattest, datert 05.08.2026
- Brev fra forretningsfører, datert 20.07.2026
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2026, datert 03.06.2026
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 20.07.2026
- Kommuneplankart, datert 20.07.2026
- Ferdigattest, datert 14.04.1980
- Byggemeldte tegninger
- Servitutter

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 8. august 2026

Ansvarlig megler
Daniel Andersson, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99581339

Megler 2
Magnar Steen, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 91386380

Meglerforetaket
Nordvik Lørenskog
Haneborgveien 103
1463 FJELLHAMAR
Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919945958

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). BG30 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Havrestien 34

Nabolaget Kurland-Sandbekken - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Kurland skole (1-7 kl.) 337 elever, 17 klasser	5 min 0.5 km
Hammer skole (8-10 kl.) 300 elever, 25 klasser	10 min 4.1 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 346 elever, 23 klasser	10 min 4.3 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 564 elever, 40 klasser	13 min 6.2 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	8 min 3.1 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	9 min 4 km

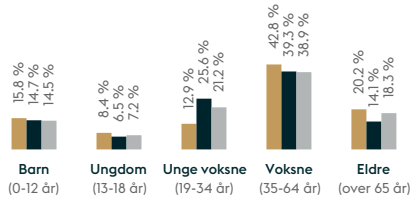
Offentlig transport

Sandbekkhallen Linje 300, 300E, 360	4 min 0.3 km
Strømmen stasjon Linje L1	10 min 3.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 19.5 km
Oslo Gardermoen	35 min

Barnehager

Kurland barnehage (1-5 år) 79 barn	4 min 0.3 km
Løvenstad barnehage (0-6 år) 66 barn	9 min 0.8 km
Løvlia barnehage (0-5 år) 63 barn	10 min 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kurland-Sandbekken	743	302
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Sykkel

Sport

Kurland balløkke (bingen)	3 min
Kurland skole	6 min
Fresh Fitness Strømmen	23 min
CrossFit Lillestrøm	8 min

«Flotte boligeiendommer, leiligheter og rekkehus»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Trafikk
Lite trafikk 85/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
2. juli 2026

Oppdragsnummer
65-0157/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Havrestien 34, 1479 KURLAND

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Kjell Tore Myre

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
23. juni 2001

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Forsikret gjennom Kurland 1 borettslag
Forsikret i: Tror det er Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet var pusset opp av forrige eier i løpet av siste året før vi overtok i 2001. Jeg vet ikke hvem som utførte arbeidet Det er blitt byttet fliser i dusjhjørnet nå i 2026. Ufaglært arbeid.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

Eventuell kommentar: Ble fortalt av forrige eier at det hadde vært en ekstern person som utførte membranarbeidet, da forrige eier pusset opp badet i 2000

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: Se over

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ca 2005: Byttet vinduer (Lokalt snekkerfirma innleid av borettslaget) Ca 2002: Utvidet/ byttet vindu i kjellerstue (godkjent av borettslagets styre) samt nytt tak og panel i kjellerstue. (egeninnsats) 2010: Byttet kjøkken (egeninnsats) inkl. ny el.kurs til platetopp (innleid elektriker, men husker ikke navnet på firma) 2016 (tror jeg) ble det i regi av borettslaget byttet terasseplatter på framsiden av hele rekken. 2017 - 2018: Borettslaget byttet tak og ytterveggsbekledning, samt etterisolerte vegger i alle rekker (Faglært arbeid) 2018: Ny og utvidet terasse (Egeninnsats)

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Faglært arbeid i regi av borettslaget før jeg flyttet inn.

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Innleid elektriker la opp ny kurs til komfyrtopp i 2010. Elektriker la opp ny stikkontakt på terasseside i forbindelse med renoveringen av tak og yttervegger i 2017/2018

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Februar 2026

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Borettslaget har klargjort alle garasjerekker for tilkobling av el-bil lader, men det er ikke etablert i min garasje.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget byttet hovedstoppekraner i alle boenheter. Husker ikke årstall.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Vannskade fra toalettsisterne i 1. etasje i 2020, medførte skifte av alle gulv samt utskifting av nedre deler av veggeri 1. etasje. det ble også byttet takplater i kjeller (med unntak av kjellerstue som ikke var affisert) Dette ble dekket av borettslagets forsikring, og arbeidet ble utført av firmaet Recover. Gulv på bad i 2. etasje har ikke riktig retning på fall, så vann kan renne utover gulvet ved dusjing. (Har vært slik hele tiden mens jeg har bodd her)

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

Eventuell kommentar: Ikke etter dreneringsjobben som ble gjort før jeg flyttet inn.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Det kom mus opp på loftet en kald vinter. (en gang før 2011) I forbindelse med renoveringen av tak og yttervegger i 2017/2018 ble det lagt nye musesperrer på yttervegger.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Borettslaget skal ha mottatt skaderapport i forbindelse med vannskaden i 2020.

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Borettslaget har meldt inn felles arealstørrelse for alle boenhetene i borettslaget.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 65-0157/26

Tilstandsrapport

Havrestien 34
1479 KURLAND

Referanse: 2026-1135
Matrikkel: 3222-83/75/0/0
Befaringsdato: 07.07.2026



Norske Boligrapporter

NITO

Kort om rapporten

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0 **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.

TG 1 **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.

TG 2 **Vesentlige avvik.** 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.

TG 3 **Store eller alvorlige avvik.** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

IU **Ikke undersøkt.** Brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle, og kan avvike fra endelige kostnader. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer (kr) ved eventuelle estimater:

Under 20 000	20 000–100 000	100 000–200 000	200 000–500 000	Over 500 000

Spesielt for oppdraget

- Undersøkelser og vurderinger er i hovedsak begrenset til den aktuelle boenhetens rammer. Det er ikke utført undersøkelser fra naboseksjonen. Rapporten viser hvilke elementer som under undersøkt i forbindelse med oppdraget.
- Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Oppsummering

Her oppsummeres bygningsdeler med TG 2, TG 3, TG IU og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Oppsummeringen er kun en oversikt, og hele rapporten må leses for full forståelse av vurderingene og rapportens omfang.



Boligen bærer preg av alder, bruksslitasje og avvik som krever tiltak. Det må påregnes kostnader knyttet til utbedringer og modernisering, både på kort og lengre sikt.

TG 3 Store eller alvorlige avvik 2 forhold

Våtrom · Bad - 2. etasje
Overflater, Sluk og tettesjikt/membran, Sanitærutstyr

Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under 25 mm.

Det er registrert at lekkasjevann ikke ledes til sluk, men kan renne ut av rommet.

Det er målt motfall i store deler av rommet, det vil si at gulvet heller bort fra sluket i stedet for mot det.

Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran.

Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker.

Våtrom · Vaskerom - Kjeller
Overflater, Sluk og tettesjikt/membran, Sanitærutstyr

Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under 25 mm.

Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.

Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid.

Det er ikke påvist en fungerende membran (vanntett sjikt).

Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker.

TG 2 Vesentlige avvik 13 forhold

Tak/Loft

Det er observert at spikre fra taktekking eller lekter stikker gjennom undertaket.

Drenering

Det er registrert lokale skader i drensplaten. Det er registrert saltutslag (hvite utfellinger av saltkrystaller) på grunnmuren, noe som viser at fukt har transportert gjennom muren. Dreneringen har nådd en alder hvor redusert funksjon må påregnes.

Terrengforhold

Terrengets fallforhold rundt grunnmuren gjør at vann kan bli liggende inntil muren.

Vinduer

Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking.

Avtrekk · Bad - 2. etasje

Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte. Avtrekket oppleves som svakt ved papirtest, noe som indikerer begrenset luftutskifting. Det er ingen lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør eller annen løsning.

Avtrekk · Vaskerom - Kjeller

Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte. Avtrekket oppleves som svakt ved papirtest, noe som indikerer begrenset luftutskifting.

Sanitærutstyr og ventilasjon · Toalettrom - 1. etasje

Vannrørene er av eldre dato.

Rom under terreng

Rom under terreng er foret ut/opp og kledd med organiske materialer (som treverk, gips e.l.). Ved hulltaking ble det registrert plastfolie (diffusjonssperre) bak innvendige overflater mot grunnmuren.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken

Vannrørene har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt begynner å øke.

Vannledninger

Det er registrert lavt vanntrykk i toalettrommet ved enkel funksjonstest. Vannrørene er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.

Avløpsrør

Avløpsrørene er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift. Boligens samlede ventilasjon vurderes som begrenset på grunn av registrerte avvik.

Varmtvannstank

Varmtvannsberederen har passert normal forventet levetid.

IU Ikke undersøkt 1 forhold

Byggegrunn

HMS Helse, miljø og sikkerhet 3 forhold

Rekkverk og håndløper

Det mangler håndløper på veggen i trappen innvendig.

Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

Skred- eller flomfare

Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleireskred.

Vurderinger

Taktekking TG 1

Yttertaket er tekket med asfaltbasert takpapp.
Opplysninger oppgitt av eier:
Nytt undertak og taktekking i hele borettslaget i 2017, samt nye takrenner og nedløp.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Flatt tak er vurdert visuelt med tanke på svekkelser, fallforhold, sluk, overløp, detaljer ved oppkanter, innfestning, overganger og gjennomføringer, samt vedlikehold og alder, ut fra hva som var tilgjengelig.

Yttervegg TG 1

Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.
Opplysninger oppgitt av eier:
Etterisolering og ny kledning i hele borettslaget, utført i 2017/18.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ytterveggen er kontrollert med tanke på deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade. Trepanelet er kontrollert med tanke på sprekker, vedlikeholdsnivå, lufting, materialvalg og synlige konstruksjonsdetaljer. Stikktaking er utført på tilfeldige punkter ved nedre kant av kledning og vinduer, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme. Konstruksjonen er undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Tak/Loft TG 2

Yttertaket er i trekonstruksjon.
Kaldtloft med adkomst via loftsluke. Gangbart gulv på deler av loftet.
Loftkonstruksjonen er i følge eier fra byggeåret.
Luftespalter i gesimser.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er observert at spikre fra taktekking eller lekter stikker gjennom undertaket.

Konsekvens: Spikrene kan fungere som kuldebroer, slik at varm og fuktig luft kondenserer på de kalde spikerhodene. Over tid kan dette føre til fuktpåvirkning og skader i undertaket eller tilhørende trekonstruksjon.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Konstruksjonen er kontrollert der det var tilgjengelig, med tanke på lekkasjer, fuktskader, råte, biologiske skadegjørere, svai/svank i møne, tetthet rundt gjennomføringer og ventilering/lufting av konstruksjonen. Merk at, mindre skader, biologiske skadegjørere og fuktmerker kan være vanskelige å oppdage og varierer med årstid/vær. Bæreevne/dimensjonering er ikke vurdert. Undersøkt fra: Loft og utvendig bakkenivå, uten bruk av stige eller drone. Dette gir en begrenset inspeksjonsmulighet av detaljer.

Byggegrunn IU

Byggegrunn er ukjent.

Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det gjøres ikke undersøkelser utover dette.

Drenering TG 2

Dreneringen er ifølge eier byttet i regi av borettslaget, eksakt alder er ikke kjent.
Utført før nåværende eier flyttet inn i tidlig 2000-tallet.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert lokale skader i drensplaten.

Konsekvens: Drensplaten skal lede vann bort fra grunnmuren og beskytte fuktsikringen. Skadene kan redusere funksjonen lokalt, og medføre økt fuktbelastning mot muren over tid. Utbedring av skader og korrekt avslutning med topplist anbefales for å opprettholde forutsatt funksjon.

2. Det er registrert saltutslag (hvite utfellinger av saltkrystaller) på grunnmuren, noe som viser at fukt har transportert gjennom muren.

Konsekvens: Dette har normalt ikke betydning for bæreevnen, men viser at muren har vært fuktpåvirket. Fuktpåvirkning kan over tid føre til nedbrytning av puss og maling. Årsaken er ofte knyttet til drenering eller fuktsikring, og tiltak kan bli nødvendig dersom fuktbelastningen vedvarer.

