NORDVIK

Kurlandsvegen 2C

7 soverom | 244 kvm | Enebolig



Velkommen til

Kurlandsvegen 2C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
25	Om boligen
39	Nabolagsprofil
41	Tilstandsrapport
66	Egenerklæringsskjema
74	Andre vedlegg
178	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
181	Forbrukerinformasjon om budgivning
182	Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.04.2026

Nøkkelinformasjon



Stor og moderne familiebolig med 7 soverom, hybel og dobbelgarasje – Solrike uteplasser og attraktiv beliggenhet!

Prisantydning	**10 900 000,-**
Omkostninger	**273 880,-**
Totalpris	**11 173 880,-**
BRA-i	**244 kvm**
Soverom	**7**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**2013**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

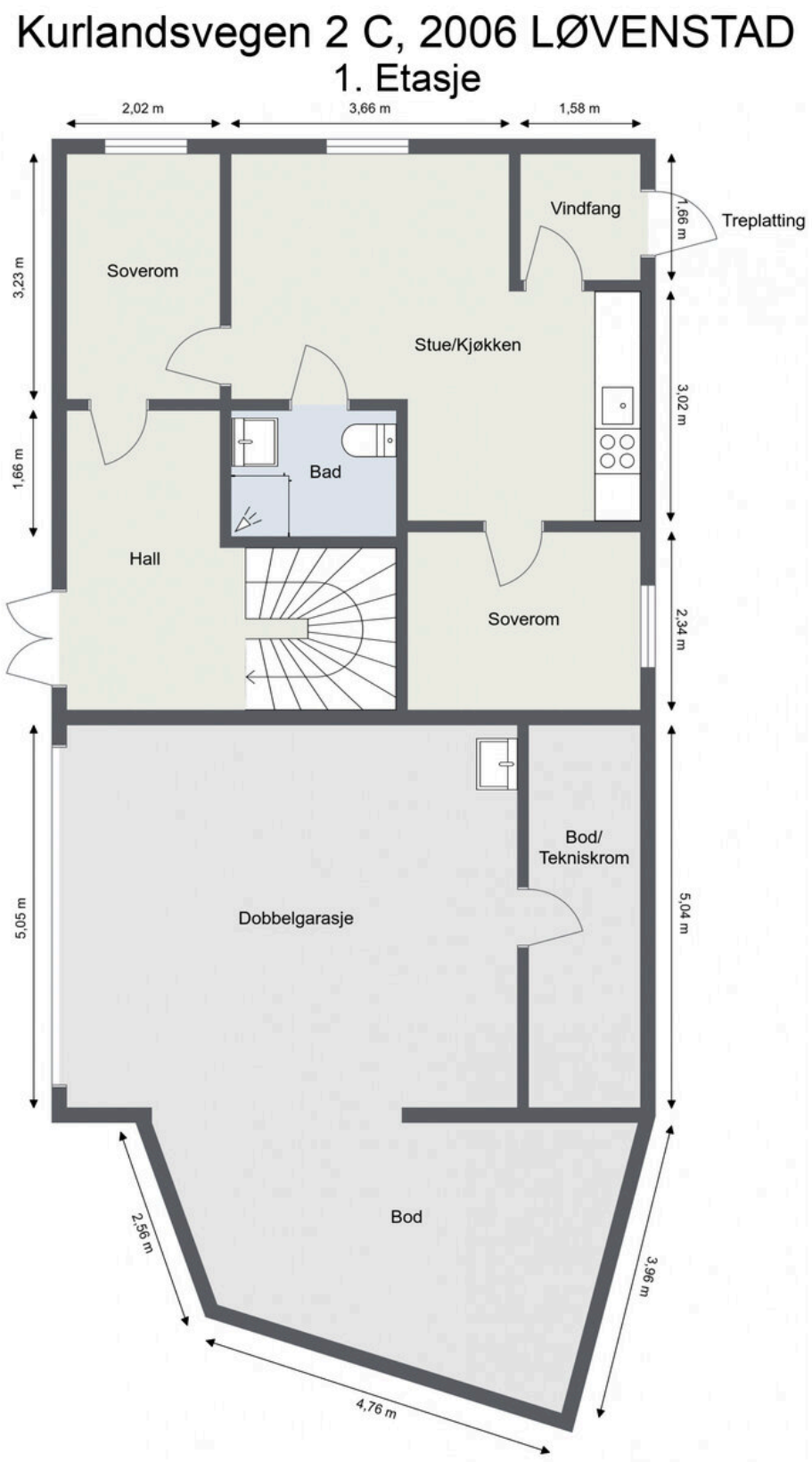
Velkommen til Kurlandsvegen 2C!
Dette er en svært innholdsrik og attraktiv eiendom med familievennlig beliggenhet på Løvenstad, med umiddelbar nærhet til Strømmen. Her får du en sjelden kombinasjon av hele 7 soverom, hybel og integrert dobbelgarasje - ideelt for storfamilien eller deg som ønsker ekstra inntekter, god plass og bokomfort. Boligen har flere herlige verandaer med gode solforhold. I tillegg har boligen gode lagringsmuligheter.

Eneboligen ligger i et etablert og attraktivt område med nærhet til skoler, barnehager, offentlig transport og et bredt utvalg av servicetilbud.

Verdt å merke seg:
Romslig enebolig med god standard
7 soverom, 3 bad og 3 stuer
Gode familievennlige løsninger
Dobbeltgarasje m/lader
Utleiemulighet
Familievennlig og supersentralt!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 54 kvm
Total BRA: 109 kvm



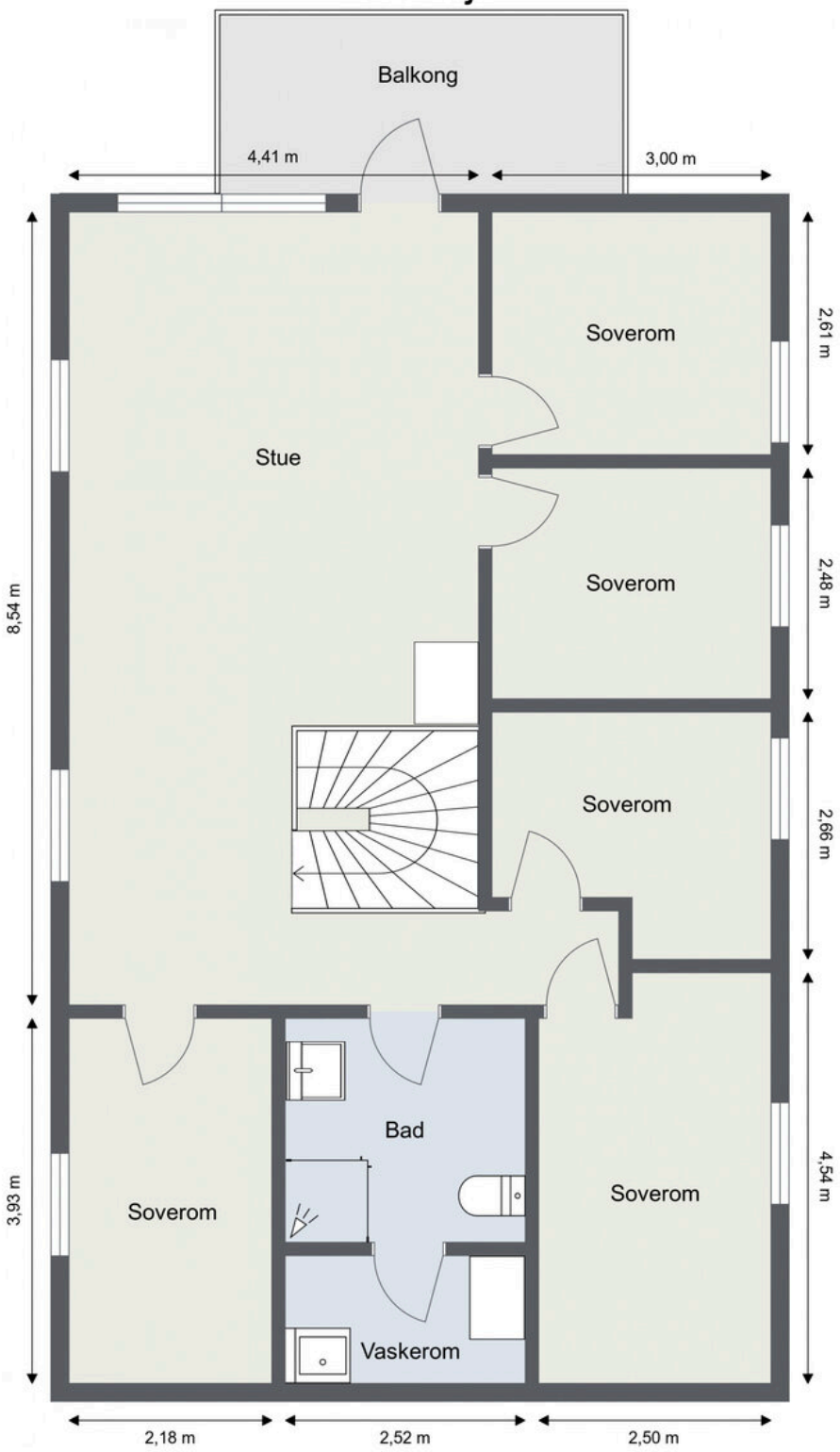
Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 95 kvm
Total BRA: 95 kvm



Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 95 kvm
Total BRA: 95 kvm






















































TheWeeknd

I deler av 1. etasje er det en 3-roms hybel som gir gode utleiemuligheter.





Hybeldelen har egen inngang og inneholder vindfang, to soverom, åpen stue og kjøkkenløsning, samt bad.

Det er dør mellom hoveddel og hybel i hoveddelens gang(bak garderobeskap).











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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0058/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Kurlandsvegen 2C, 2006 LØVENSTAD
Gnr 106, bnr 762, snr 1 (ideell andel 1/1) i Rælingen kommune

Selgere
Ghajanaa Kajan
Kajan Anton

Kjøpesum og omkostninger
10 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
272 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
273 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
293 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 173 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 193 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2013

Etasje
3

Antall soverom
7

Arealer
BRA-i: 244 kvm
BRA-e: 55 kvm
Totalt BRA: 299 kvm
TBA: 43 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Hall i hoveddel. I hybelen er det vindfang , to soverom, stue/kjøkken og bad.
BRA-e: 55 kvm. Bod/teknisk rom, bod og garasje
Total BRA: 109 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 95 kvm. Stue, soverom, kjøkken og bad
Total BRA: 95 kvm.
TBA: 35 kvm. Nordvendt veranda i trekonstruksjon, målt til ca. 17 m² og Vestvendt veranda i trekonstruksjon, målt til ca. 18 m².

3. etasje:
BRA-i: 95 kvm. Fire soverom, innredet rom, stue og bad/vaskerom.
Total BRA: 95 kvm.
TBA: 8 kvm. Vestvendt veranda i trekonstruksjon, målt til ca. 8 m².

Innhold
Eneboligen strekker seg over tre etasjer, og inneholder:
1. etasje BRA-i 54 m². Hall i hoveddel. I hybelen er det vindfang , to soverom, stue/kjøkken og bad.
2. etasje BRA-i 95 m². Stue, soverom, kjøkken og bad.
3. etasje BRA-i 95 m². Fire soverom, innredet rom, stue og bad/vaskerom.

I tillegg disponeres en garasje og bod/teknisk rom på BRA-e 55 m².

Standard
Boligen har en god standard fra byggeåret 2013 og gir mulighet for å flytte rett inn! Her vil familien kunne trives i et stort og romslig hus, som har alt og litt til! Her får du smarte løsninger som sentralstøvsuger, varmepumpe, balansert ventilasjon og peis.

Hoveddel:
1. ETASJE

Hall:
Velkommen hjem! Boligen har et meget innbydende inngangsparti som er overbygget. Inne i hallen er det plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko i garderobe. Entréen har fliser på gulvet med varmekabler. Fra hallen går trappen videre opp i hoveddelens øvrige etasjer.

2. ETASJE:
Stue:
Stuen er av fin størrelse med god plass til sittegruppe og øvrig møblement. Rommet har store vindusflater som slipper inn mye naturlig lys. I tillegg har rommet en lekker peisinnsats med glassdør og kleberstein - denne sikrer ekstra varme i vinterhalvåret. Det er også montert varmepumpe i rommet. Fra stuen er det utgang til en herlig vestvendt veranda på 18 m². Her ute er det plass til bla. flere sittegrupper og grill. Deler av verandaen er overbygget og har ellers gode solforhold.

Kjøkken:
Kjøkkenet er i et eget rom, men den store åpningen til stuen gjør det sosialt. Kjøkkenet er fra KVIK og byr på rikelig med benk- og skapplass! Her er det spesielt verdt å nevne en herlig kjøkkenøy som gir rikelig med ekstra oppbevaring og benkeplass. Innredningen har skap med glatte fronter, samt en pen benkeplate i laminat. Videre er det montert integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn (2025), mikrobølgeovn(2025), oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Det er fliser på veggene over benkeplaten, samt belysning under overskapene. Det er god plass til et stort spisebord ved kjøkkenet.

Hovedsoverom:
Boligens hovedsoverom er som resten av boligen av svært god størrelse. Det er god plass til dobbeltseng og nattbord. Det er godet med garderobeløsning i rommet. Fra soverommet er det utgang til en veranda.

Bad:
Etasjen har et meget romslig baderom med flislagte overflater. Rommet har varmekabler i gulv, mekanisk avtrekk, servantskap med oppbevaringsmuligheter, dusjhjørne, badekar og vegghengt toalett.

3. ETASJE:
Stue:
Velkommen opp i hoveddelens stue nummer to. Denne er like romslig som stuen i etasjen under og har også en pen peis. Dette er en herlig stue nummer to som f.eks gir muligheter for en ekstra TV-stue eller som lekerom for barna. Fra stuen er det utgang til en veranda som måler 8 m², som har gode solforhold og har god plass til sittegruppe. Fra verandaen kan du speide langt utover nærområdet, og selger kan skryte av god skue på nyttårsaften!

Bad med vaskerom:
Etasjen har et baderom som også har flislagte overflater. Rommet har varmekabler i gulv, mekanisk avtrekk, servantskap med oppbevaringsmuligheter, dusjhjørne og vegghengt toalett. Innenfor badet er det et praktisk vaskerom med opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Fra vaskerommet styres den balanserte ventilasjonen.

Soverom:
Etasjen har 4 soverom og et rom innredet som soverom (disponibelt rom på byggetegning, se pkt. ferdigattest for mer info). Her er mulighetene mange - barnerom, kontor, gjesterom eller trimrom. Alle rom har plass til seng og garderobe.

Utleiemulighet - Hybel:
I deler av 1. etasje er det en 3-roms hybel som gir gode utleiemuligheter. Dagens eier leier ut for kr 15.250,-. Det er dør mellom hoveddel og hybel i hoveddelens gang(bak garderobeskap). Hybeldelen har egen inngang og inneholder vindfang, to soverom, åpen stue og kjøkkenløsning, samt bad.

Vindfang:
Entré med plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko.

Åpen stue og kjøkkenløsning:
Stuen har plass til sofaløsning, tv benk og øvrig møblement. Det er åpen løsning til kjøkkenet hvor det er plass til kjøkkenbord. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrerte hvitevarer som platetopp og stekeovn, samt frittstående hvitevarer som oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.

Soverom:
I hybelen er det to soverom. Begge med plass til seng og garderobeløsning.

Bad:
Badet har flislagte overflater, elektrisk avtrekk, servant, veggehengt toalett og dusjhjørne. Det er opplegg for vaskemaskin her og elektrisk avtrekk i rommet.

Innvendige overflater:
Gulv: Parkettgulv, laminatgulv og fliser.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater, samt malte plater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Gode parkeringsmuligheter, enten på tomt forran verandaene eller i den integrert dobbeltgarasjen.
EL-billader er montert i garasje i 2022.

Øvrig parkering på felles tomt avtales med nabo.

Modernisering og påkostninger
El-bil lader (Zaptec) - Garasje - Smart Elektro AS - 05.07.2022
Smartstyring VVB - Garasje (teknisk rom) - Mer Elektro

AS - 28.07.2022
Smartstyring varmekabel - Hovedinngang - Mer Elektro AS - 28.07.2022
Smartstyring stikkontakt - Kjøkken 2.etg - Mer Elektro AS - 28.07.2022
Smartstyring stikkontakt - Kontor 3.etg - Mer Elektro AS - 28.07.2022
Han måler - Garasje (teknisk rom) - Mer Elektro AS - 28.07.2022
Oppsett smarthub (Futurehome) - Stue 2.etg - Mer Elektro AS-28.07.2022
Ny stikkkontakt (+hull i betong) - Hybel - Spoton AS - 19.08.2022
Smartstyring varmekabel - Bad 2.etg - Spoton AS - 19.08.2022
Smartstyring varmekabel - Bad 3.etg - Spoton AS - 19.08.2022
KWH måler for Hybel - Garasje (teknisk rom) - Spoton AS-19.08.2022
Ny komfyrvakt - Kjøkken 2.etg - Spoton AS - 17.12.2024
Baderomsvifte - Hybel - Spoton AS - 30.01.2026
Bytte taklampe enkel - Kjøkken 2.etg - Spoton AS - 27.03.2026
Bytte taklampe lang - Kjøkken 2.etg - Spoton AS - 27.03.2026
Skifte av dimmer - Kjøkken 2.etg - Spoton AS - 27.03.2026
Bytte taklampe - Soverom 3.etg - Spoton AS - 27.03.2026
Service ventilasjon og bytte av temp. måler - Bad 3.etg - Aarseth Boligventilasjon AS - 15.02.2023
Ventilasjonsrens kanaler og filterbytte - Hele huset - Din Ventilasjon AS- 10.07.2025
Fibertilknytting - Hybel - Homenet / GlobalConnect - 2022
Flytting av fibermodem - Hybel - Ukjent - 2022
Ny ovn - Kjøkken - Montert selv - 17.10.2024
Ny mikrobølgeovn(reklamasjon) - Kjøkken - Siemens - 24.09.2024
Ny oppvaskmaskin - Hybel - Montert selv - 29.08.2023
Terrase oppgradering til impregnert trevirke - Overbygd terrasse - Snekker Asphaug AS - 24.09.2025
Skifte av reduksjonsventil - Garasje (teknisk rom)- Kristiansen & Støkket AS - 02.09.2022
Digital vannmåler - Garasje (teknisk rom) - Lillestrøm Kommune - 24.06.2025

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført på tidligere eiertid. Følgende ble nevnt av tidligere eier da vi kjøpte boligen i 2021. Arbeid utført av: "K2. De som solgte boligen i 2013" Beskrivelse: "Ifbm. 1.års befaringen ble det påpekt for liten helling på bad nede i mellom etg. og 2. etg. samt manglende membran på vegg inn mot vaskerom på badet i 2etg. Selger rettet opp alle forhold." Videre så er følgende nevnt i tilstandsrapport fra da vi kjøpte boligen i 2021: "Ifbm. 1.års befaringen ble det påpekt for liten helling på bad nede i mellom etg. og 2. etg. samt manglende membran på vegg inn mot vaskerom på badet i 2etg. Selger rettet opp alle forhold. De gjorde alle utbedringer og eiere kvalitet sikret arbeidet meg egen takst og skade mann/ selskap."

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: se pkt. 1

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Vi har i ettertid i sammenheng med denne salgsprosessen prøvd å innhente denne dokumentasjonen, men det har ikke vært mulig å skaffe dokumentasjon. Både tidligere eier, takstmann og megler knyttet til salg 2021 har besvart oss at de ikke besitter på dokumentasjonen lenger.

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, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi observerte råteskader på den overbygde terrassen. I den forbindelse ble det utarbeidet en skaderapport i 2023. Rapporten ble fremlagt for en godkjent snekker, Snekker Asphaug AS, som utbedret forholdet høsten 2025. Det ble skiftet ut søyler, limtredrager, rekkverk og håndløper med impregnert trevirke.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført på tidligere eiertid. Følgende ble nevnt av tidligere eier da vi kjøpte boligen i 2021. "El sikkerhet as. Alt godkjent.". Foreligger ikke samsvarserklæring da vi ikke mottok det fra forrige eier. Fra vår eiertid er følgende arbeider på det elektriske anlegget utført av faglærte elektrikere: Installasjon av 2 stk. "smart" stikkontakter, 1. stk. vanlig stikkkontakt, 3 stk. "smart" termostat for varmekabler, "smart" rele for varmtvannstank, 5 stk. taklamper, 1 stk. dimmer, elbillader, overspenningsvern, komfyrvakt. Samt egen kWh-måler for utleiedel plassert i hovedenhetens sikringsskap, og elektrisk baderomsvifte for bad i utleiedel. Foreligger samsvarserklæring på alle arbeid. (Kommentar fra megler, omtales som hybel, se pkt. om ferdigattest).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? I henhold til egenerklæring fra 2021, da vi kjøpte boligen, er følgende nevnt under utførte kontroll av el-anlegg: "El sikkerhet as. Alt godkjent". Vi har ingen kjennskap til når dette ble utført, har ikke mottatt dokumentasjon.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført av Smart Elektro AS, juli 2022. Installasjon av Zaptec el-billader, samt overspenningsvern iht. krav.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Følgende ble også nevnt i tilstandsrapporten fra da vi kjøpte boligen i 2021: "Det ble lagt flis på flis etter badet ble ferdigstilt pga. manglende fall i dusjsonen" "Varmekabler i hall. Nye varmekabler og gulvflis i 2017" "Varmepumpe. Nylig montert ny innvendig varmepumpe og ute del er flyttet under terrasse." Tilstandsrapporten beskriver ikke spesifikt om arbeid er utført av faglært eller egeninnsats.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Det ble observert svertesopp på baderomstaket i utleiedelen høsten 2025. Vi kontaktet vedkommende som tidligere utarbeidet skaderapport i forbindelse med overbygd veranda, og fikk en uoffisiell vurdering om at årsaken sannsynligvis er dårlig luftgjennomstrømning ved lukkede dører og delvis stengte ventiler. I henhold til anbefaling ble ventilasjonskanal renset og det ble installert ny elektrisk baderomsvifte. Leieboerne ble informert om viktigheten av god utlufting og å unngå tørking av tøy og håndklær på badet, og det ble i tillegg anskaffet en Arida luftavfukter som de ble bedt om å bruke jevnlig, spesielt ved klesvask og tørking.

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: Se kommentar over vedr. bad utleiedel.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: pkt. 2

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei
Eventuell kommentar: Ved installasjon av ny komfyrvakt observerte elektriker jordfeil utenfor anlegget. Forholdet ble meldt inn av elektriker ref. samsvarserklæring. Om forholdet er rettet opp er ukjent for oss, styres av Eliva utenfor vårt anlegg.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Normal slitasje, ingen vesentlige forhold.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Vannslag/pipelyd ble observert i 2022. Ble observert hovedsakelig av tidligere leietakere da de hørte det mest. Forhold ble utbedret i 2022 av Kristiansen & Støkket AS, nevnte firma skiftet ut reduksjonsventil som fjernet vannslag og pipelyd.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja
Beskriv: Følgende ble nevnt av tidligere eier da vi kjøpte boligen i 2021 vedr. dokumentasjon: "Hos Rælingen kommune, Teknisk etat".

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja
Beskriv: Følgende ble nevnt av tidligere eier da vi kjøpte boligen i 2021 vedr. dokumentasjon: "Hos Rælingen kommune, Teknisketat". (Kommentar fra megler, se ptk. om ferdigattest.)

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? Antar byggesøknad da boligen ble oppført. Tilstandsrapport fra 2021 da vi kjøpte boligen.

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
Eventuell kommentar: Vi anser ingen forhold av slik karakter som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer. Vi mottok nabovarsel per 04.02.2026 vedr. ny garasje ved Bassengvegen 17B. Ellers så er vi kjent med at det foreligger diskusjoner og utvikling av Løvenstad "sentrum", dog er vi ikke kjent med om noe er vedtatt

enda eller hvor langt de har kommet i prosessen.

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?
Ja
Beskriv: Kurlandsvegen 2C og Kurlandsvegen 2D har egne vedtekter. Blant annet fordelingav utvendig vedlikehold, fri innutkjøring til og fra garasjeplass/parkeringsplass. Vi har hatt et godt forhold til Kurlandsvegen 2D under vår eiertid.

Bygningssakkyndig
Martin Hoem

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

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

Taktekking:
Taktekkingen er ifølge eier fra byggeåret.
Yttertaket er tekket med takstein.
Undertaket er ukjent.

Yttervegg:
Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.

Tak/Loft:
Yttertaket er i trekonstruksjon.
Kaldtloft med inspeksjonsmuligheter via loftsluke.
Ikke gangbart gulv på loftet.
Loftkonstruksjonen er i følge eier fra byggeåret.
Luftespalter i gesimser.

Byggegrunn:
Byggegrunn er ukjent.

Drenering:
Dreneringen er ifølge eier fra byggeåret.
Grunnmuren er i hovedsak tildekket, som begrenser muligheten til å undersøke tegn til fukt

Grunnmur/fundament:
Grunnmur i betong. Fundamentering er ikke synlig.

Vinduer:
Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Dører:
Ytterdører i tre. uten datomerking.
Balkongdører med isolerglass, fra byggeåret.

Balkong/terrasse ol.:
2. etasje:
- Nordvendt veranda i trekonstruksjon, målt til ca. 17 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,93 meter.
- Vestvendt veranda i trekonstruksjon, målt til ca. 18 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,04 meter.

3. etasje:
- Vestvendt veranda i trekonstruksjon, målt til ca. 8 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,03 meter.

Bad - 1. etasje:
Badet er fra byggeåret.
Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.
Sluket er i plast. Membran kan ikke konstateres visuelt.
Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekk: Elektrisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Bad - 2. etasje:
Badet er fra byggeåret.
Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.
Slukene er i plast. Membran kan ikke konstateres visuelt.
Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og badekar.
Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Bad/vaskerom - 3. etasje:
Badet er fra byggeåret.
Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.
Sluket er i plast. Membran kan ikke konstateres visuelt.
Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken:
Hoveddel:
Gulvoverflater består av parkettgulv.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i plast.
Automatisk lekkasjestopper er lokalisert i kjøkken.
Hybel/praktikantdel:
Gulvoverflater består av laminatgulv.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i plast.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Hovedstoppekran: Montert i bod/teknisk rom bak garasjen.
Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Avløpsrør:
Synlige avløpsrør er i plast.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning. Kanalrens gjennomført i 2025.

Varmesentraler:
Varmepumpe (luft-til-luft) er montert. Ny i 2021.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder til hoveddel, med en kapasitet på ca. 294 liter, produsert i 2012.
Varmtvannsbereder til hybel, med en kapasitet på ca. 115 liter, produsert i 2015.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Ytterveg:
Det er registrert råte i trekledningen på en utvendig hjørnekasse.
Det er observert avflassing i malingen på deler av fasaden.
Ved stikkprøvekontroll ble det registrert manglende luftespalte nederst i kledningen.
Det er registrert slitasje på overflatebehandlingen og sprekker i treverket.
- Terrengforhold:
Terrenget bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid.
Terrengets fallforhold rundt grunnmuren gjør at vann kan bli liggende inntil muren.
Terrenget heller delvis bort fra grunnmuren, men fallet er begrenset.
- Vinduer:
Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking.
Utvendig listverk ligger tett mot vannbordet uten tilstrekkelig klaring.
- Dører:
Dørbladet til hybel/praktikantdel treffer karmen ved åpning/lukking.
- Balkong/terrasse ol.:
Rekkverk og terrassebord på den nordvendte verandaen viser tegn til værpåvirkning med overflateforvitring.
-Overflater (Bad - 1. etasje):
Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under anbefalt 25 mm.
Det er registrert svertesopp i taket, ved overgang vegg/tak.
- Sluk og tettesjikt/membran (Bad - 1. etasje):
Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran.
- Sanitærutstyr (Bad -1. etasje):
Det ble ikke registrert synlig drensspalte under toalettet, og det foreligger ingen dokumentasjon på annen lekkasjesikring.
- Overflater (Bad - 2. etasje):
Det registreres svakt fall på gulvet i rommet.
Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under anbefalt 25 mm.
- Sluk og tettesjikt/membran (Bad - 2. etasje):
Ett sluk er plassert under badekaret, noe som gir begrenset tilgjengelighet for kontroll og rengjøring.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran.
- Sanitærutstyr (Bad - 2. etasje):
Det ble ikke registrert synlig drensspalte under toalettet, og det foreligger ingen dokumentasjon på annen lekkasjesikring.
- Overflater (Bad/vaskerom - 3.etasje):
Det registreres svakt fall på gulvet i rommet.
Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under anbefalt 25 mm.
- Sluk og tettesjikt/membran (Bad/vaskerom - 3. etasje):
Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran.
- Sanitærutstyr (Bad/vaskerom - 3. etasje):
Det er registrert skjevheter i baderomsinnredningen.
Det ble ikke registrert synlig drensspalte under toalettet, og det foreligger ingen dokumentasjon på annen lekkasjesikring.
- Vannledninger:
Kursene i rør-i-rør-systemet er ikke merket i fordelerskapet.
- Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken:
Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper i kjøkkenet i hybelen, som var et krav på tidspunktet da røropplegget ble montert
- Rom under terreng:
Ved hulltaking ble det registrert plastfolie (diffusjonssperre) bak innvendige overflater mot grunnmuren.
Rom under terreng er foret ut/kledd med organiske materialer (som treverk, gips e.l.)
- Andre innvendige forhold:
Det er registrert at enkelte innvendige dørblader treffer karmen ved åpning og lukking. Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Byggegrunn

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverk og håndløper: Det mangler rekkverk eller annen fallsikring.
- Elektrisk anlegg: manglende samsvarserklæring
- Radon: Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven for ytterligere info. Interessenter oppfordres til å lese

gjennom rapporten som er utarbeidet.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven.

Følgende hvitevarer følger med boligen:
- Hovedenhet: Integrert ovn (ny 2025), integrert mikrobølgeovn (ny 2025), integrert platetopp, integrert oppvaskmaskin og integrert kjøleskap.
- Hybel: Integrert ovn, integrert platetopp og integrert oppvaskmaskin.