3. Dreneringen har nådd en alder hvor redusert funksjon må påregnes.

Konsekvens: Eldre dreneringssystemer kan over tid miste effekt eller tettes, noe som kan gi økt fuktbelastning mot grunnmuren. Dette kan føre til økt fuktbelastning i rom under terreng. Det må forventes behov for vedlikehold eller fornyelse av drenering og utvendig fuktsikring på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Det er undersøkt om drenering og sikring mot vann og fuktighet har symptomer på å være utett eller skadet, basert på visuelle observasjoner fra utsiden og rom under terreng. Drenssystemer er skjult og ikke tilgjengelig for full kontroll uten graving. Vurderingen bygger på synlige symptomer og opplyst alder.

Grunnmur/fundament TG 1

Grunnmur i betong. Fundamentering er ikke synlig.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av grunnmuren er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skader og avskallet puss. Større deler av muren er skjult for inspeksjon.

Terrengforhold

REGISTRERTE AVVIK

1. Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleireskred.

Konsekvens: Kvikkleire er en type leire som i sjeldne tilfeller kan bli ustabil hvis grunnen belastes eller graves i. At boligen ligger i et slikt område betyr at man bør være ekstra oppmerksom ved bygge- eller gravearbeider, og at slike tiltak ofte må vurderes nærmere. Les mer om dette på: https://www.nve.no/ Kart: https://temakart.nve.no/tema/kvikkleire

Vinduer TG 2

Vinduer med isolerglass, produsert i 2003.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking.

Konsekvens: Årsaken er ofte bevegelser i konstruksjoner/bygningen og/eller skjevheter i vinduer som kan oppstå over tid som følge av normal bruk og slitasje. Forholdet kan gi økt slitasje og tyngre betjening. Justering av vinduer anbefales.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Dører TG 1

Ytterdør i tre, uten datomerking. Skiftet i 2017.

Balkongdøren er produsert i 2003.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ytterdøren er vurdert med tanke på innsettingsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm, tetting), der dette er synlig.
Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkong/terrasse ol. TG 1

Terrasse i trekonstruksjon, i forbindelse med inngangspartiet, målt til ca. 13 m².

Himmelretning: Øst.

Terrasse i trekonstruksjon, målt til ca. 34 m².

Himmelretning: Vest.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Terrasse er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning.

Bad - 2. etasje - Om rommet

Badet er ifølge eier fra ca. 2000.

Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Bad - 2. etasje TG 3

Overflater

Fliser på gulv og vegg. Trepanel i himlingen.

Vurdering av registrerte avvik

1. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under 25 mm.

Konsekvens: Det er terskel i døren, men det foreligger ikke dokumentasjon på at membranen er ført tilstrekkelig opp i eller bak terskelen. Løsningen gir usikkerhet om fuktsikkerheten ved døråpningen, med tanke på fuktpåvirkning og eventuelt skader i tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje eller vannsøl.

2. Det er registrert at lekkasjevann ikke ledes til sluk, men kan renne ut av rommet.

Konsekvens: Dette betyr at dersom det oppstår en lekkasje eller større vannsøl, vil ikke vannet bli samlet opp og ført til sluket slik det skal. Vann kan da trenge inn i tilstøtende rom og konstruksjoner, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og følgeskader over tid.

3. Det er målt motfall i store deler av rommet, det vil si at gulvet heller bort fra sluket i stedet for mot det.

Konsekvens: Dette medfører at vann ikke ledes dit det skal, men kan bli stående eller renne mot vegger og terskel. Ved lekkasje eller større vannsøl øker dette risikoen for at fukt trenger inn i konstruksjonen og kan forårsake skader over tid. Forholdet bør utbedres for å sikre trygg avrenning til sluk.

4. Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid.

Konsekvens: Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

Vurderte forhold og avgrensninger

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Sluk og tettesjikt/membran

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 10 mm.

Vurdering av registrerte avvik

1. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran.

Konsekvens: Når vanntett sjikt ikke kan bekreftes, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt. At membran ikke er synlig er vanlig i enkelte typer løsninger, men forholdet ligger likevel under kriteriene for tilstandsgrad 2.

2. Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Konsekvens: Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.

3. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

Konsekvens: Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

Vurderte forhold og avgrensninger

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på

utettheter/skadelig fukt. Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Sanitærutstyr

Innredning: Skap med profilerte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett og dusj på gulv.

Vurdering av registrerte avvik

1. Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker.

Konsekvens: Dette øker muligheten for utettheter. Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

Vurderte forhold og avgrensninger

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

KOSTNADSESTIMAT FOR UTBEDRING (SAMLET)

200 000 – 500 000 kr

Kostnader knyttet til renovering av baderommet må påberegnes.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

Bad - 2. etasje - Avtrekk TG 2

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.

REGISTRERTE AVVIK

1. Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte.

Konsekvens: Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

2. Avtrekket oppleves som svakt ved papirtest, noe som indikerer begrenset luftutskifting.

Konsekvens: Når fuktig luft ikke fjernes effektivt, kan fukt bli værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflater, noe som kan påvirke levetid og funksjon dersom forholdet vedvarer.

3. Det er ingen lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør eller annen løsning.

Konsekvens: Manglende tilluft kan redusere effekten av avtrekket, slik at fuktig luft blir værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflater. Det anbefales å etablere løsning for tilluft.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - 2. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG 1

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet.

Måleresultat
Fuktmåling med piggelektrode i veggen er målt til under 6 vektprosent.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Vaskerom - Kjeller - Om rommet

Vaskerommet er ifølge eier av eldre dato.
Eksakt alder er ikke kjent.

Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Vaskerom - Kjeller TG 3

Overflater

Grovstøpt gulv uten toppbelegg. Våtromsplater på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurdering av registrerte avvik

1. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under 25 mm.

Konsekvens: Det er terskel i døren, men det foreligger ikke dokumentasjon på at membranen er ført tilstrekkelig opp i eller bak terskelen. Løsningen gir usikkerhet om fuktsikkerheten ved døråpningen, med tanke på fuktpåvirkning og eventuelt skader i tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje eller vannsøl.

2. Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.

Konsekvens: Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

3. Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid.

Konsekvens: Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

Vurderte forhold og avgrensninger

Overflater er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skjøter og underkant av veggplater, indikasjoner på fuktskade, knirk i gulv og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Sluk og tettesjikt/membran

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 11 mm.

Vurdering av registrerte avvik

1. Det er ikke påvist en fungerende membran (vanntett sjikt).

Konsekvens: Når vanntettingen mangler eller ikke fungerer som forutsatt, kan vann og fukt trenge inn i gulv og vegger. Over tid kan dette føre til fuktskader i konstruksjonen. Forholdet bør utbedres.

Vurderte forhold og avgrensninger

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt. Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Sanitærutstyr

Sanitærutstyr: Utslagsvask i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av registrerte avvik

1. Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker.

Konsekvens: Dette øker muligheten for utettheter. Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

Vurderte forhold og avgrensninger

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

KOSTNADSESTIMAT FOR UTBEDRING (SAMLET)

200 000 – 500 000 kr

Kostnader knyttet til renovering av vaskerommet må påbere

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

Vaskerom - Kjeller - Avtrekk TG 2

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

REGISTRERTE AVVIK

1. Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte.

Konsekvens: Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

2. Avtrekket oppleves som svakt ved papirtest, noe som indikerer begrenset luftutskifting.

Konsekvens: Når fuktig luft ikke fjernes effektivt, kan fukt bli værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflater, noe som kan påvirke levetid og funksjon dersom forholdet vedvarer.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vaskerom - Kjeller - Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG 1

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av vaskerommet.

Måleresultat
Fuktmåling med piggelektrode i veggen er målt til under 6 vektprosent.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Toalettrom - 1. etasje - Sanitærutstyr og ventilasjon TG 2

Ventilasjon: Elektrisk avtrekk på yttervegg. Luftepalte under dør.
Sanitærutstyr: Servant og veggfestet klosett.

REGISTRERTE AVVIK

1. Vannrørene er av eldre dato.

Konsekvens: Når rør blir gamle, øker faren for slitasje, lekkasjer og redusert driftssikkerhet. Det er ikke registrert konkrete feil ved befaringen, men det må påregnes høyere risiko for lekkasje og behov for utbedringer eller utskifting enn for nyere rør.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft (luft som slippes inn via ventiler i vegger og vinduer) fra tilstøtende rom. Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne.

Rom under terreng TG 2

Rom under terrenget er innredet.

Spørsmål til eier
Når ble rom under terreng innredet? TV-rom / kjellerstue - avdelt før jeg flyttet inn. Jeg har byttet veggpanel og takessplater ca 2003/2005.

Måleresultat
11,1 vektprosent.

REGISTRERTE AVVIK

1. Rom under terreng er foret ut/opp og kledd med organiske materialer (som treverk, gips e.l.).

Konsekvens: Dette regnes som en risikokonstruksjon i rom under terreng, da fukt kan trenge inn fra grunnmur/betong eller oppstå som kondens. Når konstruksjonen er lukket, kan fukt bli stående over tid og gi økt risiko for fuktskader. Løsningen innebærer derfor en forhøyet risiko i forbindelse med fuktproblematikk sammenlignet med åpne eller uorganiske konstruksjoner.

2. Ved hulltaking ble det registrert plastfolie (diffusjonssperre) bak innvendige overflater mot grunnmuren.

Konsekvens: En slik løsning kan redusere uttørking fra muren inn mot rommet. Dersom det tilføres fukt fra grunn eller konstruksjon, kan fukt bli stående i veggen over tid. Løsningen innebærer derfor en økt risiko for fuktproblematikk i rom under terreng, og forholdet bør vurderes nærmere.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige overflater i rom under terreng er kontrollert visuelt med tanke på riss/sprekker, setninger/jordtrykk, fuktskader og skadedyr. Merk at, skadedyr er svært vanskelig eller og ofte umulig å oppdage visuelt under befaringen. Det er sett etter ventiler. Fuktmåling ved hulltakning er utført for å undersøke om valgt punkt kan ha en fuktskade.

Innvendige trapper

REGISTRERTE AVVIK

1. Det mangler håndløper på veggen i trappen innvendig.

Konsekvens: Manglende håndløper i trappen gir lavere personsikkerhet i trappen.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken TG 2

Gulvoverflater består av laminatgulv.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i kobberrør.

REGISTRERTE AVVIK

1. Vannrørene har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt begynner å øke.

Konsekvens: Eldre rør har generelt høyere risiko for lekkasjer enn nye installasjoner. Hvor lenge rørene vil fungere videre kan ikke fastslås, men vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke vurdert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Vannledninger TG 2

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.

Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert lavt vanntrykk i toalettrommet ved enkel funksjonstest.

Konsekvens: Dette betyr at vannmengden fra kraner og dusj er redusert sammenlignet med det som er normalt. Forholdet kan gi redusert komfort i daglig bruk, og kan skyldes forhold i røropplegget, delvis tette rør eller ventiler, eller begrensninger på vanninntaket. Årsaken er ikke nærmere avklart ved befaringen. Det anbefales at en rørlegger undersøker anlegget for å avklare årsak og vurdere behov for tiltak.

2. Vannrørene er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.

Konsekvens: Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør TG 2

Synlige avløpsrør er i plast.

REGISTRERTE AVVIK

1. Avløpsrørene er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.

Konsekvens: Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon TG 2

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.
Ventilator på kjøkkenet, ledet ut gjennom yttervegg.

Spørsmål til eier
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Av eldre dato.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

REGISTRERTE AVVIK

1. Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift.

Konsekvens: Dette var vanlig da boligen ble oppført, men gir ofte mer varierende luftutskifting enn mekaniske anlegg. Ventilasjonen er avhengig av temperatur og værforhold, og kan i perioder være begrenset. Dette kan gi høyere luftfuktighet og lavere luftkvalitet sammenlignet med mekaniske avtrekk.

2. Boligens samlede ventilasjon vurderes som begrenset på grunn av registrerte avvik.

Konsekvens: Når luftutskiftingen er lav, kan fukt og forurenset luft bli værende lenger i rommene. Dette kan gi dårligere inneklima over tid.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Varmtvannstank TG 2

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 194 liter, produsert i 1998.

REGISTRERTE AVVIK

1. Varmtvannsberederen har passert normal forventet levetid.

Konsekvens: Eldre beredere har økt risiko for lekkasje og redusert funksjon som følge av slitasje og korrosjon i tank og komponenter. Utskifting må påregnes.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Radon

REGISTRERTE AVVIK

1. Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

Konsekvens: Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: https://dsa.no/radon/helserisiko Aktsomhetsgrad: På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/. For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringsskap med skrusikringer.
Sikringsskap montert i entré.

Spørsmål til eier (El-tilsyn)

- Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: **Ja**
- Dato for el-tilsyn: **27.02.2026**
- Referanse: **5518890**
- Resultat: **Tilsynssak er avsluttet**
- Arbeid utført etter tilsyn: **Nei**

Siden boligen har utført el-tilsyn for mindre enn fem år siden, er det ikke gjennomført forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det presiseres at undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er strengt regulert, med krav til både teknisk utførelse og kompetanse hos utførende. Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre el-kontroll.

Spørsmål til eier (om anlegget)

- Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: **Nei**

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet gjelder lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som er avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Dette omfatter at boligen ikke fremstår som oppdelt i brannceller, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurderingen er gjort etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Grensen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold utover det som følger av forskrift om tryggere bolighandel. Skjulte feil omfattes ikke.

Rekkverk og håndløper

Det mangler håndløper på veggen i trappen innvendig.
Konsekvens: Manglende håndløper i trappen gir lavere personsikkerhet i trappen.

Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.
Konsekvens: Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: https://dsa.no/radon/helserisiko Aktsomhetsgrad: På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/. For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

Skred- eller flomfare

Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleireskred.
Konsekvens: Kvikkleire er en type leire som i sjeldne tilfeller kan bli ustabil hvis grunnen belastes eller graves i. At boligen ligger i et slikt område betyr at man bør være ekstra oppmerksom ved bygge- eller gravearbeider, og at slike tiltak ofte må vurderes nærmere. Les mer om dette på: https://www.nve.no/ Kart: https://temakart.nve.no/tema/kvikkleire

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Boligen oppført med grunnmur i betong, yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, og yttertak i trekonstruksjon.

Oppvarmingssystem

Boligen har elektrisk oppvarming og peis.

Undersøkelser av pipe og ildsted er ikke et forskriftskrav, og inngår derfor ikke i denne rapporten.
For vurderinger av disse, anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Varmekabler i bad, vaskerom, WC, entré og kjellerstue.
Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Innvendige overflater

Gulv: Fliser, parkett og laminatgulv.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater. Tapetserte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater. Takessplater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,37 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2010.
Produsent: IKEA.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i heltre.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjerekke. Parkeringsplass og bod er fremvist av selger, men bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

Sidebygning

En garasje i enkel trekonstruksjon. Betongdekke. Yttervegger er kledd utvendig med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takste
Bygningen er en enkel side bygning og er enkelt beskrevet, men ikke tilstandsvurdert i denne rapporten.

Arealer

TOTALT AREAL

Alle bygninger

170 m²	151 m²	19 m²	–	47 m²
Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA

BRA-i internt bruksareal innenfor omsluttende vegger · **BRA-e** eksternt bruksareal utenfor boenheten · **BRA-b** innglasset balkong/altan · **TBA** åpne terrasser og balkonger · **Totalt BRA** sum av BRA-i, BRA-e og BRA-b

Rekkehus (Byggeår: 1980)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Kjeller	49 m²	-	-	**49 m²**	-
1. etasje	51 m²	5 m²	-	**56 m²**	47 m²
2. etasje	51 m²	-	-	**51 m²**	-
Sum Rekkehus	**151 m²**	**5 m²**	**-**	**156 m²**	**47 m²**

Romfordeling

Kjeller	BRA-i: Tre boder, Vaskerom, Kjellerstue, Gang
1. etasje	BRA-i: Toalettrom, Kjøkken, Stue, Entré BRA-e: Bod
2. etasje	BRA-i: Bad, Gang, Fire soverom

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Garasje

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
1. etasje	-	14 m²	-	**14 m²**	-
Sum Garasje	**-**	**14 m²**	**-**	**14 m²**	**-**

Romfordeling

1. etasje	BRA-e: Garasje

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Tilleggsopplysninger

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Dette punktet gjelder reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygginger og lignende som eier opplyser er utført av håndverkere i løpet av de siste fem årene.

Spørsmål til selger

Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene?**Nei**

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Det gjøres oppmerksom på at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygd, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Havrestien 34, 1479 KURLAND**
Matrikkel: **3222-83/75/0/0**

Eierform: **Andel**
Andelsnummer: **44**
Eier adkomstdokumenter: **Kjell Tore Myre**

Hjemmelshaver: **KURLAND I BORETTSLAG**

Kunde: **Kjell Tore Myre**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **07.07.2026**

Tilstede ved befaring: **Kjell Tore Myre (Kunde), Martin Schwabe Hoem (Sakkyndig)**

Rapportdato: **26.07.2026**

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Utførende

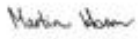
Foretak

Norske Boligrapporter AS
Org.nr. 935 214 033
www.norskeboligrapporter.no

Norske Boligrapporter

Sakkyndig

Martin Schwabe Hoem
Takstingeniør
E-post: mh@norskeboligrapporter.no
Tlf: 99512443



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav.
Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny

befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrader og referansenivå

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av undersøkelsene som er utført innenfor oppdragets rammer, og uttrykker forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

Tilstandsgrad 0: 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: 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: Vesentlige avvik. 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: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring

straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimater: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

enova

Energiattest



Adresse **Havrestien 34, 1479 KURLAND**	
Dato for energimerking **05.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-327349**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **150719720**
Gårdsnummer **83**	Bruksnummer **75**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1976**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **151,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **151,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **256,15 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **298,14 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **45 019 kWh**



Havrestien 34, 1479 KURLAND

Detaljering

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

Havrestien 34, 1479 KURLAND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 22: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 23: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

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

Generert 20.07.26
Vår ref.: 25 / 44
Meglers ref.: 65-0157/26

Boligopplysninger

Andel	44	**Bolignr**	
Boligselskap	025 Kurland I Borettslag	**Etasje**	1.etg
Adresse	Havrestien 34, 1479 KURLAND	**Oppr.ant.rom**	5
Eier(e)	Kjell Tore Myre	**Bygningstype**	Rekkehus

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

Felleskostnader og restanse

Selskapet er med i sikringsordning for felleskostnader.

Månedlig fakturering. Restanse pr 20.07.26: kr 9 500,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-07	2026-08	2026-09	2026-10	2026-11	2026-12
Eiendomsskatt		2 260				
Felleskostnader	4 945	4 945	4 945	4 945	4 945	4 945
Stipulerte avdrag	1 791	1 791	1 791	1 791	1 791	1 791
Stipulerte renter	2 764	2 764	2 764	2 764	2 764	2 764
Total	9 500	11 760	9 500	9 500	9 500	9 500

Andel fellesgjeld

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
HANDELSBANKEN 5,05% Annuitetslån, Info pr 30.06.26	4	54 096 515	601 072	08.03.19 - 30.06.43

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
HANDELSBANKEN - 5,05% Annuitetslån, Info pr 30.06.26	4	54 096 515	08.03.19 - 30.06.43

Selskap og eiendom

Selskap	025 Kurland I Borettslag (orgnr. 955621239)
Antall enheter	90
Styrets e-post	Styret@kurland1.no
Styreleder	Marit Hoff-Strand (40408859)
Forsikring	Söderberg & Partners AS (Polise 84935225)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	83/75
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett for medlemmer av BORI og andre boligbyggelag som er med i ordningen "Felles forkjøpsrett")
Styregodkjenning	Ja

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 612 239,00	**Andre inntekter**	kr 2 214,00
Formue	kr 47 653,00	**Utgifter**	kr 34 879,00

Merknader

Parkering; Borettslaget har 90 garasjer og 77 oppmerkede parkeringsplasser. September 2020 ble det installert infra struktur for elbil lading. Firma Ohmia har installert og andelseier kan leie med å bestille abonnement.

Norsk Brannvern årlig inspeksjon av røykvarslere og brannslukningsapparat

Innkalling til

Ordinær generalforsamling 03.06.2026

025 Kurland i Borettslag

DATO

3. juni 2026 · kl. 18:00

HVOR

Kurland skole

Innkalling til ordinær generalforsamling 03.06.2026 for Kurland I Borettslag

Møtested: Kurland skole
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer deg til å lese gjennom saksdokumentene i god tid før møtet.

Har du spørsmål eller forslag til vedtak i sakene som står på sakslisten, ber vi deg sende dem inn så tidlig som mulig. Da sparer vi tid på møtet, og styret kan undersøke eventuelle konsekvenser på forhånd.

Merk: Fristen for å melde inn nye saker har gått ut, og sakslisten er derfor endelig.

Med vennlig hilsen
Styret i Kurland I Borettslag

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene og får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

SAKSLISTE

Sak 1: Konstituering

Sak 2: Styrets årsrapport

Sak 3: Regnskap

Sak 4: Styrehonorar

Sak 5: Personvalg

Sak 6: Delegatvalg til boligbyggelaget

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1

"Morten Støa velges som møteleder. 2 deltagere fra møtet signerer protokollen. Innkallingen,
sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Lagt frem av styret

Styrets forslag ★ **Styrets innstilling**

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Lagt frem av styret

Styrets forslag ★ **Styrets innstilling**

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til udekket tap"

Sak 4: Styrehonorar

Lagt frem av styret

Styrehonorar

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 215.000,-. (oppjusteres med ca. 5% fra GF 2025)

Sak 5: Personvalg

Kandidater til Styreleder (1 år)

Marit Hoff-Strand

Kandidater til Styremedlem (2 år)

Vetle Røn Sonerud

Kristin Amine Sund

Kandidater til Varamedlem (1 år)

Heinz-Raimer Høyland

Arne Overøie

Jørn Olsen

Sak 6: Delegatvalg til boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.
Borettslag med 50-99 andeler har krav på 2 delegater
I tillegg velges like mange varadelegater.

Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen. Det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

Kandidater til Delegat

Jan Ekern
Kristin Amine Sund

Kandidater til Varadelegat

Morten Støa
Marit Hoff-Strand

7. Kurland I Borettslag - Styrets årsberetning 2025

Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:
Styreleder, Marit Hoff-Strand, Hvetestien 15
Styremedlem (nestleder), Morten Støa, Havrestien 30
Styremedlem (sekretær), Jan Ekern, Hvetestien 18
Styremedlem, Kristin Sund, Rugstien 27
Styremedlem, Vetle Røn Sonerud, Hvetestien 21
Varamedlem, Heinz-Raimer Høyland, Hvetestien 13
Varamedlem, Arnfinn Høgsaas, Rugstien 9
Varamedlem, Jørn Olsen, Rugstien 6

7.1 Selskapsinformasjon

Kurland I Borettslag er registrert i Enhetsregisteret med organisasjonsnummer 955 621 239 og er tilknyttet forretningsføreren BORI BBL. Borettslaget er organisert i samsvar med lov om borettslag (burettslagslova), og har som formål å forvalte eiendommen i tråd med andelseiernes interesser.

- **Forretningsfører**: BORI BBL
- **Revisor**: SLM Revisjon AS (statsautorisert), Lillestrøm

Post- og fakturainformasjon

Postadresse:
Kurland I Borettslag
Postboks 323
2001 Lillestrøm

Fakturaadresse:
Borettslaget foretrekker mottak av fakturaer i EHF-format til organisasjonsnummer 955 621 239. Dersom EHF ikke er mulig, kan PDF-faktura sendes til: faktura@bori.no

Ved bruk av papirfaktura, benytt følgende adresse:
Kurland I Borettslag
c/o BORI BBL
Org.nr. 955 621 239
Postboks 2719
7439 Trondheim

Diverse informasjon

- Borettslaget har egne vedtekter og husordensregler. Disse er tilgjengelige på borettslagets hjemmeside: www.kurland1.no.

- Energimerking er pålagt ved salg eller utleie av bolig. Energiattest kan utarbeides av eier via www.energimerking.no.
- Felles informasjon og beskjeder fra styret sendes ut per e-post. For å sikre god kommunikasjon, ber vi alle beboere holde kontaktinformasjonen sin oppdatert under "Min side" på www.bori.no.