Følgende hvitevarer følger ikke med boligen:
- Hovedenhet: Vaskemaskin og tørketrommel.
- Hybel: Vaskemaskin, kjøleskap og mikrobølgeovn.

Adgang til utleie
Boligen har en hybel som er del av boligen, med intern tilgang. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut.

Selger leier i dag ut en del av boligens 1. etasje som hybel. Enheten består vindfang, to soverom, åpen stue og kjøkkenløsning samt bad.

Se pkt. om ferdigattest for mer info.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

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

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.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming og peis.
Luft-til-luft varmepumpe er montert.
Det er varmekabler i alle bad og i hall.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 35 116 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Selger informerer:
Nettleie hele 2025 før strømstøtte: 19 149 kr. Nettleie hele 2025 etter strømstøtte: 14 463 kr.

Økonomi

Felleskostnader
Inkluderer: Ingen felleskostnader.

Kommunale avgifter
Kr 17 775,-pr. 2025

Fakturert beløp i 2025
Feiing 594,96 kr
Renovasjon 6 994,80 kr
Vann 10 185,49 kr
Sum 17 775,25 kr
Kommunale avgifter inkluderer:

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

Informasjon fra selger:
"24. juni 2025 fikk vi installert digital vannmåler i regi av Lillestrøm kommune, gjennom et innleid firma. Installasjonen ble dog ikke ferdigmeldt av de innleide firmaet før februar 2026.
Rælingen kommune fakturerer vann inn, og Lillestrøm kommune vann ut. Jeg leste av ny måler etter SMS fra begge kommuner, men fikk negativt forbruk som svar, trolig fordi systemet sammenlignet ny måler med gammel historikk. Jeg varslet Rælingen kommune om at negativt forbruk var misvisende, men det er fordi jeg må forholde meg til ny måler nå. De noterte det og skulle varsle Lillestrøm kommune også om det.
Den 24.02.2026 kontaktet Lillestrøm kommune meg per mail og ba om bilde av målerstand, da de var usikre på tallene de hadde.
Jeg ringte vedkommende som sendte epost og forstod det slik at det kunne ha skjedd en feil på tallet de hadde for 01.01.2025 - 24.06.2025, og at det måtte måtte lage et estimat for første halvdel av 2025 basert på forbruk siste halvdel 2025 og fra årsslutt 2025 til februar 2026. Jeg sendte dem bilde av vannmålere og har ikke hørt noe siden.
Per faktura mars 2026 avregnet Rælingen kommune 280 kubikk i forbruk for 2025 og trukket fra a-konto på 267

kubikk. Tror de har gjort det enkelt for seg selv og satt forbruket på 280 kubikk. Målt forbruk for 2024 var på 268 kubikk.
Per faktura januar 2026 avregnet Lillestrøm kommune 237 kubikk i forbruk for 2025 og trukket fra a-konto på 224 kubikk. Usikkert om de blir å etterfakturere pt."

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 15 315,- pr år. (Fremtind, Polisenummer: 7525160)
- Alarm fra Homely kr 249,- pr mnd.
- Fiber via Golbal Connect (tidligere HomeNet) kr 199,- pr mnd for 1000/1000 Mbit/s. Det opplyses av avtalen har bindingstid frem til 28.11.2026.

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

Informasjon fra selger:
- Det opplyses at utstyret tilhørende alarmen fra Homely eies av selger og de kommer til å ta dette utstyret med seg videre. Det gjelder hub, røykvarslere, vannlekkasjesensor, magnetkontakt for dør og vindu, sirene. Ingenting er fastmontert, men limt på eller løse deler. Selger kommer til å montere røykvarsler i boligen som ikke er tilknyttet Homely slik at boligen levers med røykvarsler til ny eier.
- Smarthusløsningen som er installert var en løsning fra Futurehome, og var i utgangspunktet "gratis" å bruke etter installasjon fra godkjent elektriker. Dog gikk selskapet konkurs i 2025. Konkursboet ble kjøpt opp av FHSD Connect AS, hvor selskapet videreførte både Futurehome navnet og løsningen. Selger merket ingen "avbrudd" i løsningen mens dette pågikk. Men, etter kjøpet, så ble det endrede vilkår ved at det måtte betales en årspris for å bruke tjeneste. Siste betaling var på 1188 kr, og neste fornyelse 28.07.2026.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 309 916,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 9 239 665,- pr. 2025
Formuesverdien er tilsendt fra selger.

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.

Megler har ikke innhentet formuesverdien for eiendommen som sekundærbolig. Formuesverdien for sekundærbolig skal settes til 100% av beregnet markedsverdi.

Sameiet

Om sameiet
Lite sameie bestående av Kurlandsvegen 2C (seksjon 1) og 2D (seksjon 2), som driftes enkelt og uformelt.

Selger antar at vedtekter og kart over fellesareal ble etablert ved oppføring av boligene (var inkl. i salgsoppgaven fra 2021), og regulerer blant annet vedlikeholdsplikt og parkeringsforhold. Disse følger vedlagt salgsoppgave. I praksis har sameiet fungert godt, med en fleksibel og smidig løsning mellom seksjonene knyttet til bruk av uteområder og snørydding.

I henhold til vedtekter og kart har seksjon 1 (som selges) rett til parkeringsplass foran/under overbygget veranda, mens seksjon 2 har rett til parkering på fellesareal. Dagens bruk har vært praktisert på en hensiktsmessig måte mellom partene ved at Kurlandsvegen 2D parkert 2 biler mot hekken til Kurlandsvegen 2 uten innsigelser fra Kurlandsvegen 2C, enn så lenge Kurlandsvegen 2C har hatt enkel adkomst til sin garasje.

Eiendommen har felles privat adkomst med Kurlandsvegen 2D, jf. vedlagte dokumenter.

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslagetaksjeselskapetsameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Det finnes ikke noe budsjett eller regnskap på sameiet mellom 2C og 2D.

Vedtekter og husordensregler
Det ble etablert vedtekter ved opprettelse av husene. Vedtektene er vedlagt salgsoppgave.
Det er beskrevet inndeling av tomt med eksklusiv bruksrett til egne områder og felles innkjørsel.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Felles vedlikeholdsansvar for fellesområder.

Dyrehold
Ingen begrensninger.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 160 kvm (Eiertomt)
Asfaltert gårdsplass, bedd med mulighet for beplanting, flere uteplasser og parkeringsmuligheter. På baksiden av boligen er det også litt naturtomt.

Tomten er delt opp med fellesområde som deles med 2D og privat område. Det er etablert tegning som beskriver fellesområde og hva som er eksklusivt for de to seksjonene.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et attraktivt og familievennlig boligområde på Løvenstad i Rælingen kommune, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av servicetilbud. Det er kort vei til en rekke fasiliteter, noe som gjør området til et attraktivt sted å bosette seg.

Eiendommen har kort vei til Løvenstad barneskole. For elever i ungdomstrinnene ligger Sandbekken ungdomsskole i nærheten. Av videregående skoler blir de nærmeste Strømmen, Rælingen, Lillestrøm og Skedsmo videregående skole.

Marikollen er Rælingens flotte idrettspark med hopp- og alpinbakke, lysløyper, skøytebane, en romslig kafeteria/varmestue og flere fotballbaner. Her ligger også Marikollhallen, hvor blant annet Rælingen klatreklubb holder til. Marikollen er et gunstig utgangspunkt for flotte turer innover marka, og Rælingen kommune har lagt til rette for stolpejakt, noe som gjør turene spennende for både store og små. Marikollen Skisenter har som mål å være det naturlige valget for familier på nedre Romerike og i Oslo Øst. Se marikollen.no for mer informasjon.

I tillegg til sin sentrale beliggenhet har eiendommen nærhet til flotte turområder i Rælingsåsen. Du kan blant annet ta turen opp til Bjønnåsen, med Østmarkas beste utsikt. Det går også merkede løyper fra Marikollen til flotte destinasjoner. Det er også fin turvei til badeplass ved Åmotdammen, samt hytta til Lørenskog Skiklubb som har en nyere etablert lysløype. Det er kort vei til fotballbane, skøytebane og svømmehall.

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 i det sentrale Lørenskog. Mange tar seg innover i marka på sykkel, eller benytter kano fra Mønevann og videre innover vassdragene. Lørenskog kommune driver Losby besøksgård og kafé, hvor de besøkende kan oppleve ulike husdyr på nært hold.

På Lørenskog 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!

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Coop Extra. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det veldig kort vei til Strømmen Storsenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter, samt Lørenskog med både Metro og Triaden. Det er også planlagt bygging av badeland i regi av Thon Gruppen ved Strømmen Storsenter. Lillestrøm ligger også godt innen rekkevidde, med flere butikker, fine restauranter, kino og andre bymessige fasiliteter.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplasser er Frydenbergveien og Kurlandsveien. Det er gode bussforbindelser med hyppige avganger, ca. hvert 5. minutt på det meste, herifra tar bussen ca. 30 min til Oslo. Videre fra Lillestrøm har du svært gode togforbindelser med blant annet reisetid på ca. 10 minutter til Oslo S og 12 minutter til Oslo Lufthavn. Med bil fra Løvenstad tar det ca. 3 min til Strømmen, 5 min til Lillestrøm, 19 min til Oslo S og 29 min til Oslo lufthavn.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 13.03.2013.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring av underetasje fra tilleggsdel til hoveddel datert 09.02.16. Det foreligger også godkjente byggetegninger på forholdet datert 12.11.2015.

Det informeres at det er satt et skap i hoveddelens gang forran døren mellom hoveddel og hybel. Dette skapet er ikke skrudd fast i vegg og kan enkelt flyttes ved behov. Selv om hybelen er "avdelt" fra hoveddel - da garderobeskapene er plassert forran døren mellom enhetene, så er hybelen ikke å betrakte som en egen godkjent enhet.

Det er ikke tegnet inn kjøkken på byggetegning fra 2015 i hybel. Rommet som benyttes som åpen stue og kjøkkenløsning, er omtalt som oppholdsrom i byggetegningen.

Det ser ut som deler av husets sørøstre hjørne er noe over på naboen i 2D som tomt.

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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Privat adkomst:
Eiendommen har privat adkomst via Kurlandsvegen.
Kommunal vei fra Kurlandsveien og til der Kurlandsvegen 4A er.
Det er tinglyst rett for gnr. 106 bnr. 762 til å anlegge, bruke og veglikeholde atkomstveg over gnr. 106 bnr. 2 og bnr. 42, samt rett til å anlegge, bruke og vedlikeholde vann og avløpsledninger.

Offentlig vann.
Det er vannmåler i boligen.

Offentlig avløp.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er uregulert. Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse nåværende i kommunens kommuneplan 2022-2033. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.
Boligen er beliggende i et område der tre kommuner møtes: Rælingen, Lillestrøm og Lørenskog.

Selger har mottatt nabovarsel februar 2026 vedr. bygging av en garasje. Fikk også varsel i 2025 vedr. oppmåling.

Info fra selger: Løvenstad er et av Rælingen kommunens prioriterte vekstområder. I den sammenheng foreligger det planer om utbygging rundt "Løvenstad sentrum" for å legge til rette for god tettstedsutvikling. Selger er kjent med at det foreligger områderegulseringsplan og planarbeid, men de er ikke kjent med hvordan veien blir videre eller hva det konkret vil innebære. Selger forstått at det er mye engasjement knyttet til prosjektet fra både de som bor på planområdet og lokale politikere. På nettsidene til Rælingen Kommune vises det til at vedtak av evt. plan ikke er ventet før høst 2026 / vår 2027.

Boligen ligger innenfor område som heter "aktsomhetsområde for kvikkleire", "moderat til lav aktsomhet for radon" og i "gul støysone fra veg".

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det hviler ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Gårdsnummer 106, Bruksnummer 762 i 3224 RÆLINGEN kommune
Tinglyst 20.10.2011
Dokumentnr. 858219
Best. om adkomstrett
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Rett for gnr. 106 bnr. 762 til å anlegge, bruke og vedlikeholde atkomstveg over gnr. 106 bnr. 2 og bnr. 42, samt rett til å anlegge, bruke og vedlikeholde vann og avløpsledninger.

Gårdsnummer 106, Bruksnummer 762 i 3224 RÆLINGEN kommune
Tinglyst 21.10.2011
Dokumentnr. 745094-1
Best. om adkomstrett
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Rett for gnr. 106 bnr. 762 til å anlegge, bruke og vedlikeholde atkomstveg over gnr. 106, bnr. 42, samt rett til å anlegge, bruke og vedlikeholde vann og avløpsledninger.

Gårdsnummer 106, Bruksnummer 762, Seksjonsnummer 1 i 3224 RÆLINGEN kommune
Seksjonering tinglyst 02.08.2012
Domumentnummer 625205
Kommentar: Seksjonering som forteller om de to ulike seksjonene og inndeling av arealer på felles tomt og egen tomt.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 106 bnr. 42 i Rælingen kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til

sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon 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: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 87 200,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-

Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Nordvik Ekstra Medium kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Samlet skal selger betale kr. 162 600,- 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
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 18. april 2026

Ansvarlig megler
Silje Hanevik Eia, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91860848

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.

Kurlandsvegen 2C

Nabolaget Bassengåsen/Kurlandsbekken - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Løvenstad skole (1-7 kl.)	**14 min**
272 elever, 14 klasser	1.1 km
Sandbekken ungdomsskole (8-10 ...	**18 min**
320 elever, 15 klasser	1.5 km
Strømmen videregående skole	**23 min**
515 elever, 45 klasser	2 km
Lørenskog videregående skole	**4 min**
850 elever, 39 klasser	2.8 km

Ladepunkt for el-bil

Stalsberggata 14 - Lillestrøm...	**10 min**
Strømmen Storsenter	**12 min**

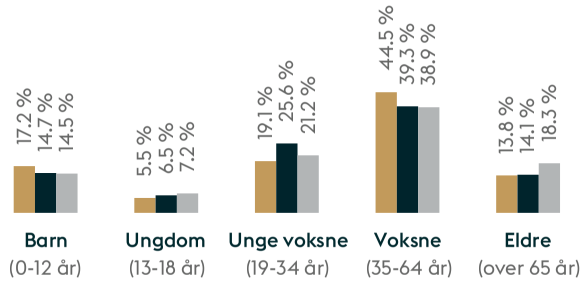
Offentlig transport

Frydenbergveien	**4 min**
Linje 310, 360, 381	0.3 km
Strømmen stasjon	**17 min**
Linje L1	1.4 km
Oslo S	**19 min**
Totalt 24 ulike linjer	18.3 km
Oslo Gardermoen	**30 min**

Barnehager

Bårliskogen barnehage (0-5 år)	**5 min**
84 barn	0.4 km
Hagan barnehage (1-5 år)	**9 min**
54 barn	0.7 km
Breidablikk barnehage (1-5 år)	**12 min**
97 barn	1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bassengåsen/Kurlandsbekken	820	323
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 75/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

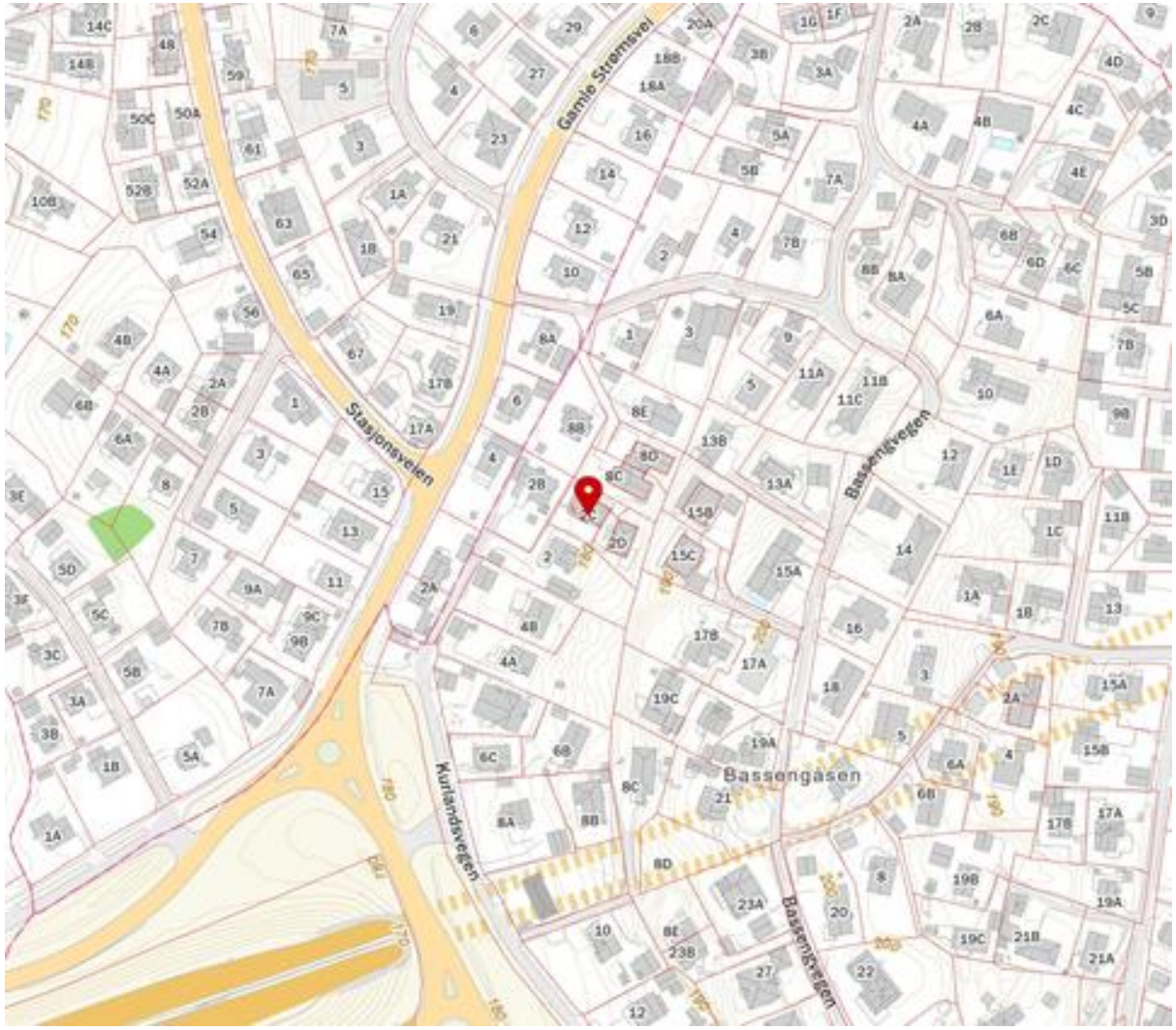
Sport

Løkkeveien ballfelt	8 min
Vassøyholtet gymsal	14 min
Fresh Fitness Strømmen	11 min
CrossFit Lillestrøm	4 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Gateparkering
Lett 83/100



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

Tilstandsrapport

Kurlandsvegen 2 C, 2006 LØVENSTAD

Enebolig | Byggeår: 2013 | BRA-i: 244 m²

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.

Spesielt for oppdraget

Befaringsdato: 30.03.2026

Andre begrensninger: 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.

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.

TG 1: Mindre avvik.

TG 2: Vesentlige avvik.

TG 3: Store eller alvorlige avvik.

TG IU: Ikke undersøkt.

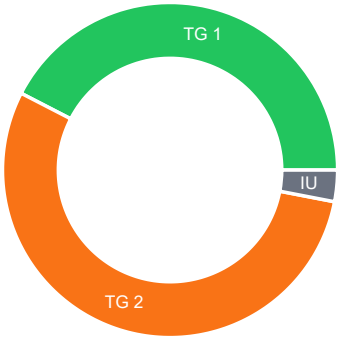
Definisjon av tilstandsgrader, forutsetninger og avgrensninger fremgår senere i rapporten.

Oppsummering

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

Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser



TG 2, TG 3 eller IU

TG 2 Vesentlige avvik (18)

Sanitærutstyr (Bad/vaskerom - 3. etasje), Sluk og tettesjikt/membran (Bad/vaskerom - 3. etasje), Overflater (Bad/vaskerom - 3. etasje), Sanitærutstyr (Bad - 2. etasje), Sluk og tettesjikt/membran (Bad - 2. etasje), Overflater (Bad - 2. etasje), Vannledninger, Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken, Balkong/terrasse ol., Terrengforhold, Dører, Vinduer, Rom under terreng, Sanitærutstyr (Bad - 1. etasje), Sluk og tettesjikt/membran (Bad - 1. etasje), Overflater (Bad - 1. etasje), Andre innvendige forhold, Yttervegg

IU Ikke undersøkt (1)

Byggegrunn

Helse, miljø og sikkerhet

Punkter hvor det er avdekket åpenbare forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Les mer om dette lengre ned i rapporten.

⚠ Åpenbare forhold (3)

Rekkverk og håndløper, Elektrisk anlegg, Radon

Vurderinger

Taktekking

TG 1

Taktekkingen er ifølge eier fra byggeåret.
Yttertaket er tekket med takstein.
Undertaket er ukjent.

Vurderte forhold
For tekkingen er materialer, helning, alder, vedlikeholdsnivå og symptomer på svekkelser vurdert. På grunn av høyden og med hensyn til personsikkerhet, ble ikke undertak og lekter undersøkt fra utsiden. Det er også sett etter synlige skader på skorstein, men dette er enkelt skjønnsmessig vurdert fra bakkenivå.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av stige eller drone.

Yttervegg

TG 2

Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.

Vurderte forhold
Ytterveggen er kontrollert med tanke på deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade. Fasaden 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.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er registrert slitasje på overflatebehandlingen og sprekker i treverket. Sprekkene skyldes normalt naturlige bevegelser i materialet over tid, men kan gi økt fuktpåvirkning dersom vedlikehold ikke utføres. Forholdet innebærer behov for vedlikehold for å opprettholde treverkets beskyttende funksjon mot vær og vind og for å hindre videre nedbrytning.
- Ved stikkprøvekontroll ble det registrert manglende luftespalte nederst i kledningen. Luftespalten skal bidra til ventilasjon og uttørking av fukt bak kledningen. Når luftespalten mangler eller er redusert, kan dette gi dårligere uttørking og økt risiko for fuktpåvirkning over tid. Forholdet er ikke nødvendigvis synlig ved vanlig visuell kontroll, og avklaring av eventuell skade krever åpning av konstruksjonen, noe som ligger utenfor rapportens omfang.
- Det er registrert svertesopp på kledningen. Dette viser seg som mørke misfarginger og oppstår vanligvis når overflaten er fuktig over tid. Svertesopp er et overflatefenomen og regnes ikke som en skade i seg selv, men kan tyde på noe økt fuktpåvirkning og i noen tilfeller øke muligheten for råteskader. Forholdet er vanlig på utvendig kledning og håndteres normalt med rengjøring og ordinært vedlikehold.
- Det er observert avflassing i malingen på deler av fasaden. Svekket overflatebehandling reduserer treverkets beskyttelse mot vær og fukt. Over tid kan dette medføre at treverket trekker til seg fukt, som kan føre til skader, slik som råte. Det bør påregnes ny overflatebehandling.
- Det er registrert råte i trekledningen på en utvendig hjørnekasse,
  Konsekvens: Råte oppstår når treverk over tid har vært utsatt for fukt, noe som fører til nedbrytning av materialet. Skadet kledning har redusert beskyttende funksjon mot vær og vind, og dersom forholdet ikke utbedres kan skadene utvikle seg og føre til økt skadeomfang kledningen og eventuelt i bakenforliggende konstruksjon. Utskifting av skadde bord må påregnes.

Tak/Loft

TG 1

Yttertaket er i trekonstruksjon.
Kaldtloft med inspeksjonsmuligheter via loftsluke.
Ikke gangbart gulv på loftet.
Loftkonstruksjonen er i følge eier fra byggeåret.
Luftespalter i gesimser.

Vurderte forhold
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: Undersiden av loftsluken og utvendig bakkenivå, uten bruk av stige eller drone. Dette gir en begrenset inspeksjonsmulighet av detaljer.
Det anbefeals å etablere adkomst slik at loftkonstruksjonen kan kontrolleres.

Byggegrunn

IU

Byggegrunn er ukjent.

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

Drenering

TG 1

Dreneringen er ifølge eier fra byggeåret.
Grunnmuren er i hovedsak tildekket, som begrenser muligheten til å undersøke tegn til fukt

Vurderte forhold
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.

Vurderte forhold
Synlige deler av grunnmuren er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skader og avskallet puss.

Terrengforhold

TG 2

Vurderte forhold
Det er visuelt vurdert om terrenget har tilstrekkelig fall fra grunnmur eller skråner inn mot boligen, samt bortledning av takvann. Andre tomteforhold er ikke vurdert.

Terrenget bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering og taktekking.

Vurdering av registrerte avvik

- Terrengets fallforhold rundt grunnmuren gjør at vann kan bli liggende inntil muren. Dette gir økt fuktbelastning på konstruksjonen og kan over tid øke muligheten for fuktinntrenging i rom under terreng. Det anbefales å forbedre fallforholdene slik at vann ledes bort fra bygningen.
- Terrenget heller delvis bort fra grunnmuren, men fallet er begrenset. Dette kan medføre at regn- og smeltevann blir liggende nær muren og gir økt fuktbelastning på grunnmur og drenering. Over tid kan dette øke risikoen for fuktinntrenging. Det anbefales å forbedre fallforholdene slik at vann ledes bedre bort fra bygningen.

Vinduer

TG 2

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Vurderte forhold
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. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking. 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.
- Utvendig listverk ligger tett mot vannbordet uten tilstrekkelig klaring. Manglende avstand kan føre til at fukt blir stående mellom flatene, noe som over tid kan gi økt fuktpåvirkning, skader og behov for vedlikehold av treverket.

Dører

TG 2

Ytterdører i tre, uten datomerking.
Balkongdører med isolerglass, fra byggeåret.

Vurderte forhold
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.

Vurdering av registrerte avvik

- Dørbladet til hybel/praktikantdel treffer karmen ved åpning/lukking. Forholdet kan føre til økt slitasje på både dør og karm, og døren kan oppleves treg ved åpning og lukking. Justering bør påregnes for å redusere videre slitasje.

Balkong/terrasse ol.

TG 2

2. etasje:
Nordvendt veranda i trekonstruksjon, målt til ca. 17 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,93 meter.

Vestvendt veranda i trekonstruksjon, målt til ca. 18 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,04 meter.

3. etasje:
Vestvendt veranda i trekonstruksjon, målt til ca. 8 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,03 meter.

Vurderte forhold
Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Vurdering av registrerte avvik

- Rekkverk og terrassebord på den nordvendte verandaen viser tegn til værpåvirkning med overflateforvitring. Det vurderes å være behov for overflatebehandling og løpende vedlikehold for å ivareta konstruksjonens funksjon og levetid.

Bad - 1. etasje - Om rommet

Badet er fra byggeåret.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelsen.
Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

Bad - 1. etasje - Overflater

TG 2

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og top slukrist er målt til ca. 17 mm.

Vurderte forhold
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.

Vurdering av registrerte avvik

- Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under anbefalt 25 mm. Dette gir usikkerhet om membranen har tilstrekkelig høyde ved døråpningen til å holde tilbake vann. Ved lekkasje eller større vannmengder kan det være økt risiko for at vann renner ut av badet eller påvirker konstruksjonen ved terskelen.
- Det er registrert svertesopp i taket, ved overgang vegg/tak. Dette oppstår vanligvis der det over tid er fuktbelastning. Forholdet er i hovedsak et visuelt avvik, men indikerer at området jevnlig utsettes for fukt. Ved manglende rengjøring eller vedlikehold kan misfarging øke.

Bad - 1. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 2

Sluket er i plast. Membran kan ikke konstateres visuelt.

Vurderte forhold
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.

Vurdering av registrerte avvik

- 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.

Bad - 1. etasje - Sanitærutstyr

TG 2

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold
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.

Vurdering av registrerte avvik

- Det ble ikke registrert synlig drensspalte under toalettet, og det foreligger ingen dokumentasjon på annen lekkasjesikring. Dette medfører usikkerhet om sisternen har tilfredsstillende sikring mot lekkasje. Dersom lekkasje oppstår og sisternen ikke er lekkasjesikret, kan vann bli stående skjult i konstruksjonen og over tid føre til skader.

Bad - 1. etasje - Avtrekk

TG 1

Avtrekk: Elektrisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold
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 - 1. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Vurderte forhold
Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er 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.

Måleresultat
Under 6 vektprosent.

Bad - 2. etasje - Om rommet

Badet er fra byggeåret.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelsen.
Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

Bad - 2. etasje - Overflater

TG 2

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og top slukrist er målt til ca. 21 mm.

Vurderte forhold
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.

Vurdering av registrerte avvik

- Det registreres svakt fall på gulvet i rommet. Dette kan føre til at vann ikke renner som forutsatt mot sluk, og at vann i stedet kan bli liggende på gulvet. Over tid kan dette øke risikoen for fuktbelastning på gulv og tilstøtende konstruksjoner.
- Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under anbefalt 25 mm.
  Konsekvens: Dette gir usikkerhet om membranen har tilstrekkelig høyde ved døråpningen til å holde tilbake vann. Ved lekkasje eller større vannmengder kan det være økt risiko for at vann renner ut av badet eller påvirker konstruksjonen ved terskelen.

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.

Bad - 2. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 2

Slukene er i plast. Membran kan ikke konstateres visuelt.

Vurderte forhold
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.

Vurdering av registrerte avvik

- Ett sluk er plassert under badekaret, noe som gir begrenset tilgjengelighet for kontroll og rengjøring. Når sluket ikke er lett tilgjengelig, blir vedlikehold mer krevende og eventuelle avvik kan være vanskeligere å oppdage. Forholdet gir noe økt risiko for redusert avrenning over tid dersom sluket ikke følges opp.
- 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.

Bad - 2. etasje - Sanitærutstyr

TG 2

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

Vurderte forhold
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.

Vurdering av registrerte avvik

- Det ble ikke registrert synlig drensspalte under toalettet, og det foreligger ingen dokumentasjon på annen lekkasjesikring. Dette medfører usikkerhet om sisternen har tilfredsstillende sikring mot lekkasje. Dersom lekkasje oppstår og sisternen ikke er lekkasjesikret, kan vann bli stående skjult i konstruksjonen og over tid føre til skader.

Bad - 2. etasje - Avtrekk

TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold
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

Vurderte forhold
Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er 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.

Måleresultat
Under 6 vektprosent.

Bad/vaskerom - 3. etasje - Om rommet

Badet er fra byggeåret.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelsen.
Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

Bad/vaskerom - 3. etasje - Overflater

TG 2

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og top slukrist er målt til ca. 21 mm.

Vurderte forhold
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.

Vurdering av registrerte avvik

- Det registreres svakt fall på gulvet i rommet. Dette kan føre til at vann ikke renner som forutsatt mot sluk, og at vann i stedet kan bli liggende på gulvet. Over tid kan dette øke risikoen for fuktbelastning på gulv og tilstøtende konstruksjoner.
- Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under anbefalt 25 mm. Dette gir usikkerhet om membranen har tilstrekkelig høyde ved døråpningen til å holde tilbake vann. Ved lekkasje eller større vannmengder kan det være økt risiko for at vann renner ut av badet eller påvirker konstruksjonen ved terskelen.

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.

Bad/vaskerom - 3. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 2

Sluket er i plast. Membran kan ikke konstateres visuelt.

Vurderte forhold
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.

Vurdering av registrerte avvik

- 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.

Bad/vaskerom - 3. etasje - Sanitærutstyr

TG 2

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold
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.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er registrert skjevheter i baderomsinnredningen. Forholdet påvirker hovedsakelig utseende og holdbarhet, og utskifting av skadet del kan bli nødvendig.
- Det ble ikke registrert synlig drensspalte under toalettet, og det foreligger ingen dokumentasjon på annen lekkasjesikring. Dette medfører usikkerhet om sisternen har tilfredsstillende sikring mot lekkasje. Dersom lekkasje oppstår og sisternen ikke er lekkasjesikret, kan vann bli stående skjult i konstruksjonen og over tid føre til skader.

Bad/vaskerom - 3. etasje - Avtrekk

TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold
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/vaskerom - 3. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Vurderte forhold
Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er 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.

Måleresultat
Under 6 vektprosent.

Rom under terreng

TG 2

Rom under terrenget er innredet.

Spørsmål til eier
Når ble rom under terreng innredet? Byggeår.

Vurderte forhold
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.

Måleresultat
6,2 vektprosent.

Vurdering av registrerte avvik

- 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.
- Rom under terreng er foret ut/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.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken

TG 2

2. etasje:
Gulvoverflater består av parkettgulv.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i plast.
Automatisk lekkasjestopper er lokalisert i kjøkken.

Hybel/praktikantdel:
Gulvoverflater består av laminatgulv.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i plast.

Vurderte forhold
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 kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper i kjøkkenet i hybelen, som var et krav på tidspunktet da røropplegget ble montert. En lekkasjestopper skal stenge vanntilførselen automatisk ved lekkasje. Når slik sikring mangler, kan en lekkasje gi økt risiko for vannskader. Montering av lekkasjestopper anbefales.

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Montert i bod/teknisk rom bak garasjen.
Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Vurderte forhold
Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. 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.

Vurdering av registrerte avvik

- Kursene i rør-i-rør-systemet er ikke merket i fordelerskapet. Hver kurs skal være tydelig merket slik at det er enkelt å identifisere og eventuelt stenge eller skifte ut riktig rør ved vedlikehold eller lekkasje. Når merkingen mangler, kan feilsøking ta lengre tid og risikoen øker for at feil kurs stenges ved en vannlekkasje. Forholdet bør utbedres ved å merke kursene tydelig.

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold
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 1

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

Spørsmål til eier
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Utført kanalrens i 2025.

Vurderte forhold: 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.

Varmesentraler

TG 1

Varmepumpe (luft-til-luft) er montert.

Spørsmål til eier:
Når var anlegget nytt? Montert ny varmepumpe i 2021. Det er fremvist fakturakopi på installasjon.
Når det sist var service på anlegget? Ukjent.

Vurderte forhold: Kontrollen er begrenset til spørsmål til eier ovenfor. Anlegget er ikke teknisk undersøkt/vurdert, og undertegnede har ikke kompetanse på slike anlegg. For slike vurderinger må fagkyndig med spisskompetanse kontaktes.

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannsbereder til hoveddel, med en kapasitet på ca. 294 liter, produsert i 2012.

Varmtvannsbereder til hybel, med en kapasitet på ca. 115 liter, produsert i 2015.

Vurderte forhold
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.

Andre innvendige forhold

TG 2

Dette punktet gjelder registrerte observasjoner som den sakkyndige har lagt merke til under befaringen.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er registrert at enkelte innvendige dørblader treffer karmen ved åpning og lukking. Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

Spørsmål til eier (El-tilsyn)

• Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: Nei

Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

Spørsmål til eier (om anlegget)

• Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: Ved byggeåret
• Løses sikringene ofte ut: Nei
• Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei
• Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
• Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: Ja
• Foreligger samsvarserklæring: Ja

Det er opplyst om følgende arbeider som mangler samsvarserklæring: Mangler samsvarserklæring på installasjon av nyanlegg.

Arbeider utført etter 1999 skal dokumenteres med samsvarserklæring og overleveres til eier. Når slik dokumentasjon mangler, kan det ikke bekreftes at arbeidene er utført i henhold til gjeldende krav. Dette innebærer at det ikke er sikkerhet for at arbeidene er utført av kvalifiserte personell, og det øker muligheten for feil eller mangler på anlegget, slik som brann- eller støtfare. Anlegget bør kontrolleres at en kvalifisert elektrofaglig person, etter Nek 405-2-3 eller tilsvarende.

Fremlagte samsvarserklæringer:

År	Arbeidsbeskrivelse
2024	Demontere eksisterende komfyrvakt. Montasje av ny komfyrvakt, samt tilkoblet trådløs sensor. Merket en jordfeil som er utenfor anlegget.
2022	Ny stikk i gang, utleiedel. Ny tilførsel til stikk ute. Bytte termostat i 1. etasje og 2. etasje bad. Montere egen måler for utleiedel.
2022	Opplegg av ny kurs til ladestasjon i garasje, samt montasje av el-billader.
2026	Sjekke kobling på lamper på kjøkken, bytte lampe på soverom og bytte dimmer på kjøkken
2022	Montering av strømkontrollerpakken levert av Futurehome.
2026	Byttet vifte på bad.

Samlet vurdering av det elektriske anleggets alder, generelle tilstand og risiko for liv, helse og materielle skader. Bør det elektriske anlegget ha utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3 eller tilsvarende): Ja

Det mangler samsvarserklæring. Dette medfører usikkerhet om arbeidet er utført av kvalifisert personell, og innebærer økt sannsynlighet for feil eller mangler ved anlegget, med mulig risiko for brannfare eller elektrisk støt.

Arealer

Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
299 m²	244 m²	55 m²	-	43 m²

BRA-i (Internt bruksareal): Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer.

Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Enebolig (Byggeår: 2013)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
1. etasje	54 m²	55 m²	-	109 m²	-
2. etasje	95 m²	-	-	95 m²	35 m²
3. etasje	95 m²	-	-	95 m²	8 m²
Sum Enebolig	244 m²	55 m²	-	299 m²	43 m²

Romfordeling

1. etasje	BRA-i: Hall, Vindfang , To soverom, Stue/kjøkken, Bad BRA-e: Bod/teknisk rom, Bod, Garasje
2. etasje	BRA-i: Stue, Soverom, Kjøkken, Bad
3. etasje	BRA-i: Fem soverom , Stue, Bad/vaskerom

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

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

Oppvarmingssystem

Boligen har elektrisk oppvarming og peis.
Luft-til-luft varmepumpe er montert.

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 alle bad og hall.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Innvendige overflater

Gulv: Parkettgulv, laminatgulv og fliser.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater, samt malte plater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,38 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

2. etasje:
Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeår.
Produsent: Kvik.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Mikrobølgeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Hybel:
Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeår.
Produsent: Ukjent.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn.
Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.

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

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? Ja

Selger er bedt om å dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere i løpet av de siste fem årene. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt, som for eksempel en faktura, attest eller lignende, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet. Nedenfor følger liste over utførte arbeider, opplyst av selger.

År	Beskrivelse / kommentar	Skriftlig bekreftelse
2025	Utskfiting av rekkverk, bærende søyler og håndløper på de vestvendte verandaene. Kommentar: Fremvist fakturakopi fra entreprenør.	Ja

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

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.

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

Innvendig trapp: Det mangler rekkverk eller annen fallsikring. Fallsikring bør etableres av hensyn til personsikkerhet ved opphold på konstruksjonen.

Veranda: Rekkverket på den nordvendte verandaen er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler. Konsekvensen er at rekkverket har lavere personsikkerhet sammenlignet med dagens krav.

- Innvendig trapp: Det mangler rekkverk eller annen fallsikring.
  - Konsekvens: Fallsikring bør etableres av hensyn til personsikkerhet ved opphold på konstruksjonen.

Elektrisk anlegg

Det er registrert avvik ved det elektriske anlegget (manglende samsvarserklæring), og det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Se for øvrig punkt om elektrisk anlegg.

- På bakgrunn av manglende samsvarserklæring bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak.
  - Konsekvens: Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger. 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

- 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

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: Kurlandsvegen 2 C, 2006 LØVENSTAD

Matrikkel: 3224-106/762/0/1

Eierform: Selveier

Hjemmelshaver: Kajan Anton og Ghajanaa Kajan

Kunde: Kajan Anton og Ghajanaa Kajan

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: 30.03.2026

Tilstede ved befaring: Kajan Anton og Ghajanaa Kajan (Kunde), Martin Schwabe Hoem (Sakkyndig)

Rapportdato: 15.04.2026

> *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.

Selgers egenerklæring er ikke fremvist. Det kan dermed foreligge eierrelaterte opplysninger som ikke er gjort kjent for undertegnede.

Utførende

Foretak

Boligkontroll AS
Org.nr. 932 153 688

Sakkyndig

Martin Schwabe Hoem
Fagskoleingeniør
E-post: post@boligkontrollas.no
Tlf: 99512443

Norske Boligrapporter

Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Norske Boligrapporter er et fellesskap av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.
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.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ghajanaa Mukilvannan	9578-5999-4-3576793	2026-04-14 21:31:36
Kajan Anton	9578-5993-4-2930714	2026-04-14 21:20:19

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
14. apr. 2026

Oppdragsnummer
65-0058/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kurlandsvegen 2C, 2006 LØVENSTAD

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Kajan Anton, Ghajanaa Kajan

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. november 2021

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: 7525160
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført på tidligere eiertid. Følgende ble nevnt av tidligere eier da vi kjøpte boligen i 2021. Arbeid utført av: "K2. De som solgte boligen i 2013" Beskrivelse: "Ifbm. 1.års befaringen ble det påpekt for liten helling på bad nede i mellom etg. og 2. etg. samt manglende membran på vegg inn mot vaskerom på badet i 2etg. Selger rettet opp alle forhold." Videre så er følgende nevnt i tilstandsrapport fra da vi kjøpte boligen i 2021: "Ifbm. 1.års befaringen ble det påpekt for liten helling på bad nede i mellom etg. og 2. etg. samt manglende membran på vegg inn mot vaskerom på badet i 2etg. Selger rettet opp alle forhold. De gjorde alle utbedringer og eiere kvalitet sikret arbeidet meg egen takst og skade mann/ selskap."

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: se pkt. 1

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi har i ettertid i sammenheng med denne salgsprosessen prøvd å innhente denne dokumentasjonen, men det har ikke vært mulig å skaffe dokumentasjon. Både tidligere eier, takstmann og megler knyttet til salg 2021 har besvart oss at de ikke besitter på dokumentasjonen lenger.

---

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi observerte råteskader på den overbygde terrassen. I den forbindelse ble det utarbeidet en skaderapport i 2023. Rapporten ble fremlagt for en godkjent snekker, Snekker Asphaug AS, som utbedret forholdet høsten 2025. Det ble skiftet ut søyler, limtredrager, rekkverk og håndløper med impregnert trevirke.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført på tidligere eiertid. Følgende ble nevnt av tidligere eier da vi kjøpte boligen i 2021. "El sikkerhet as. Alt godkjent.". Foreligger ikke samsvarserklæring da vi ikke mottok det fra forrige eier. Fra vår eiertid er følgende arbeider på det elektriske anlegget utført av faglærte elektrikere: Installasjon av 2 stk. "smart" stikkontakter, 1. stk. vanlig stikkkontakt, 3 stk. "smart" termostat for varmekabler, "smart" rele for varmtvannstank, 5 stk. taklamper, 1 stk. dimmer, elbillader, overspenningsvern, komfyrvakt. Samt egen kWh-måler for utleiedel plassert i hovedenhetens sikringsskap, og elektrisk baderomsvifte for bad i utleiedel. Foreligger samsvarserklæring på alle arbeid.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? I henhold til egenerklæring fra 2021, da vi kjøpte boligen, er følgende nevnt under utførte kontroll av el-anlegg: "El sikkerhet as. Alt godkjent". Vi har ingen kjennskap til når dette ble utført, har ikke mottatt dokumentasjon.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført av Smart Elektro AS, juli 2022. Installasjon av Zaptec el-billader, samt overspenningsvern iht. krav.

---

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

Nei

---

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?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Følgende ble også nevnt i tilstandsrapporten fra da vi kjøpte boligen i 2021: "Det ble lagt flis på flis etter badet ble ferdigstilt pga. manglende fall i dusjsonen" "Varmekabler i hall. Nye varmekabler og gulvflis i 2017" "Varmepumpe. Nylig montert ny innvendig varmepumpe og ute del er flyttet under terrasse." Tilstandsrapporten beskriver ikke spesifikt om arbeid er utført av faglært eller egeninnsats.

---

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: Det ble observert svertesopp på baderomstaket i utleiedelen høsten 2025. Vi kontaktet vedkommende som tidligere utarbeidet skaderapport i forbindelse med overbygd veranda, og fikk en uoffisiell vurdering om at årsaken sannsynligvis er dårlig luftgjennomstrømning ved lukkede dører og delvis stengte ventiler. I henhold til anbefaling ble ventilasjonskanal renset og det ble installert ny elektrisk baderomsvifte. Leieboerne ble informert om viktigheten av god utlufting og å unngå tørking av tøy og håndklær på badet, og det ble i tillegg anskaffet en Arida luftavfukter som de ble bedt om å bruke jevnlig, spesielt ved klesvask og tørking.

---

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: Se kommentar over vedr. bad utleiedel.

---

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

Ja

Beskriv: pkt. 2

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ved installasjon av ny komfyrvakt observerte elektriker jordfeil utenfor anlegget. Forholdet ble meldt inn av elektriker ref. samsvarserklæring. Om forholdet er rettet opp er ukjent for oss, styres av Eliva utenfor vårt anlegg.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Normal slitasje, ingen vesentlige forhold.

---

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

Ja

Beskriv: Vannslag/pipelyd ble observert i 2022. Ble observert hovedsakelig av tidligere leietakere da de hørte det mest. Forhold ble utbedret i 2022 av Kristiansen & Støkket AS, nevnte firma skiftet ut reduksjonsventil som fjernet vannslag og pipelyd.

---

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.

Nei

---

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?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Følgende ble nevnt av tidligere eier da vi kjøpte boligen i 2021 vedr. dokumentasjon: "Hos Rælingen kommune, Teknisk etat".

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapporten fra 2021 da vi kjøpte boligen, samt skaderapport fra 2023 knyttet til råteskade på overbygd veranda.

---

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? Antar byggesøknad da boligen ble oppført. Tilstandsrapport fra 2021 da vi kjøpte boligen.

---

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

Eventuell kommentar: Vi anser ingen forhold av slik karakter som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer. Vi mottok nabovarsel per 04.02.2026 vedr. ny garasje ved Bassengvegen 17B. Ellers så er vi kjent med at det foreligger diskusjoner og utvikling av Løvenstad "sentrum", dog er vi ikke kjent med om noe er vedtatt enda eller hvor langt de har kommet i prosessen.

---

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?

Ja

Beskriv: Kurlandsvegen 2C og Kurlandsvegen 2D har egne vedtekter. Blant annet fordelingav utvendig vedlikehold, fri inn-utkjøring til og fra garasjeplass/parkeringsplass. Vi har hatt et godt forhold til Kurlandsvegen 2D under vår eiertid.

---

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: 65-0058/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Kajan Anton	**2026-04-14**	**Ghajanaa Mukilvannan**	**2026-04-14**

Identifikasjon

Kajan Anton

Identifikasjon

Ghajanaa Mukilvannan

Signicat

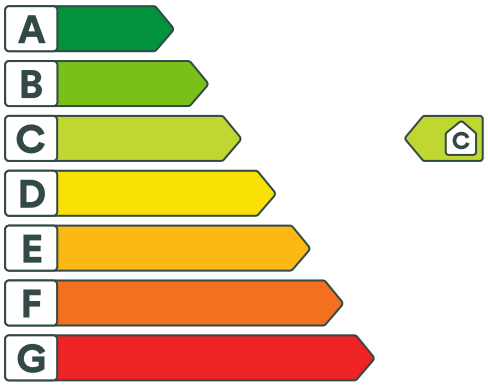
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Kurlandsvegen 2C, 2006 LØVENSTAD	
Dato for energimerking **02.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-277543**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300257366**
Gårdsnummer **106**	Bruksnummer **762**
Seksjonsnummer **1**	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 **2013**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **298,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **243,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

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
104,47 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
113,52 kWh/m²	**28 507 kWh**



Kurlandsvegen 2C, 2006 LØVENSTAD

Detaljering

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



Kurlandsvegen 2C, 2006 LØVENSTAD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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.

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

RÆLINGEN KOMMUNE
Utbyggingsservice

K2 Bygg og Tømrermester ANS Att. Thomas Nysæther
Trestakkvegen 45
2016 FROGNER

Deres dato:/mottatt dato:	Vår ref.:	Gnr./bnr.:	Vedtaksnr.:	Arkivkode:	Dato:
06.03.2013 /	2011/2342-15/LENHAM2	106/762	13/88	106/762	13.03.2013

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 i kraft 1.juli 2010, § 21-10

Byggested: Kurlandsvegen 2 c og 2d, 2006 LØVENSTAD **Gnr/bnr**: 106/762
Tiltakshaver: Ole Andre Nysæther
Ansvarlig søker: K2 Bygg Tømremester ANS

Beregningsgrunnlag for årsgebyrer: 567 (BRA).
Vi viser til søknad om ferdigattest for 2 eneboliger mottatt 06.03.2013.

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf byggesaksforskriften § 8-1.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Postadresse: Postboks 100, 2025 Fjerdingby
Besøksadresse: Bjørnholthagan 6, 2008 FJERDINGBY
Organisasjonsnr.: 952 540 556
Internett: www.ralingen.kommune.no
E-post: postmottak@ralingen.kommune.no
Telefon: 63 83 50 00
Telefaks: 63 83 52 33
Bankgiro: 1503.0543707

Saksopplysninger:
Beholdere for tømming av husholdningsavfall bestilles gjennom enhet for Kommunalteknikk tlf: 63835191. Beholdere som benyttes i dag leveres av ROAF og er tilpasset kildesortering (se vedlagte renovasjonsforskrifter).

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Med hilsen

John Hage
plan- og bygningssjef

Lena Hammer
arkitekt

Vedlegg:
Orientering om klagerett
Renovasjonsforskrifter

Ole Andre Nysæther
Komtek registrering

RÆLINGEN KOMMUNE
Utbyggingsservice

K2-EIENDOM AS Att. Bjørn Erik Dørstad
Trestakkvegen 36

2016 FROGNER

Deres dato:/mottatt dato:	Vår ref.:	Gnr./bnr.:	Vedtaksnr.:	Arkivkode:	Dato:
29.01.2016 /	2015/7210-7/ELIWRO	106/762	16/54	106/762	09.02.2016

FERDIGATTEST
etter plan- og bygningsloven av 20. juni 2014 nr. 52, i kraft 1. juli 2015, § 21-10.

Byggested: Kurlandsvegen 2 C og 2 D, 2006 LØVENSTAD **Gnr/bnr**: 106/762
Tiltakshaver: Anne Kristin Reinhardsen
Ansvarlig søker: K2-EIENDOM AS

Vi viser til søknad om ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i underetasjen i seksjon 1 og 2 mottatt 29.01.2016.

Befaring på eiendommen den 09.02.2016 viser at begge seksjoner har åpne dører mellom hovedboligen og utleiedelen, i tråd med tillatelse gitt 18.12.2015.

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf byggesaksforskriften § 8-1.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Postadresse:	Besøksadresse:	Organisasjonsnr.:	952 540 556	Telefon: 63 83 50 00
Postboks 100	Bjørnholthagan 6	Internett:	www.ralingen.kommune.no	Telefaks: 63 83 52 33
2025 Fjerdingby	2008 FJERDINGBY	E-post:	postmottak@ralingen.kommune.no	Bankgiro: 1503.0543707

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

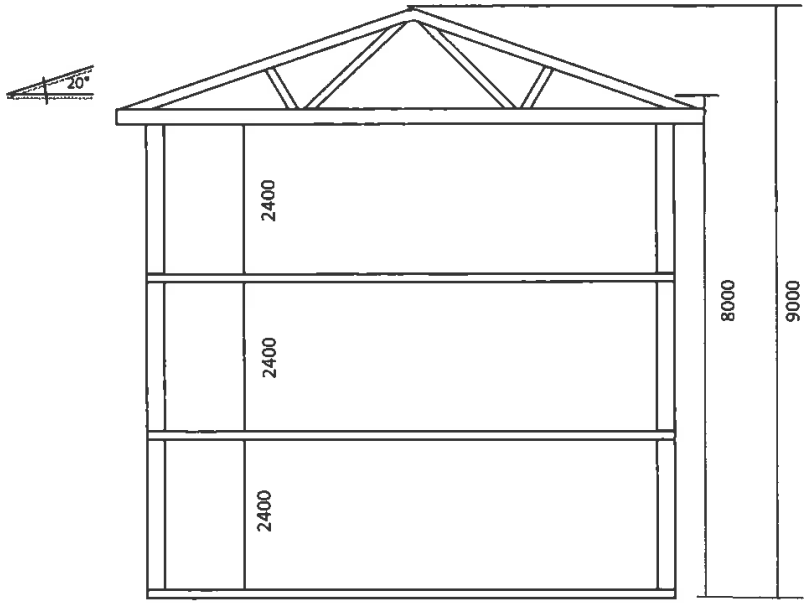
Med hilsen

Lena Hammer
avdelingsarkitekt

Elisabeth Mo Wroldsen
byggesaksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent

Snitt A-A



Sak nr.: 11/337
Dato: 04.11.2011
RÆLINGEN KOMMUNE
AVD. UTBYGGINGSSERVICE
RED

Prosjekt: Kurlandsvegen 2c Tomannsbolig i tre Fasader	**Dato:** 01.09.2011
	Sign: *Bjørn Erik Dørstad*
	Målestokk: 1:100
Tegner: Siv.ing. Bjørn Erik Dørstad	**Tegning nr:** 1-01

13 SEPT 2011

E-12

03 MAR 2017

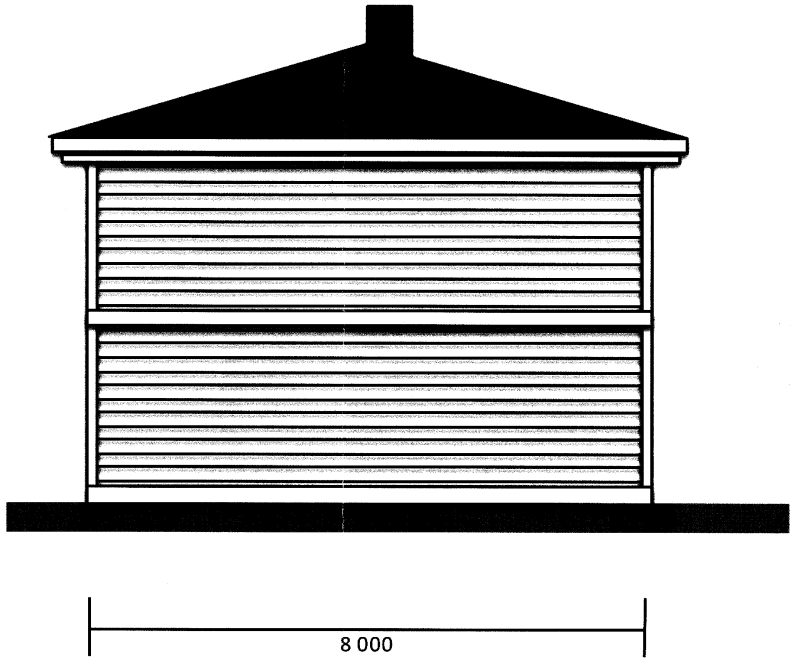
GODKJENT
Sak nr.: 17/982-4
Dato: 28.03.17
RÆLINGEN KOMMUNE
AVD. UTVIKLING/BYGGESAK/OGE



Seksjon 1 – fasade – mot nord	**Dato:** 02.03.2017
Prosjekt: Gnr 106 Bnr 762 Kurlandsvegen 2c-d Småhusbebyggelse i tre og betong	**Målestokk:** 1:100
Tegner: K2-Eiendom AS	**Tegning nr:** 4-3

03 MAR 2017

GODKJENT
Sak nr.: 17/982 -4
Dato: 28.03.17
RÆLINGEN KOMMUNE
AVD. UTBYGGING OG FORVALTNING



Seksjon 1 – fasade – fra øst	**Dato:** 02.03.2017
Prosjekt: Gnr 106 Bnr 762 Kurlandsvegen 2c-d Småhusbebyggelse i tre og betong	**Målestokk:** 1:100
Tegner: K2-Eiendom AS	**Tegning nr:** 4-4

03 MAR 2017

GODKJENT
Sak nr.: 17/982-4
Dato: 28.03.17



Seksjon 1 – fasade – mot vest	**Dato:** 02.03.2017
Prosjekt: Gnr 106 Bnr 762 Kurlandsvegen 2c-d Småhusbebyggelse i tre og betong	**Målestokk:** 1:100
Tegner: K2-Eiendom AS	**Tegning nr:** 4-2

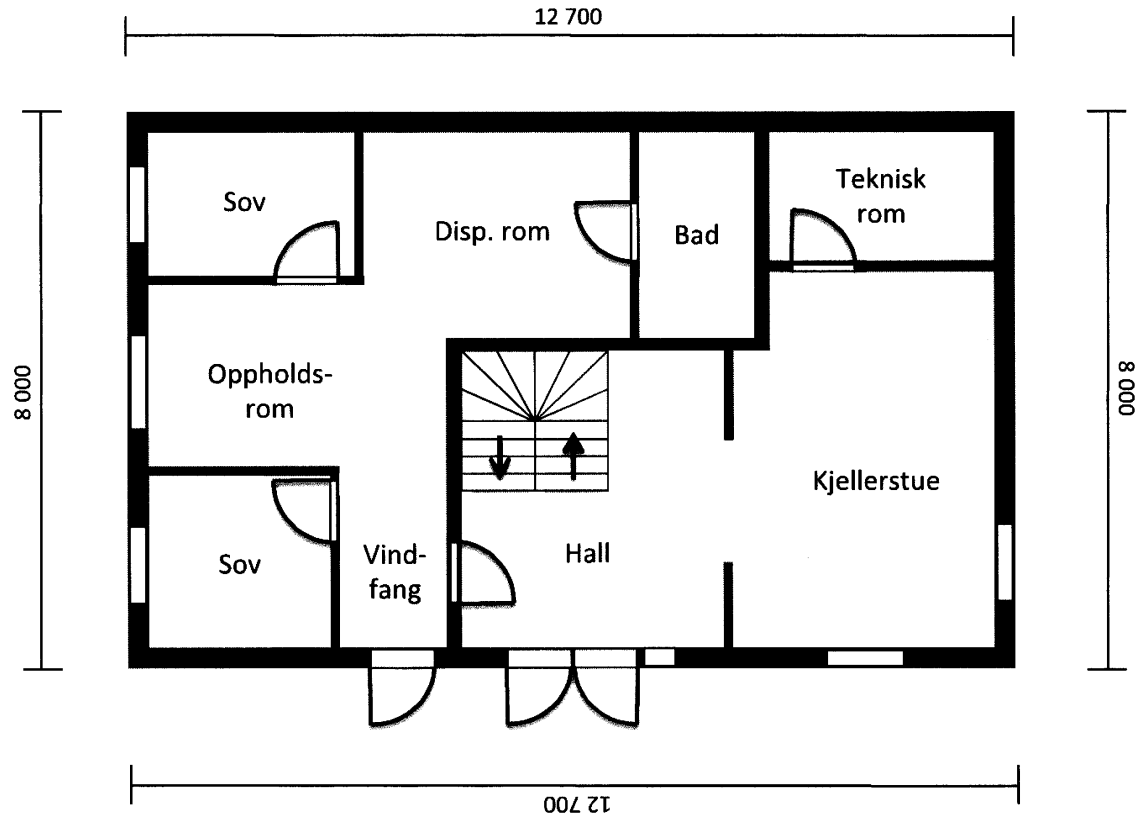
03 MAR 2017

GODKJENT
Sak nr.: 17/982-4
Dato: 28.03.17



Seksjon 1 – fasade – mot sør	**Dato:** 02.03.2017
Prosjekt: Gnr 106 Bnr 762 Kurlandsvegen 2c-d Småhusbebyggelse i tre og betong	**Målestokk:** 1:100
Tegner: K2-Eiendom AS	**Tegning nr:** 4-1

U. etasje – seksjon 2



Plantegning – seksjon 2	**Dato:** 05.11.2015
Prosjekt: Gnr 106 Bnr 762 Kurlandsvegen 2c-d Småhusbebyggelse i tre og betong	**Målestokk:** 1:100
Tegner: K2-Eiendom AS	**Tegning nr:** 3-1