For spørsmål eller henvendelser kan styret kontaktes på e-post: styret@kurland1.no

Borettslaget ble etablert i 1976 og omfatter 90 boenheter fordelt på 16 bygninger med adresser i Havrestien, Hvetestien og Rugstien.
Det finnes ingen næringslokaler tilknyttet borettslaget.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av BORI har forkjøpsrett ved salg av leiligheter. Som andelseier har man rett til å tre inn i høyeste bud, foran øvrige BORI-medlemmer. Ansiennitet regnes fra datoen BORI mottok innbetalingen for medlemskapet.

Forkjøpsrett utlyses på www.bori.no.

- Det er den enkeltes ansvar å følge med og melde interesse innen fristen.
- Ved overdragelse kan medlemmer med høyest ansiennitet tre inn i avtalt kjøpesum, uten å måtte delta aktivt i budrunden.

BORI registrerer omsetningspriser for alle overdragelser, og kan på forespørsel gi et anslag på markedsverdi.

Bruksoverlating (utleie)

Søknad om bruksoverlating sendes via "Min side" på www.bori.no. Søknadsskjema kan også lastes ned fra nettsiden eller fås ved henvendelse til BORI.
Styret behandler søknader fortløpende. Det er viktig at kontaktinformasjon for både eier og leietaker er oppdatert hos styret og forretningsfører.

7.2 Ansatte og arbeidsmiljø

Kurland I Borettslag har ingen ansatte. Det foreligger derfor ingen HMS-forpliktelser knyttet til arbeidsmiljø etter arbeidsmiljøloven.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet i borettslaget. Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages avvik som mulig kan medføre fare utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Borettslaget er gjennom internkontrollforskriften pålagt å ha et system for oppfølging av HMS. Kurland 1 har avtale med BORI HMS, som er en nettbasert løsning som gir digital kontroll på oppgaver og historikk tilknyttet internkontroll i borettslaget, herunder brannvern, el-kontroll på fellesanlegg, lekeplasser, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet. Systemet inneholder blant annet risikovurderinger for aktuelle områder, dokumentasjon på gjennomførte kontroller/vernerunder og eventuelle avvik. Les mer om Bori HMS på HMS - BORI.

Brannteknisk kontroll av alle boenheter ble gjennomført i 2025. Det er den enkelte beboers ansvar å utbedre avdekkede avvik. Alle boenheter fikk utdelt nytt brannslukningsapparat i 2023, så alle har apparat som er godkjent til dato.

Lekeplasser er satt opp av godkjente fagarbeidere. Lekeplasskontroll ble gjennomført av sertifisert personell i 2025. Kontrollen viste ingen alvorlige avvik. Avvik som ble avdekket er utbedret av godkjent personell i Bygårdsservice.

Styret forholder seg til tilbakemeldinger fra beboere om saker som lokk på kummer som mangler, elektrisk anlegg med mangler i garasjene eller saker tilknyttet lekeplassene, og sørger for at det er godkjente fagarbeidere som følger HMS krav når vi utfører arbeid i borettslaget.

7.3 Styrets arbeid

Siden ordinær generalforsamling torsdag 4. juni 2025 kl. 18.00 har styret avholdt månedlige møter og behandlet en rekke løpende saker. Blant disse er:

- Godkjenning av nye eiere
- Forkjøpsrettssaker
- Bruksoverlating
- Budsjettering og regulering av felleskostnader
- Etablering av ny HMS-portal
- Løpende vedlikehold
- Håndtering av forsikringssaker
- Brannrådgivning
- Kartlegging av gjenværende arbeid etter saneringsprosjektet.
- Etablering av samarbeid med rørlegger og snekker.

Styret har også hatt fokus på intern struktur og rutiner, med følgende mål for perioden:

- Vurdering av borettslagets økonomiske situasjon
- Vurdering og eventuelle justeringer av felleskostnader
- Fordeling av styreoppgaver for bedre oversikt og effektivitet
- Ferdigstilling av saneringsprosjektet.
- Oppstart av digital føring av protokoller og forbedret årsrapportering i den nye BORI-portalen
- Gjennomgang av eksisterende avtaler med vaktmester, Telia, Aneo og Bori.

Styret behandler saker på styremøter som avholdes omtrent én gang i måneden. Det betyr at det kan ta noe tid før man får svar, og vi ber derfor om at saker meldes inn i god tid. Enkle saker som ikke krever vedtak, håndteres fortløpende mellom møtene.

Styrets arbeid har i stor grad vært rettet mot å sikre en stabil, effektiv og oversiktlig drift. Det har vært høy aktivitet innen vedlikehold de siste årene, og styret har som prinsipp å ferdigstille pågående tiltak før nye settes i gang.

I arbeidet legger styret vekt på gode og gjennomtenkte beslutninger, med økonomi som en sentral del av vurderingene. Borettslaget har allerede et betydelig lån og relativt høy husleie, og det er derfor et mål å unngå unødvendige kostnadsøkninger.

Styret vurderer fortløpende behov for vedlikehold og forbedringer. Blant annet ses det på løsninger for avfallshåndtering, særlig med tanke på økende antall avfallsbeholdere i gatene. Dette er imidlertid tiltak som innebærer kostnader, og må vurderes opp mot borettslagets økonomi og øvrige prioriteringer.

Styret setter pris på innspill fra beboerne og et godt samarbeid for å ivareta et trygt og trivelig bomiljø.

7.4 Driften av borettslaget

Borettslaget har avtale med Bygårdsservice om vaktmestertjenester. Disse er ansvarlig for blant annet gressklipping, søppeltømming (av felles søppelkasser), snøbrøyting, strøing, feiing, bistand på dugnad, skifting av utepærer på fellesarealer, kontroll av lekeapparater o.l.
Styret har gjennomgått kontrakten med Bygårdsservice og påpekt mangelfull snøbrøyting. Bygårdservice har utvidet maskinparken sin for bedre å møte vilkårene som er satt i kontrakten. Kontrakten ble gjennomgått og fornyet høsten 2025.

7.3 Dugnad og avfallshåndtering

Borettslaget gjennomfører to årlige dugnader — én om våren og én om høsten — som et viktig bidrag til trivsel og fellesskap i området.

I forbindelse med dugnadene har det tidligere vært bestilt containere. Dette har imidlertid vist seg å være en kostbar løsning, og styret har derfor besluttet å justere ordningen.
Vårdugnad: Det legges ut blanke sekker til hageavfall. Beboere bes fylle disse og plassere dem samlet utenfor hver rekke. Avfallet hentes deretter av Bygårdsservice.
Høstdugnad: Det vil fortsatt tilbys en løsning for bortkjøring av hageavfall, men i en mer kostnadseffektiv form enn tidligere.

I årets dugnad vil det også legges økt vekt på vedlikeholdsoppgaver der det er hensiktsmessig at beboere selv kan bidra. Styret arbeider med å identifisere hvilke tiltak som egner seg for dugnad, blant annet knyttet til enklere vedlikehold og fasadetiltak. Dette sees i sammenheng med en helhetlig vurdering av behov for vask og eventuell maling av bygningsmassen, hvor deler av arbeidet vil kunne utføres av eksterne aktører.

Styret vurderer fortløpende hvordan både vedlikeholdsarbeid og avfallshåndtering i forbindelse med dugnader kan organiseres på en praktisk og økonomisk forsvarlig måte.

7.6 Planlagt vedlikehold

Videre undersøker styret muligheter for en bedre løsning for avfallshåndtering. Det har vært dialog med ROAF og ulike leverandører av avfallsløsninger. Per nå innhenter styret priser for utstyr (dunker) og nødvendige grunnarbeider. Før det eventuelt iverksettes tiltak, vil dette vurderes opp mot borettslagets økonomi.

Styret planlegger for nødvendig rengjøring av fasader, spesielt hvite fasader bærer preg av grønske. Styret henter inn pris på dette og vurderer tilbudet opp mot borettslagets økonomi.

7.7 Soppsaken

Prosjektet med sanering av loftene etter muggsopputviklingen er nå avsluttet. Humid AS har godkjent arbeidet og det er grunn til å være optimistiske med tanke på begrenset eller ingen ny soppvekst på loftene i årene som kommer.

Som kjent er det loftene som er sanert. Eventuell muggsopp på tak i boder og ved inngangspartier er ikke til skade for byggets soliditet. Det ble derfor besluttet før saneringsprosjektet at borettslaget ikke kommer til å gjøre noe med det. Den enkelte beboer vurderer selv hva de kan oppbevare i bodene og om de eventuelt ønsker å bekoste sanering selv.

I etterkant av saneringsprosjektet har det dukket opp lekkasje rundt enkelte piper, og arbeid med å utbedre dette pågår.

8. Regnskapet for 2025

Regnskapet for 2025 viser et driftsresultat på kr 4 825 566 og et positivt årsresultat på kr 1 885 654.

Styret foreslår at årsresultatet overføres til udekket tap.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Rep og vedlikehold tilknyttet rehabilitering av loftene er delvis gjennomført i løpet av 2025. Det er fremdeles noe arbeid som gjenstår og man brukte derfor 658 000 kr mindre enn budsjettert i løpet av året.
- Lønnskostnader ender 114 000 kr over budsjett grunnet en ekstraordinær godtgjørelse til styret på grunn av tapt inntekt i forbindelse med rettssaken.
- Kommunale avgifter – Fra kommunen ble det flagget en ytterligere økning i de kommunale avgiftene, og dette ble hensyntatt i budsjett. Faktiske kostnader endte litt under 2024 nivå og vi har derfor en besparelse på 434 000 kr mot budsjett.
- Finanskostnadene ender totalt 289 000 kr over budsjett. Dette skyldes renteinntekter på 199 000 kr som det ikke var budsjettert for og rentekostnader som ender 90 000 kr lavere enn budsjett.

Ved utgangen av 2025 hadde vi en disponible bankinnskudd på kr 4 178 756.

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er ikke foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar. Fremtidige tiltak planlegges finansiert ved låneopptak.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske, eller av annen karakter, fra 31.12.2025 og frem til styrets årsberetning er avgitt.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvisende oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2025 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

8.1 Kostnadsutvikling / budsjett for 2026

Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

Rep og vedlikehold

I budsjettet for 2026 er det inkludert kr 500 000 til rep og vedlikehold som ikke ble sluttført i 2025. I arbeidet med rehabilitering av takene dukket det opp noen utfordringer som forskjøv ferdigstillelsen og noe arbeid gjenstår inn i 2026.

Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en økning på 5% fra budsjettet for 2025. Faktiske kostnader endte på budsjett for 2025. Dette er 155 000 kr høyere enn faktisk kostnad i 2024.

Kommunale avgifter

Det er lagt til grunn en økning på 15% i forhold til faktiske kostnader for 2025. Kommunale avgifter er vanskelig å budsjettere da kommunen har skrudd kraftig på disse gebyrene de siste årene.

Finanskostnader

For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2025 lagt til grunn ved budsjetteringen. For 2026 har vi valgt å ikke budsjettere med renteinntekter. Etter budsjettet ble lagd så har det kommet signaler som kan tyde på at rentene skal litt oppover igjen. Vi har da en liten buffer i renteinntekter som ikke er budsjettert.

Øvrig

Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2026 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.
På slutten av 2025 vedtok Lørenskog kommune eiendomsskatt og dette er ikke hensyntatt i budsjettet for 2026. Varslet eiendomsskatt fra kommunen er på 406 000 kr per nå og tilsvarer en andel på 4 511 kr per enhet.

Fremtidsutsikter

Som vi har sett de senere årene så er det stor usikkerhet i verdensmarkedene og det har vært vanskelig å spå effektene på kortere sikt. Rentene har holdt seg høye og forventede rentereduksjoner lar vente på seg. Også Lørenskog kommune sliter økonomisk, og dette medfører stadig økende kommunale avgifter, og innførsel av eiendomsskatt.

Nå kan det se ut som om kostnadene til rehabilitering av takene våre nærmer seg slutten og vi har disponible midler i borettslaget til å dekke de gjenstående arbeidene.