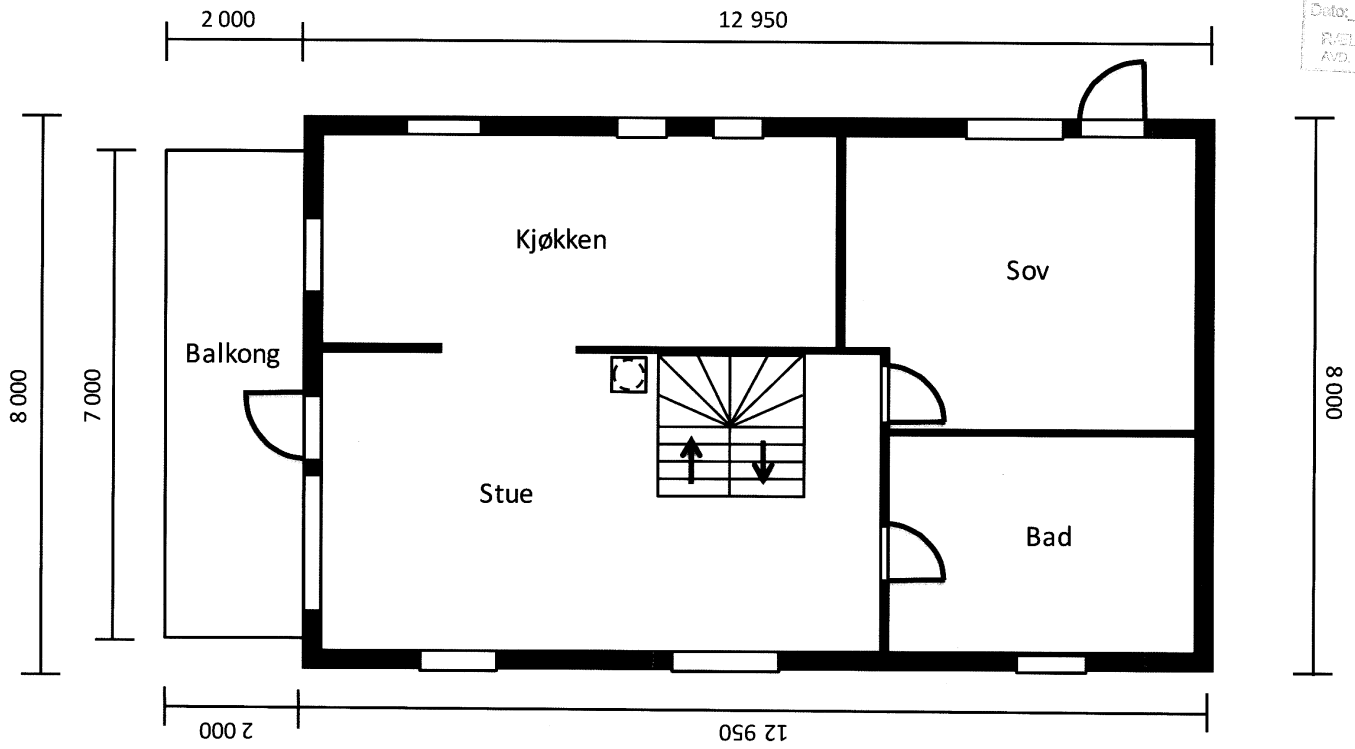
15/452
18.12.2015
awa

12 NOV 2015

03 MAR 2017

1. etasje – seksjon 1

GODKJENT
Sak nr.: 17/982-4
Dato: 28.03.17

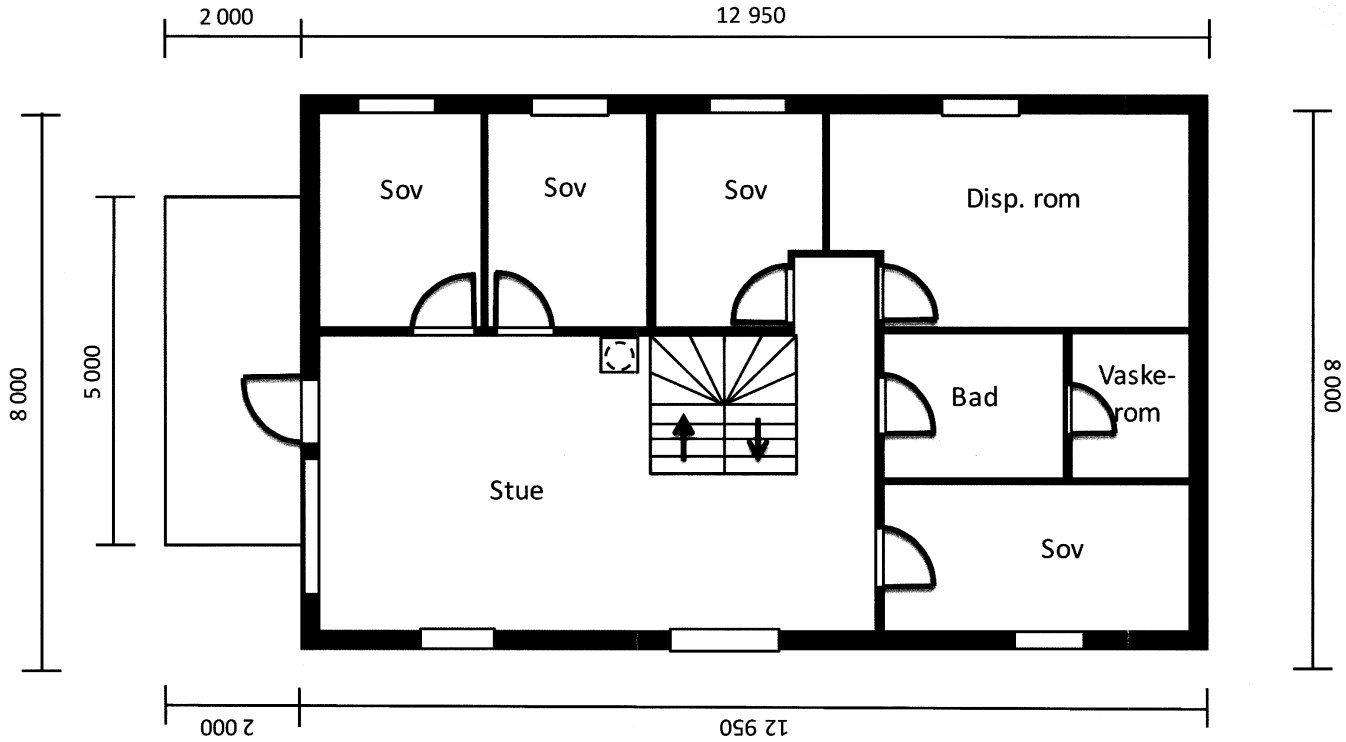


Plantegning – seksjon 1	**Dato:** 02.03.2017
Prosjekt: Gnr 106 Bnr 762 Kurlandsvegen 2c-d Småhusbebyggelse i tre og betong	**Målestokk:** 1:100
Tegner: K2-Eiendom AS	**Tegning nr:** 2-2

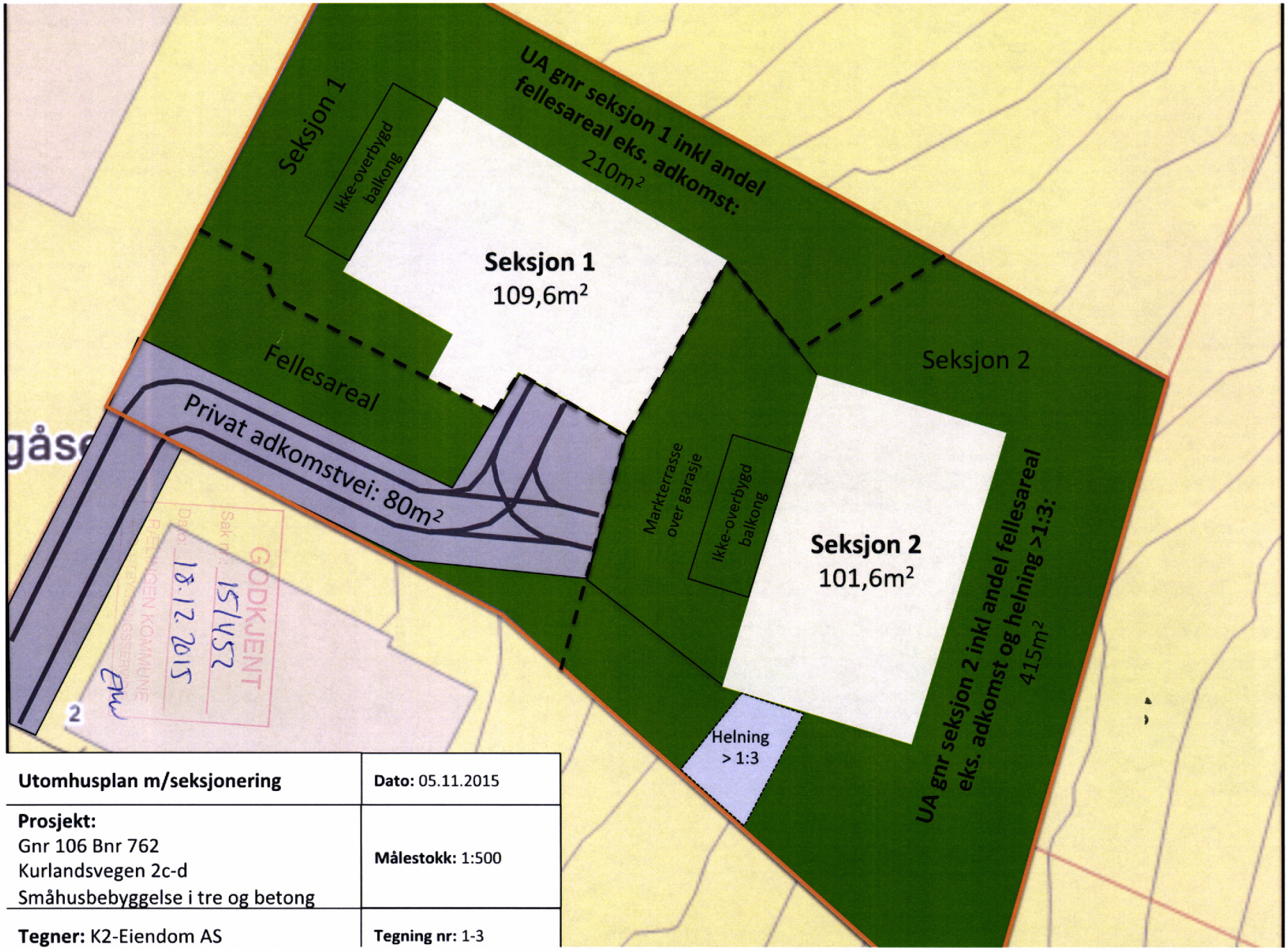
03 MAR 2017

2. etasje – seksjon 1

GODKJENT
17/982-4
28.03.17

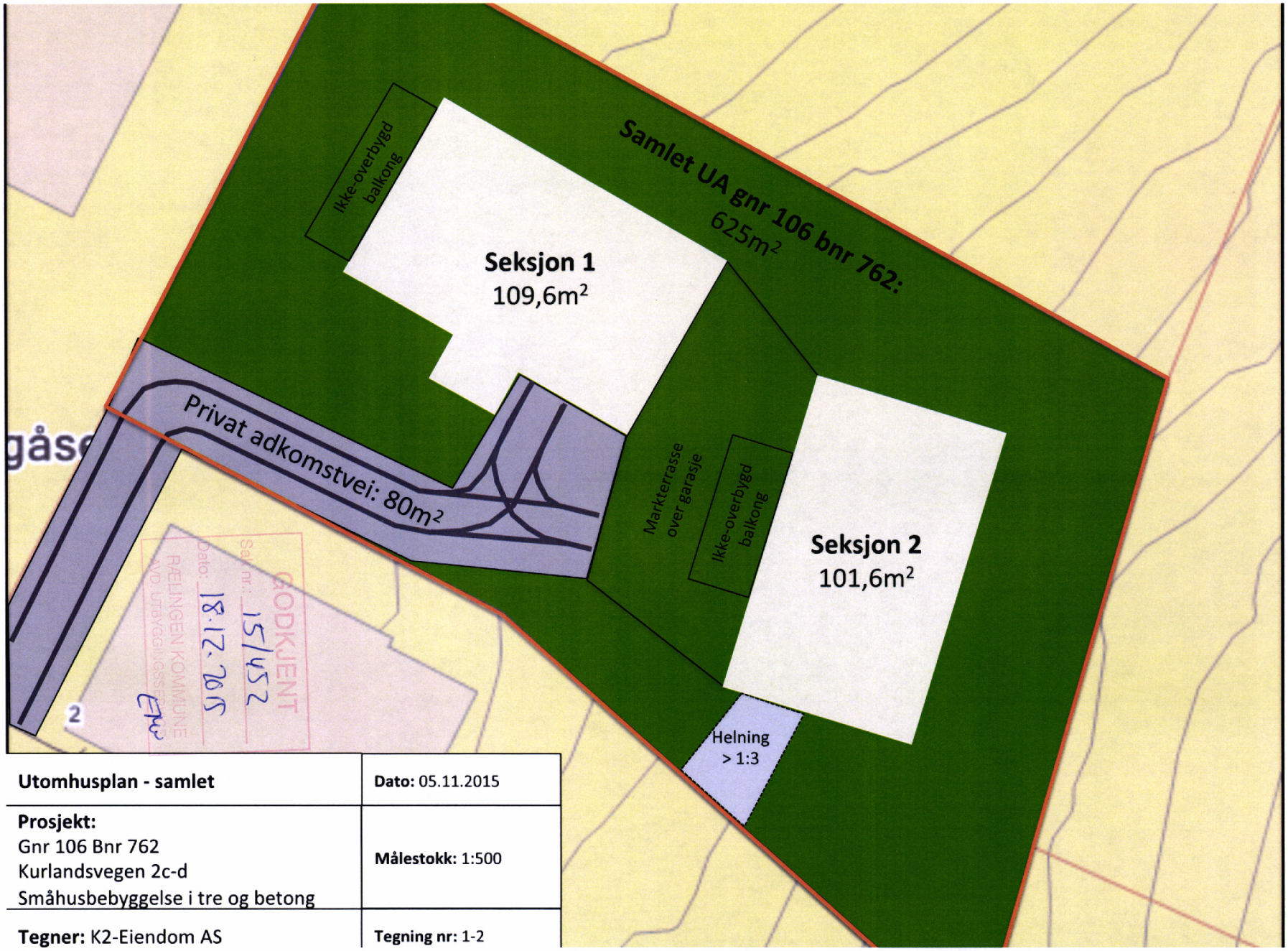


Plantegning – seksjon 1	**Dato:** 02.03.2017
Prosjekt: Gnr 106 Bnr 762 Kurlandsvegen 2c-d Småhusbebyggelse i tre og betong	**Målestokk:** 1:100
Tegner: K2-Eiendom AS	**Tegning nr:** 2-3



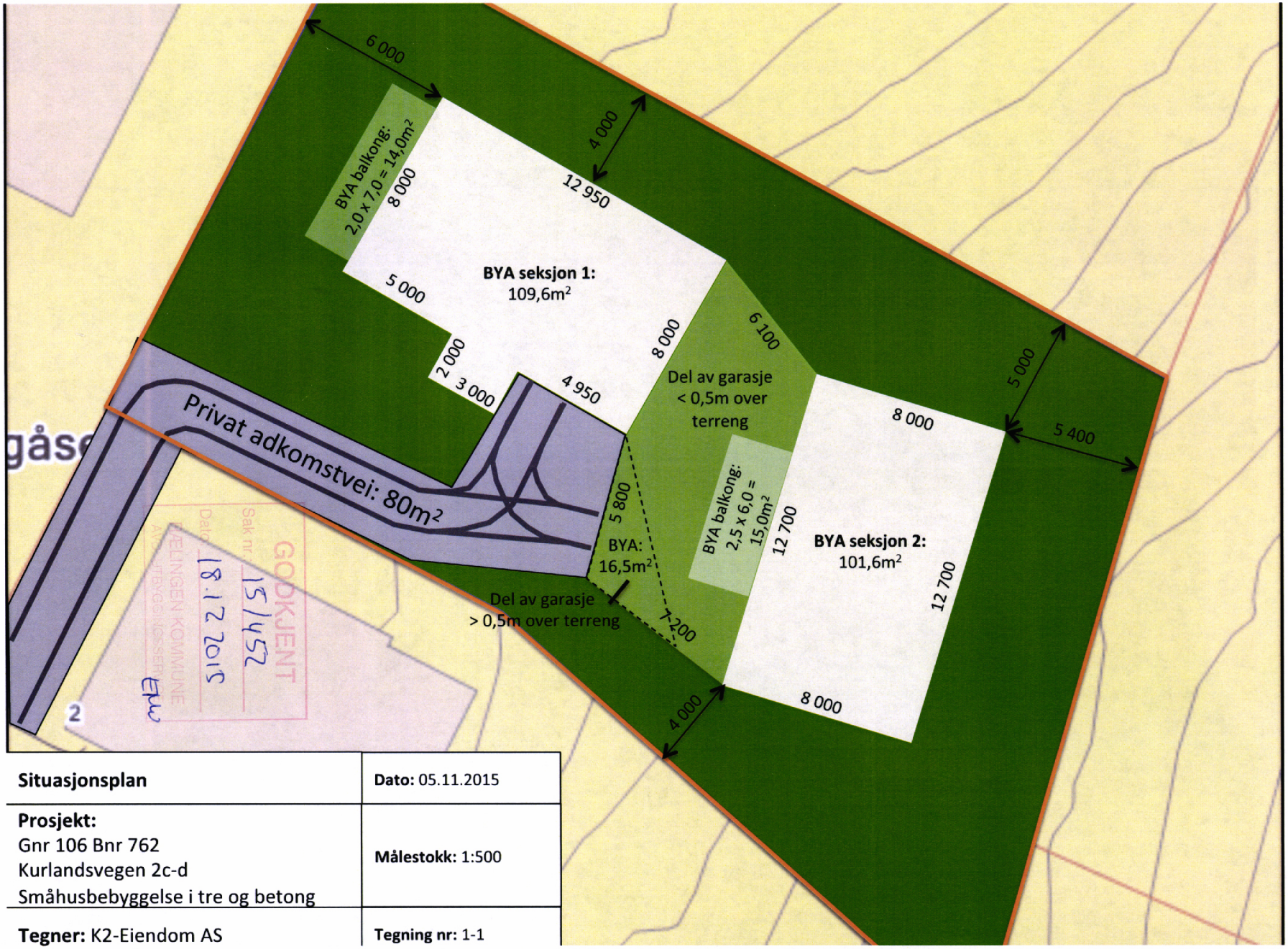
Utomhusplan m/seksjonering	**Dato:** 05.11.2015
Prosjekt: Gnr 106 Bnr 762 Kurlandsvegen 2c-d Småhusbebyggelse i tre og betong	**Målestokk:** 1:500
Tegner: K2-Eiendom AS	**Tegning nr:** 1-3

12 NOV 2015



Utomhusplan - samlet	**Dato:** 05.11.2015
Prosjekt: Gnr 106 Bnr 762 Kurlandsvegen 2c-d Småhusbebyggelse i tre og betong	**Målestokk:** 1:500
Tegner: K2-Eiendom AS	**Tegning nr:** 1-2

17 NOV 2015



Situasjonsplan	**Dato:** 05.11.2015
Prosjekt: Gnr 106 Bnr 762 Kurlandsvegen 2c-d Småhusbebyggelse i tre og betong	**Målestokk:** 1:500
Tegner: K2-Eiendom AS	**Tegning nr:** 1-1

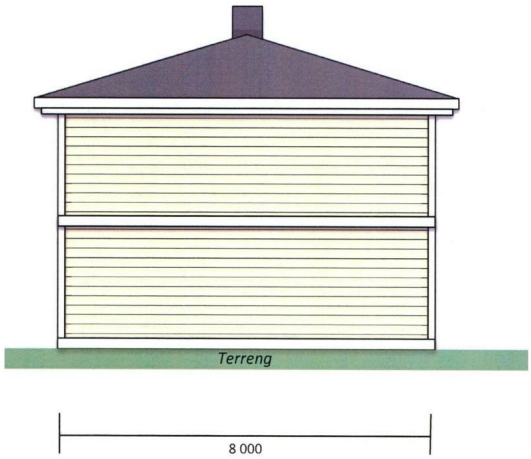
12 NOV 2015

-8 DES 2015



GODKJENT
Sak nr.: 15/4552
Dato: 18.12.2015
RÆLINGEN KOMMUNE
AVD. UTBYGGINGSSERVICE

Seksjon 1 – fasade – mot nord	**Dato:** 01.12.2015
Prosjekt: Gnr 106 Bnr 762 Kurlandsvegen 2c-d Småhusbebyggelse i tre og betong	**Målestokk:** 1:100
Tegner: K2-Eiendom AS	**Tegning nr:** 4-3



GODKJENT
Sak nr.: 15/452
Dato: 18.12.2015
RÆLINGEN KOMMUNE
AVD. UTBYGGINGSSAK

Seksjon 1 – fasade – fra øst	**Dato:** 01.12.2015
Prosjekt: Gnr 106 Bnr 762 Kurlandsvegen 2c-d Småhusbebyggelse i tre og betong	**Målestokk:** 1:100
Tegner: K2-Eiendom AS	**Tegning nr:** 4-4



GODKJENT
Sak nr.: 15/452
Dato: 18.12.2015
RÆLINGEN KOMMUNE
AVD. UTBYGGINGSSERVICE
ew

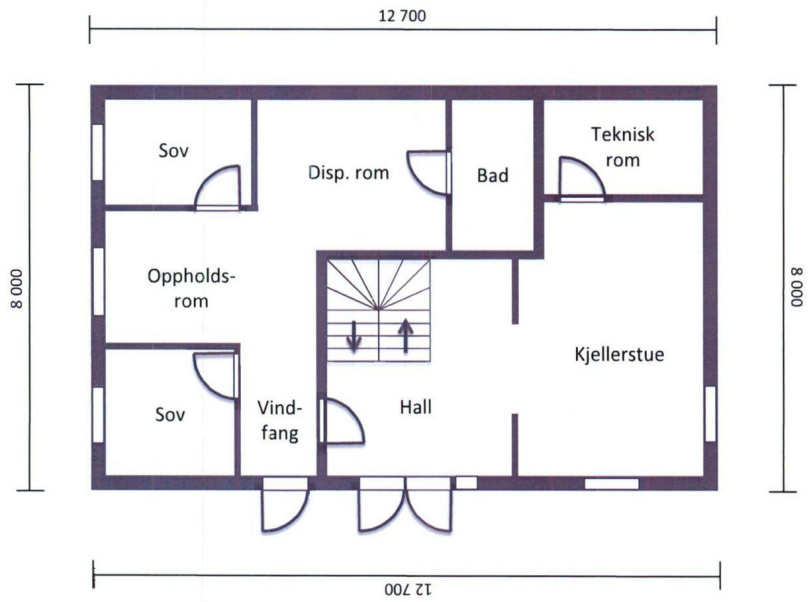
Seksjon 1 – fasade – mot vest	**Dato:** 01.12.2015
Prosjekt: Gnr 106 Bnr 762 Kurlandsvegen 2c-d Småhusbebyggelse i tre og betong	**Målestokk:** 1:100
Tegner: K2-Eiendom AS	**Tegning nr:** 4-2

-8 DES 2015



Seksjon 1 – fasade – mot sør	**Dato:** 01.12.2015
Prosjekt: Gnr 106 Bnr 762 Kurlandsvegen 2c-d Småhusbebyggelse i tre og betong	**Målestokk:** 1:100
Tegner: K2-Eiendom AS	**Tegning nr:** 4-1

U. etasje – seksjon 2

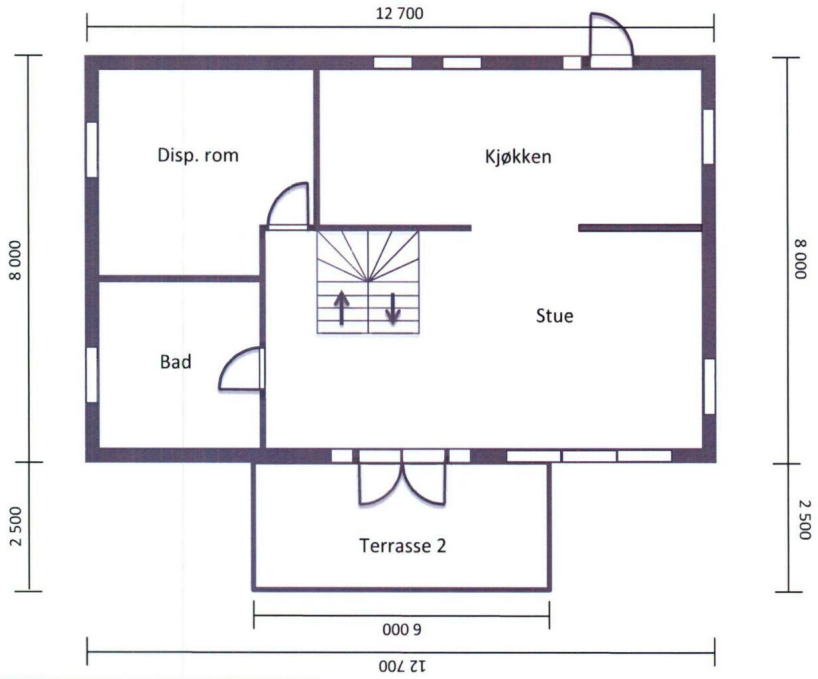


GODKJENT
Sak nr.: 15/452
Dato: 18.12.2015
RÆLINGEN KOMMUNE
AVD. UTBYGGINGSSERVICE

12 NOV 2015

Plantegning – seksjon 2	**Dato:** 05.11.2015
Prosjekt: Gnr 106 Bnr 762 Kurlandsvegen 2c-d Småhusbebyggelse i tre og betong	**Målestokk:** 1:100
Tegner: K2-Eiendom AS	**Tegning nr:** 3-1

1. etasje – seksjon 2

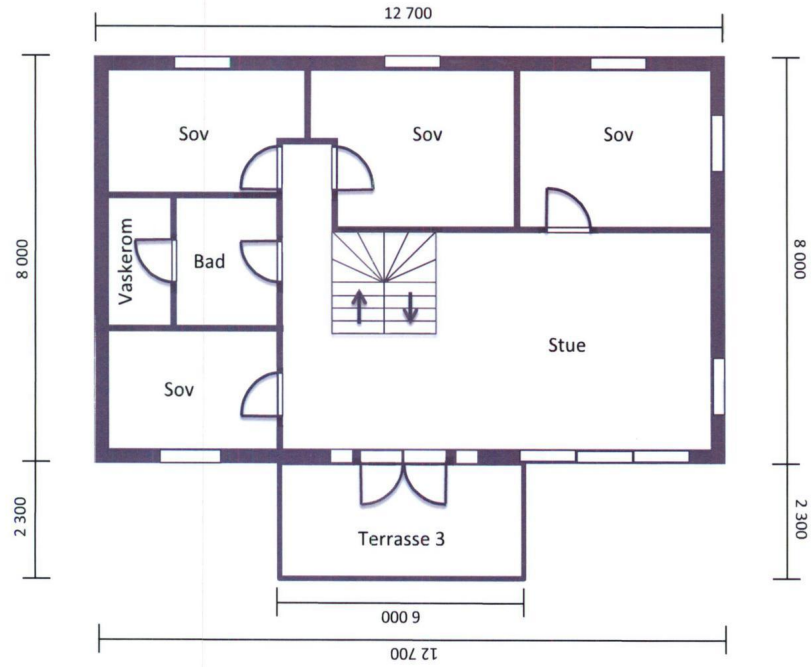


GODKJENT
Sak nr.: 15/452
Dato: 18.12.2015
RÆLINGEN KOMMUNE
AVD. UTBYGGINGSSEKSJONEN

12 NOV 2015

Plantegning – seksjon 2	**Dato:** 05.11.2015
Prosjekt: Gnr 106 Bnr 762 Kurlandsvegen 2c-d Småhusbebyggelse i tre og betong	**Målestokk:** 1:100
Tegner: K2-Eiendom AS	**Tegning nr:** 3-2

2. etasje – seksjon 2



GODKJENT
Sak nr.: 15/4552
Dato: 18.12.2015
RÆLINGEN KOMMUNE
AVD. UTBYGGINGSSERVICE
12 NOV 2015

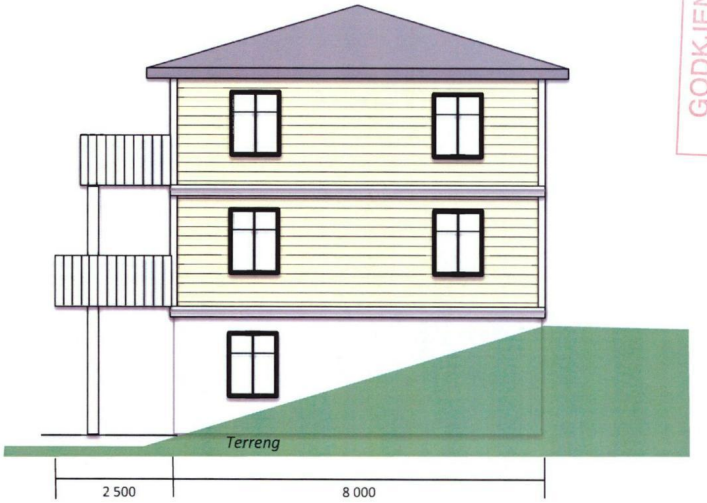
Plantegning – seksjon 2	**Dato:** 05.11.2015
Prosjekt: Gnr 106 Bnr 762 Kurlandsvegen 2c-d Småhusbebyggelse i tre og betong	**Målestokk:** 1:100
Tegner: K2-Eiendom AS	**Tegning nr:** 3-3

-8 DES 2015



GODKJENT
Sak nr.: 15/452
Dato: 18.12.2015
RÆLINGEN KOMMUNE
AVD. UTBYGGINGSSEKSJONEN

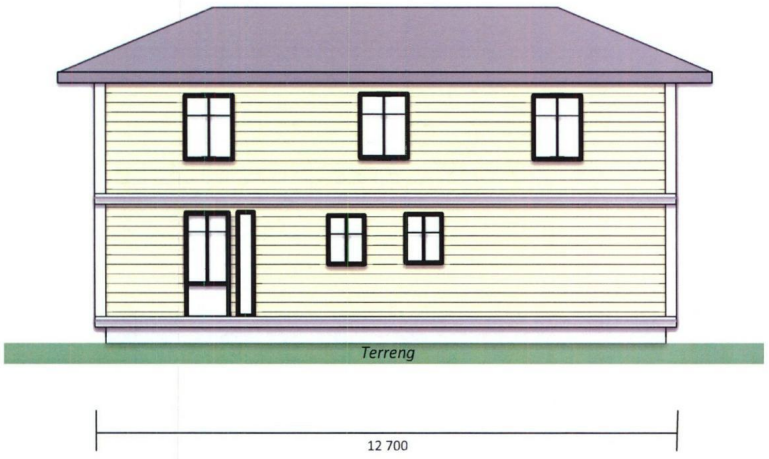
Seksjon 2 – fasade – fra vest	**Dato:** 01.12.2015
Prosjekt: Gnr 106 Bnr 762 Kurlandsvegen 2c-d Småhusbebyggelse i tre og betong	**Målestokk:** 1:100
Tegner: K2-Eiendom AS	**Tegning nr:** 5-1



GODKJENT
Sak nr.: 15/452
Dato: 18.12.2015
RÆLINGEN KOMMUNE
AVD. UTBYGGINGSSE...