Vi jobber fortsatt aktivt med å kutte de kostnadene vi klarer ved å skyve på oppgraderinger og utbedringer så langt det er forsvarlig. Et hovedfokus fremover vil være å holde kostnadene nede for å minimere økningen i husleien fremover.

9. Forsikring

Felleskostnader

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader gjennom Borettslagenes Sikringsordning AS.

Bygninger

Borettslagets bygninger og eiendom er forsikret i Gjensidige Skade, polisenummer 84935225. Forsikringen dekker som hovedregel plutselige og uforutsette skader. Skader som skyldes manglende vedlikehold dekkes ikke.

Vi minner om at andelseiere selv har ansvar for vedlikehold i henhold til borettslagets vedtekter, husordensregler og borettslagsloven. Dette innebærer også ansvar for å melde fra om avvik eller skader, samt å følge opp og utbedre forhold som avdekkes og som faller inn under andelseiers vedlikeholdsplikt.

Ved skader hvor forsikringen benyttes, vil egenandel som hovedregel belastes den enkelte andelseier dersom forholdet omfattes av dennes ansvar.

Denne forsikringen gjelder under Heldekning for boligsammenslutning gjennom BORI og har følgende betingelser:

- Egenandel: kr 12.000,-

- Våtrom: Følgeskader av utett våtrom dekkes, men vedlikehold av selve våtrommet er andelseiers ansvar.
- Innbo: Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre — andelseiere må selv tegne innboforsikring.

Skadedyr

Forsikringen inkluderer dekning for skadedyr via Norsk Hussopp Forsikring. Dette omfatter blant annet bekjempelse av mus og rotter ved påvist aktivitet, samt skade forårsaket av insekter. Se fullstendige vilkår for detaljer.

Skademelding: Sendes via www.bori.no eller direkte til til: skade@hussoppen.no

- Telefon: 22 28 31 50
- Vakttelefon Gjensidige (ved akutte skader): 915 03100

10. Kabel-TV og bredbånd

Leverandør av TV og bredbånd til Kurland I borettslag er pr tid Telia. Vi har allerede en avtale som strekker seg til 30.06.27
I avtalen kan det velges mellom 2 pakker som ikke medfører tilleggskostnader.

Pakke 1:

- 60 valgpoeng og tilgang til alle tv- og strømmekanaler Telia leverer.
- 50/50Mbps bredbåndshastighet (som vil være nok for flere beboere)

Pakke 2:

- 120 valgpoeng og tilgang til alle tv- og strømmekanaler Telia leverer.
- 20/20Mbps bredbåndshastighet (Dette kan oppleves noe tregt dersom internett benyttes av flere i husholdningen samtidig til f.eks streaming)

I tillegg til disse prefabrikkerte pakkene er det også mulig å gjøre modifiseringer på ønsket hastighet eller eventuelt kjøpe flere valgpoeng om det skulle være ønskelig hos hver enkelt beboer. Dette er utenfor avtalepakken og medfører selvfølgelig ekstra kostnader. Her kan det bl.a velges inntil 1250Mbps og 210 valgpoeng.

Hvilken pakke og hvilket ekstrainnhold du eventuelt ønsker kan enkelt endres inne på mine sider hos Telia. Her kan du også eventuelt velge helt bort ekstra valgpoeng for å få 750Mbps internetthastighet uten ekstra kostnader.
Valgpoengene kan benyttes til forskjellige streaming tjenester eller tv-kanaler som ikke er inkludert i Telia sin standard tv-pakke.

Ettersom avtalen nå går inn i sitt siste ordinære år vil styret begynne å se på alternative løsninger samt hente priser på nye leverandører og eventuelt vurdere utskiftning.

11. Parkering, lading av bil og strøm

Parkering

Borettslaget har 60 oppmerkede parkeringsplasser og 90 garasjer.

Garasje følger andelsleilighet. Fri parkering på parkeringsplass. I husordensreglene står følgende: 'Det må ikke plasseres gjenstander eller utstyr i garasjene som hindrer bruken av disse til parkering. Garasjene *skal* brukes. Kun ved kortere opphold kan en evt. ledig parkeringsplass benyttes. Beboere uten bil bes om å leie ut garasjen til andre beboere. Garasjene kan ikke leies ut til noen utenom borettslaget.'

Lading av bil

Aneo er leverandør av ladetilbud og -infrastruktur i garasjene. De opererer med en fast månedspris som pr 1. april 2026 er på 399,- hvor det i tillegg betales det 50+3+88 øre pr kWt i strømforbruk.

Pr nå er det elbil-lader i 38 av våre 90 garasjer. De som ikke har, men ønsker dette, tar direkte kontakt med Aneo på https://www.aneomobility.com/no, og velger KURLAND I BORETTSLAG ved bestilling.

Aneo har etableringsgebyr på 4390,- og oppstartspris på 599,-. I tillegg har borettslaget et generalforsamlingsvedtak på kr 3000,- i gravegebyr for alle som velger elbil-lading i garasjen. Dette har ikke blitt fulgt opp tilstrekkelig fra styret frem til nå, men vi gjennomgår rutinene våre og vil følge opp dette videre.

Norgespris på strøm

Dere bestemmer selv om dere ønsker Norgespris på strøm eller ikke. Eventuell bestilling utføres på elhub.no.

For elbil-ladingen i garasjene så er det styret som bestemmer på vegne av alle laderne i borettslaget, og styret besluttet å gå for Norgespris på strømmen i garasjene fra oktober 2025. Denne avtalen gjelder ut 2026.

12. Godkjenning av årsmelding

Denne årsmeldingen ble godkjent av styret den 21. april 2026.

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2025

Kurland I Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	9 884 544	8 861 548	9 884 656	10 272 506
Annen driftsinntekt	2	52 072	1 816	0	0
Sum driftsinntekter		**9 936 616**	**8 863 364**	**9 884 656**	**10 272 506**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	335 454	221 354	221 354	232 764
Konsulenttjenester	4	239 022	267 036	196 000	241 500
Kontingenter	5	72 725	63 725	72 725	76 000
Rep og vedlikehold	6	621 154	3 914 040	1 280 000	546 000
Forsikringer		823 717	706 128	823 800	865 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		2 136 419	2 223 629	2 570 000	2 456 000
Energi og fyring		24 491	47 233	45 000	40 000
Kabel-TV og telefoni		424 420	391 964	411 999	435 000
Driftskostnader	7	356 892	343 770	362 500	378 000
Andre driftskostnader	8	76 758	127 609	58 498	68 500
Sum driftskostnader		**5 111 050**	**8 306 488**	**6 041 876**	**5 338 764**
Driftsresultat før finansposter		**4 825 566**	**556 876**	**3 842 780**	**4 933 742**
Finansielle poster					
Finansinntekt		199 234	190 790	0	0
Finanskostnad		3 139 146	3 314 445	3 228 734	2 985 627
Sum finansposter		**-2 939 912**	**-3 123 656**	**-3 228 734**	**-2 985 627**
Årsresultat		**1 885 654**	**-2 566 779**	**614 046**	**1 948 115**
Overført udekket tap	12	1 885 654	-2 566 779	0	0
Sum disponering		**1 885 654**	**-2 566 779**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2025

Kurland I Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 15	21 487 274	21 487 274
Sum varige driftsmidler		21 487 274	21 487 274
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**21 487 274**	**21 487 274**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		1 009 232	917 619
Kundefordringer		9 227	0
Sum fordringer		1 018 459	917 619
Bankinnskudd, kasse o.l.		4 178 756	4 106 195
Skattetrekkkonto	10	105 390	0
Sum omløpsmidler		**5 302 604**	**5 023 813**
SUM EIENDELER		**26 789 879**	**26 511 088**

Balanse 31.12.2025

Kurland I Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	11	9 000	9 000
Udekket tap	12	-36 439 356	-38 325 010
Sum egenkapital		**-36 430 356**	**-38 316 010**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 15	55 101 484	56 904 206
Borettsinnskudd	14, 15	7 055 100	7 055 100
Sum langsiktig gjeld		62 156 584	63 959 306
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		898 430	833 486
Annen kortsiktig gjeld	16	165 220	34 306
Sum kortsiktig gjeld		1 063 651	867 791
Sum gjeld		**63 220 235**	**64 827 097**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**26 789 879**	**26 511 088**

Kurland I Borettslag

Marit Hoff-Strand
Styrets leder

Morten Støa
Styremedlem

Jan Vegrim Ekern
Styremedlem

Vetle Røn Sonerud
Styremedlem

Kristin Amine Sund
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.
Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Borettslaget har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i eiendommen Knr.Gnr.Bnr. 3222.83.75, som eies og forvaltes av borettslaget.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Generelle Felleskostnader	4 858 920	4 000 320	4 858 985	5 340 560
Stipulerte renter	3 229 200	3 040 200	3 228 734	2 985 627
Stipulerte avdrag	1 784 160	1 800 360	1 784 669	1 934 052
Kommunale avgifter	12 264	10 668	12 268	12 267
Forsikring	0	10 000	0	0
Sum felleskostnader	**9 884 544**	**8 861 548**	**9 884 656**	**10 272 506**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Andre inntekter	49 072	1 816	0	0
El bil/ladeanlegg	3 000	0	0	0
Sum andre driftsinntekter	**52 072**	**1 816**	**0**	**0**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	294 000	194 000	194 000	204 000
Arbeidsgiveravgift	41 454	27 354	27 354	28 764
Sum lønnskostnader	**335 454**	**221 354**	**221 354**	**232 764**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2024/2025.
Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.
Styret har også fått dekket utgifter i fbm. gave kr. 1 000, ref. note 8.

Borettslaget har ingen ansatte.
Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjon	5 875	5 813	6 000	7 000
Forretningsførerhonorar	189 222	180 555	190 000	197 000
Juridisk bistand	18 513	36 094	0	25 000
Teknisk bistand	13 938	44 574	0	0
HMS	11 475	0	0	12 500
Sum konsulenttjenester	**239 022**	**267 036**	**196 000**	**241 500**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kontingent NBBL	5 225	5 225	5 225	15 000
Kontingent BORI	31 500	31 500	31 500	34 000
Andre kontingenter	36 000	27 000	36 000	27 000
Sum kontingenter	**72 725**	**63 725**	**72 725**	**76 000**

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold bygg	111 828	3 654	25 000	25 000
Vedlikehold VVS	0	0	25 000	10 000
Vedlikehold elektro	4 266	0	30 000	10 000
Vedlikehold utvendig anlegg	10 451	0	0	0
Vedlikehold brannsikring	40 161	49 241	50 000	0
Dugnadskostnader	448	514	0	1 000
Egenandel forsikringsskader	34 000	42 000	0	0
Større vedlikehold/påkostninger	420 000	3 818 631	1 150 000	500 000
Sum vedlikeholdskostnader	**621 154**	**3 914 040**	**1 280 000**	**546 000**

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vaktmestertjenester	356 892	341 520	360 000	378 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	0	2 250	2 500	0
Sum driftskostnader	**356 892**	**343 770**	**362 500**	**378 000**

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Skadedyrbekjempelse	0	6 000	0	0
Søppeltømming/container	58 934	106 237	39 999	50 000
Lyspærer, sikringer etc	1 216	0	0	0
Lisenser/software	7 959	7 861	9 999	10 000
Generalforsamling/årsmøte	976	1 511	2 500	2 500
Annen kontorkostnad	364	0	0	0
Gave, ikke fradragsberettiget	1 000	0	0	0
Bank og kortgebyrer	6 310	6 000	6 000	6 000
Sum andre driftskostnader	**76 758**	**127 609**	**58 498**	**68 500**

Note 9 Anleggsmidler

	P-plasser	Traktorgarasje /boder	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01	420 110	2 749	21 064 415
Årets tilgang	0	0	0
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	420 110	2 749	21 064 415
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12	420 110	2 749	21 064 415
Anskaffelsesår	1977	1977	1977

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.
Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 10 Bundne midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Bankinnskudd for skattetrekk	105 390	0
Sum skattetrekkonto	**105 390**	**0**

Note 11 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 9 000 fordelt på 90 à kr. 100.