Seksjon 2 – fasade – fra sør	**Dato:** 01.12.2015
Prosjekt: Gnr 106 Bnr 762 Kurlandsvegen 2c-d Småhusbebyggelse i tre og betong	**Målestokk:** 1:100
Tegner: K2-Eiendom AS	**Tegning nr:** 5-2

- 8 DES 2015



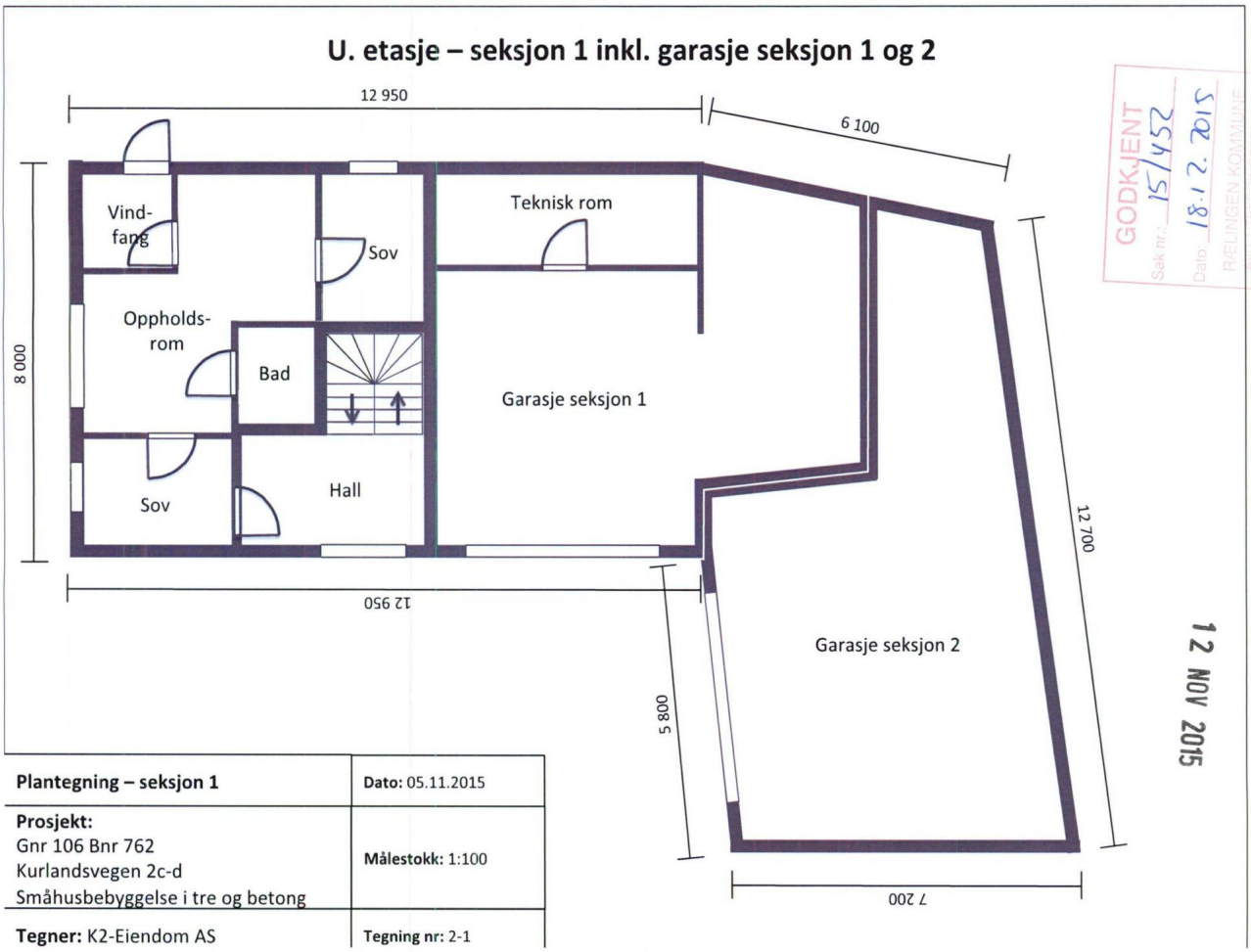
GODKJENT
Sak nr.: 15/452
Dato: 18.12.2015
RÆLINGEN KOMMUNE
AVD. UTBYGGINGSSAKER

Seksjon 2 – fasade – fra øst	**Dato:** 01.12.2015
Prosjekt: Gnr 106 Bnr 762 Kurlandsvegen 2c-d Småhusbebyggelse i tre og betong	**Målestokk:** 1:100
Tegner: K2-Eiendom AS	**Tegning nr:** 5-3



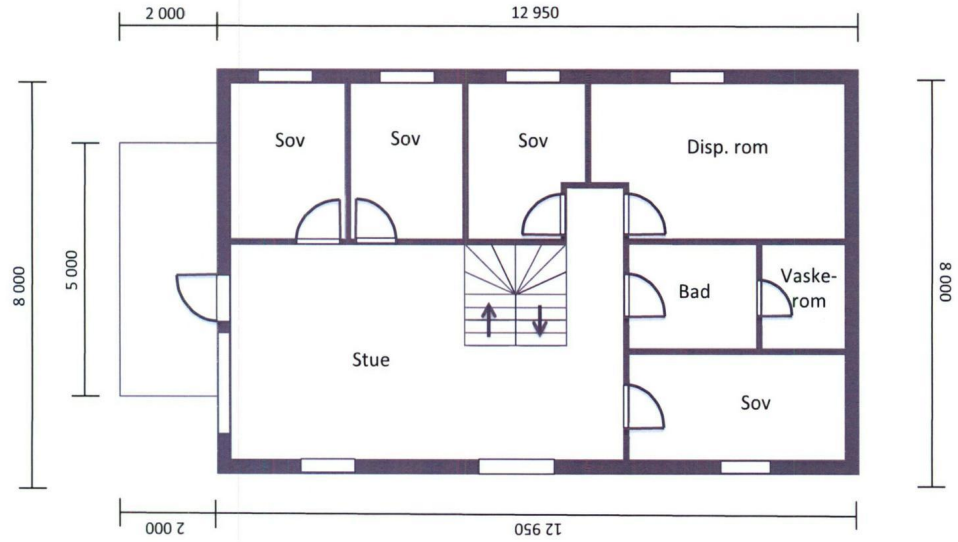
GODKJENT
Sak nr.: 15/452
Dato: 18.12.2015
RÆLINGEN KOMMUNE
AVD. UTBYGGINGSSERVICE

Seksjon 2 – fasade – fra nord	**Dato:** 01.12.2015
Prosjekt: Gnr 106 Bnr 762 Kurlandsvegen 2c-d Småhusbebyggelse i tre og betong	**Målestokk:** 1:100
Tegner: K2-Eiendom AS	**Tegning nr:** 5-4



Plantegning – seksjon 1	**Dato:** 05.11.2015
Prosjekt: Gnr 106 Bnr 762 Kurlandsvegen 2c-d Småhusbebyggelse i tre og betong	**Målestokk:** 1:100
Tegner: K2-Eiendom AS	**Tegning nr:** 2-1

2. etasje – seksjon 1

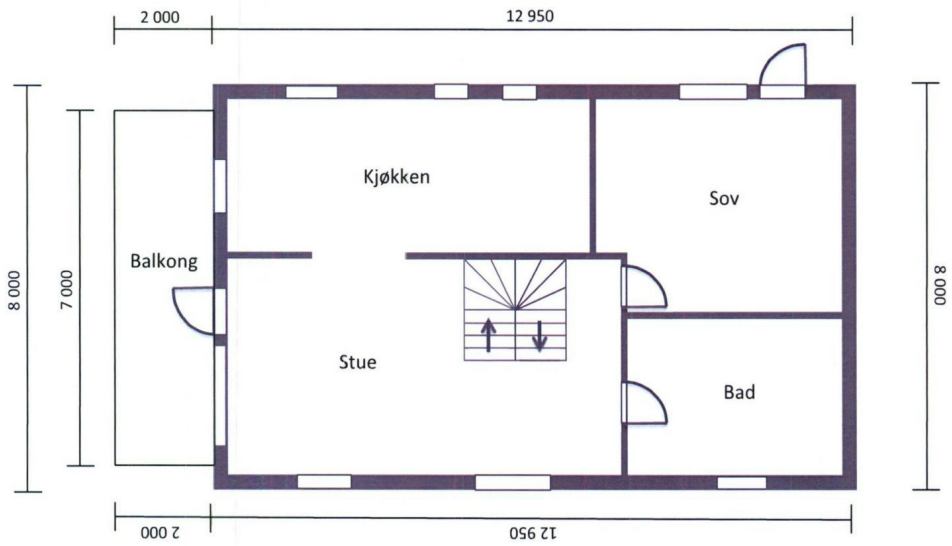


GODKJENT
Sak nr.: 15/452
Dato: 18.12.2015
RÆLINGEN KOMMUNE
Arb. utnyttingsseksjon

Plantegning – seksjon 1	**Dato:** 05.11.2015
Prosjekt: Gnr 106 Bnr 762 Kurlandsvegen 2c-d Småhusbebyggelse i tre og betong	**Målestokk:** 1:100
Tegner: K2-Eiendom AS	**Tegning nr:** 2-3

12 NOV 2015

1. etasje – seksjon 1

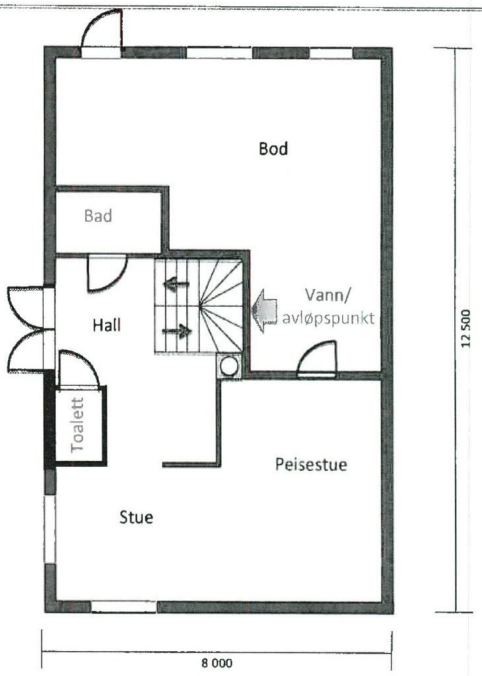


GODKJENT
Sak nr.: 15/452
Dato: 18.12.2015
BYGNINGEN KOMMUNE

12 NOV 2015

Plantegning – seksjon 1	**Dato:** 05.11.2015
Prosjekt: Gnr 106 Bnr 762 Kurlandsvegen 2c-d Småhusbebyggelse i tre og betong	**Målestokk:** 1:100
Tegner: K2-Eiendom AS	**Tegning nr:** 2-2

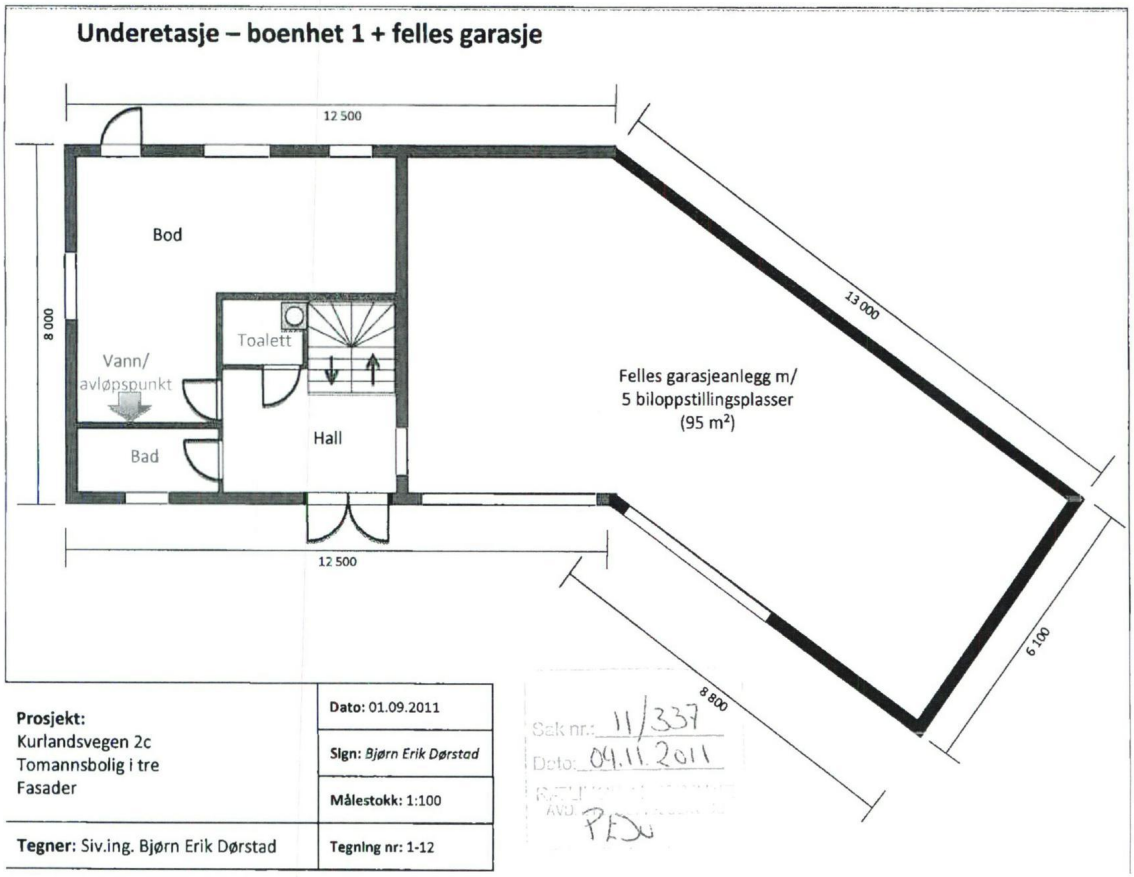
Underetasje – boenhet 2



11/337
04.11.2011
PEJ

Prosjekt: Kurlandsvegen 2c Tomannsbolig i tre Fasader	**Dato:** 01.09.2011
	Sign: *Bjørn Erik Dørstad*
	Målestokk: 1:100
Tegner: Siv.ing. Bjørn Erik Dørstad	**Tegning nr:** 1-15

Underetasje – boenhet 1 + felles garasje



Prosjekt: Kurlandsvegen 2c Tomannsbolig i tre Fasader	**Dato:** 01.09.2011 **Sign:** *Bjørn Erik Dørstad* **Målestokk:** 1:100
Tegner: Siv.ing. Bjørn Erik Dørstad	**Tegning nr:** 1-12

Sak nr.: 11/337
Dato: 04.11.2011
PEDU

09 JUL 2012

Vedtekter for Kurlandsveien 2C & D

Formålet med vedtektene for Kurlandsvegen 2C & D (Gnr 106, Bnr 762) i Rælingen kommune er å sikre et godt og trivelig bomiljø for alle beboere.

1. Fellesområder samt eget uteoppholdsareal skal holdes ryddig til enhver tid.
2. Forandringer på fellesareal skal godkjennes av begge seksjonseiere.
3. Begge seksjonseiere har et likt ansvar for å vedlikeholde veidekke og drenering på fellesområdet samt støttemurer og hekker som grenser til fellesområdet. Støttemurer og hekker utenfor fellesområdet omfattes ikke av dette.
4. Begge seksjonseiere har et likt ansvar for måking av snø og eventuell strøing av grus vinterstid på fellesområdene.
5. Felles adkomstvei til garasjeanlegg og vendehammer (snuplass) skal holdes fri for kjøretøyer og andre gjenstander for å sikre fri inn- og utkjøring til/fra garasjer/parkeringsplasser.
6. Parkering på terreng skal ikke være til hinder for inn- og utkjøring fra garasjer/parkeringsplasser.
7. Søppel skal kastes i søppeldunker.
8. Seksjon 2 har rett til 1 biloppstillingsplass på fellesområdet.
9. Støy skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Det skal være stille ute mellom klokken 21:00 og 08:00, med mindre annet avtales.
10. Seksjonseier 1 har anledning til å benytte området mellom boligene i forbindelse med vedlikehold av seksjon 1, slik som maling av vegg, adkomst til/vedlikehold at tak/pipe etc. Velikeholdsarbeidet skal gjennomføres effektivt og varsles i god tid på forhånd.
11. Endringer av vedtektene krever samtykke fra begge seksjonseiere.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/625205/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-31 10:18

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601296599
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
952540556	RÆLINGEN KOMMUNE	Postboks 100, 2025 FJERDINGBY

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
220280	NYSÆTHER THOMAS		TRESTAKKVEGEN 45, 2016 FROGNER
070477	DØRSTAD BJØRN ERIK		KJELSÅSVEIEN 52 C, 0488 OSLO
280780	OLSEN KAI MORTEN		TRESTAKKVEGEN 47, 2016 FROGNER
080176	NYSÆTHER OLE ANDRE	H0101	TRESTAKKVEGEN 36, 2016 FROGNER

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0228	106	762

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0228	106	762	0	1	1 / 2	Boligseksjon	Nei	Ja
0228	106	762	0	2	1 / 2	Boligseksjon	Nei	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 625205 Tinglyst: 02.08.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

09 JUL 2012

Begjæring om ☑ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
Bjørn Erik Dørstad	
Adresse: Kjelsåsveien 52c	
Postnr.: 0488 Poststed: Oslo	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 070477[redacted] Ref. nr.:	

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0228	Rælingen Kommune	106	762		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
070477[redacted]	Bjørn Erik Dørstad	1/4
080176[redacted]	Ole Andre Nysæther	1/4
220280[redacted]	Thomas Nysæther	1/4
280780[redacted]	Kai Morten Olsen	1/4

3. Begjæring

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

S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
1	B	1	G	13				25				37				49			
2	B	1	G	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: | = nevner: 2

4. Supplerende tekst 7)

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

Dato	Utstederens underskrift
05.07.2012	Thomas Nysæther Kai Morten Olsen Ole Andre Nysæther Bjørn Erik Dørstad

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/9-2006 PDF

Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☑ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☑ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☑ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☑ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☑ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☑ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☑ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☑ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☑ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

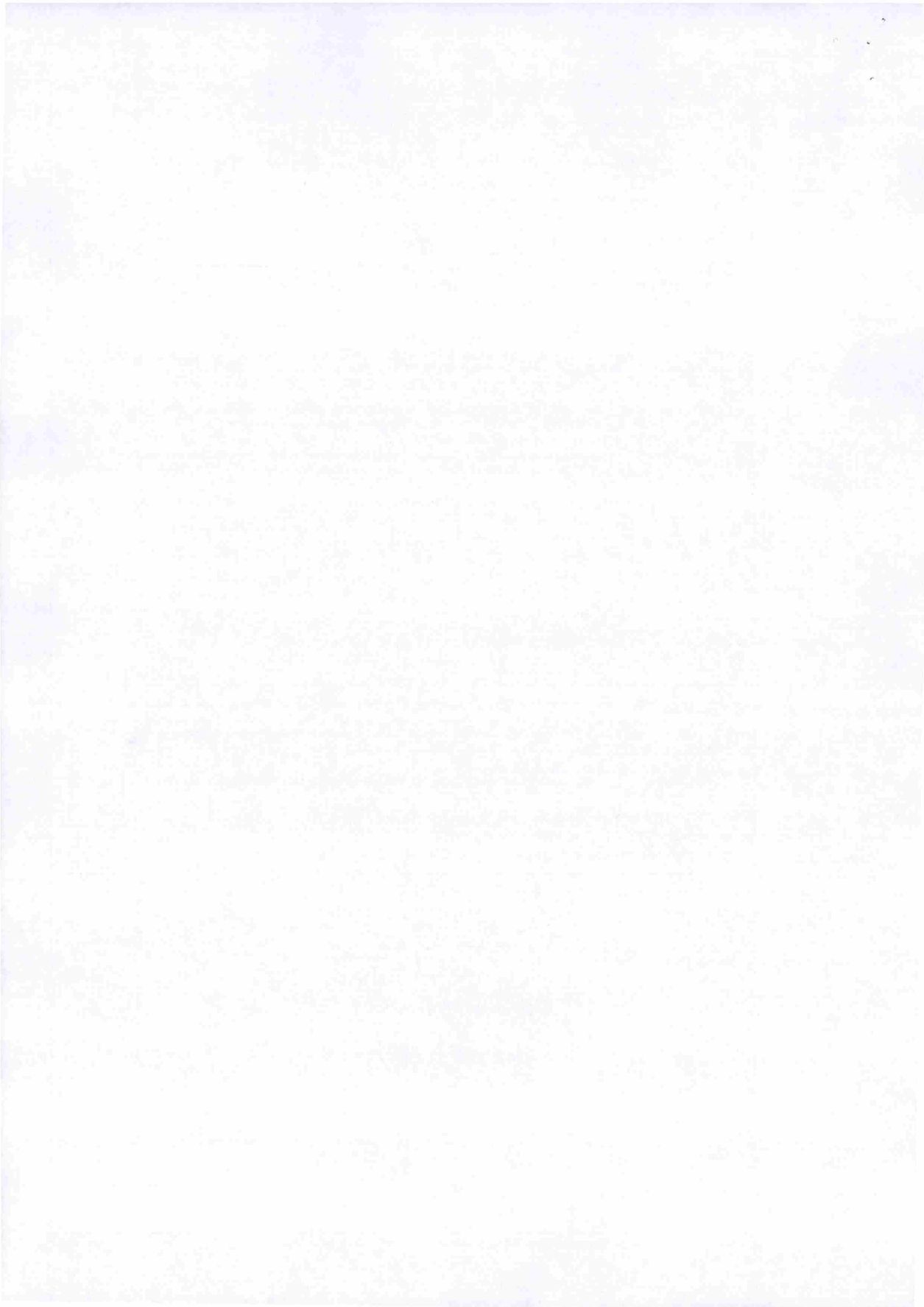
6. Tegninger mv.

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Løvenstad 05.07.2012	Kai Morten Olsen Ola Andr. Nygård Bjørn Erik Aarskog	



8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☒ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
106	762			Rælingen (228)

Dato	Stempel og underskrift
31/7-12	Tor Hamsland RÆLINGEN KOMMUNE Utbyggingsservice

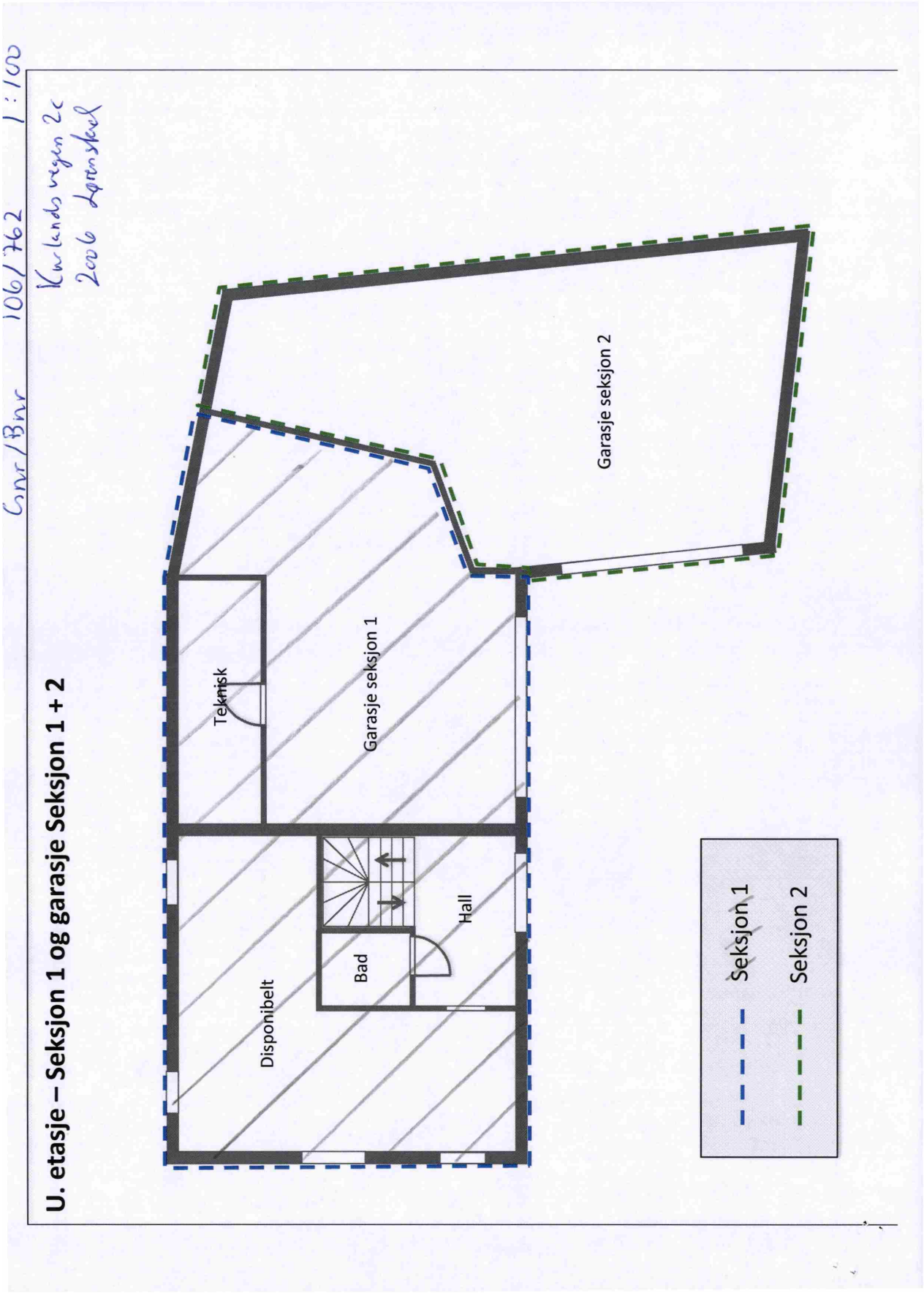
Noter:

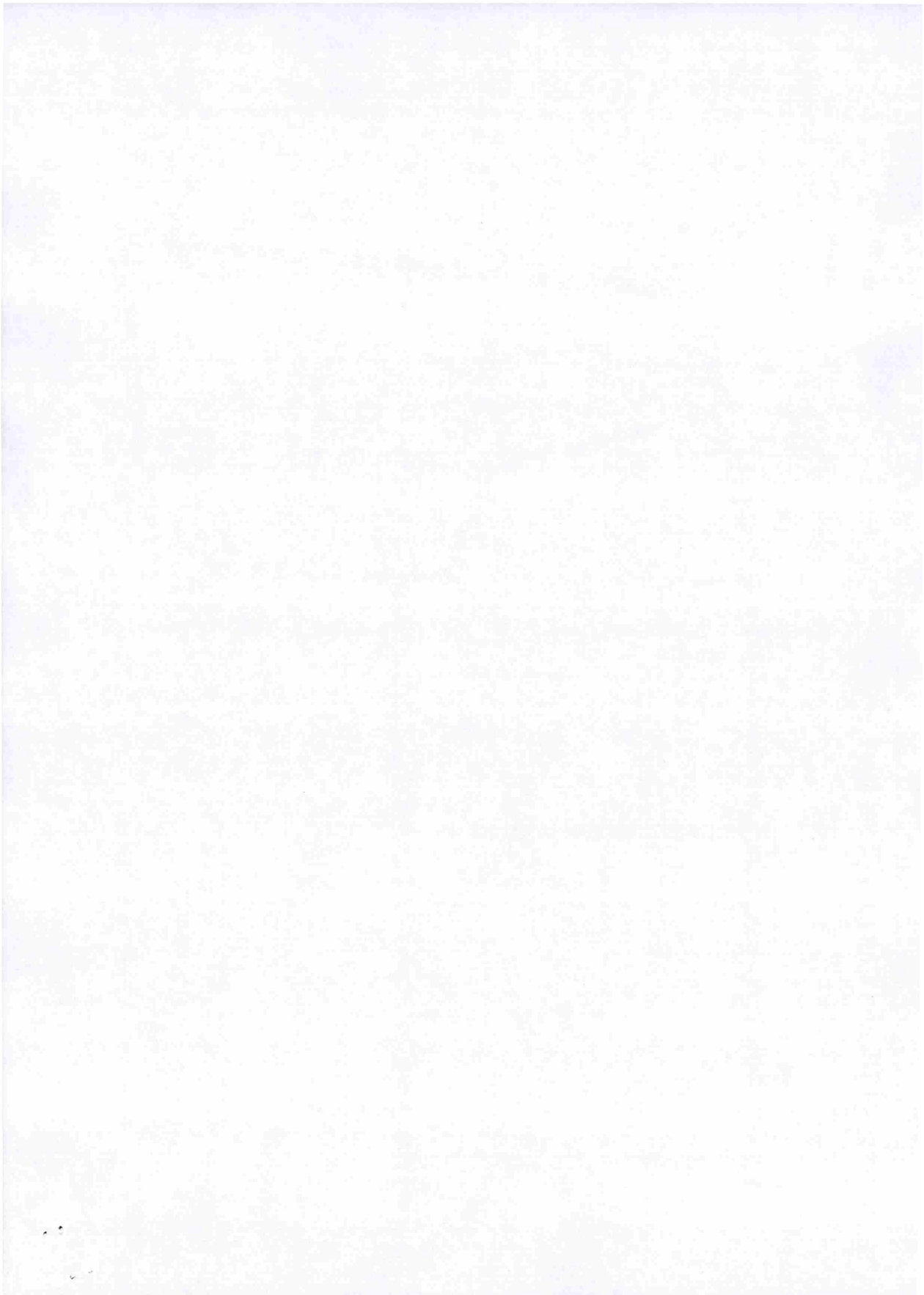
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det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