Note 12 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-38 325 010	-35 758 230
Tilført til/fra EK fra årets resultat	1 885 654	-2 566 779
Sum opptjent egenkapital 31.12	-36 439 356	-38 325 010
Udekket tap 31.12	-36 439 356	-38 325 010

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 13 Pantelån

Pantelån	
Kreditor	HANDELSBANKEN
Lånenummer	90497162466
Opptaksår	2019
Rentesats	5,24
Beregnet innfridd	**08.07.2043**
Opprinnelig lånebeløp	66 500 000
Nedbetalt tidligere	9 595 794
Nedbetalt i år	1 802 722
Innbetalt IN i perioden	0
Lånesaldo 31.12	**55 101 484**
Saldo 5 år frem i tid	45 785 876

Note 14 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

Note 15 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2025	**Regnskap 2024**
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	62 156 584	63 959 306
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	21 487 274	21 487 274
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	73 555 100	73 555 100

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 16 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Forskuddstrekk	105 390	0
Skyldig arbeidsgiveravgift	41 454	0
Påløpt rente	15 820	17 848
Andre påløpte kostnader	2 556	5 407
Uopptjent inntekt	0	11 051
Sum annen kortsiktig gjeld	**165 220**	**34 306**

Note 17 Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler 01.01	**4 156 022**	**8 421 827**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	1 885 654	-2 566 779
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-1 802 722	-1 699 025
B. Årets endring i disponible midler	82 932	-4 265 804
C. Disponible midler 31.12	**4 238 954**	**4 156 022**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	5 302 604	5 023 813
- Kortsiktig gjeld	1 063 651	867 791
= Disponible midler 31.12	**4 238 954**	**4 156 022**

2026-04-21 10:12:55
Kristin Amine Sund

bankID

NO BankID - 9578-5994-4-515338

2026-04-21 10:58:41
MORTEN STØA

bankID

NO BankID - 9578-5995-4-46237

2026-04-21 20:02:29
JAN VEGRIM EKERN

bankID

NO BankID - 9578-5999-4-1306512

2026-04-21 20:03:33
Vetle Røn Sonerud

bankID

NO BankID - 9578-5994-4-2997747

2026-04-29 14:52:10
Marit Hoff

bankID

NO BankID - 9578-5998-4-804977

Til generalforsamlingen i Kurland I Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kurland I Borettslag som viser et overskudd på NOK 1 885 654. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 30.04.2026

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Lillestrøm, 30. april 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
30.04.2026

PROTOKOLL

Fra ordinær Generalforsamling i Kurland I Borettslag avholdt 03.06.2025 på Kurland skole kl.1800. Den oppsatte sakslisten ble referert.

SAK 1 **KONSTITUERING**

1. Valg av møteleder, Valgt ble: Morten Støa
2. Opptak av navnefortegnelse
   Til stede fra andelseierne: 14 stemmeberettigede, 0 fullmakter.
   Totalt: 14 stemmeberettigede andelseiere.
3. Valg av sekretær og 2 andelseiere til å underskrive protokollen
   Jan Ekern sekretær,
   Lars Johansen og Arne Overøie som vitner valgt til å underskrive protokollen.
4. Spørsmålet om møtet er lovlig kalt inn
   Det ble foreslått å godkjenne den måte årsmøtet var innkalt på og erklære denne for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

SAK 2 **ÅRSBERETNING FOR 2025**

Styrets årsberetning for 2025 ble foreslått tatt til etterretning og godkjent.
Vedtak: Godkjent

SAK 3 **ÅRSOPPGJØRET FOR 2025**

1. Regnskapet for 2025
   Resultatregnskap og balanseregnskap ble referert og foreslått godkjent.
   Vedtak: Godkjent
2. Anvendelse av årsresultatet
   Styret foreslår at resultatet. Kr 1 885 654, overføres til udekket tap
   Vedtak: Godkjent

SAK 4 **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

1. Styrehonorarer foreslås økt til kr 215.000,- (oppjustert med ca 5% fra GF 2025
, Vedtak: Godkjent

SAK 5 **INNKOMNE FORSLAG.**

Ingen innkomne forslag

SAK 6 **VALG**

A) Valg av styreleder 1 år: Marit Hoff-Strand
B) Valg av 2 styremedlemmer 2 år: Vetle Røn Sonerud, Kristin Amine Sund
C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år:
Heinz Raimer-Høyland, Arne Overøie, Jørn Olsen
D) Valg av 3 medlemmer til valgkomite:
Iselin Steen Myrvang og Geir Gunnar Christiansen
E) Valg av 2 delegater: Jan Ekern og Kristin Sund
2 vara: Morten Støa og Marit Hoff-Strand

Protokollen undertegnet av:

Morten Støa (sign)
møteleder

Arne Overøie (sign)
protokollvitne

Lars Johansen (sign)
protokollvitne

PROTOKOLL

Fra ordinær Generalforsamling i Kurland I Borettslag avholdt 03.06.2025 på Kurland skole kl.1800. Den oppsatte sakslisten ble referert.

SAK 1 **KONSTITUERING**

1. Valg av møteleder, Valgt ble: Morten Støa
2. Opptak av navnefortegnelse
   Til stede fra andelseierne: 14 stemmeberettigede, 0 fullmakter.
   Totalt: 14 stemmeberettigede andelseiere.
3. Valg av sekretær og 2 andelseiere til å underskrive protokollen
   Jan Ekern sekretær,
   Lars Johansen og Arne Overøie som vitner valgt til å underskrive protokollen.
4. Spørsmålet om møtet er lovlig kalt inn
   Det ble foreslått å godkjenne den måte årsmøtet var innkalt på og erklære denne for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

SAK 2 **ÅRSBERETNING FOR 2025**

Styrets årsberetning for 2025 ble foreslått tatt til etterretning og godkjent.
Vedtak: Godkjent

SAK 3 **ÅRSOPPGJØRET FOR 2025**

1. Regnskapet for 2025
   Resultatregnskap og balanseregnskap ble referert og foreslått godkjent.
   Vedtak: Godkjent
2. Anvendelse av årsresultatet
   Styret foreslår at resultatet. Kr 1 885 654, overføres til udekket tap
   Vedtak: Godkjent

SAK 4 **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

1. Styrehonorarer foreslås økt til kr 215.000,- (oppjustert med ca 5% fra GF 2025
, Vedtak: Godkjent

SAK 5 **INNKOMNE FORSLAG.**

Ingen innkomne forslag

SAK 6 **VALG**

A) Valg av styreleder 1 år: Marit Hoff-Strand
B) Valg av 2 styremedlemmer 2 år: Vetle Røn Sonerud, Kristin Amine Sund
C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år:
Heinz Raimer-Høyland, Arne Overøie, Jørn Olsen
D) Valg av 3 medlemmer til valgkomite:
Iselin Steen Myrvang og Geir Gunnar Christiansen
E) Valg av 2 delegater: Jan Ekern og Kristin Sund
2 vara: Morten Støa og Marit Hoff-Strand

Protokollen undertegnet av:

Morten Støa (sign) møteleder
Arne Overøie (sign) protokollvitne
Lars Johansen (sign) protokollvitne

Vedtekter
for
Kurland I Borettslag

org nr 955 621 239

tilknyttet Boligbyggelaget Romerike

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 25.september 1975 og sist endret i ordinær generalforsamling den 25. mars 2015.

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Romerike som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(1) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder for 1 år eller 2 år ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

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

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

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

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

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

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån på mer enn 10.000,- eller lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

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

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Borettslaget Kurland I

HUSORDENSREGLER

Dette borettslaget er et andelslag hvor borettshaverne i fellesskap er ansvarlige for at eiendommen holdes i god orden og at dets miljø er best mulig.

§ 1

Hver enkelt borettshaver er ansvarlig for at borettslagets bygninger og fellesanlegg holdes i orden. De enkelte beboere er erstatningspliktige for eventuelle skader de forsettlig eller uaktsomt påfører borettslagets eiendom. Herunder forvoldt av deres barn, og øvrige bestemmelser om skadeerstatning i visse forhold i lov av 13. juni 1969.

§ 2

I bad/våtrom skal arbeid med gulv, herunder skifte av membran, legging av ny membran, varmekabler og skifte av sluk, alltid utføres av autorisert fagpersonell. At arbeidet er faglig utført skal dokumenteres med samsvarserklæring/våtromssertifikat osv., dvs at arbeidene er utført i henhold til gjeldende regler.

Samsvarserklæringene skal oppbevares av eier/kopi bør leveres til borettslaget.

§ 3

Alt elektrisk arbeid skal utføres av autorisert fagpersonell i henhold til gjeldende forskrifter. Det skal utarbeides samsvarserklæring som eier/beboer har plikt til å oppbevare for eventuell kontroll av elektrisitetstilsyn eller andre.

§ 4

Fellesanleggene er i prinsippet underlagt vaktmesterens vedlikehold. Beboerne vil likevel i samarbeid med vaktmester være pålagt ansvar for stell og vedlikehold av de nære fellesområder som naturlig vil falle utenfor vaktmesterens arbeidsområder.

§ 5

Beplantning av busker og trær kan foretas i hager og friarealer uten forhåndsgodkjenning fra styret. Hvis disse trærne/buskene imidlertid etter en tid hindrer sollys og er til sjenanse for naboene, er det disse som skal ha det avgjørende ordet når det gjelder krav om felling/beskjæring.

§ 6

Til hver leilighet hører en garasje. Det må ikke plasseres gjenstander eller utstyr i garasjene som hindrer bruken av disse til parkering. Garasjene **skal** brukes. Kun ved kortere opphold kan en evt. ledig parkeringsplass benyttes

Beboere uten bil bes om å leie ut garasjen til andre beboere. Garasjene kan ikke leies ut til noen utenom borettslaget.

§ 7

Parkeringsplassene er for lagets beboere og gjester. Bilene skal parkeres på de oppmerkede parkeringsplassene. Beboerne plikter å informere eventuelle besøkende om parkeringsbestemmelsene. Kun nødvendig kjøring er tillatt på de interne veier, og parkering i disse er forbudt. Parkering på interne veier er oppsigelsesgrunn. Parkeringsplasser tillates ikke brukt som ballplass. Det er normalt ikke tillatt å parkere lastebiler på borettslagets område; unntak i forbindelse med flytting og nødvendig varelevering. Det er likeledes forbudt å langtidsparkere campingvogner, tilhengere, båter og avskiltede biler.

§ 8

Tomgangskjøring på borettslagets område skal begrenses mest mulig og spesielt på tider på døgnet hvor de fleste forventer ro.

§9

Det er forbudt å sende opp raketter og annet fyrverkeri fra borettslagets område.

§ 10

Uten skriftlig samtykke fra borettslagets styre, etter retningslinjer gitt av generalforsamlingen, er det ikke tillatt å holde hund. Anskaffelse av katt er forbudt.

§ 11

Uten spesiell tillatelse fra styret er det ikke tillatt å sette opp antenner for PR-radio.

§ 12

Get boksen er den enkelte husstands ansvar. Når dekoder hentes ut signeres det en kontrakt på dette. Dette for at styret ikke skal stå ansvarlig for mange bokser det er vanskelig å ha kontroll på og for at den enkelte husstand skal kunne oppgradere sitt abonnement etter behov.

Ved flytting kan man velge mellom flere alternativer:

1) Enten ta med seg boksen til ny adresse og melde flytting via:
   www.get.no → kundesenter → kontakt oss → flytting
   eller ved å ringe oss på 02123 og gi beskjed om man skal flytte. Da må ny beboer som flytter inn i Kurland hente ut ny dekoder hos forhandler (enten Spaceworld eller elkjøp), på Get sitt servicesenter i Oslo, eller bestille dekoder via Get på 02123 eller www.get.no.
2) Alternativt kan den som flytter overføre abonnementet sitt på ny beboer via samme link som over: www.get.no → kundesenter → kontakt oss → flytting

Den som flytter leverer tilbake dekoder til Get (enten via forhandler eller på Get sitt servicesenter i Oslo) og ny beboere må hente seg ut ny dekoder som forklart over

§ 13

Tørking av vasketøy skal foregå til minst mulig sjenanse for naboer, og fortrinnsvis innenfor egne levegger. For de leiligheter som har legjerder montert kun på inngangssiden kan tilhørende uteareal på motsatt side av leiligheten benyttes etter følgende regler:

- Det tillates kun å bruke såkalt flyttbart paraplystativ.
- Stativet skal tas inn så snart tørkingen er avsluttet.