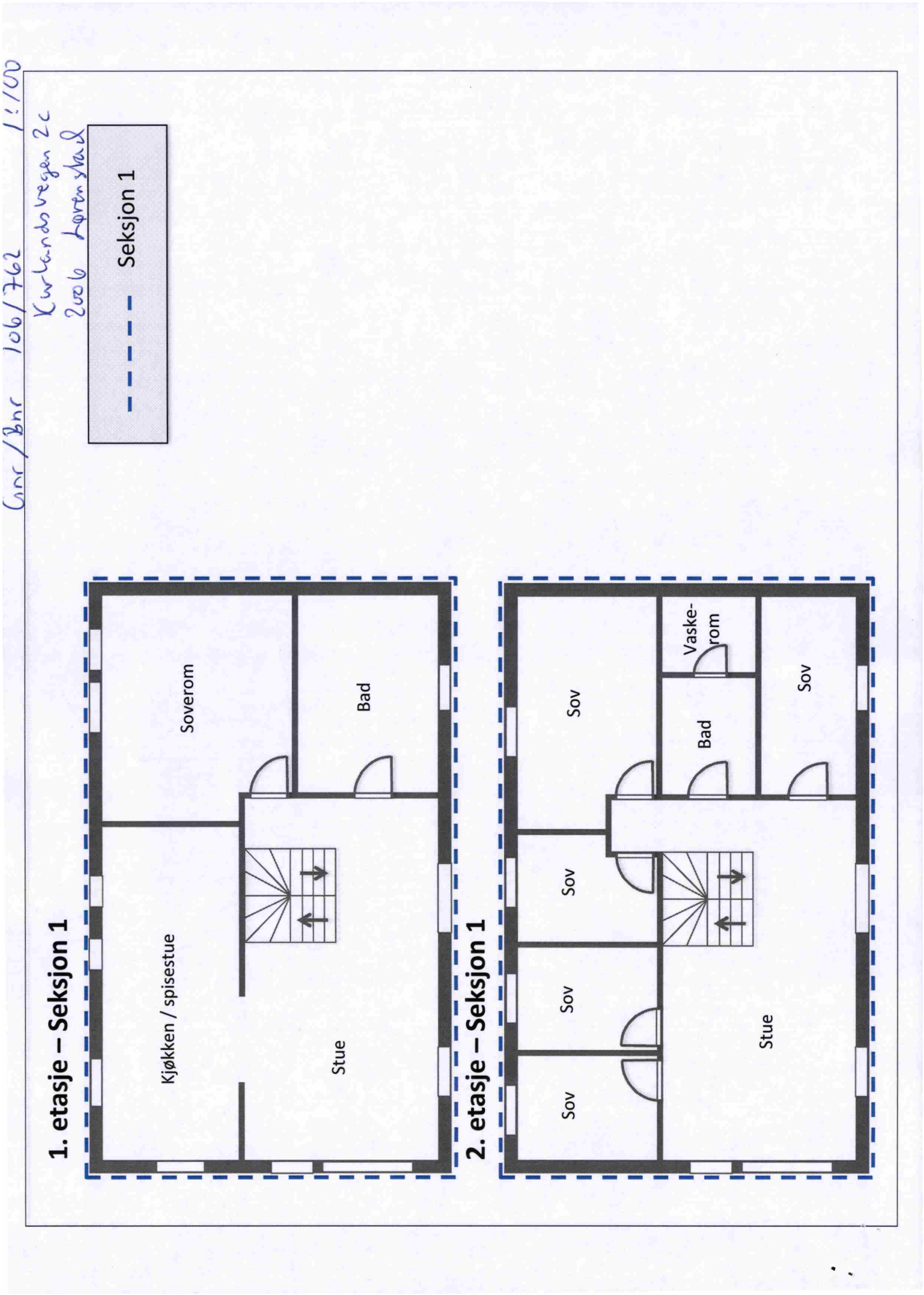
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

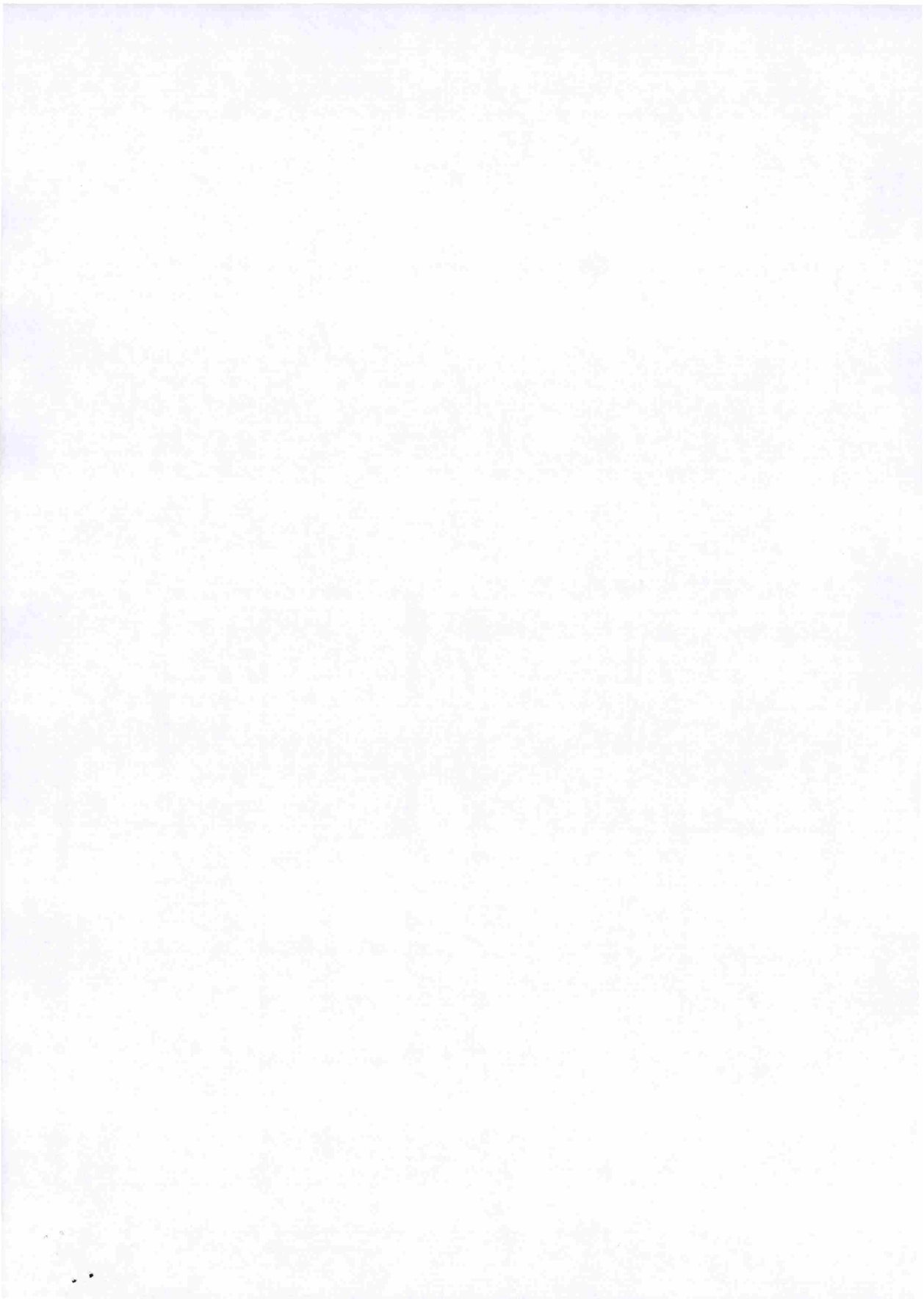
Dato	Utstederens underskrift
05.07.2012	

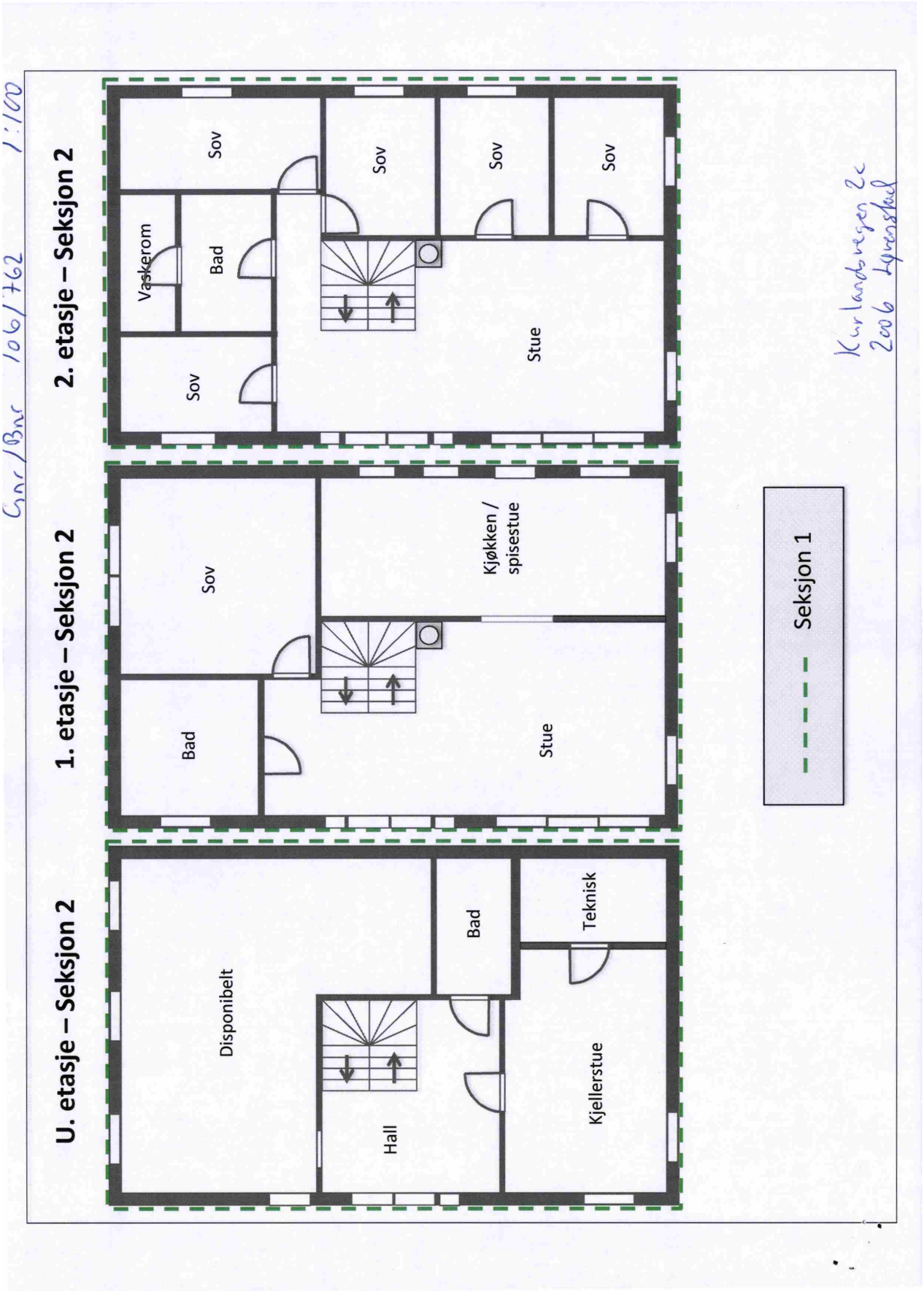
Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/9-2006 PDF Side 3 av 3


Gnr/Bnr 106/762
1:100
Kurlandsvegen 2c
2006 Lørenskog
U. etasje – Seksjon 1 og garasje Seksjon 1 + 2
Garasje seksjon 2
Garasje seksjon 1
Teknisk
Disponibelt
Bad
Hall
Seksjon 1
Seksjon 2

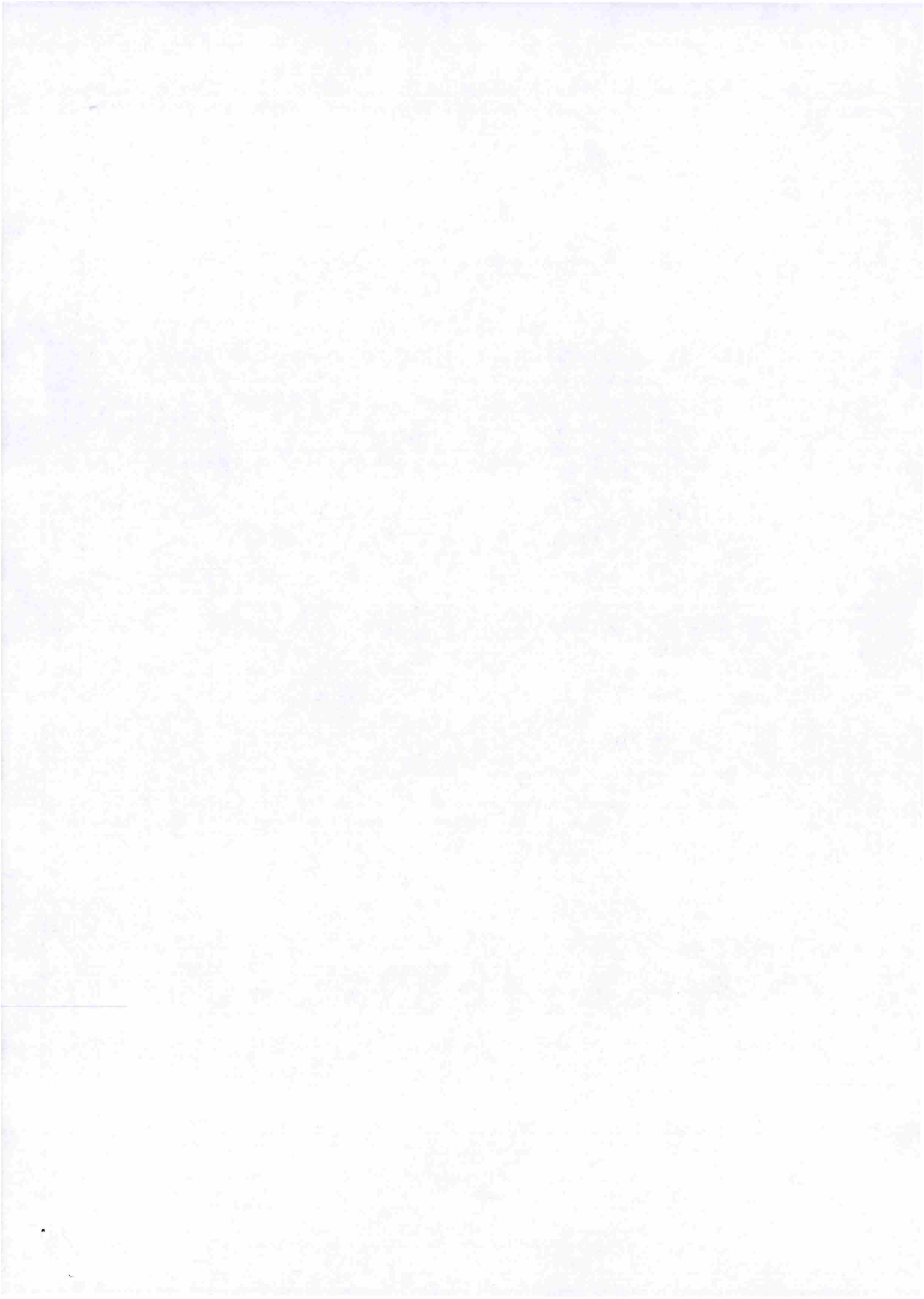


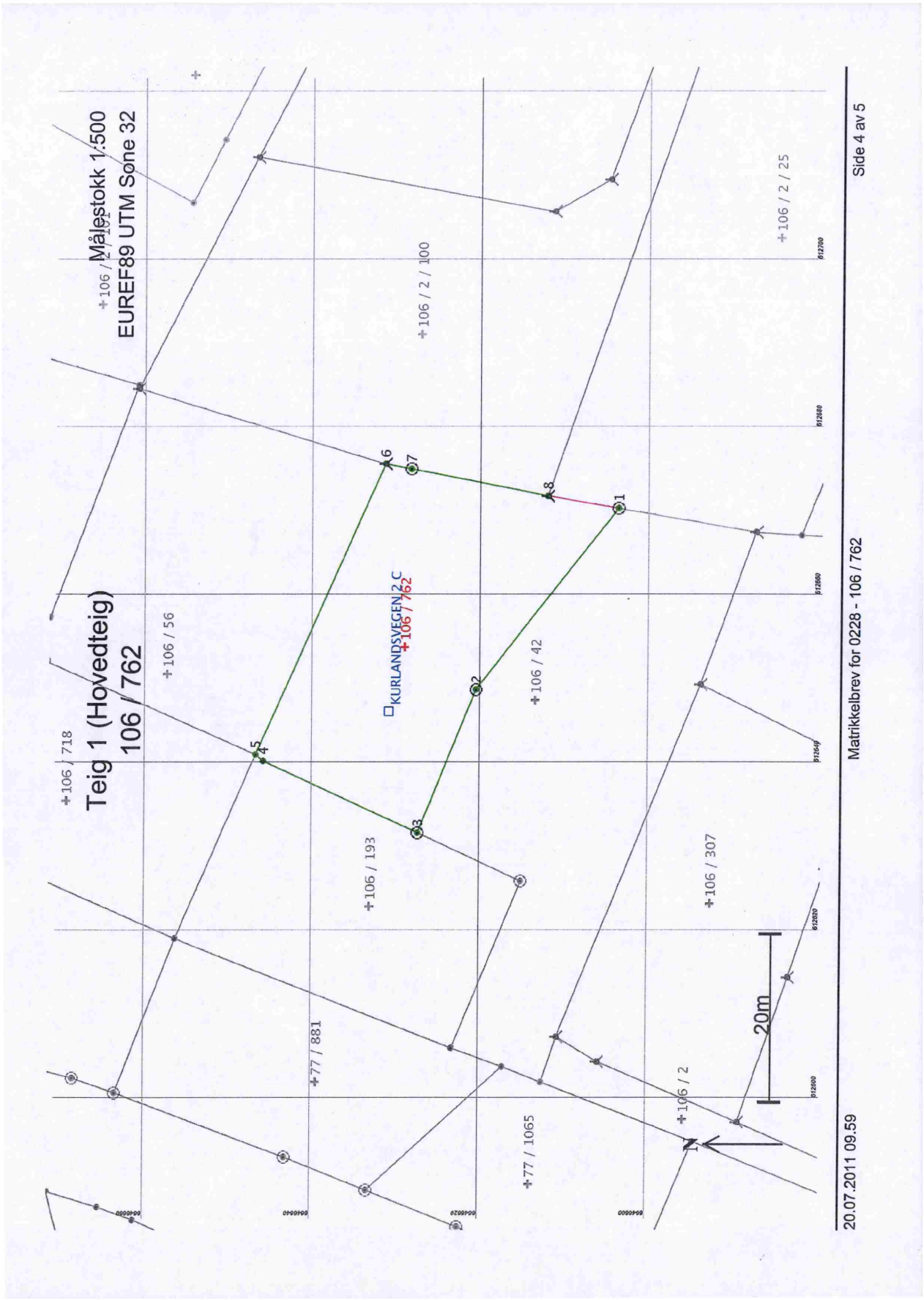

Gnr/Bnr 106/762
Kirkandsvegen 2c
2080 Hørmansvad
1:100
Seksjon 1
1. etasje – Seksjon 1
Soverom
Bad
Kjøkken / spisestue
Stue
2. etasje – Seksjon 1
Sov
Sov
Sov
Sov
Vaske-rom
Bad
Sov
Stue

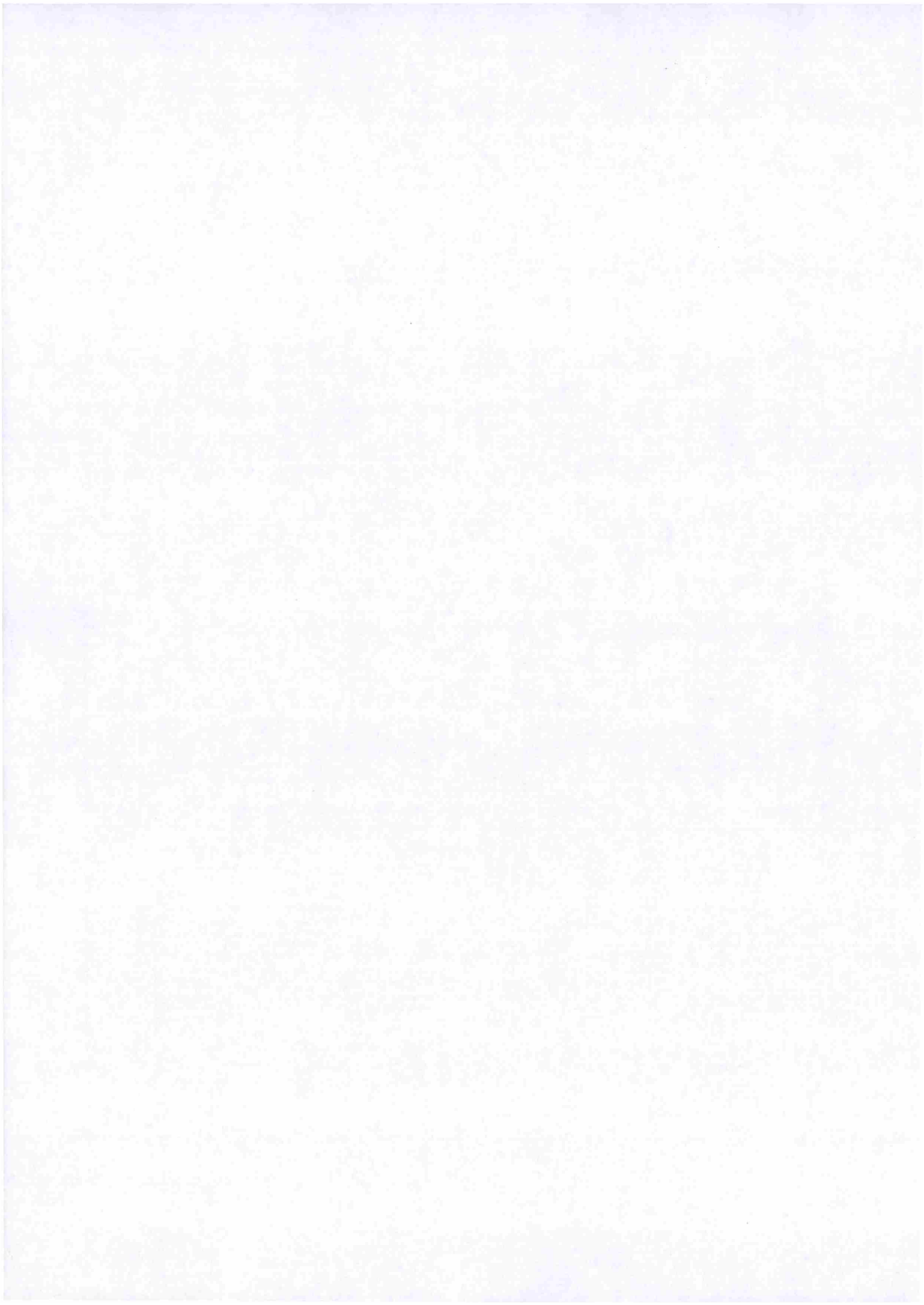



Gnr/Bnr 106/762 1:100
Kvirlandsvegen 2c
2006 Lyngdal
2. etasje – Seksjon 2
Sov
Sov
Sov
Sov
Vaskerom
Bad
Sov
Stue
1. etasje – Seksjon 2
Sov
Kjøkken / spisestue
Bad
Stue
U. etasje – Seksjon 2
Disponibelt
Bad
Teknisk
Hall
Kjellerstue
Seksjon 1


SITUASJONSPLAN / SEKSJONERINGSKART 1:200
Gnr 106/762
09 JUL 2012
Seksjon 1
B
Seksjon 2
B
Fellesareal
Seksjon 1
Seksjon 2
Fellesareal




Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
Teig 1 (Hovedteig)
106 / 762
KURLANDSVEGEN 2 C
106 / 762
106 / 718
106 / 56
106 / 2 / 100
106 / 2 / 25
106 / 42
106 / 193
106 / 307
77 / 881
77 / 1065
106 / 2
20m
20.07.2011 09.59
Matrikkelbrev for 0228 - 106 / 762
Side 4 av 5



Areal og koordinater

Areal: 936,6 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6646629 **Øst:** 612654

Ytre avgrensing

Grensepunkt / Grenselinje Løpenr	Nord	Øst	Merke nedsatt i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6646604,01	612670,17	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	69 Beregnet	10	
			27,39	Ikke hjelpelinje			
2	6646620,87	612648,58	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			18,39	Ikke hjelpelinje			
3	6646627,75	612631,53	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	69 Beregnet	10	
			20,32	Ikke hjelpelinje			
4	6646646,19	612640,07	Jord	Rør	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			1,18	Ikke hjelpelinje			
5	6646647,08	612640,85	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	10	
			37,87	Ikke hjelpelinje			
6	6646631,73	612675,47	Ikke spesifisert	Bolt	10 Terrengmålt	10	
			3,15	Ikke hjelpelinje			
7	6646628,64	612674,86	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			16,57	Ikke hjelpelinje			
8	6646612,39	612671,63	Ikke spesifisert	Bolt	10 Terrengmålt	10	
			8,51	Ikke hjelpelinje		200	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/625205/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-31 10:18

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt~~:
952 540 556
org.nr./fødselsnr.

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
HERNÆS, ØIVIND	Doknr: 475290 Tinglyst: 21.06.2011 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: KURLANDSVEGEN 2	
Postnummer: 2006 Poststed: LØVENSTAD	
Fødselsnr./Org.nr. 291247 [redacted] Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Kjerstin Almås	281057 [redacted]
Thor Asbjørn Halvorsen	200953 [redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0228	Rælingen	106	193		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0228	Rælingen	106	42		
— " —		106	762		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
14/6-2011	Kjerstin Almås / Thor A. Halvorsen

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Fremføring av eksisterende vann- og avløpsledninger for Gnr. 106 Bnr. 42 er lagt over eiendommen Gnr. 106 Bnr. 193, som det fremgår av vedlagte Ledningskart. Gnr. 106 Bnr. 42 har rett til å bruke og vedlikeholde denne vann- og avløpsledninger.

Forutsatt at eiendommen Gnr. 106 Bnr. 762 kan tilknyttes eksisterende vann- og avløpsledninger for Gnr. 106 Bnr. 42 uten noen form for inngrep over eiendommen Gnr. 106 Bnr. 193, gies Gnr. 106 Bnr. 762 samme rett som Gnr. 106 Bnr. 42 til å bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger over Gnr. 106 Bnr. 193.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

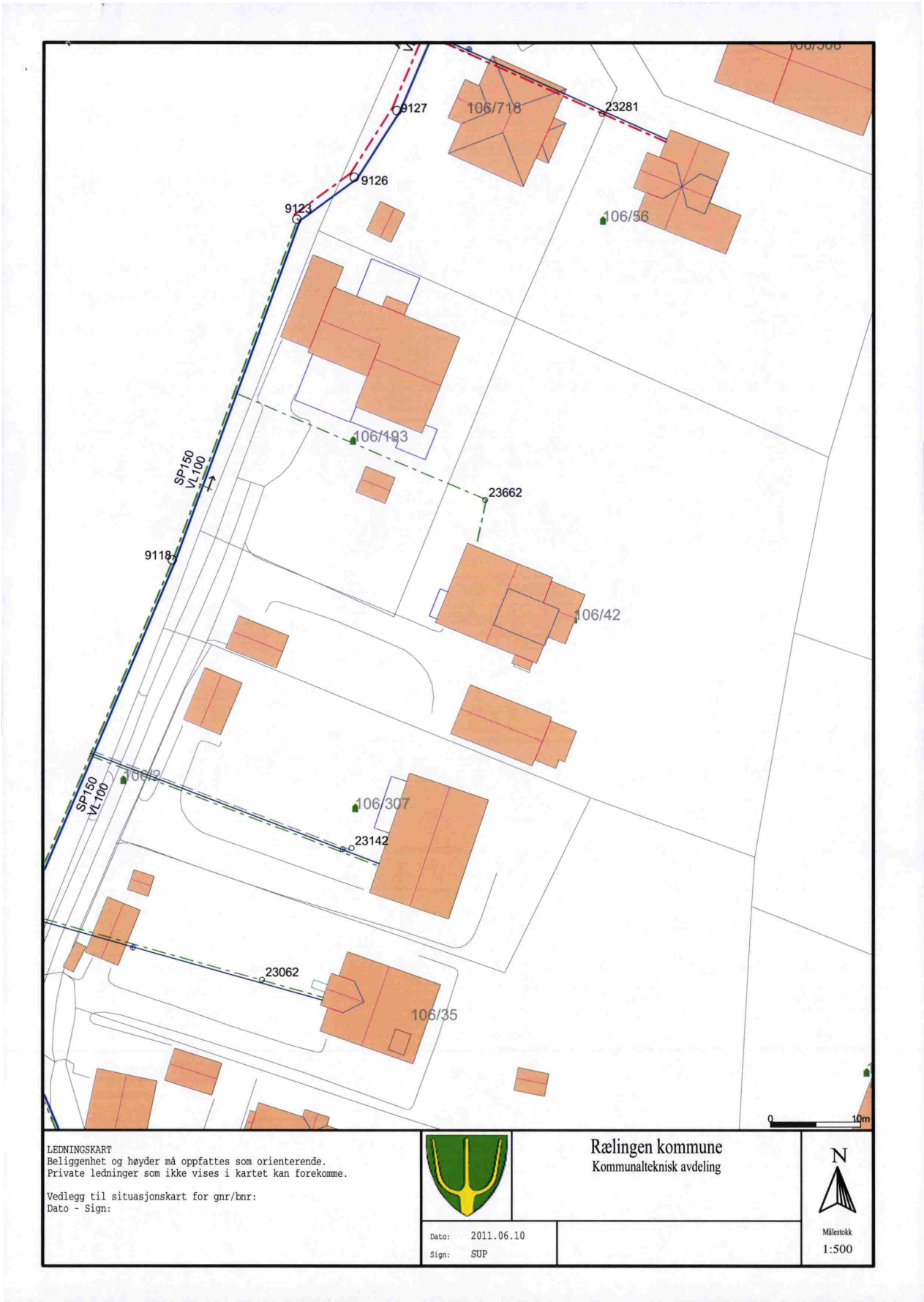
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Løvenstad 14. Juni 2011	Kjersti Almås / Thor A. Halvorsen

Noter:

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


9127
106/718
23281
9126
9123
106/56
106/193
SP150
VL100
23662
9118
106/42
SP150
VL100
106/307
23142
23062
106/35
0
10m
LEDNINGSKART
Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
Private ledninger som ikke vises i kartet kan forekomme.
Vedlegg til situasjonskart for gnr/bnr:
Dato - Sign:
Rælingen kommune
Kommunalteknisk avdeling
Dato: 2011.06.10
Sign: SUP
N
Målestokk
1:500

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt:~~
952 540 556
org.nr./fødselsnr.