§ 14

For å få et mer enhetlig og ryddig preg over våre interne veier i borettslaget, skal avfalls-/papirbeholdere i utgangspunktet plasseres innenfor hagegjerde/vegg foran inngangspartiet. Der dette ikke er ønskelig/upraktisk for den enkelte, skal beholdere plasseres tett inntil gjerde/vegg. I forbindelse med hentedag for avfall/papir trekkes beholderne fram til veikanten.

§ 15

Anskaffelse av varmepumper og andre faste installasjoner og plassering av disse skal forhåndsgodkjennes av styret, for å sikre at varmepumper og andre faste installasjoner er støymessig forsvarlig og plasseringen helhetlig i forhold til omgivelsene.

§ 16

Meldinger i form av rundskriv eller oppslag fra styret, eller den styret bemyndiger, skal gjelde på samme måte som husordensreglenes bestemmelser.

Revidert etter vedtak på Generalforsamlingen 28.mars 2012.

Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 83/75
Adresse: Havrestien 34
Utskriftsdato: 20.07.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Garsjer i boligområder
- Område for forretning
- Kjøreveg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntanlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius

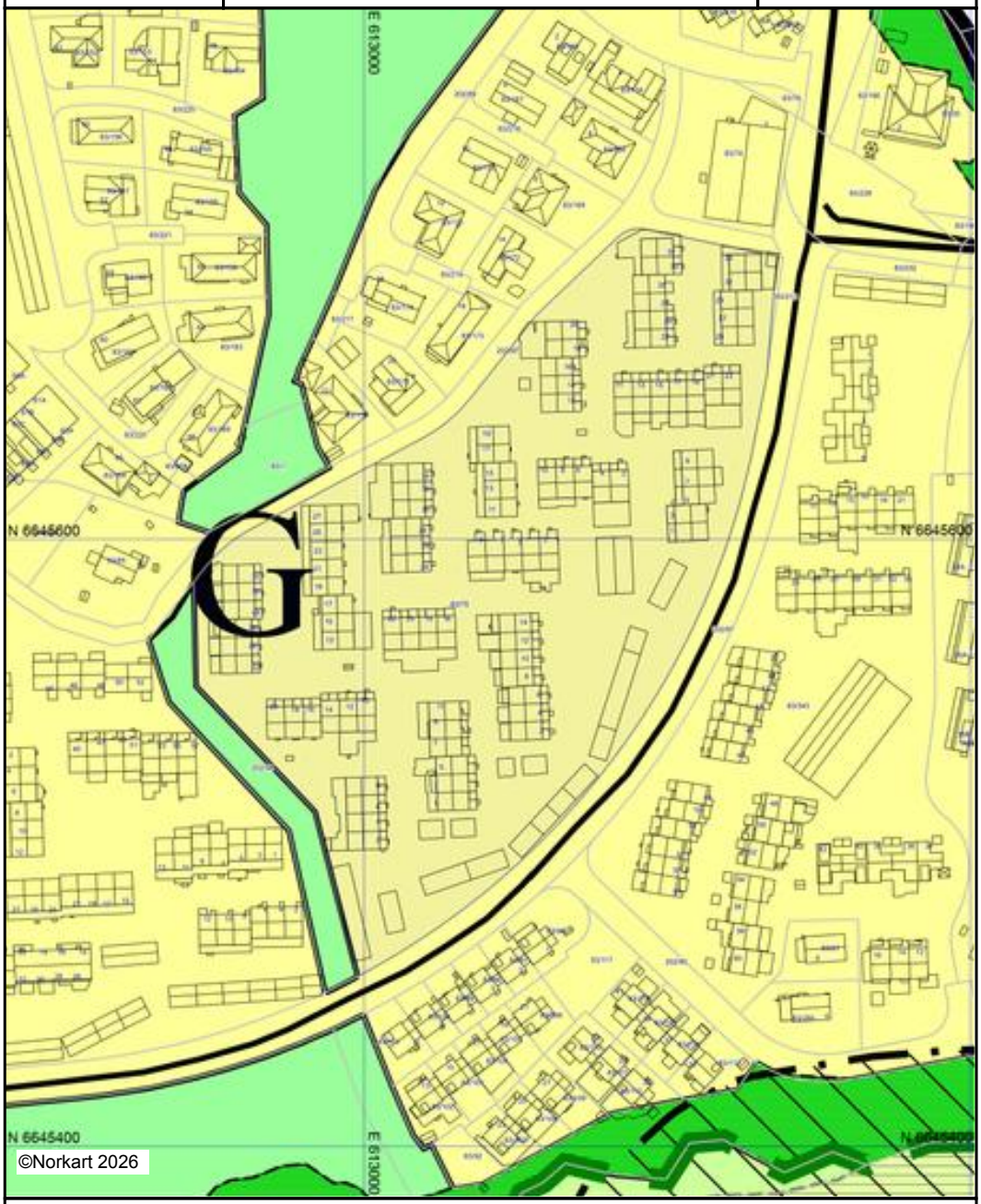
Kommuneplankart

Lørenskog kommune

Eiendom: 83/75
Adresse: Havrestien 34
Utskriftsdato: 20.07.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



LØRENSKOG KOMMUNE
Teknisk avdeling
KONTOR FOR BYGGE- OG RØRKONTROLL
Telefon 70 12 30

1470 Lørenskog,
RÅDHUSET

14. april 1980

Siv.ing. T. Haugland
v/G.Block Watne A/S
Postboks 38

4301 SANDNES

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
A 83/1 OG 75, JR/am

AD: KURLAND. DELFELT 1, GNR 83 BNR 1 OG 75. REKKEHUS. REKKE 1-5, 6-11, 12-18, 19-23, 24-28, 29-33, 34-38, 39-44, 45-49, 50-56, 56-60, 61-68, 69-74, 75-80, 81-86, 87-90.
HVETESTIEN 25-33, 22-32, 11-23, 12-20, 1-9, 2-10, 11-19, 24-34, 1-9, 2-14, 16-22, 13-27, 10-20, 22-32, 1-11, 2-8.

En har mottatt rapporter, jnr. 508/80 fra 1-årsbefaringer for ovennevnte husrekker og sammenlignet disse med de midlertidige brukstillatelser utskrevet herfra.

En fant at de arbeider som er nevnt i de midlertidige bruks-tillatelser er utført.

Ifølge rapportene gjenstår det kun mindre justeringsarbeider.

Ferdigattest for ovennevnte husrekker meddeles herved.

F. Chr. Mohn
bygningssjef

J. Rømcke
saksbehandler

Gjenpart:

Herr Svein Huse, v/A/S Veidekke, Kirkeveien 71 B, 1344 Haslum
Lørenskog Boligbyggelag, Postboks 80, 1472 Fjellhamar

Retur:
Hafslund Nett AS
v/Rettigheter
Postboks 990 Skøyen
0247 OSLO

Org.nr: 980 489 686

OVERENSKOMST
OM
RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV LAVSPENNINGS KABELANLEGG OG HØYSPENNINGS KABELANLEGG
(STEDSEVARIG RETT)

Doknr: 1217307 Tinglyst: 02.11.2017
STATENS KARTVERK

Mellom

Hafslund Nett AS og **Kurland I borettslag**
(nedenfor kalt Netteier) (nedenfor kalt Grunneier)

som eier og hjemmelshaver av gnr. 83 bnr. 75 i Lørenskog kommune,
er det inngått slik overenskomst om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av et kabelanlegg (nedenfor benevnt Kabelanlegg) med driftsspenning på lavspennings og høyspenningsnivå.

Eiendommens adresse er: Havrestien, Rugstien og Hvetestien
Kabelanleggets plassering på eiendommen er vist på vedlagte kart datert 2017.10.10.
Trasélengde totalt ca. 2500 m over eiendommen
Trasébredde ca. 30cm.
Grøftedybde ca. 40cm.

1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett (stedsevarig rett) til drift, vedlikehold og fornyelse av kabler i traséen på eiendommen. Ved bygging av Kabelanlegget skal partene i fellesskap bli enige om trasévalg.

1.2 Transport og ferdsel

Netteiers personale, transportmidler og eventuelle nødvendige underentreprenører skal ha rett til uhindret adgang til Kabelanlegget. Grunneier skal, om mulig, varsles på forhånd om slike arbeider på Kabelanlegget.

Netteier er ansvarlig for å rette opp eventuelle skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport og ferdsel.

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

Det skal ikke foretas bygging, beplantning eller oppfylling av masse på eller nær ved Kabelanlegget, som kan være til skade eller til hinder for vedlikehold av kabelanlegget.

2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Flytting av Kabelanlegget

Dersom Grunneier ønsker Kabelanlegget flyttet, kan han kreve at Netteier gjennomfører slik flytting innenfor Grunneiers eiendom. Netteier plikter å etterkomme kravet såfremt flyttingen er praktisk mulig å gjennomføre. Det må angis saklig grunn til flytting (for eksempel bygging av garasje, tilbygg, støttemurer). Partene skal i fellesskap bli enige om en annen egnet kabeltrasé på eiendommen. Grunneier må selv bekoste flyttingen av anlegget.

Dersom Netteiers behov for Kabelanlegget faller bort, skal Grunneier informeres om dette.

2.2 Arbeid nær Kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører Kabelanlegget f.eks. ved bygningstekniske endringer, sprengingsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer m.v.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak i forhold til kabelanlegget. Kostnader Netteier har ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak i forhold til kabelanlegget, bæres av Netteier.

3 ERSTATNING

3.1 Netteiers erstatningsplikt

Til erstatning for klausulering av (stedsevarig rett) og inngrep i eiendommen, for Grunneiers ulempe og tap av ethvert slag og for rett til bruk av eventuelle adkomstveier, samt avståelse av rettigheter i henhold til denne avtale, utbetales ikke.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til i denne overenskomsten, utbedres eller erstattes etter særskilt avtale. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.

4.2 Tinglysing

Grunneier samtykker i at denne overenskomsten kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan ikke skje uten Netteiers samtykke.

4.3 Ferdigbefaring

Netteier skal, dersom Grunneier finner dette nødvendig, varsles for å være med på 1-års befaringen for ferdigstilling.

5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Denne avtale er utstedt i 3 – tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder sitt eksemplar, når overenskomsten er undertegnet av alle parter. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Stikkledninger ligger under boder og terasser. Ved feil må Kurland 1 borettslag dekke ekstra kostnader hvis det blir nødvendig å rive/demontere disse for å komme til kabler med feil.