Grunneiererklæring

Undertegnede eier av gnr. 106., bnr. 42.. i Rælingen kommune gir med dette eiendommen gnr. 106., bnr. 762 følgende rettigheter:

- Rett til å anlegge, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger over gnr. 106, bnr. 42
- Rett til å anlegge, bruke og vedlikeholde atkomstveg over gnr. 106., bnr. 42

Erklæringen skal tinglyses som heftelse på gnr. 106., bnr. 42.

Rælingen, den 1./3. ~~2008.~~ 2011

Doknr: 475094 Tinglyst: 21.06.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Grunneier(e)

Person nr.: 291242 [redacted]


Y 612600
Y 612650
N
01.03.2011
Målestokk 1:500
Rælingen kommune
X 6646650
X 6646600
X 6646550
106/718
8B
022131419
8D
006824781
8C
150478944
106/56
2B
150478952
106/193
2
150478960
106/42
150478987
150478995
150478979
106/2
106/307
4B
150479002
150479029
4A
150479010
106/35
150479037
106/350

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt~~:
952 540 556
org.nr./fødselsnr.

Grunneiererklæring

Undertegnede eier av gnr. 106, bnr. 2 i Rælingen kommune gir med dette eiendommen gnr. 106, bnr. 762 følgende rettigheter:

- Rett til å anlegge, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger over gnr. 106, bnr. 2
- Rett til å anlegge, bruke og vedlikeholde atkomstveg over gnr. 106, bnr. 2

Erklæringen skal tinglyses som heftelse på gnr. 106, bnr. 2

Rælingen, den 9/10 ~~2008~~ 2010

Doknr: 858219 Tinglyst: 20.10.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Grunneier(e)

Person nr.:

[redacted] 230744

P Oppegaard 111254 [redacted]

Thora Jølsen Oppegaard 271158 [redacted]

Helga Anette O. Nilsen 021047 [redacted]


Y 612600
X 6646650
X 6646600
X 6646550
N
01.03.2011
Målestokk 1:500
Rælingen kommune
2B
150478952
106/193
2
150478960
106/42
150478987
150478995
150478979
106/2
106/307
150479002
150479029
4A
150479010
106/35
150479037
106/350
6A
150479045
150479053
6B
106/349
150479061

Rælingen kommune

Grunnkart

Eiendom: 106/762/0/1
Adresse: Kurlandsvegen 2C
Dato: 31.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

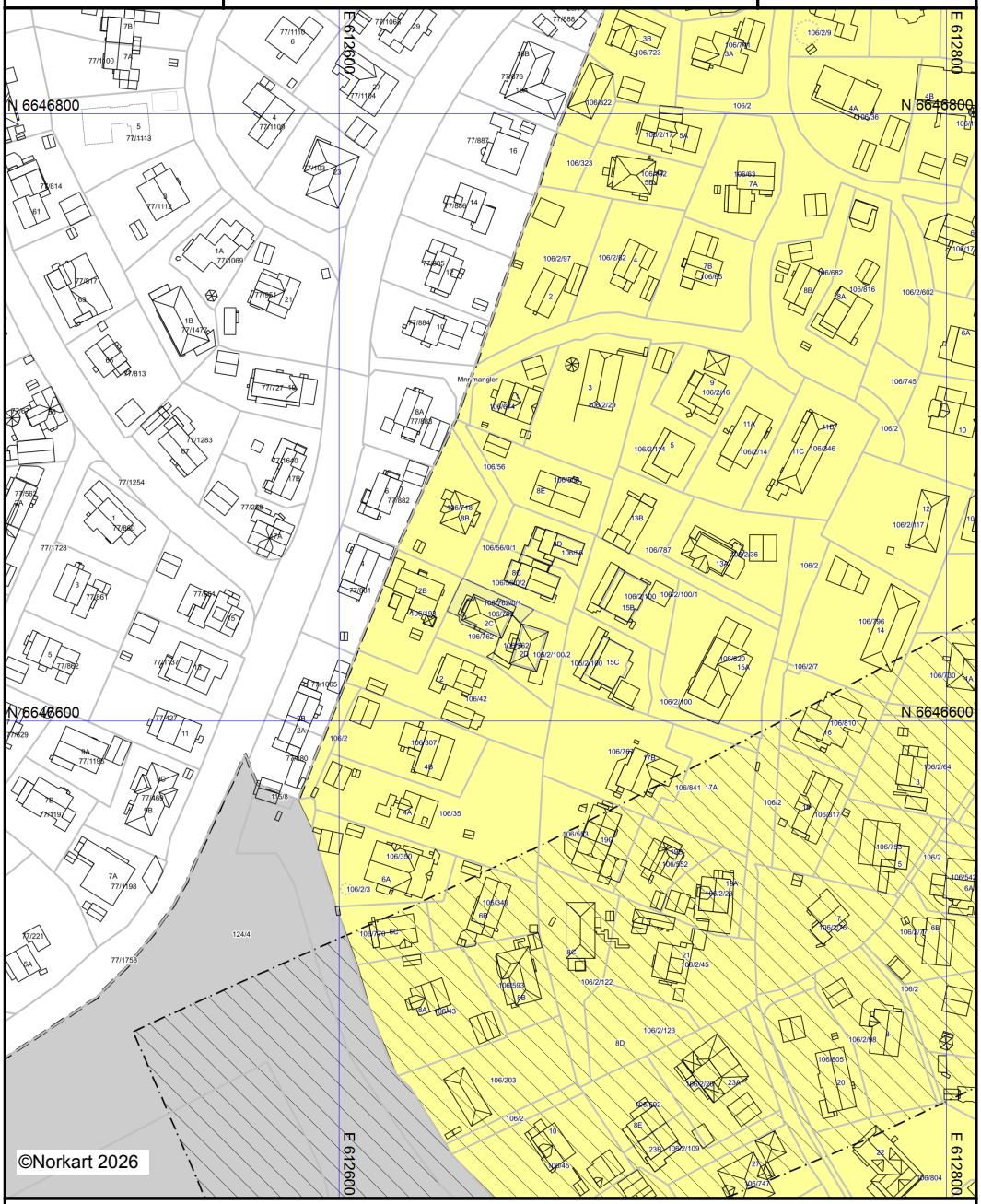
Rælingen kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 106/762/0/1
Adresse: Kurlandsvegen 2C
Utskriftsdato: 31.03.2026
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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Rælingen kommune

Ledningskart

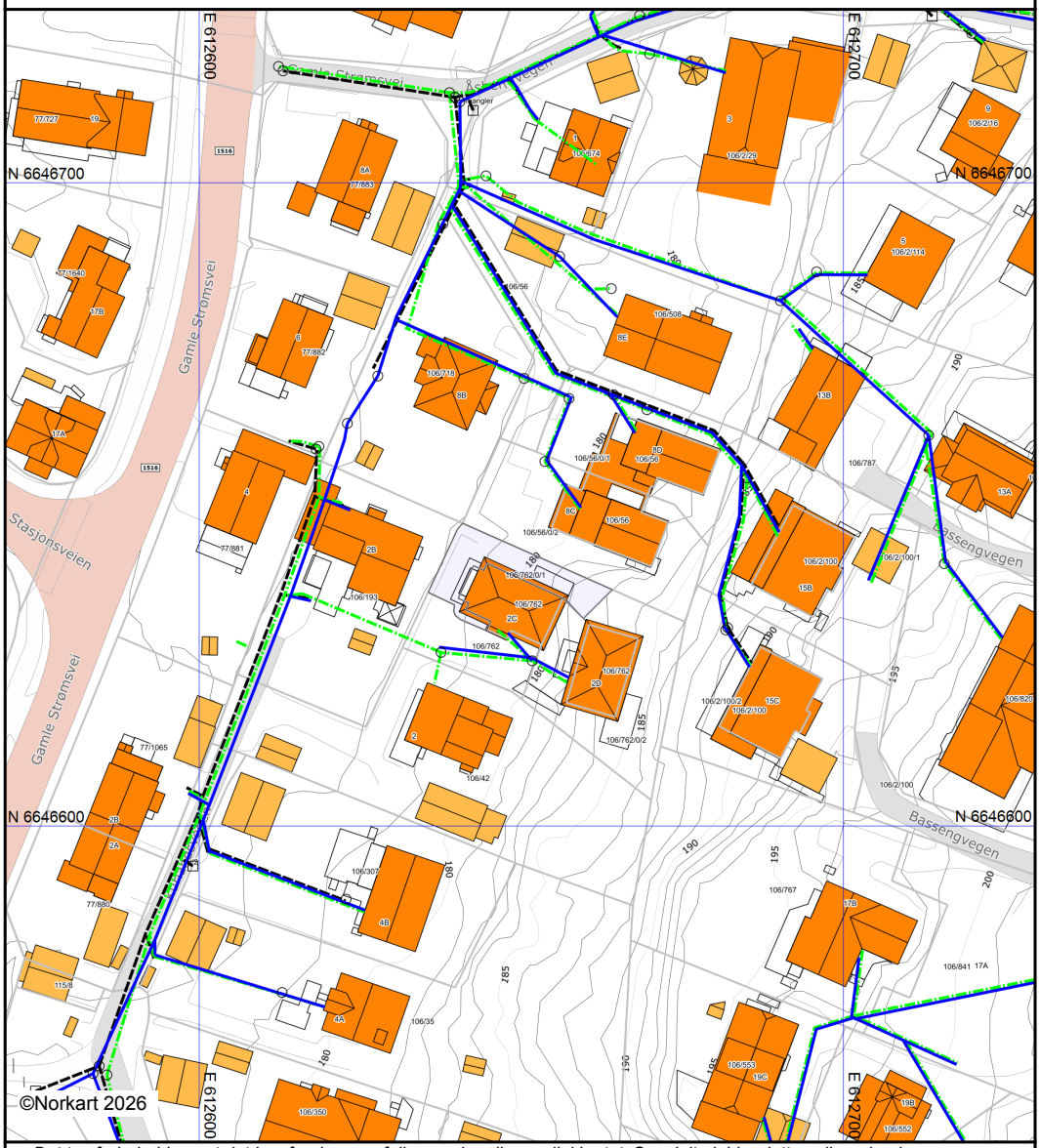
Eiendom: 106/762/0/1
Adresse: Kurlandsvegen 2C
Dato: 31.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

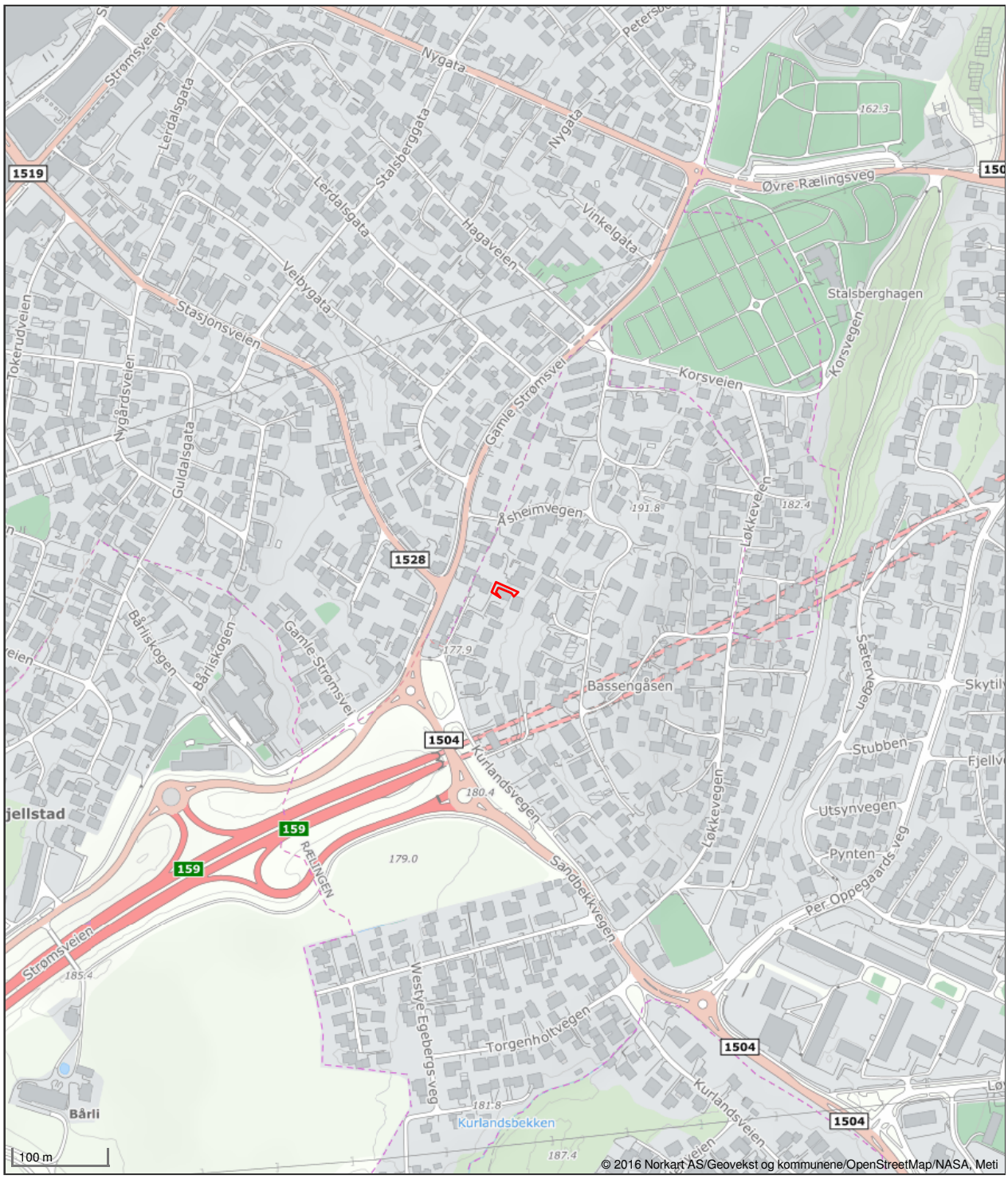
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert.
Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 31.03.2026

Oversiktskart for eiendom 3224 - 106/762//1



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

Utskriftsdato: 31.03.2026

Rælingen kommune

Adresse: Postboks 100, 2025 FJERDINGBY
Telefon: 63 83 51 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3224	**Gårdsnr.**	106	**Bruksnr.**	762	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Kurlandsvegen 2C, 2006 LØVENSTAD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	247
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2033
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.02.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/552/247-bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 937 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

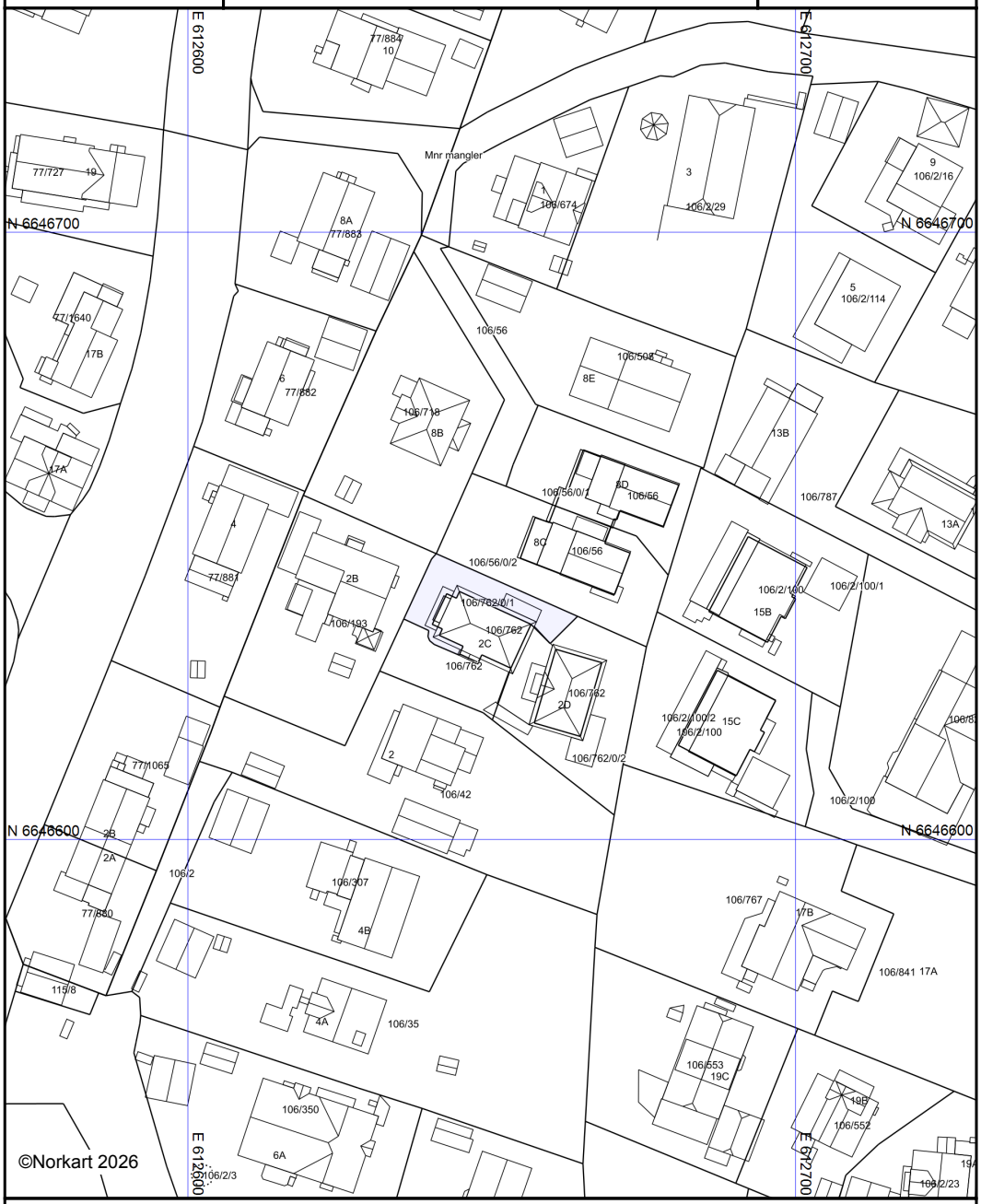
Rælingen kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 106/762/0/1
Adresse: Kurlandsvegen 2C
Utskriftsdato: 31.03.2026
Målestokk: 1:1000

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

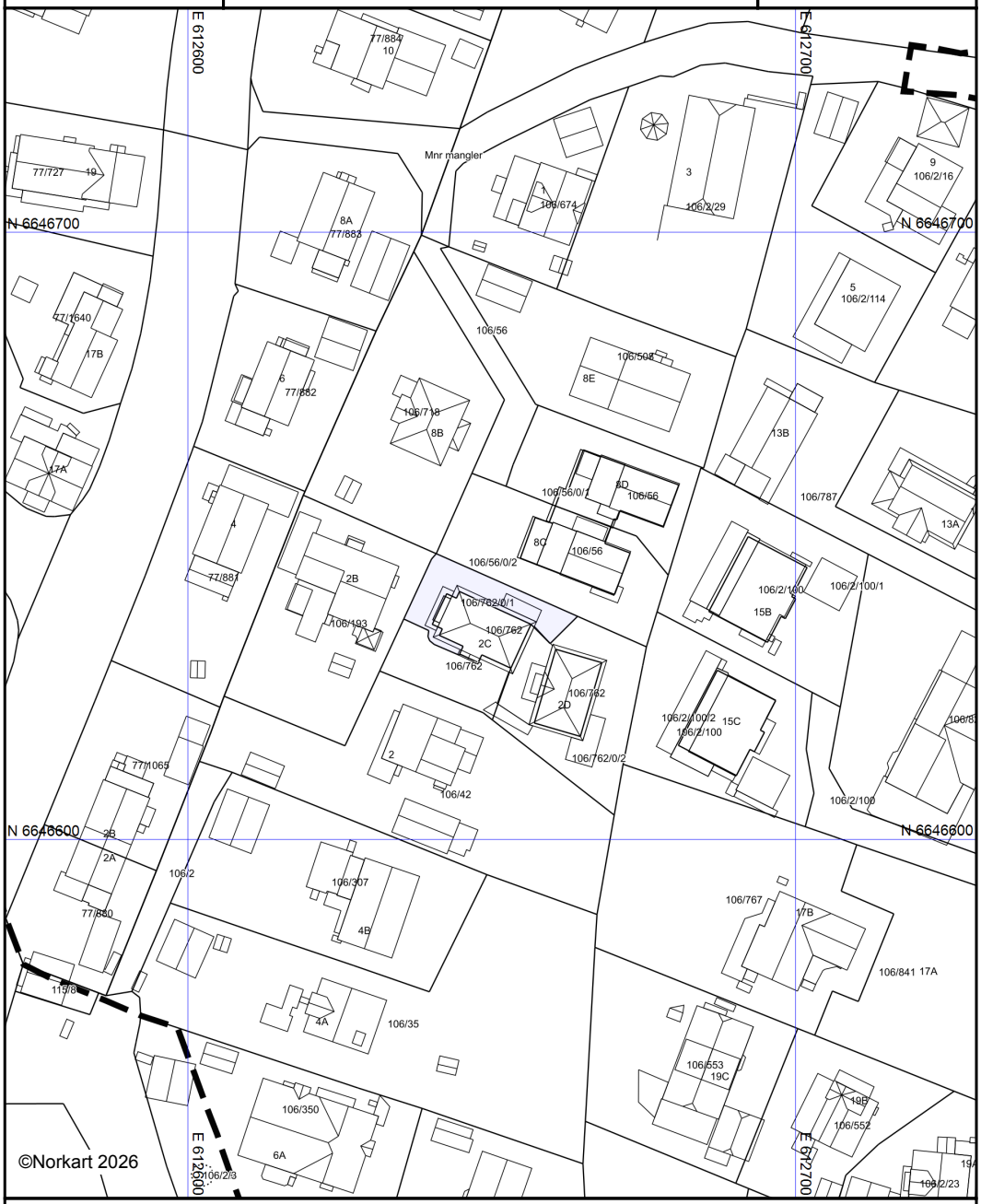
Rælingen kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 106/762/0/1
Adresse: Kurlandsvegen 2C
Utskriftsdato: 31.03.2026
Målestokk: 1:1000

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

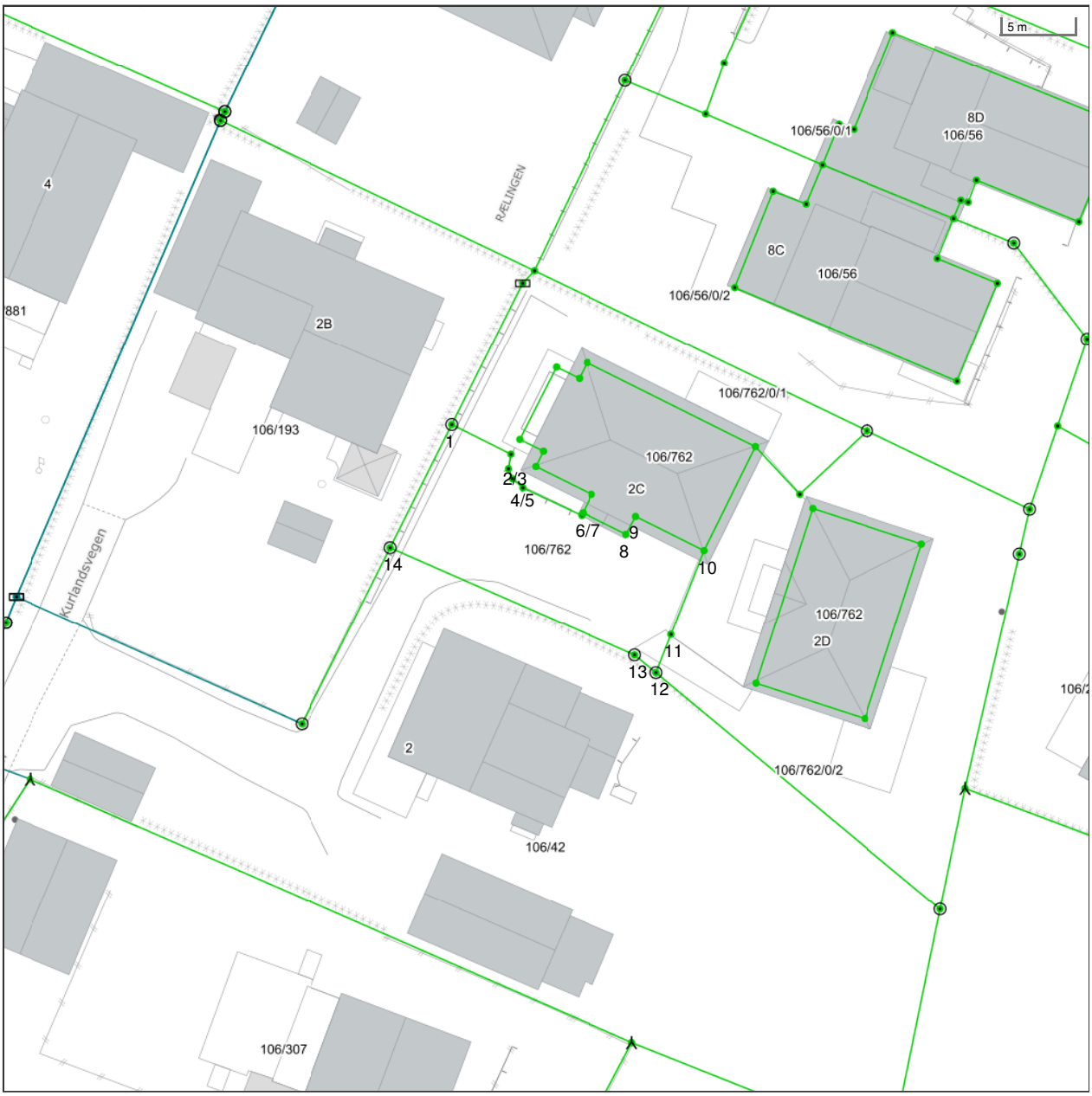
Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Utskriftsdato: 31.03.2026

Eiendomskart for eiendom 3224 - 106/762//1

Teig 1 av 4 (hovedteig)



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 1 av 4 (hovedteig)

Areal	163,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6646625,7	**Øst**	612644,7	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6646636,32	612635,5	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,44	
2	6646634,41	612639,62	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Murhjørne (89)	4,54	
3	6646633,41	612639,48	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Murhjørne (89)	1,01	
4	6646632,73	612639,78	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Murhjørne (89)	0,74	
5	6646632,13	612640,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Murhjørne (89)	0,94	
6	6646630,36	612644,62	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Murhjørne (89)	4,47	
7	6646630,55	612644,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	0,21	
8	6646629,16	612647,74	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	3,34	
9	6646630,41	612648,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	1,40	
10	6646628,21	612653,14	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,26	
11	6646622,36	612651,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Murhjørne (89)	6,22	
12	6646619,69	612650,09	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,83	
13	6646620,87	612648,58	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,92	
14	6646627,75	612631,53	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,39	

Teig 2 av 4 (hovedteig)



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 2 av 4 (hovedteig)

Areal	160,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6646642,65	**Øst**	612640,67	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6646636,32	612635,5	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,88	
2	6646634,41	612639,62	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Murhjørne (89)	4,54	
3	6646633,41	612639,48	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Murhjørne (89)	1,01	
4	6646632,73	612639,78	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Murhjørne (89)	0,74	
5	6646632,13	612640,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Murhjørne (89)	0,94	
6	6646630,36	612644,62	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Murhjørne (89)	4,47	
7	6646630,55	612644,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	0,21	
8	6646631,83	612645,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	1,40	
9	6646633,62	612641,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	4,30	
10	6646634,68	612641,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	1,17	
11	6646635,44	612640,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	1,82	
12	6646640,48	612642,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,57	
13	6646639,75	612644,17	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	1,76	
14	6646640,85	612644,68	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	1,21	
15	6646635,44	612656,46	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	12,96	
16	6646632,27	612659,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Murhjørne (89)	4,47	
17	6646636,76	612664,13	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,37	
18	6646647,08	612640,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	25,46	
19	6646646,19	612640,07	10 cm	Jord (JO)	Rør (54)	1,18	

Teig 3 av 4



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 3 av 4

Areal	99,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6646626,27	**Øst**	612663,3	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6646629,12	612668,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	12,66	
2	6646631,33	612660,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	7,90	
3	6646619,18	612657	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	12,66	
4	6646616,97	612664,58	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	7,90	

Teig 4 av 4



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 4 av 4

Areal	117,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6646637,19	**Øst**	612644,41	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6646630,41	612648,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	1,40	
2	6646628,21	612653,14	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,26	
3	6646635,44	612656,46	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	7,96	
4	6646640,85	612644,68	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	12,96	
5	6646639,75	612644,17	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	1,21	
6	6646640,48	612642,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	1,76	
7	6646635,44	612640,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,57	
8	6646634,68	612641,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	1,82	
9	6646633,62	612641,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	1,17	
10	6646631,83	612645,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	4,30	
11	6646630,55	612644,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	1,40	
12	6646629,16	612647,74	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	3,34	

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	160
Etablert dato	02.08.2012	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.10.2025	Antall teiger	1
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/2	Bruk av grunn	( )

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	106/762, 106/762/0/1, 106/762/0/2
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	16.06.2022 16.06.2022			106/762, 106/762/0/1, 106/762/0/2, 106/767
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	03.05.2021 03.05.2021	2021/5427		106/2/100/2, 106/56, 106/56/0/1, 106/56/0/2, 106/762/0/1, 106/762/0/2
Seksjonering Seksjonering	06.04.2021 06.04.2021	2021/5427 9/2021	Tinglyst 13.04.2021	106/56 (-602,8), 106/56/0/1 (250,1), 106/56/0/2 (352,7) 3030-Mnrmangler, 3205-77/883, 106/2, 106/2/100/1, 106/2/100/2, 106/193, 106/508, 106/674, 106/718, 106/762/0/1, 106/762/0/2, 106/787
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	106/762, 106/762/0/1, 106/762/0/2
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	08.10.2012 08.10.2012			106/762, 106/762/0/1, 106/762/0/2
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	19.09.2012 08.10.2012	12/1731 26/2012		106/42, 106/193, 106/762, 106/762/0/1, 106/762/0/2
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	19.09.2012 08.10.2012	12/1731 26/2012		106/762, 106/762/0/1, 106/762/0/2
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	19.09.2012 08.10.2012	12/1731 26/2012		106/56, 106/762, 106/762/0/1, 106/762/0/2
Fullføring av Ikke fullført oppmålingsforretning ML Oppmålingsforr.	19.09.2012 08.10.2012	12/1731 26/2012		106/762 (-160), 106/762/0/1 (160) 106/56, 106/193, 106/718, 106/762/0/2
Fullføring av Ikke fullført oppmålingsforretning ML Oppmålingsforr.	19.09.2012 08.10.2012	12/1731 26/2012		106/762 (-395,2), 106/762/0/2 (395,2) 0228-106/2/25, 106/2/100, 106/42, 106/56, 106/762/0/1
Seksjonering Seksjonering	31.07.2012 31.07.2012	2012/1731 26/2012	Tinglyst 07.08.2012	106/762 (-563), 106/762/0/1 (190,9), 106/762/0/2 (372,1) 0228-106/2/25, 106/2/100, 106/42, 106/56, 106/193, 106/718
Seksjonering Feilretting	31.07.2012 31.07.2012	2012/1731		

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6646642.65	612640.67		Ja	160	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ANTON KAJAN F050993*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Kurlandsvegen 2C 2006 LØVENSTAD	Bosatt (B)
KAJAN GHAJANAA F311096*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Kurlandsvegen 2C 2006 LØVENSTAD	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kurlandsvegen 2C	H0101	106/762/0/1	260	7	3	3	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Kurlandsvegen 2 C *Adressetilleggsnavn:*

Poststed	2006 LØVENSTAD	Kirkesogn	02060802 Øvre Rælingen
Grunnkrets	101 Løvenstad 1	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	1 Løvenstad		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300257366		Enebolig (111)	Ferdigattest (FA)	13.03.2013

1: Bygning 300257366: Enebolig (111), Ferdigattest 13.03.2013

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	260
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	260
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	106
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	04.11.2011	11.11.2011	
Igangsettingstillatelse	10.01.2012	16.01.2013	
Midlertidig brukstillatelse	19.11.2012	16.01.2013	
Ferdigattest	13.03.2013	18.03.2013	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kurlandsvegen 2C	H0101	106/762/0/1	260	7	3	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	84	0	84	0	0	0
H01	1	84	0	84	0	0	0
U01	0	92	0	92	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 106/762

Bruksnavn		Beregnet areal	381.4
Etablert dato	21.06.2011	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	3
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [x] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6646625.7	612644.7		Ja	163.7	
Eiendomsteig	6646637.19	612644.41		Nei	117.8	
Eiendomsteig	6646626.27	612663.3		Nei	99.9	

Utskriftsdato: 31.03.2026

Rælingen kommune

Adresse: Postboks 100, 2025 FJERDINGBY
Telefon: 63 83 51 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3224	**Gårdsnr.**	106	**Bruksnr.**	762	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Kurlandsvegen 2C, 2006 LØVENSTAD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025	Demontert
42456181	2692	24.06.2025	Årsavlesning - målt	281	24.06.2025
57905656	2765	24.06.2025	Årsavlesning - målt	281	-

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

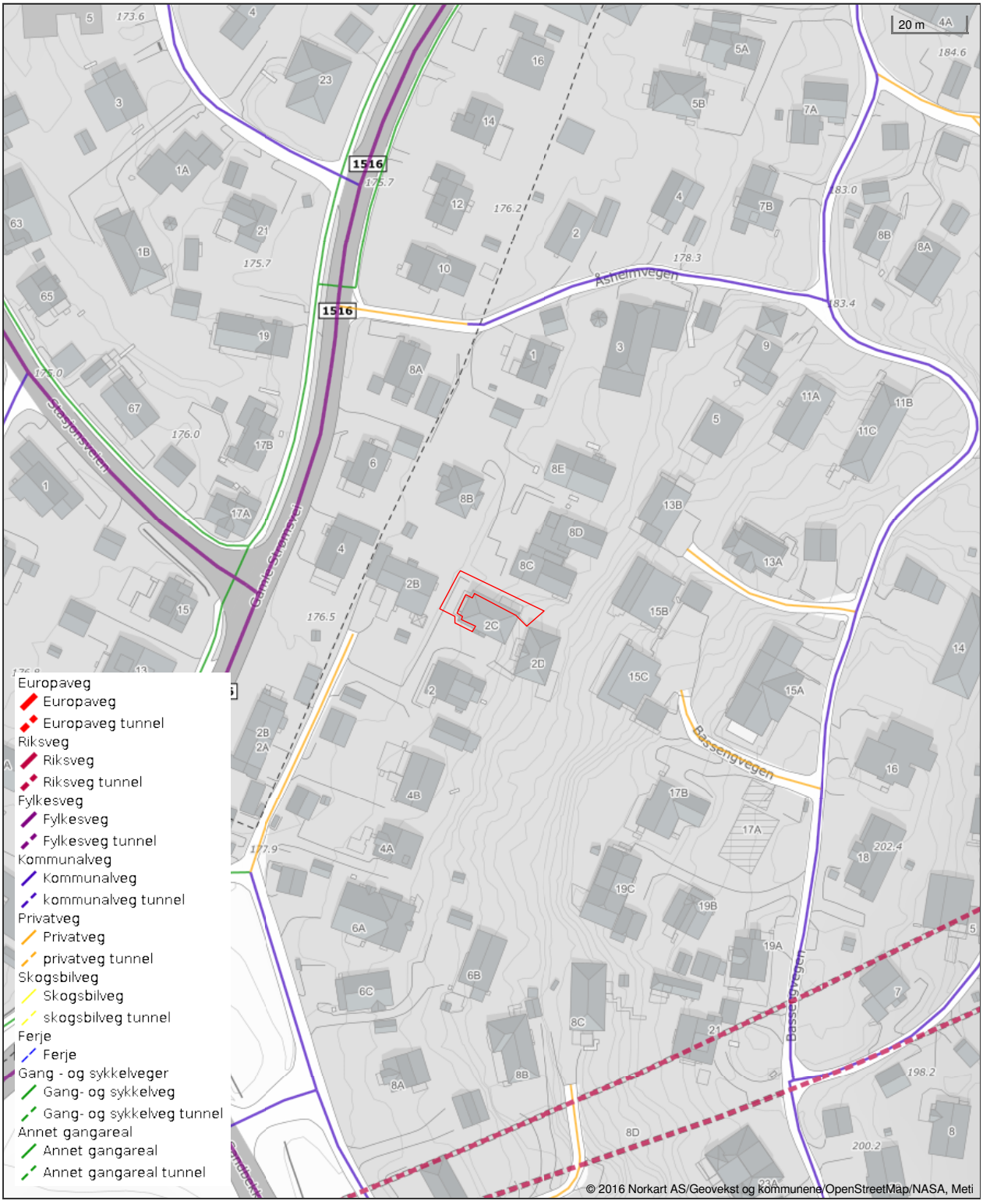
For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 31.03.2026

Vegstatuskart for eiendom 3224 - 106/762//1



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

Utskriftsdato: 31.03.2026

Rælingen kommune

Adresse: Postboks 100, 2025 FJERDINGBY
Telefon: 63 83 51 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3224	**Gårdsnr.**	106	**Bruksnr.**	762	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Kurlandsvegen 2C, 2006 LØVENSTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Feiing	594,96 kr
Renovasjon	6 994,80 kr
Vann	10 185,49 kr
Sum	**17 775,25 kr**

Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Vann etter måler	25%	140.5 m^3	28.63	1/1	0 %	4 021,81 kr	4 021,81 kr
Sum innb. Vann	25%	-133.04 m^3	28.63	1/1	0 %	-3 808,27 kr	-3 808,32 kr
Vann etter måler	15%	140.5 m3	26.33	1/1	0 %	3 700,07 kr	3 700,07 kr
Sum innbet. vann	15%	-133.04 m3	26.33	1/1	0 %	-3 503,61 kr	-3 503,66 kr
A konto vann	15%	266 m3	26.86	1/1	0 %	7 145,82 kr	2 357,47 kr
Abb. vann privat	15%	1 Ab	1759.50	1/1	0 %	1 759,50 kr	586,50 kr
Kloakk til Lillestrøm	15%	1 m2	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Fastpris renovasjon	25%	1 DEL	2720.00	1/1	0 %	2 720,00 kr	906,65 kr
Renovasjon pr liter	25%	240 liter	15.72	1/1	0 %	3 774,00 kr	1 258,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feiegebyr	0%	1 LØP	625.00	1/1	0 %	625,00 kr	208,32 kr
					Sum	**16 434,32 kr**	**5 726,84 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3224-106/762/0/1, Kurlandsvegen 2C, 2006 LØVENSTAD

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	23.03.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	23.03.2026	Vær oppmerksom
Støysoner	22.12.2025	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

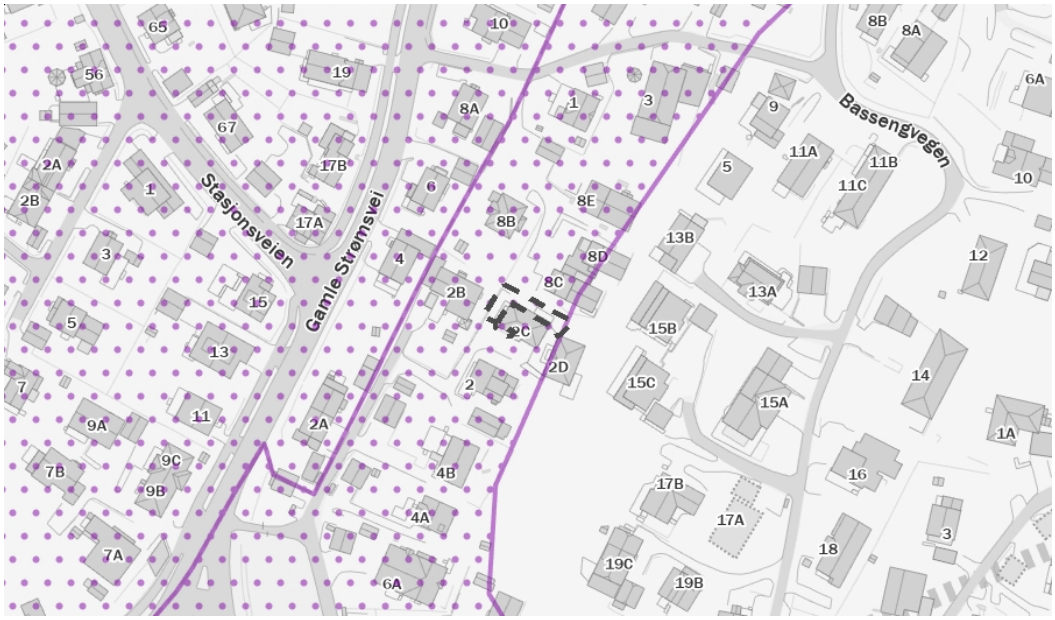
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	16.03.2026	Ikke funnet	0.19 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	1.6 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	2.2 km
Flomfaresoner	23.03.2026	Ikke funnet	0.44 km
Forurenset grunn	23.03.2026	Ikke funnet	0.23 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	23.03.2026	Ikke funnet	0.54 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	23.03.2026	Ikke funnet	0.02 km
Skredfaresoner	23.03.2026	Ikke funnet	9.6 km
Stormflo	11.03.2026	Ikke funnet	14.3 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kvikkleire

Sist sjekket:	23.03.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred

Lav risiko for skred

Middels risiko for skred

Høy risiko for skred

Aktsomhets-område

Beskrivelse

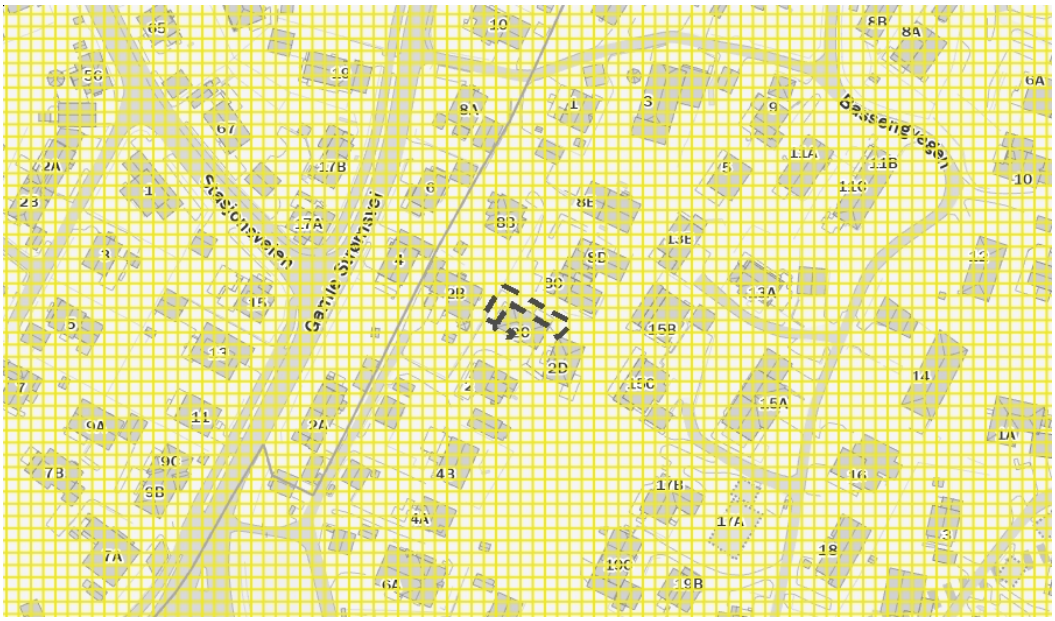
Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:	23.03.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

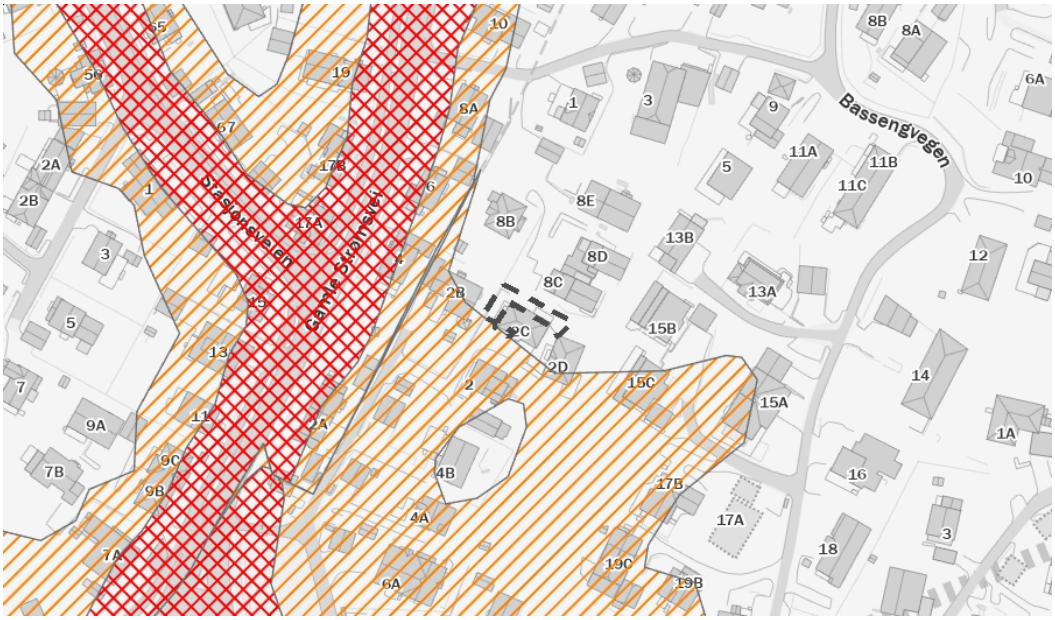
Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket:	22.12.2025		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

Gul støysone

Rød støysone

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet.
Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.
Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød (Lden>68 dB) og gul (Lden>58dB) støysone.
Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreduserende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Kurlandsvegen 2 C, 2006 LØVENSTAD

RÆLINGEN kommune

gnr. 106, bnr. 762, snr. 1



Befaringsdato: 29.09.2023 **Rapportdato:** 23.10.2023 **Oppdragsnr.:** 21750-1064

Vår ref: Vegard Anjum

Gyldig rapport
23.10.2023

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Vegard Anjum

Vegard Anjum
Uavhengig Takstingeniør
23.10.2023 | STABEKK

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
22 12 00 82

Rapportansvarlig
Vegard Anjum
Uavhengig Takstingeniør
vegard.anjum@tek-norge.no
400 96 057

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
29.9.2023	07:00:00	09:00:00	Vegard Anjum	Takstingeniør
			Anton Kajan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3027 RÆLINGEN	106	762		1	160 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kurlandsvegen 2 C

Hjemmelshaver
Kajan Ghajanaa, Anton Kajan

Beskrivelser

Oppdraget

- Helhetlig vurdering av råteskader på verandaer i 1. og 2.etasje

Befaringen

- Befaringen ble utført i Kurlandsvegen 2C fredag, 29.september 07.00-08.00
- Undertegnede og Anton Kajan var tilstede.
- Det ble utført stedvise fuktmålinger med pigger. (Protimeter mms2)
- Befaringen ble hovedsaklig utført visuelt med enkelte stikkprøver med kniv for å avdekke mykt trevirke (råteskader)

Grunnlag for vurderinger

- Eiers opplysninger.
- Egne observasjoner og undersøkelser gjort under befaringen.
- Egen yrkesbakgrunn som Byggmester og malermester.

Konklusjon

Beskrivelse av konstruksjonen:

Konstruksjonen består av to verandaer bygget over hverandre på tradisjonell måte, med søyler som understøtting, en bærebjelke (Drager), bjelkelag og terrassebord. Rekkverk med vertikale spiler og håndløper. Alle materialer er overmalt med antatt vannbasert maling. Det er trolig kun søyler som antas å være av impregnert trevirke (3x48mmx148mm). Det er montert dekkbord og dekorlister som en pyntekasse i nedre del av søylene. I øvre del av søylene er det etablert en kasse av dekkbord med et beslag på toppen som trolig er ment for å beskytte endeveden på søylene mot stående fuktbelastning. Dimensjonen på søylene og drageren er ikke identisk og deler av søyle punktet havner på utsiden av drageren som gjør at endeveden er ekstra utsatt for fuktbelastning.

Søyler som understøtter verandaen i 1.Etasje:

Det ble påvist råteskader på pyntekassene i bunn av søylene. Råteskadene var konsentrert i den øvre delen av dekkbordene og dekorlisten. Det ble ikke påvist noen råteskader i selve søylen. Det ble foretatt stedvise fuktmålinger som viste forhøyede verdier.

Søyler som understøtter verandaen i 2.etasje :

Det ble påvist råteskader på pyntekassene i bunn og topp av søylene. Råteskadene var konsentrert i bunnen og på toppen av kassene. Ved demontering av enkelte dekkbord ble det påvist råteskader på søylene. Det ble foretatt stedvise fuktmålinger som viste forhøyede verdier.

Rekkverk og håndløper på verandaen i 1.og 2.etasje:

Det ble påvist råteskader på flere områder av rekkverket og på håndløperen. Råteskadene var konsentrert i områdene med kuttflater/endeved.

Konklusjon:

Råteskadene på søylene var kun konsentrert i områdene ved kassene. Trolig har kassene endt som en uheldig konstruksjon ved at sprekker i konstruksjonen har ledet vann inn, men med en vannbasert malingsfilm på utsiden som er tett, har det ført til at fuktighet/vann som har kommet inn i konstruksjonen ikke har fått muligheten til å tørke ut. Fuktighet som blir stående uten å få muligheten til å tørke ut, kan skape grobunn for råteskader. Ubehandlet endeved/kuttflater er et kjent sted for råteskader ved at vann kan trenge langt inn i treverket på grunn av kapillærkrefter. I kombinasjonen med en tett malingsfilm blir fukt fanget inne uten mulighet for å tørke ut. Det er trolig ikke brukt impregnert trevirke på materialene til pyntekassene, noe som antas å være årsaken til at råteskadene har startet ved disse områdene.

.

Råteskadene på rekkverket og håndløperen var også i områdene ved kuttflatene/endeveden, i overgangen mellom rekkverksstolpene og håndløper. Råteskadene fremtrer med samme mønster som på kassene. Rekkverket og håndløper er trolig ikke i impregnert trevirke, på flere områder var trevirket gått helt i oppløsning.

På bakgrunn av at råteskadene har oppstått på samme områder og med samme mønster, vil det trolig være kombinasjonen med en uheldig konstruksjon som gjør at vann samles opp, en vannbasert maling med en tett malingsfilm, ubehandlet endeved/kuttflater og bruken av ikke impregnert materialer på utsatte områder som samlet trolig er årsaken til råteskadene.

- **Oppsummering:**
- Det anbefales å rive/demontere kassene på søylene til 1.etasje så fort som mulig. Det ble ikke påvist noen råteskader på selve søylene under befaringen så det vil være en fordel om søylene får muligheten til å tørke ut og at råteskadene ikke sprer seg ytterligere. Det vil være nødvendig å gjøre ytterligere undersøkelser av eventuelle råteskader etter at kassene er demontert, da deler av søylene ikke var tilgjengelig for inspeksjon under befaringen.
- Det vil anbefales at det gjøre ytterligere undersøkelser av søylene for å avdekke om de er av impregnert trevirke.
- Hvis søylene ikke er av impregnert trevirke må det tas en vurdering på om søylene til verandaen i 1.etasje også bør byttes. (ikke tatt med i kostnadsestimatet)
- Søylene til verandaen til 2.etasje må byttes med nye av impregnerte trevirke.
- Rekkverk, spiler og håndløper på verandaen i 1 og 2.etasje må rives og erstattes med nytt. Det anbefales impregnert

trevirke.

- Det anbefales og gjøre nøye undersøkelser av alle bærende konstruksjoner for mulige råteskader før montering av nye materialer/søyler.
- Verandaen i 1 og andre etasje må anses som en risikokonstruksjon da rekkverket/håndløper er usikkert, og det er muligheter for at en ulykke kan skje. Søylene som understøtter verandaen i 2.etasje er råteskadet og det er usikkert om skadene påvirker bæreevnen til søylene.

Bemerkninger til rapporten :
Kostnadsestimat foreligger i rapporten. Det bemerkes at det kun er et estimat basert på egne erfaringstall. Det må forventes ytterligere kostnader i tillegg til estimatet. Materialer kommer i tillegg. Det bemerkes at det ikke kan utelukkes ytterligere råteskader, undertegnede foretok ingen kontroller i høyden da dette ikke var forsvarlig under befaringen.

Div. Råteskader

Bilder.



Fuktmålinger på søyler til verandaen i 1.Etasje



Råteskader dekorlist på pyntekasse

Div råteskader

Bilder.



Råteskader på pyntekasser og søyler til verandaen i 2.etasje



Råteskader på pyntekasser og søyler til verandaen i 2.etasje

Div råteskader

Bilder



Råteskader på pyntekasser og søyler til verandaen i 2.etasje



Råteskader på pyntekasser og søyler til verandaen i 2.etasje

Div.Råteskader

Bilder



Råteskader på rekkverk 1.etasje



Råteskader på rekkverk 2.etasje

Div.Råteskader

Bilder



Råteskader håndløper på verandaen i 1.etasje



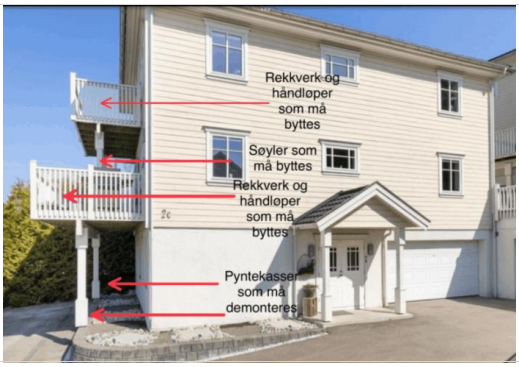
Råteskader håndløper på verandaen i 1.etasje

Div.bilder

Bilder



Trolig vannbasert maling som løsner på grunn av bakenforliggende fukt.



Oversikt over utbedringer

Beregninger

Beregninger

Beskrivelse	Beløp
Div. Tømrerarbeider **total pris :**	70 000

-Demontere kasser på søylene til verandaen i 1.etasje.
-Kontrollere søyler og bærebjelker for ytterligere råteskader.
-Montere stillas
-Avlaste søylepunkter til verandaen i 2.etasje.
-Fjerne begge søyler.
-Montere nye søyler til verandaen i 2.etasje.
-Rive rekkverksstolper, spiler og håndløper på verandaen i 1 og 2.etasje.
-Montere nye rekkverksstolper, spiler og håndløper i 1 og 2. etasje.

(Rigg, kjøring, deponering av avfall er ikke med i kostnadsestimatet).

Materialer er ikke inkludert i kostnadsestimatet.

Det bemerkes at det kun et prisestimat og ikke et pristilbud.

Pristilbud innhentes etter avtale.

Leie og montering av stillas Ukjøring/henting og montering. Ca leie 10dager Det bemerkes at det kun et prisestimat og ikke et pristilbud. Pristilbud innhentes etter avtale.	15 000
MVA 25%	**21 250**
Total	**106 250**

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.10.2023	Muntlig gjennomgang med kunde.	Gjennomgått	0	Nei

Forutsetninger

Forutsetning

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instrukser og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstmannens egne rutiner.

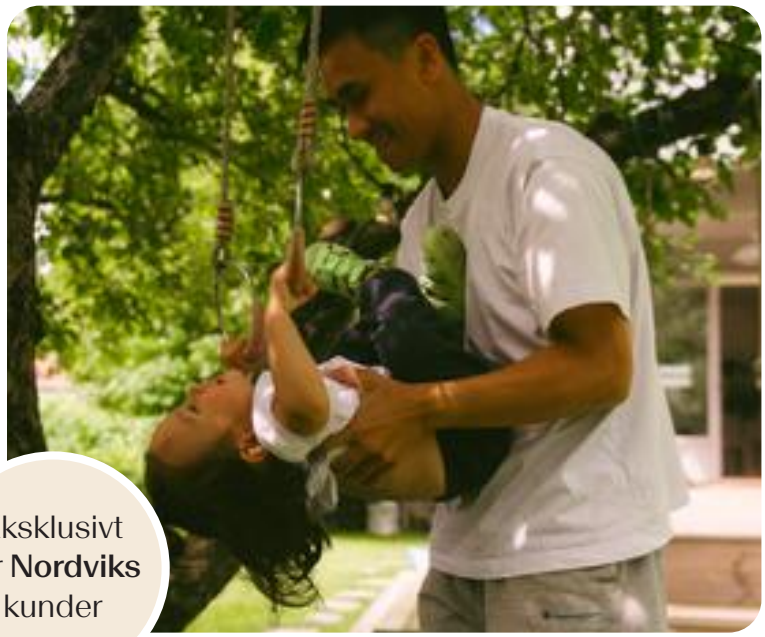
Egne forutsetninger

Denne rapporten er utarbeidet av TEK-Norge AS i egen regi eller på oppdrag fra kunde. Kundens rettigheter til rapporten er regulert i oppdragsavtalen. Tredjepart har ikke rett til å anvende rapporten eller deler av denne uten TEK-Norge AS skriftlige samtykke.
TEK-Norge AS har intet ansvar dersom rapporten eller deler av denne brukes til andre formål, på annen måte eller av andre enn det TEK-Norge AS skriftlig har avtalt eller samtykket til. Deler av rapportens innhold er i tillegg beskyttet av opphavsrett. Kopiering, distribusjon, endring, bearbeidelse eller annen bruk av rapporten kan ikke skje uten avtale med TEK-Norge. AS eller eventuell annen opphavsrettshaver.

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: 65-0058/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Kurlandsvegen 2C 2006 LØVENSTAD
Matrikkel: Gnr 106, bnr 762, snr 1 (ideell andel 1/1) i Rælingen 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)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Silje Hanevik Eia

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lørenskog
silje@nordvikbolig.no
918 60 848