Sted:	Kurland	Dato:	16.10.2017

Grunneier1 signatur:	
(Blokkbokst.):	AGNAR RYAN
Org.nr./ personnr.:	955 621 239
Grunneier 2 signatur:	
(Blokkbokst.):	SIVERT BJØRNDALSÆTER
Org.nr./ personnr.:	955 621 239

Sted:	Oslo	Dato:	10/10-2017

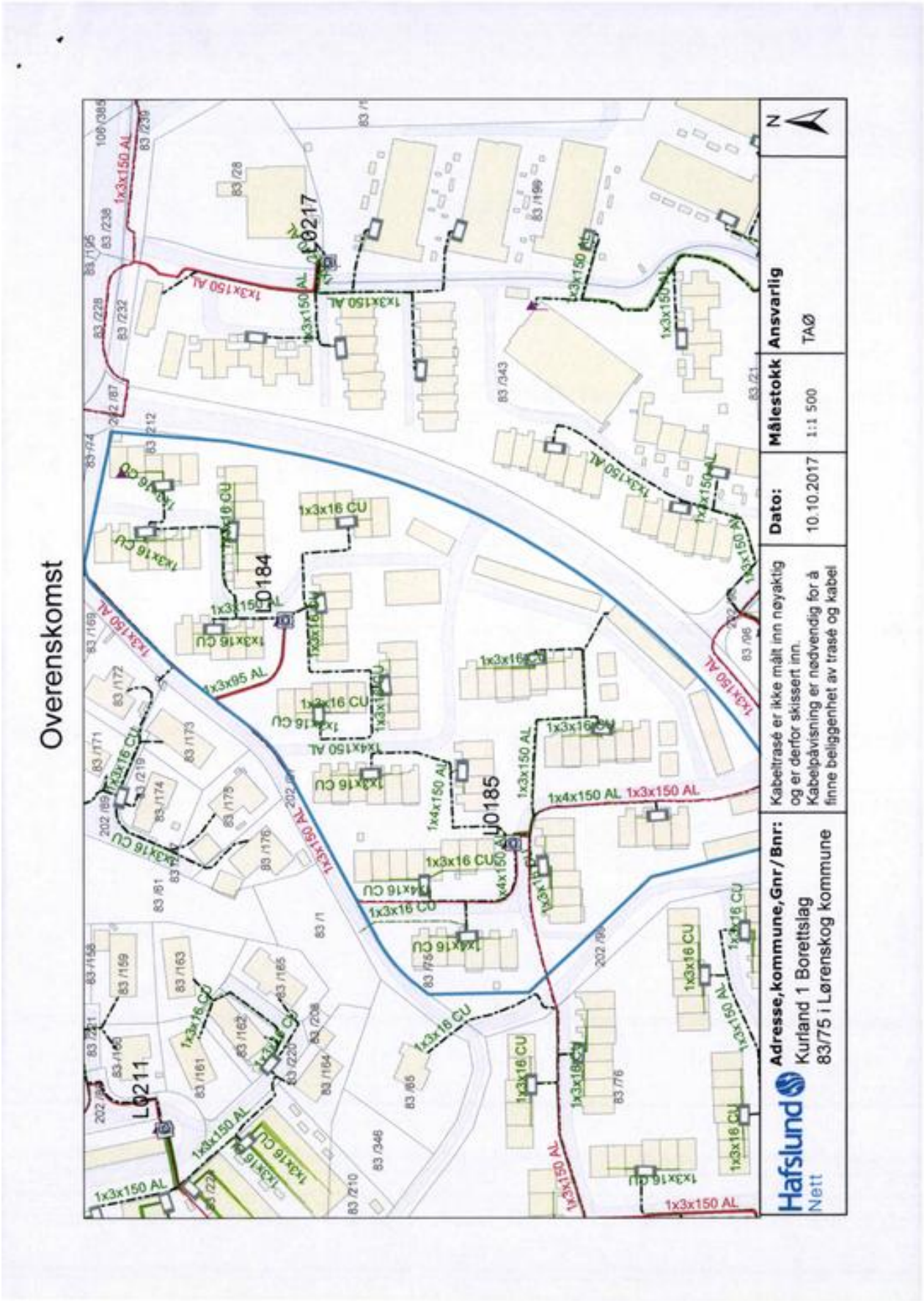
Hafslund Nett AS

NO 980 489 698 MVA

Leder signatur:	
(Blokkbokst.):	LARS DAVIDSEN
Saksbeh., signatur:	
(Blokkbokst.):	TURID ANITA ØYRÅS

Basert på dok mal 2300468 rev A3,
04_02_05_LS_HS_kabelanlegg_stedsvarig

Side 3 av 3


Overenskomst
L0217
L0184
L0185
L0211
1x3x150 AL
1x3x16 CU
1x4x150 AL
1x3x95 AL
1x4x16 CU
Adresse,kommune,Gnr/Bnr:
Kurland 1 Borettslag
83/75 i Lørenskog kommune
Kabeltrasé er ikke målt inn nøyaktig og er derfor skissert inn. Kabelpåvisning er nødvendig for å finne beliggenhet av trasé og kabel
Dato:
10.10.2017
Målestokk
1:1 500
Ansvarlig
TAØ
Hafslund
Nett
N

DAGBOKFØRT
20.MAR80 01659
SORENSKRIVEREN I STRØMMEN

E R K L Æ R I N G

Undertegnede LEBL v/Tore Skansen og Geir Årseth eier av brl Kurland I gnr. 83 bnr. 75 i Lørenskog, gir herved Lørenskog kommune rett til å ha liggende offentlige hoved-ledninger for vann, spillvann og overvann med nødvendige kummer på nevnte eiendom.

Lørenskog kommune skal ha fri og uhindret fremkomst til ledningstraséen både for personer, materiell og maskiner til senere ettersyn, vedlikehold og reparasjon av sin ledning.

Grunneieren må ikke bygge eller foreta anlegg over ledningen, eller benytte sin eiendom på sådan måte at ledningsnettet utsettes for fare eller skade.

Trær og annen beplantning som står i traséen, og som er til hinder for senere reparasjoner, kan forlanges fjernet av Lørenskog kommune.

Gjærder, busker, asfalt, plener, drensgrøfter o.l. bekoster Lørenskog kommune istandsatt etter reparasjonsarbeider.
For øvrig tas alle hensyn under arbeidene, slik at eventuelle skader reduseres mest mulig.

Erstatning for mulige skader i anledning forefallende reparasjonsarbeider av hovedledningene, blir i mangel av minnelig overenskomst for hver gang å bestemme ved rettslig skjønn, oppnevnt på alminnelig måte.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen, og kan ikke avlyses uten samtykke fra Lørenskog kommune.

Lørenskog, den 30/11-79

A/L LØRENSKOG BOLIGBYGGELAG

Geir Årseth
eier Tore Skansen

Dnr. 1611/1977. dbf. 10.3.1977

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eier av gnr. 83 bnr. 75, Kurland delfelt 1, gir herved Lørenskog Elverk tillatelse til vederlagsfritt å sette opp en nettstasjon slik som vist med rødt på vedlagte kartutsnitt.

Denne erklæring kan tinglyses for Lørenskog Elverks regning.

Fjellhamar den 1.12.1976.

BORETTSLAGET KURLAND I
A/L LØRENSKOG BOLIGBYGGELAG

Tore Skansen — Erling Stoltenberg

Dnr. 809/ 1976. Dbf. 13. 2. 1976. ingen dokumentavgift

Bl. nr. 727 b
RICH. ANDVORD A/S
ETABL. 1865
OSLO

Skjøte

Undertegnede A/L Lørenskog Boligbyggelag

Fjellhamarvn. 56, 1472 FJELLHAMAR født (Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Borettslaget KURLAND I

A/L Lørenskog Boligbyggelag, 1472 Fjellhamar født (Datum og årstall)

min/vår eiendom "Delfelt 1"

g.nr. 83 br.nr. 75 av skyld mk. 0.48 i Lørenskog herred[1])

matr.nr. ..... til ..... gate/vei ..... i ..... [1])

for en kjøpesum stor kr. 178.136.- - kroneretthundreogsyttiåttetusen-etthundreogtrettiseks 00/100 xxx

som er avgjort på omforenet måte. Parsellen måler 25.448.04 m² og kjøpesummen er beregnet etter kr 7.- pr. m².

Særlige bestemmelser: Kjøperen plikter å dekke påløpte renter og omkostninger, utgifter ved diverse offentlige arealer og fellesarealer/friarealer, samt kommunaltekniske arbeider og andre fellesutgifter etter særskilt oppgave fra selger.

Fjellhamar den 11. februar 1976

A/L LØRENSKOG BOLIGBYGGELAG

(Utstederens underskrift)

Vi/Jeg bekrefter herved at Ragnar Kristoffersen og Tore Skansen har underskrevet/godkjent underskriften – i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 20 år.

Arne Letvik (50 år) N. Griegs vei 22 A, Fjellhamar

Ella Braathen (61 år) Midtvn. 1, Fjellhamar

Må bekreftes enten av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig, godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig, autorisert eiendomsmegler, eller av to vitterlighetsvitner.

(Til underskrift av annen ektefelle, forsåvidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til felles bolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtingen.

..... den .....

.....

Vi/Jeg bekrefter herved at .....

har underskrevet/godkjent underskriften – i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 20 år.

.....

[1]) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må, for å unngå dobbelt stempelgebyr, være stemplet innen 30 dager etter kontraktens opprettelse.

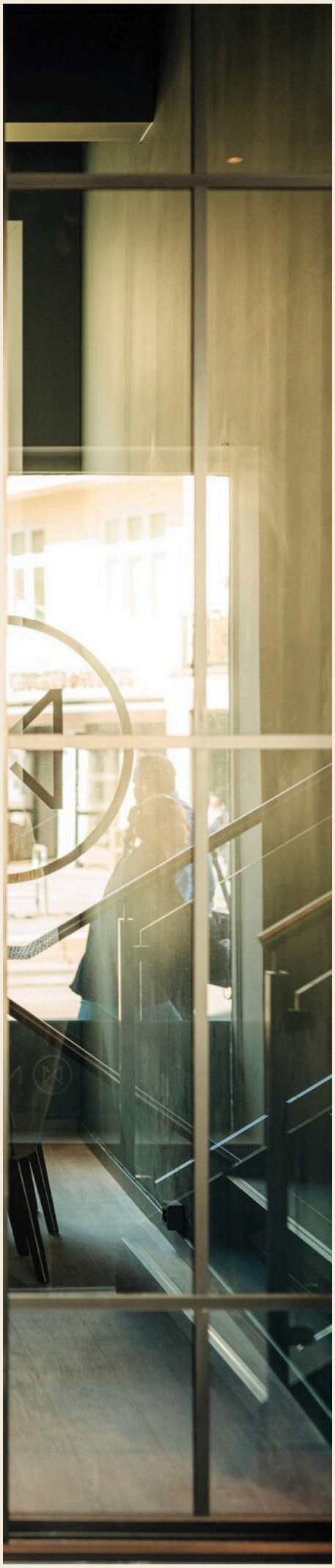


Velkommen til

Nordvik Lørenskog

Våre eiendomsmeglere stiller opp når det gjelder som mest. Vi kjenner Lørenskog godt og har bred kompetanse på Oslo Nord, Nittedal og nabokommunene på Romerike. Vi vet hva kjøperne i disse områdene ser etter og hva som skal til for å lykkes med salget. Vi lever av fornøyde kunder, og det er derfor vi er ekstra stolte av å ha vunnet prisen for årets kontor på kundetilfredshet to år på rad, i 2024 og 2025. Du får tett oppfølging gjennom hele salget, og vi ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

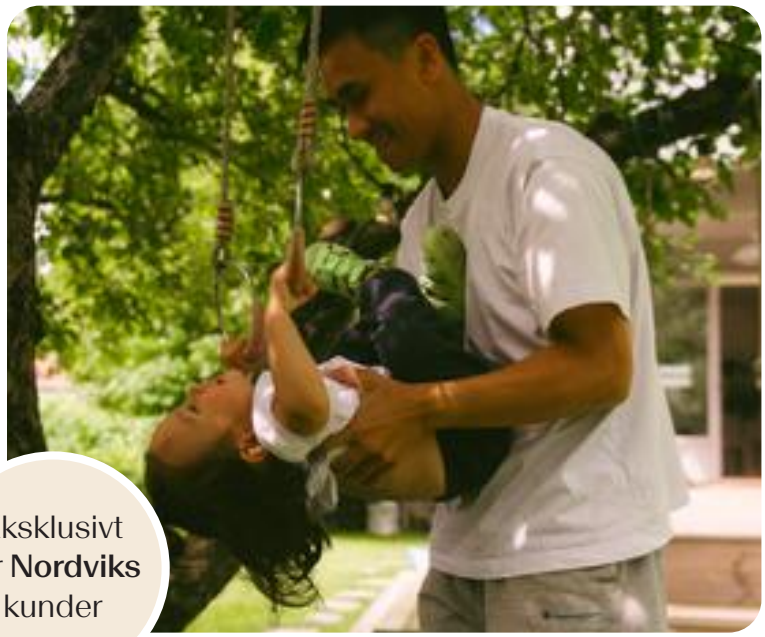


Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
lorenskog@nordvikbolig.no
902 52 930

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 65-0157/26

Budskjema

Bud mottatt: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Havrestien 34 1479 KURLAND
Matrikkel: Gnr 83, bnr 75 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Daniel Andersson
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lørenskog
d.andersson@nordvikbolig.no
995 81 339



Magnar Steen
Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Lørenskog
m.steen@nordvikbolig.no
913 86 380

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: