NORDVIK

Kurlandsåsen 29B

3 soverom | 104 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Kurlandsåsen 29B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
29	Nabolagsprofil
31	Om boligen
42	Tilstandsrapport
68	Egenerklæringsskjema
75	Vedlegg
114	Andre vedlegg
151	Kontaktinfo
154	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
157	Forbrukerinformasjon om budgivning
158	Budskjema

Salgsoppgave produsert 27.02.2026

Nøkkelinformasjon



Lys 4-roms utsiktsleilighet o/2 plan med privat takterrasse på 36 kvm| Garasjeplass m/lader| 3 sov | Nytt bad + WC (2022)

Prisantydning	**5 700 000,-**
Omkostninger	**148 900,-**
Totalpris	**6 107 079,-**
Fellesgjeld	**258 179,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 006,-**
BRA-i	**104 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1978**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

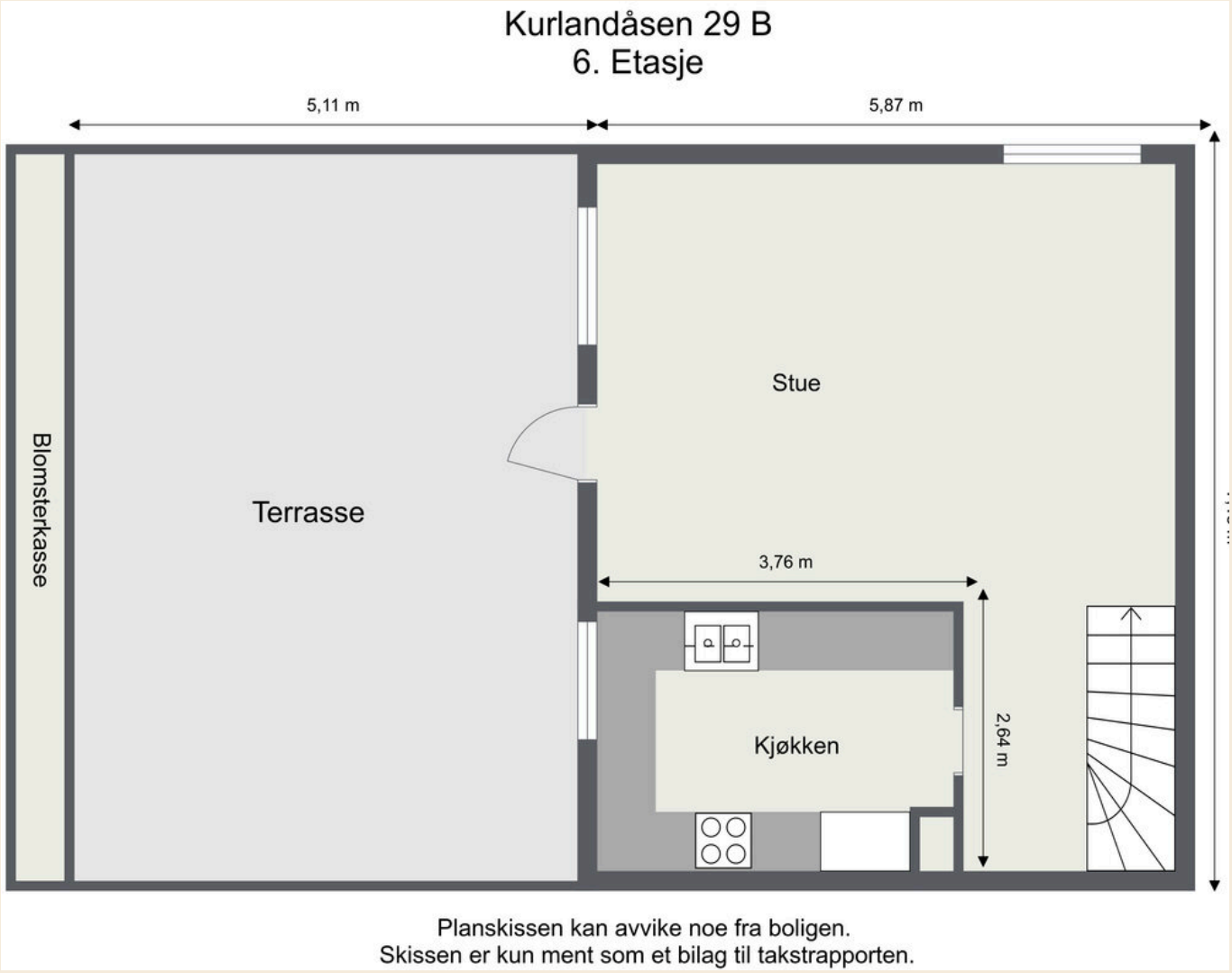
Velkommen til Kurlandsåsen 29B - en romslig og innholdsrik 4-roms terrasseleilighet over to plan med en familievennlig planløsning. Boligen kombinerer gode oppholdsrom, rikelig med lagringsplass og en stor terrasse.

Leiligheten har tre gode soverom, bad (helt ny i 2022), separat toalettrom samt flere boder som gir svært gode oppbevaringsmuligheter. Leilighetens hovedetasje finner du romslig kjøkken og stueområde. Herfra er det direkte utgang til en nordvestvendt terrasse på hele 36 kvm, et fantastisk uterom med plass til både sittegruppe, spiseplass og grill.

Verdt å merke seg:
-Enkel adkomst, kun 1. etasje ned med trapper
-Endeleilighet med utsikt
-Stor solrik takterrasse
-Helt nytt og strøkent bad 2022
-Separat toalettrom fra 2022
-Rolig og barnevennlig område
-God lagringsplass

Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 62 kvm
Total BRA: 62 kvm



































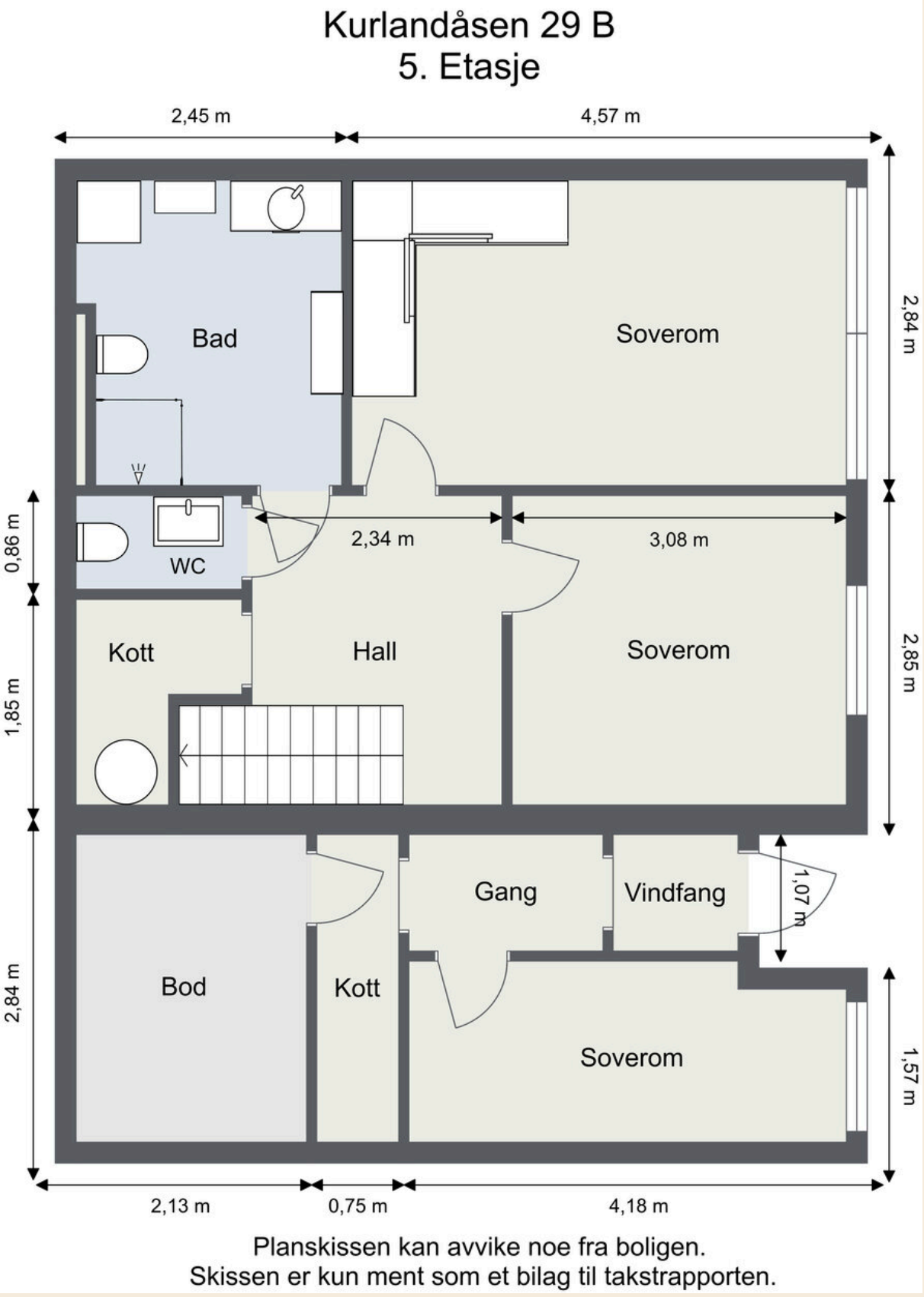




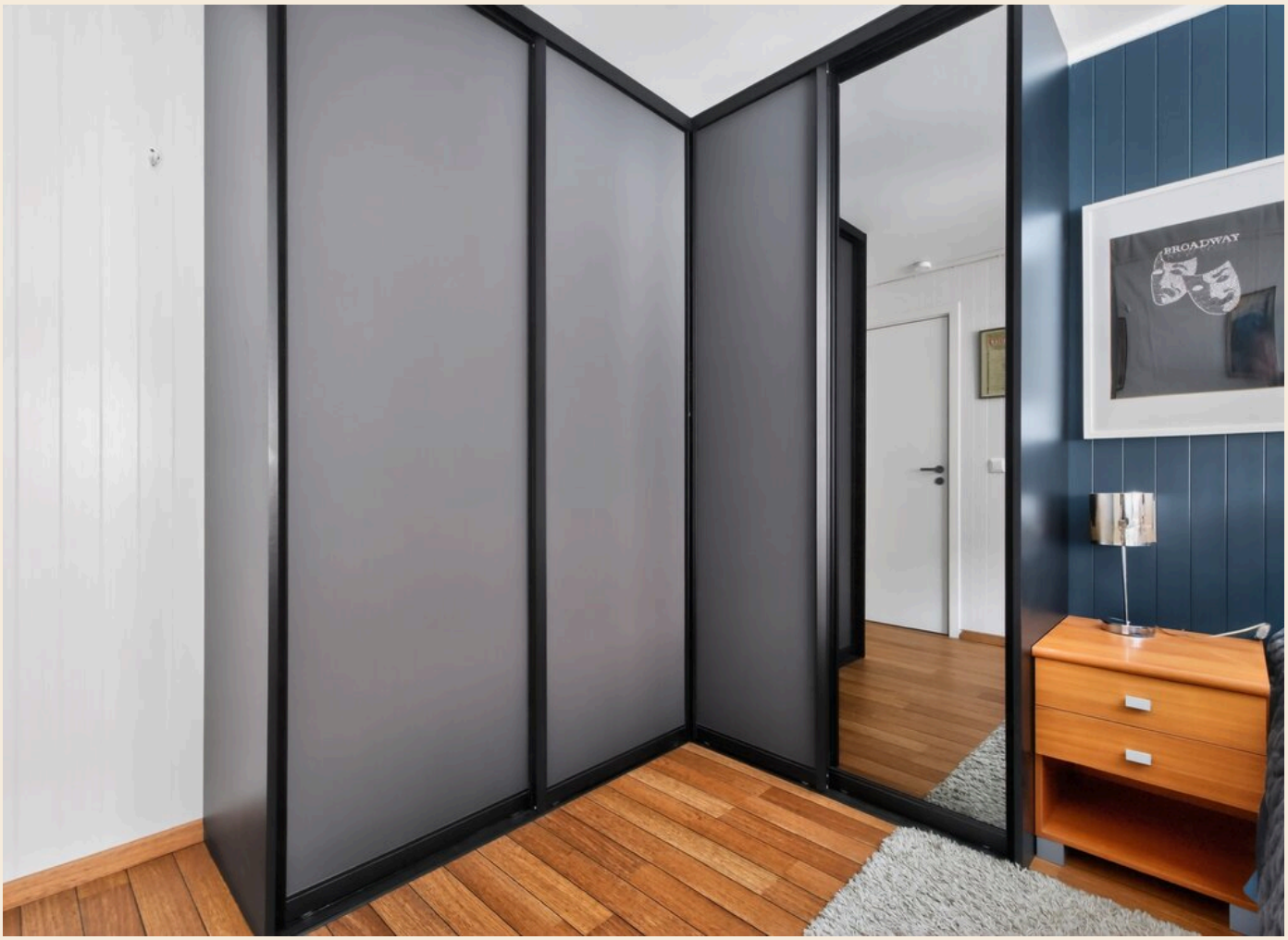


Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 62 kvm
Total BRA: 62 kvm



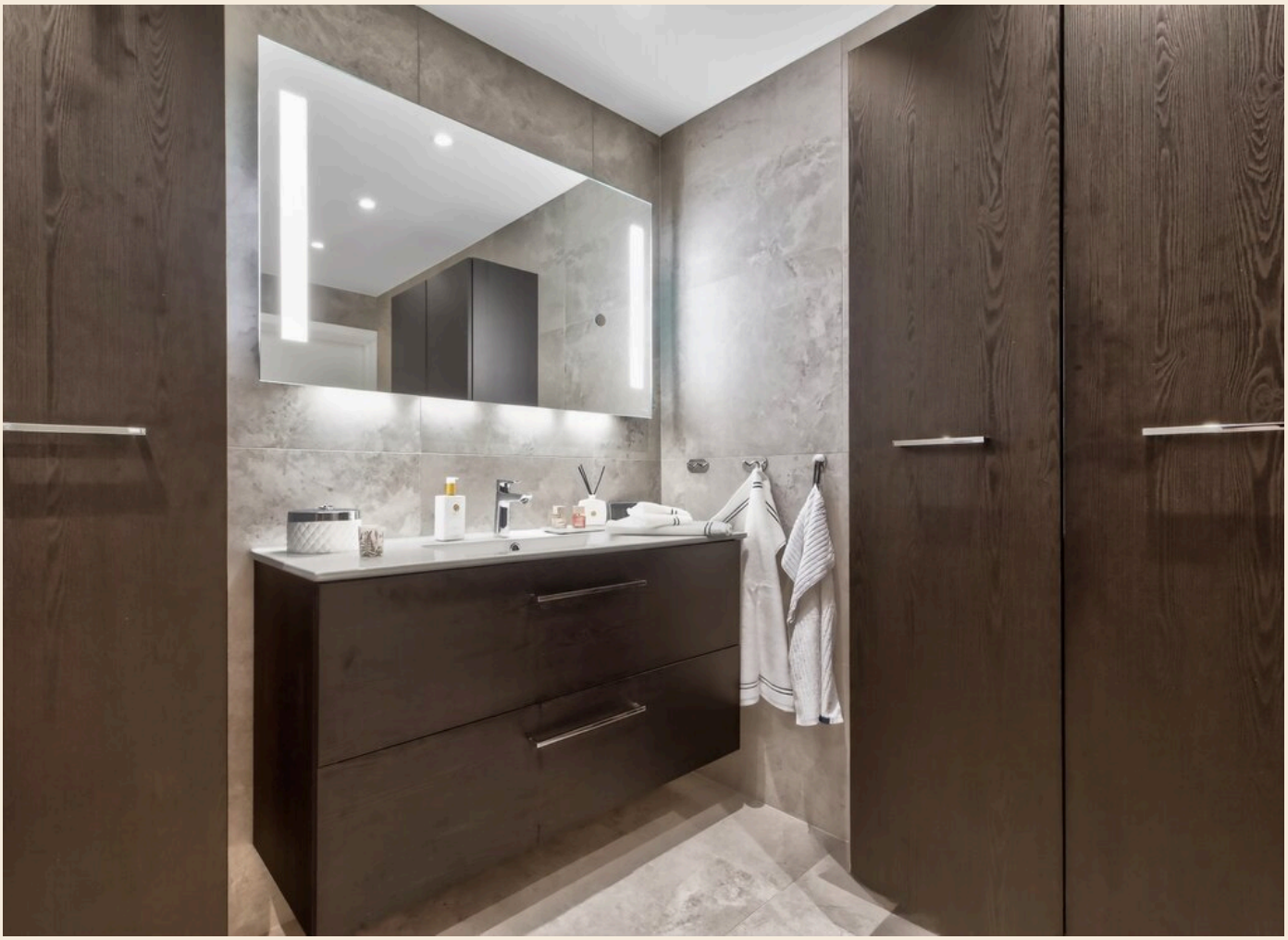



BROADWAY




THULE
KONGENS NEI
RÅDGIVENDE NORDMENN
STATSPOLITIET








Å VÆRE
BRANNMANN
ER ET VALG
Å VÆRE PENSJONERT
BRANNMANN
ER EN ÆRE










29B









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





Kurlandsåsen 29B

Nabolaget Kurland - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Kurland skole (1-7 kl.) 335 elever, 18 klasser	4 min 0.3 km
Hammer skole (8-10 kl.) 319 elever, 25 klasser	9 min 4.3 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 364 elever, 33 klasser	9 min 4.4 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 565 elever, 37 klasser	12 min 6.4 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	7 min 3.2 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	8 min 4.1 km

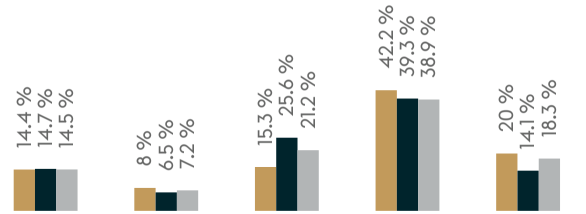
Offentlig transport

Torgenholtet Linje 300, 300E, 310, 360	6 min 0.6 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	8 min 4.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 19.6 km
Oslo Gardermoen	34 min

Barnehager

Kurland barnehage (1-5 år) 77 barn	3 min 0.2 km
Løvenstad barnehage (1-5 år) 68 barn	11 min 1 km
Løvlia barnehage (1-5 år) 72 barn	12 min 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kurland	1 123	521
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 76/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

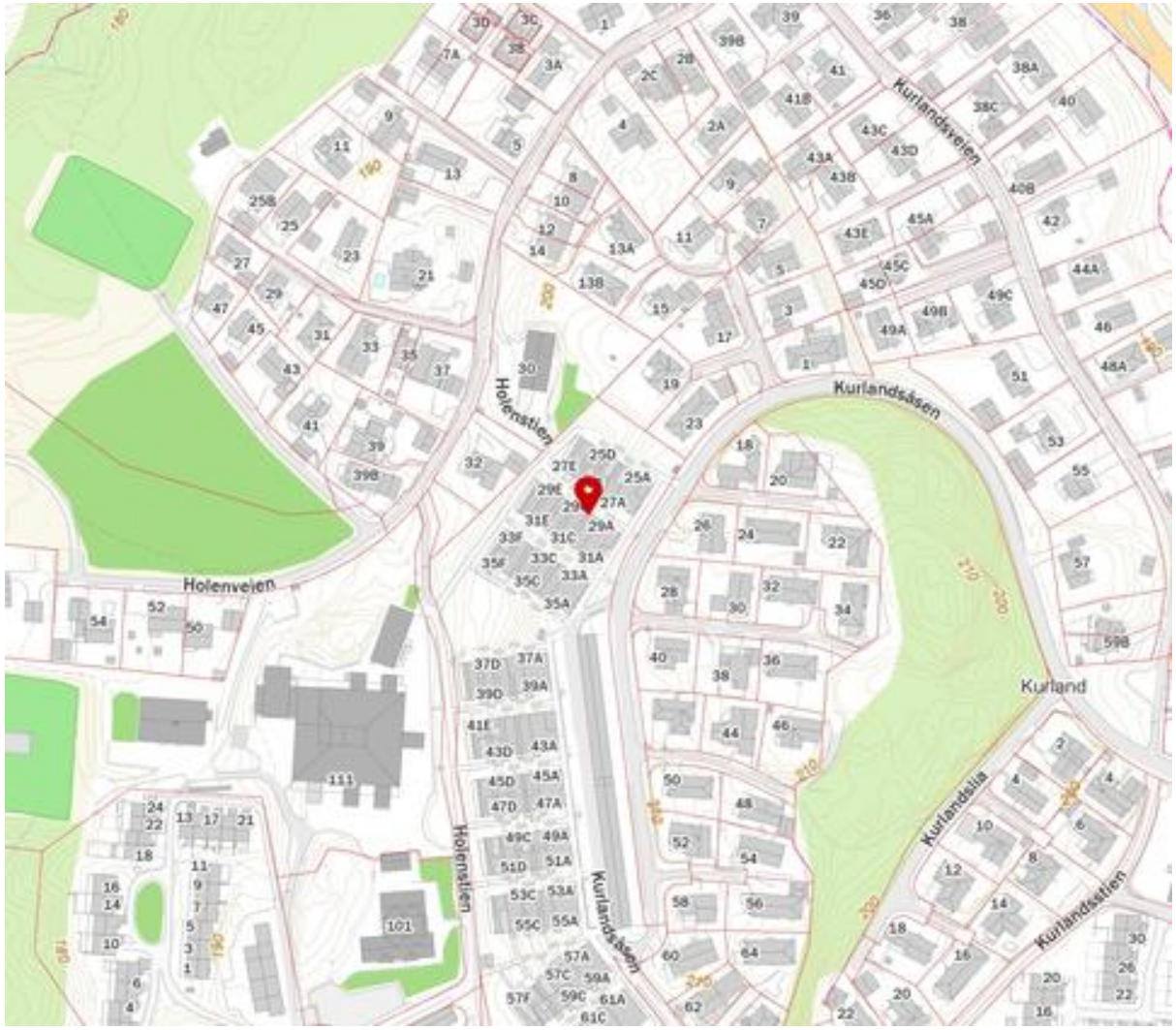
Sport

Tiffløkka	4 min
Kurland skole	4 min
Fresh Fitness Strømmen	20 min
CrossFit Lillestrøm	7 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100



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

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0040/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Kurlandsåsen 29B, 1479 KURLAND
Gnr 83, bnr 224, snr 95 i Lørenskog kommune

Selgere
Hans Morten Hansen
Wenche Lillian Hansen

Kjøpesum og omkostninger
5 700 000,- (Prisantydning)
201 240,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 901 240,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
147 520,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
148 900,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
161 900,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 050 140,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 063 140,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1978

Etasje
5

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 104 kvm
Totalt BRA: 104 kvm
TBA: 36 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 62 kvm.
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 36 kvm. Terrasse og balkongareal.

6. etasje:
BRA-i: 42 kvm.
Total BRA: 42 kvm.

Innhold
Leiligheten ligger i 5. og 6.etasje og inneholder følgende:
5.etasje: Vindfang, gang, hall, bad, toalettrom, 3 soverom og bod og 2 kott.
6.etasje: Kjøkken og stue med direkte utgang til en nordvestvendt terrasse.

Standard
5.etasje:

Entré:
Romslig og innbydende entré med flislagt gulv. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko, med rom for praktiske oppbevaringsløsninger.

Hovedsoverom
Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Tilhørende skyvedørsgarderobe gir rikelig med oppbevaringsplass for klær og annet.

Soverom 2 og 3
To fleksible rom som egner seg utmerket som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommene kan enkelt tilpasses familiens behov og har plass til seng, garderobeskap og skrivebord.

Bad
Moderne flislagt bad pusset opp i 2022.

Baderomsinnredningen består av servant med praktisk skuffeseksjon, speil med sidelys samt veggskap som gir gode oppbevaringsmuligheter. Videre er det vegghengt klosett, dusjhjørne med svingbare glassdører og det er opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjonen skjer via elektrisk styrt avtrekksvifte, med tilluft gjennom spalte under dør (ca. 20 mm).

Toalettrom
Separat toalettrom med flislagt gulv og malte veggflater. Rommet er innredet med servant med skuffeseksjon, speil med sidelys og vegghengt klosett. En praktisk løsning som avlaster badet i en travel hverdag.

Boder
Leiligheten har gode oppbevaringsmuligheter i boder og kott – perfekt for oppbevaring av klær, sportsutstyr og annet ønsket utstyr.

6.etasje:

Kjøkken
Separat kjøkken med innredning fra Sigdal med profilerte, fabrikklakkerte skapfronter. Benkeplaten er utført i stein med flislagt bakvegg over benkesonen. Innredningen er utstyrt med dobbel oppvaskkum og ventilator, samt frittstående hvitevarer bestående av komfyr, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Det er avtrekk over kokesone via kjøkkenventilator med avtrekk ført ut gjennom yttervegg. Et praktisk kjøkken med god skap og benkeplass! Selger opplyser om liten knirkelyd på kjøkkengulvet.

Stue
Lys og romslig stue med store vindusflater fra to sider som gir rikelig med naturlig lys. Stuen har god plass til sofagruppe, TV-møblement og spisebord .Fra stuen er det utgang til en herlig nordvestvendt terrasse på 36 kvm. Her er det god plass til sittegruppe, spiseplass og grill. Et perfekt sted for hyggelige sammenkomster og sene sommerkvelder.

Innvendige overflater
Vegg: Overflater er belagt med fliser på baderom ellers malt tynnpanel i øvrige rom
Tak: Overflater er belagt med senket, malt gipshimling med innfelte downlights på baderom, ellers malte slette flater i øvrige rom.
Gulv: Overflater er belagt med fliser og gulvvarme på baderom, fliser i gang, laminat med varmefolie på kjøkken ellers parkett i øvrige rom.

Parkering
Det medfølger disposisjonsrett til garasjeplass med El lader og elektrisk portåpner nr. 80, nedre plan ved gjesteparkeringen.
Hver husstand disponerer 2 parkeringskort for gjesteparkering. Evntuelt lading av El-bil i garasjen betales via app og kort i appen.
Sameiet eier totalt 48 uteparkeringsplasser. For øvrig gjelder gate- og beboerparkering etter stedets gjeldende regler.

Modernisering og påkostninger
2022 Modernisering Pusset opp baderom med nye overflater, røropplegg, sluk og membranløsninger.
Arbeider er utført av:
- Mørch & koldres mur &Flis AS.
- protan pvc membran på gulv.
- stor oslo rørleggerservive as.
- trg elektro.
- malermester Petter Skovholt.
- Akershus bygg & Håndverkservise as

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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: Thomas Mørch & Koldres mur & flis AS. Totalrenovering av bad og toalett rom med varmekabler. . Varmekabler og fliser i inngangsparti er nytt og det er lagt ny parkett på gulv i stue. Det er montert ny inngangs dør
med kodelås og ny ute belysning. Montert nytt kjøkken blande batteri. Montert ny garderobe på hoved soverom. Utført 2022.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Thomas Mørch & Koldres mur & flis AS. Samme som skrever ovenfor. Utført 2022.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samme som skrevet ovenfor. Utført 2022.

Offentlige og private forhold
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Håkon Hosle Takstpartner.no

Bygningssakkyndig
Håkon Hosle

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:
Bygningen er en terrasseblokk over seks etasjer. Den bærende konstruksjonen er oppført i betong, og etasjeskillene består av armert betong. Fasaden er utført med teglsteinsforblending og liggende panel ved balkonger og frontparti. Bygningen har flatt tak tekket med papp/membran. Takkonstruksjonen er kun inspisert visuelt fra bakkeplan. Yttervegg i bindingsverk utvendig kledd med liggende malt/beiset panel.
Bygningen har malte trevinduer med to-lags glassfelt med produksjonsår 2010.
Glatt entrédør. Balkongdør med malte trerammer to-lags glassfelt med produksjonsår 2006.
Adkomst fra stue til en nord/- vestvendt terrasse med tregulv på ca. 36 kvm.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Veggkonstruksjon
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Lufting i nedre del av kledningen (panelet) er avgjørende for å sikre et tørt og holdbart bygg, da det lar kondens og inntrengt vann renne ut og tørke opp.
Konsekvens/tiltak
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
Konsekvenser av manglende lufting: Manglende lufting kan føre til fuktskader, råte og behov for utskifting av kledningen.
Tilstandsgraden er satt grunnet manglende lufting i underkant av utvendig kledning.

Dører
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det mangler beslagsløsning på undersiden av terrassedør. Overgangen imellom takpapp og terrassedør er utett, det bør fuges og etableres et beslag for og sikre overgangen mot fukt.
Konsekvens/tiltak
Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
Tilstandsgraden er satt grunnet manglende beslagsløsning under Terrassedør.

Balkongdør, terrasser og rom under terreng.
Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Terrassen var snødekt og ikke mulig og kontrollere.
Takpapp under terrasse er opplyst av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid.
Konsekvens/tiltak
Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Tgiu er satt grunnet manglende mulighet for kontroll.
Tilstandsgrad 2 er satt grunnet alder på på takpapp som har passert halvparten av forventet brukstid.

Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Utskiftninger må påregnes på sikt.
Takstmannen er ikke autorisert på VVS-anlegg og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en VVSkyndig fagmann
Konsekvens/tiltak
Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
Tilstandsgraden settes med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.
Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
Konsekvens/tiltak
Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Grunnmur og fundamenter
Grunnmur i betong. Ukjent hvordan denne er forankret da bygget er plassert i et skrånende terreng. (Terrassert blokk).
Tgiu er satt grunnet manglende mulighet for kontroll.

Forstøtningsmurer
Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Det ligger noe snø på befaringsdagen så størttemur kan ikke fult ut kontrolleres.
Konsekvens/tiltak
Det bør foretas nærmere undersøkelser av

forstøtningsmurer når de er snøfri.
Tgiu er satt grunnet snø opp på deler av støttemur.
Opplyst at utvendig vedlikehold er en del av sameiets felles vedlikehold.

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Innvendige trapper: Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?
Lysåpning imellom spiler i gelender måles til ca. 16 cm og tilfredstiller ikke dagens krav til maksimalt 10 cm.
Innvendige trapper: Er rekkverkshøyder under 0,90 m?
Rekkverk måles til ca. 86 cm og tilfredstiller ikke dagens krav til 90 cm.
Radon: Er det ikke foretatt radonmålinger, og er bygget heller ikke utført med radonsperre? Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget ligger i et området markert med moderat til lav aktsomhetsgrad.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Dette medfølger ikke boligen ved salg:
Prismekrone lampe i soverom 2
Vegg lampetter soverom 2

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Den enkelte sameier har full råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn.

Ved eventuell fremleie av bolig skal sameier informere Sameiets styre om navn på leietager, utleieperiode og hvor innbetalings-anvisning for felleskostnader skal sendes.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Leiligheten er oppvarmet med gulvvarme på bad, gang, under trapp, folie på kjøkken ellers panelovner.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 12500 kWh | Strømkostnad forrige år: 17000 kr (inkl. nettleie)
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 006,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader 4 706
Garasje 1 300
Total 6 006

Felleskostnadene inkluderer:
Kommunale avgifter, driftskostnader, felles forsikringer, m.m

Andre utgifter
TV og bredbånd - Månedlig kostnad: 250 kr

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 296 080,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 184 318,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet bredbånd fra Telia.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Kurlandsåsen, orgnr. 992071397

Om sameiet
Sameiets navn er Sameiet Kurlandsåsen, organisasjonsnummer 992 071 397 med forretningskontor i Lørenskog. Sameiet består av 108 boligseksjoner, 1 garasjeseksjon (seksjon 109) med 88 garasjer og ett frittstående søppelhus på gnr. 83 bnr. 224 og 210, ett garasjeanlegg på 12/13 garasjer på gnr. 83 bnr. 300 samt et ubebygd område på gnr. 83 bnr. 213.

Styreleder opplyser om følgende i e-post 21.02.26
Felleskostnadene er ikke planlagt økt utover justeringer ifbm generell prisøkning.
Vi har et større prosjekt ifbm oppgradering av elektrisk anlegg, men dette har vi avsatt penger til allerede. Dette er planlagt ferdigstilt i 2027.
Det er vært observert noe rotter, men vi har satt ut feller for flere år siden gjennom skadedyr selskap så dette er ikke et problem.
Det har vært noen leiligheter som har hatt sølvkre men ikke mange.

Teglsteinfasader
Som tidligere informert om både via Lettstyrt og på årsmøtet i 2023 har vi fått problemer med flere fasader grunnet frostspreng. Styret har jobbet sammen med BGS og muremester gjennom 2023 og 2024 for å sikre mot personskade og utbedre fasadene. Det er utbedret 2 stk fasader i 2023 og 3 fasader i 2024 og arbeidet vil sluttføres i 2025. De fasader som vender mot «syd» og ikke har forstspreng skader har fått behandling med primer for å hindre at dette skjer i nær fremtid.
Kostnadene for dette dekkes av
lån og lånet dekkes inn via felleskostnader. Det ble tatt opp lån på kr 2 000 000 under 2024, og vi har lånetilsagn om ytterligere kr 4 000 000.

Garasjer
Lekkasje gjennom gulv til garasje under: Det har dessverre ikke lykkes å stoppe lekkasjene med epoxy i garasjene over så vi må stoppe lekkasjene med å sette opp himlinger der hvor dette er et problem. Det er inngått avtale med Igland om årlig service / vedlikehold av portene men dette ble utsatt til 2025 for å spare penger da servicen er minimal og kan enkelt utføres av oss ved behov.
Garasjeleien skal dekke alle direkte kostnader knyttet til garasjene.
Regnskapet for garasjeanlegget viser et resultat på kr.114 022 mot minus kr. 187 408 i 2023.

Problemer med lading i garasjer
De har opplevd mer stans i ladeanlegget i 2024 enn tidligere år. Dette skyldes i hovedsak en oppdatering/feil hos CloudCharge men som de nå opplever er rettet. Når det gjelder prisen pr KW så overvåker Styret dette slik at de kommer ut i balanse i løpet av året. Avviket mellom reel strømkostnad, inkl nettleie, faktureringsløsningen og mva, er for året 2024 på minus kr. 44 040. Se vedlagt regnskap for elbillading, vedlegg 2.

Vedlikeholdsplan
Sameiet har etablert en vedlikeholdsgruppe som vil jobbe med vedlikeholdsplan for fellesskapet slik at verdien på våre boliger opprettholdes. Gruppen består av Atle Frivold, Svein Eriksen, Svein Skoglunn og Knut Øystein Bilden. Det ble i 2023 utarbeidet en vedlikeholdsplan med hjelp av OBOS. Denne skal oppdateres med kostnad for rehabilitering av vegger, kommende vedlikehold på det elektriske anlegget, samt en plan for kontroll av avløpsrør og plan for når membran mm. må skiftes i framtiden.

Sameiet har vaktmesteravtale med Bygårdsservice AS.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i årsberetning, vedtekter og husordensregler som følger som vedlegg.
Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i styre og/eller på generalforsamling.

Forretningsfører
Bori BBL

Forkjøpsrett
Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Det må gis skriftlig melding om eierskifte til styret.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 258 179,-pr. 18.02.2026
Avdrag: Kr 0,-

Selskapts totale gjeld:
BOLIGBANKEN ASA - 7,05%
12 terminer Annuitetslån, Info pr 28.02.26
Restgjeld 20 124 045
Løpetid 08.12.21 - 31.07.54

BOLIGBANKEN ASA - 7,05%
12 terminer Annuitetslån, Info pr 28.02.26
Restgjeld 5 845 789
Løpetid 03.09.24 -31.07.44

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 33 236,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Driftsresultat gir et underskudd på kr. – 605 026 mot budsjettert kr. -748 673.
Resultatregnskapet i vedlegg 3 viser et årsresultat (underskudd) etter finansposter på kr. – 2 197 432 mot budsjett på kr. -2 359 670.

Vedtekter og husordensregler
Utdrag fra husordensregler:
- Utskifting av punkterte vinduer og utskifting av terrassedører bekostes av den berørte sameier.
- Ved fremleie av leiligheten skal styret underrettes skriftlig.
- Sameierne gis anledning til å installere egne gasspeisanlegg forutsatt at disse monteres iht. gjeldende forskrifter.

Dyrehold
Uten skriftlig samtykke fra styret er det ikke lov til å holde hund eller katt. Se utfyllende vilkår for hunde- og kattehold i ordensreglene pkt. 2.10

Sameiets forsikring
Fremtind forsikring
Polisenr. Polise 902431

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 17 289 kvm (Eiertomt)
Tomteforhold:
Det er ukjent byggegrunn.
Grunnmur i betong. Ukjent hvordan denne er forankret da bygget er plassert i et skrånende terreng. (Terrassert blokk).
Tgiu er satt grunnet manglende mulighet for kontroll.
Forstøtningsmurer er av betong plassert i felles utvendig trapp.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i et veletablert og barnevennlig boligområde på Kurlandsåsen i Lørenskog kommune, med nærhet til skole, barnehager og øvrige servicetilbud. Kurland barneskole og Hammer ungdomsskole ligger i kort avstand, og det finnes flere videregående skoler i nærområdet. Østmarka ligger like ved og byr på gode tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt, med blant annet lysløyper, badevann og skogsområder. Dagligvarebutikk finnes i gangavstand, og det er kort kjørevei til Lørenskog, Strømmen og Lillestrøm med et bredt tilbud av handel og tjenester.
Området har gode kollektivforbindelser med buss, samt enkel adkomst til togforbindelser via Lillestrøm.
Beliggenheten er godt egnet for både barnefamilier og andre som ønsker rolige omgivelser med nærhet til bymessige tilbud.

Barnehage og skole ligger på nedsiden av terrasse blokkene og det er fine turveier i området samt fin gangvei til A-hus. Det er kort vei til matbutikk samt godt busstilbud til alle retninger.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 28.03.1980

Det foreligger ferdigattest for gjennoppbygging etter brann datert 20.09.89

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside. Det regulerte området er oppdelt i byggeområder for:
-Boligbebyggelse, sentrumsfunksjoner og offentlig formål.
Trafikkområder med arealer for:
-Veier, sykkel og gangveier og friområder.

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

Kommuneplan under arbeid:
Kommuneplanens arealdel 2026–2038
En planbehandling representerer en tidfestet behandling av en arealplan. En planbehandling kan inntre i planprosessen før en plan blir vedtatt og trer i kraft, og etter ikrafttredelse gjennom eventuelle klager, endringer og/eller opphevelse.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3222/83/224/95:
05.05.1982 - Dokumentnr: 3058 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelser om utgifter til div. fellesarealer, off. arealer og komm.tekniske anlegg. m.m.
Overført fra: Knr:3222 Gnr:83 Bnr:224
Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.1985 - Dokumentnr: 11002 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om å rive/fjerne bygg når bygningsrådet forlanger det
Overført fra: Knr:3222 Gnr:83 Bnr:224
Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.2021 - Dokumentnr: 542217 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Stedsvarig rett til bygging,drift,vedlikehold og fornyelse
Transport og ferdsel
Byggeforbud og beplantning
Gjelder denne registerenheten med flere

28.08.1985 - Dokumentnr: 7185 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 95
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 3/320

01.01.2020 - Dokumentnr: 1495494 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0230 Gnr:83 Bnr:224 Snr:95

01.01.2024 - Dokumentnr: 156691 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3029 Gnr:83 Bnr:224 Snr:95

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 Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 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: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 59 012,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

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

Samlet skal selger betale kr. 147 737,- 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 1. mars 2026

Megler
Caroline Ephraim, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95017690

Megler 2
Hanna Gjervan Paulsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40456222

Meglerforetaket
Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

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).

Tilstandsrapport

Kjedehus

Kurlandsåsen 29 B, 1479 KURLAND

LØRENSKOG kommune

gnr. 83, bnr. 224, snr. 95

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 104 m²



Befaringsdato: 21.01.2026 **Rapportdato:** 26.02.2026 **Oppdragsnr.:** 14138-2029 **Referansenummer:** VF5248

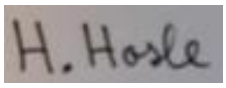
Foretak: TAKSTPARTNER HOSLE AS **Vår ref:** Håkon Hosle

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstpartner Hosle AS



Rapportansvarlig



Håkon Hosle
Uavhengig Takstingeniør
haakon@takstpartner.no
984 83 118

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av en fire-roms selveierleilighet beliggende i byggets 5. og 6 etasje i Kurlandsåsen i Lørenskog kommune. Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, med aldersrelatert og normal bruksslitasje på innvendige overflater og bygningsdeler. Det må påregnes noe overflateoppussing som følge av normalt vedlikeholdsbehov ved kjøp av brukt bolig.
Leiligheten disponerer en garasjeplass i felles garasjerekke (plass nr. 80). Garasjeanlegget ble oppført i 2020/2021 og går over to plan, hvor seksjonens garasje er plassert i nedre plan. Det finnes i tillegg parkeringsplasser langs garasjerekkene som kan benyttes av beboere og gjester. Sameiet eier totalt 48 uteparkeringsplasser. For øvrig gjelder gate- og beboerparkering etter stedets gjeldende regler.

For ytterligere informasjon se konstruksjonsbeskrivelser og eiers egenerklæring.

Bygningen oppført i 1978, bygget i henhold til byggeforskrifter gjeldende i den perioden boligen ble oppført, og er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen.
Tilstandsanalysen er basert på nivå 1, visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det foreligger en Tilstandsrapport,er det likevel påkrevet å undersøke eiendommen grundig før kjøp

Kjedehus - Byggeår: 1978

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er en terrasseblokk over seks etasjer. Den bærende konstruksjonen er oppført i betong, og etasjeskillene består av armert betong. Fasaden er utført med teglsteinsforblending og liggende panel ved balkonger og frontparti. Bygningen har flatt tak tekket med papp/membran. Takkonstruksjonen er kun inspisert visuelt fra bakkeplan.

Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av sameiets felles bygningsmasse. Ved taksering i blokker er det primært leiligheten og de arealer som tilhører denne som er vurdert. Bygningen er oppført etter datidens byggforskrift. Det innebærer blant annet at varme- og lydisolering samt ventilasjon og tetthet ikke er utført etter dagens byggeforskrifter.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre de er i nær tilknytning til boligen. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiers vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på sameiets bygningsmasse.

Yttervegg i bindingsverk utvendig kledd med liggende malt/beiset panel.

Det er foretatt sporadiske stikktagninger i panel uten funn av råte eller fuktopptrekk.

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glassfelt med produksjonsår 2010.

Glatt entrédør. Balkongdør med malte trerammer to-lags glassfelt med produksjonsår 2006.

Adkomst fra stue til en nord/- vestvendt terrasse med tregulv på ca. 36 m². Terrassen er forøvrig utstyrt med motorisert markise. Terrasse er ikke fult ut kontrollert grunnet snø på befaringsdagen.

Utevdnig felles trapp i betong med steinbelagte repos på fremsiden av bygget.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er belagt med:

Vegg: Overflater er belagt med fliser på baderom ellers malt tynnpanel i øvrige rom.

Tak: Overflater er belagt med senket, malt gipshimling med innfelte downlights på baderom, ellers malte slette flater i øvrige rom.

Gulv: Overflater er belagt med fliser og gulvvarme på baderom, fliser i gang, laminat med varmefolie på kjøkken ellers parkett i øvrige rom.

Tepper som er plassert under sofaer og andre møbler er ikke fjernet av takstmannen på befaringsdagen. Om det er noen skjulte skader under disse er ikke det benevnt i rapporten. Det foreligger ingen opplysninger fra selger om skjulte feil eller mangler.

Etasjeskillerne er utført i armert betong og er punktvis kontrollert med laser for svanker og retningsavvik.

5. etasje (leilighetens første plan)

Det er målt en høydeforskjell på ca. 3 mm på gulvet i gangen over en lengde på ca. 2 meter, med en total høydeforskjell på ca. 7 mm gjennom hele rommet.

På hovedsoverommet er det målt en høydeforskjell på ca. 5 mm over en lengde på ca. 2 meter, og en total høydeforskjell på ca. 9 mm gjennom hele rommet.

6. etasje (leilighetens andre plan)

Det er målt en høydeforskjell på ca. 4 mm på gulvet i stuen over en lengde på ca. 2 meter, med en total høydeforskjell på ca. 4 mm gjennom hele rommet.

På kjøkkenet er det målt en høydeforskjell på ca. mm over en lengde på ca. 2 meter, og en total høydeforskjell på ca. 9 mm gjennom hele rommet.

Beskrivelse av eiendommen

Luke til krypkjeller var skrudd fast, rommet er derfor ikke kontrollert.
Det opplyses på generelt grunnlag om at krypkjeller er å betrakte som en risikokonstruksjon.

Boligen har malt tretrapp med teppefliser i trinn imellom etasjene.

Innvendig har boligen malte glatte dører til alle rom.

Dører med normal bruksfunksjon.

VÅTROM Gå til side

Bad
Flislagt baderom pusset opp i 2022.
Arbeider er utført av:

- Mørch & koldres mur &Flis AS.
- protan pvc membran på gulv.
- stor oslo rørleggerservive as.
- trg elektro.
- malermester Petter Skovholt.
- Akershus bygg & Håndverkservise as.

Det foreligger sjekklister og bilder fra utførte arbeider.

Overflater er belagt med senket, malt gipshimling med innfelte downlights og flislagte veggflater.

Overflater er belagt med fliser og gulvvarme.

Det er målt flatt gulv på utsiden av dusjsone. Fall i fra hjørner i nedsenket dusjsone til topp slukrist på 15 mm.

Fallforhold er målt opp i mot preaksepterte løsninger i Teknisk forskrift.

Vedlikehold o.l.
Selger var på telefon med utførende flislegger på befaringsdagen for og få dokumentert oppbrett av membran ved dørterskel, dette ble bekreftet. Kravet er 15 mm.
Tilstandsgrad 1 er satt med bakgrunn av dette, hvis ikke dokumentasjon kan fremlegges av oppbrett vil dette punktet få tilstandsgrad 2.

Pvc-sluk med klemring i gulv. Synlig foliemembran ført ned under klemring sluk.

Baderomsinnredningen er bestående av servant med skuffeseksjon, speil med sidelys, veggskap, vegghengt klosett, dusjhjørne med svingbare glassdører og opplegg for vaskemaskin.

Det er avtrekk fra baderommet via elektrisk styrt vifte og tilluft via spalte under dør på 20 mm.

Det ble foretatt ett fuktsøk med pigger i bunnsvill i vegg med normale verdier mot dusjsone.

KJØKKEN Gå til side

Sigdal kjøkkeninnredning med profilerte fabrikklakkerte skapfronter, benkeplate i stein med fliser på bakvegg, dobbel oppvaskkum, ventilator og frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/- fryseskap.

Selger opplyser at det er montert komfyrvakt, samt nytt kjøkkenblandebatteri (FM Mattsson Siljan Flexi).

Det er avtrekk over kokesone via kjøkkenventilator med avtrekk ført ut av yttervegg.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flislagt gulv og malte veggflater.

Innredningen er bestående av servant med skuffeseksjon, speil med sidelys og vegghengt klosett.

Naturlig ventilasjon via koppventil i tak og tilluft via spalte over dør på 15 mm.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Plast rør i rør system med fordelerskap plassert i gang ved trapp.
Hovedstoppekraner er plassert i fordelerskap, funksjonstestet ok.

Det er lagt opp til utekran under oppvaskkum.

Avløpsrør av plast synlig via inspeksjonsluke på bad.
Stakeluke og lufting var ikke tilgjengelig i leiligheten. Dette er derfor ikke inspisert av takstmannen.

Kun visuelt synlige avløpsrør er inspisert skjulte rør er kontrollert utifra alder.

Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk fra bad, toalettrom og kjøkken.
Tilluft via spalteventiler over vinduer.

Leiligheten er oppvarmet med gulvvarme på bad, gang, under trapp, folie på kjøkken ellers panelovner.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjonstestet på befaringsdagen.

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler.

Varmtvannsbreder på 250 l med ukjent produksjonsår er plassert i et kar med waterguard under trapp.

Spørsmål vedrørende elektroinnstalasjoner 1 - 7 er tilsendt og besvart av kunde pr. mail.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Grunnmur i betong. Ukjent hvordan denne er forankret da bygget er plassert i et skrånende terreng. (Terrassert blokk).

Tgiu er satt grunnet manglende mulighet for kontroll.

Beskrivelse av eiendommen

Forstøtningsmurer er av betong plassert i felles utvendig trapp.

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

Innvendige trapper: Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm? Lysåpning imellom spiler i gelender måles til ca. 16 cm og tilfredstiller ikke dagens krav til maksimalt 10 cm.

Innvendige trapper: Er rekkverkshøyder under 0,90 m? Rekkverk måles til ca. 86 cm og tilfredstiller ikke dagens krav til 90 cm.

Radon: Er det ikke foretatt radonmålinger, og er bygget heller ikke utført med radonsperre? Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget ligger i et området markert med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

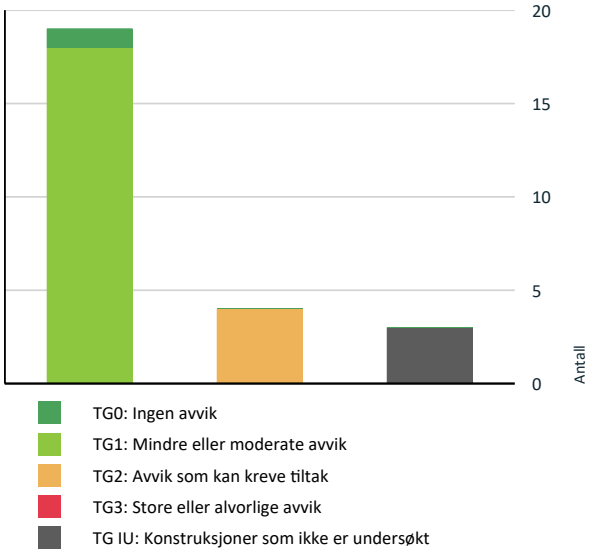
Lovlighet Gå til side

Kjedehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
1978

Kommentar
Ifølge Eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.

Vedlikehold
Det må alltid påregnes noe vedlikehold ved kjøp av en brukt bolig.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Pusset opp baderom med nye overflater, røropplegg, sluk og membranløsninger. Arbeider er utført av: - Mørch & koldres mur &Flis AS. - protan pvc membran på gulv. - stor oslo rørleggerservive as. - trg elektro. - malermester Petter Skovholt. - Akershus bygg & Håndverkservise as. - Nytt blande batteri på kjøkken - FM Mattsson.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bygningen er en terrasseblokk over seks etasjer. Den bærende konstruksjonen er oppført i betong, og etasjeskillene består av armert betong. Fasaden er utført med teglsteinsforblending og liggende panel ved balkonger og frontparti. Bygningen har flatt tak tekket med papp/membran. Takkonstruksjonen er kun inspisert visuelt fra bakkeplan.

Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av sameiets felles bygningsmasse. Ved taksering i blokker er det primært leiligheten og de arealer som tilhører denne som er vurdert. Bygningen er oppført etter datidens byggforskrift. Det innebærer blant annet at varme- og lydisolering samt ventilasjon og tetthet ikke er utført etter dagens byggeforskrifter.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre de er i nær tilknytning til boligen. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiers vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på sameiets bygningsmasse.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegg i bindingsverk utvendig kledd med liggende malt/beiset panel.

Det er foretatt sporadiske stikktagninger i panel uten funn av råte eller fuktopptrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Lufting i nedre del av kledningen (panelet) er avgjørende for å sikre et tørt og holdbart bygg, da det lar kondens og inntrengt vann renne ut og tørke opp.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Konsekvenser av manglende lufting: Manglende lufting kan føre til fuktskader, råte og behov for utskifting av kledningen.

Tilstandsgraden er satt grunnet manglende lufting i underkant av utvendig kledning.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glassfelt med produksjonsår 2010.

TG 2 Dører

Glatt entrédør. Balkongdør med malte trerammer to-lags glassfelt med produksjonsår 2006.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det mangler beslagsløsning på undersiden av terrassedør. Overgangen imellom takpapp og terrassedør er utett, det bør fuges og etableres et beslag for og sikre overgangen mot fukt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsgraden er satt grunnet manglende beslagsløsning under Terrassedør.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst fra stue til en nord/- vestvendt terrasse med tregulv på ca. 36 m². Terrassen er forøvrig utstyrt med motorisert markise.

Terrasse er ikke fult ut kontrollert grunnet snø på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Terrassen var snødekt og ikke mulig og kontrollere.

Takpapp under terrasse er opplyst av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Tilstandsrapport

Tgiu er satt grunnet manglende mulighet for kontroll.

Tilstandsgrad 2 er satt grunnet alder på på takpapp som har passert halvparten av forventet brukstid.



TG 1 Utvendige trapper

Utevdnig felles trapp i betong med steinbelagte repos på fremsiden av bygget.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er belagt med:

Vegg: Overflater er belagt med fliser på baderom ellers malt tynnpanel i øvrige rom.

Tak: Overflater er belagt med senket, malt gipshimling med innfelte downlights på baderom, ellers malte slette flater i øvrige rom.

Gulv: Overflater er belagt med fliser og gulvvarme på baderom, fliser i gang, laminat med varmefolie på kjøkken ellers parkett i øvrige rom.

Tepper som er plassert under sofaer og andre møbler er ikke fjernet av takstmannen på befaringsdagen. Om det er noen skjulte skader under disse er ikke det benevnt i rapporten. Det foreligger ingen opplysninger fra selger om skjulte feil eller mangler.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillerne er utført i armert betong og er punktvis kontrollert med laser for svanker og retningsavvik.

5. etasje (leilighetens første plan)

Det er målt en høydeforskjell på ca. 3 mm på gulvet i gangen over en lengde på ca. 2 meter, med en total høydeforskjell på ca. 7 mm gjennom hele rommet.

På hovedsoverommet er det målt en høydeforskjell på ca. 5 mm over en lengde på ca. 2 meter, og en total høydeforskjell på ca. 9 mm gjennom hele rommet.

6. etasje (leilighetens andre plan)

Det er målt en høydeforskjell på ca. 4 mm på gulvet i stuen over en lengde på ca. 2 meter, med en total høydeforskjell på ca. 4 mm gjennom hele rommet.

På kjøkkenet er det målt en høydeforskjell på ca. mm over en lengde på ca. 2 meter, og en total høydeforskjell på ca. 9 mm gjennom hele rommet.

TG IU Krypkjeller

Tilstandsrapport

Luke til krypkjeller var skrudd fast, rommet er derfor ikke kontrollert.
Det opplyses på generelt grunnlag om at krypkjeller er å betrakte som en risikokonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med teppefliser i trinn imellom etasjene.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører til alle rom.

Dører med normal bruksfunksjon.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom pusset opp i 2022.
Arbeider er utført av:

- Mørch & koldres mur &Flis AS.
- protan pvc membran på gulv.
- stor oslo rørleggerservive as.
- trg elektro.
- malermester Petter Skovholt.
- Akershus bygg & Håndverkservise as.

Det foreligger sjekklister og bilder fra utførte arbeider.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater er belagt med senket, malt gipshimling med innfelte downlights og flislagte veggflater.

Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Overflater er belagt med fliser og gulvvarme.

Det er målt flatt gulv på utsiden av dusjsone. Fall i fra hjørner i nedsenket dusjsone til topp slukrist på 15 mm.

Fallforhold er målt opp i mot preaksepterte løsninger i Teknisk forskrift.

Vedlikehold o.l.
Selger var på telefon med utførende flislegger på befaringsdagen for og få dokumentert oppbrett av membran ved dørterskel, dette ble bekreftet. Kravet er 15 mm.
Tilstandsgrad 1 er satt med bakgrunn av dette, hvis ikke dokumentasjon kan fremlegges av oppbrett vil dette punktet få tilstandsgrad 2.

5. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Pvc-sluk med klemring i gulv. Synlig foliemembran ført ned under klemring sluk.



5. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Baderomsinnredningen er bestående av servant med skuffeseksjon, speil med sidelys, veggskap, vegghengt klosett, dusjhjørne med svingbare glassdører og opplegg for vaskemaskin.

5. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er avtrekk fra baderommet via elektrisk styrt vifte og tilluft via spalte under dør på 20 mm.

5. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det ble foretatt ett fuktsøk med pigger i bunnsvill i vegg med normale verdier mot dusjsone.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

6. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Sigdal kjøkkeninnredning med profilerte fabrikklakkerte skapfronter, benkeplate i stein med fliser på bakvegg, dobbel oppvaskkum, ventilator og frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/- fryseskap.

Selger opplyser at det er montert komfyrvakt, samt nytt kjøkkenblandebatteri (FM Mattsson Siljan Flexi).

6. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er avtrekk over kokesone via kjøkkenventilator med avtrekk ført ut av yttervegg.

SPESIALROM

5. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom med flislagt gulv og malte veggflater.

Innredningen er bestående av servant med skuffeseksjon, speil med sidelys og vegghengt klosett.

Naturlig ventilasjon via koppventil i tak og tilluft via spalte over dør på 15 mm.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Plast rør i rør system med fordelerskap plassert i gang ved trapp.
Hovedstoppekraner er plassert i fordelerskap, funksjonstestet ok.

Det er lagt opp til utekran under oppvaskkum.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast synlig via inspeksjonsluke på bad.
Stakeluke og lufting var ikke tilgjengelig i leiligheten. Dette er derfor ikke inspisert av takstmannen.

Kun visuelt synlige avløpsrør er inspisert skjulte rør er kontrollert utifra alder.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Utskiftninger må påregnes på sikt.

Takstmannen er ikke autorisert på VVS-anlegg og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en VVSkyndig fagmann.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tilstandsgraden settes med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk fra bad, toalettrom og kjøkken.
Tilluft via spalteventiler over vinduer.

TG 1 Oppvarming generelt

Leiligheten er oppvarmet med gulvvarme på bad, gang, under trapp, folie på kjøkken ellers panelovner.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjonstestet på befaringsdagen.
Det ble ikke opplyst om feil eller mangler.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbreder på 250 l med ukjent produksjonsår er plassert i et kar med waterguard under trapp.

Varmtvannsbreder er opplyst installert i 2015.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Spørsmål vedrørende elektroinnstalasjoner 1 - 7 er tilsendt og besvart av kunde pr. telefon.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré.

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Ja i vår eiertid og fra tidligere eier. Det foreligger dokumentasjon dokumentasjon fra 2015.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Ja.
   - Det foreligger for kjøkken. Arbeider er utført av Alfa Elektro.
   - Baderom/toalettrom og varmekabler i gang. Arbeider er utført av Trg-elektro AS.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong. Ukjent hvordan denne er forankret da bygget er plassert i et skrånende terreng. (Terrassert blokk).

Tgiu er satt grunnet manglende mulighet for kontroll.

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong plassert i felles utvendig trapp.

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

Det ligger noe snø på befaringsdagen så støttemur kan ikke fult ut kontrolleres.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri.

Tgiu er satt grunnet snø opp på deler av støttemur.
Opplyst at utvendig vedlikehold er en del av sameiets felles vedlikehold.



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Innvendige trapper: Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm? Lysåpning imellom spiler i gelender måles til ca. 16 cm og tilfredstiller ikke dagens krav til maksimalt 10 cm.

Innvendige trapper: Er rekkverkshøyder under 0,90 m? Rekkverk måles til ca. 86 cm og tilfredstiller ikke dagens krav til 90 cm.

Radon: Er det ikke foretatt radonmålinger, og er bygget heller ikke utført med radonsperre? Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget ligger i et området markert med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget ligger i et området markert med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv edelgass som dannes naturlig i berggrunnen (uran/radium) og siver inn i bygninger fra grunnen. Høye konsentrasjoner finnes ofte i kjellere, og bør måles i vinterhalvåret.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Det anbefales og gjenn+omfør radonmåliger.

Forhøyede verdier kan reduseres med tiltak som økt ventilasjon, tetting av sprekker mot grunn, eller radonsug.

Konsekvensen av for store åpninger i rekkverk vil være fare for at barn eller dyr kan krabbe ut på undersiden og dette ned.

Tilstandsrapport







Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

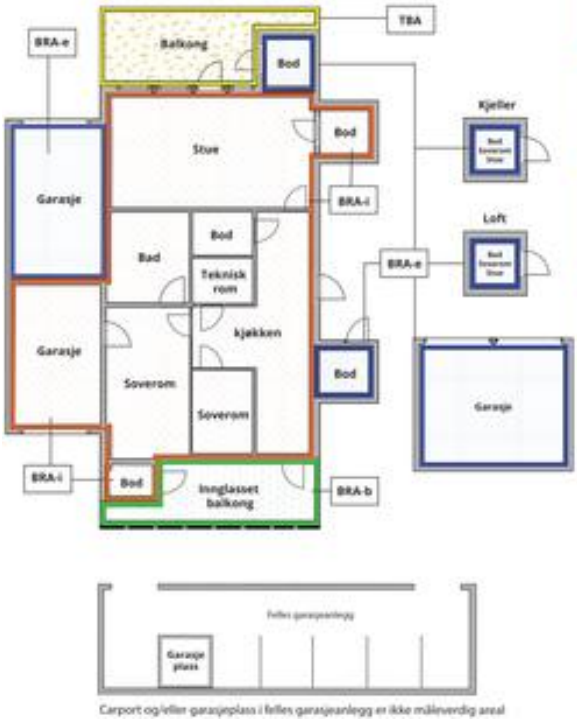
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. Etasje	62			62	36
6. Etasje	42			42	
SUM	**104**				**36**
SUM BRA	**104**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5. Etasje	Vindfang, gang, hall, bad, toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, kott, kott 2		
6. Etasje	Kjøkken, stue		

Kommentar

Det gjøres oppmerksom på at sjakter og kanaler inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940 og takstbransjens retningslinjer.

Boder som er merket med leilighetsnummer er generelt å betrakte som fellesareal og det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod. Omgjøring/salg av fellesareal i regi av borettslaget kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstingeniøren kan ikke ta hensyn til om slike omdisponeringer av fellesareal/boder utføres i ettertid av denne befaring.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se punkt under tilbygg/modernisering.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Kjedehus	94	11

Kommentar	
Kjedehus	Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012 og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.1.2026	Håkon Hosle	Takstingeniør
	Hans Morten Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	83	224		95	17289.8 m²	Ifølge kartverket (Seeiendom.no)	Ikke relevant

Adresse
Kurlandsåsen 29 B

Hjemmelshaver
Hansen Hans Morten, Hansen Wenche Lillian

Kommentar
Gjeld og formue er opplyst fra forretningsfører.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Kurlandsåsen	3 / 320	Bori BBL tlf: 63 89 02 00	992071397

Felles formue	Felles gjeld:
Kr. 33 236 31.12.2025	Kr. 258 179 01.02.2026

Eiendomsopplysninger

Eiendomsopplysninger

Fireroms terrasseleilighet oppført over to plan, beliggende i 5. og 6. etasje i en bygning på seks etasjer. Leiligheten har følgende rominndeling:

5. Etasje: vindfang, gang, hall, bad, toalettrom, tre soverom, bod og to kott.

6. Etasje: kjøkken og stue, med direkte utgang til en nordvestvendt terrasse.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, med aldersrelatert og normal bruksslitasje på innvendige overflater og bygningsdeler. Det må påregnes noe overflateoppussing som følge av normalt vedlikeholdsbehov ved kjøp av brukt bolig.

Innvendige overflater består av malt tynnpanel på vegger, samt gulv belagt med fliser, laminat med varmefolie og parkett. Sigdal kjøkkeninnredning med profilerte fabrikklakkerte skapfronter og benkeplate i stein. Flislagt baderom med gulvvarme.

Leiligheten disponerer en garasjeplass i felles garasjerekke (plass nr. 80). Garasjeanlegget ble oppført i 2020/2021 og går over to plan, hvor seksjonens garasje er plassert i nedre plan. Det finnes i tillegg parkeringsplasser langs garasjerekkene som kan benyttes av beboere og gjester. Sameiet eier totalt 48 uteparkeringsplasser. For øvrig gjelder gate- og beboerparkering etter stedets gjeldende regler.

Sameie Kurlandsåsen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992 071 397, og ligger på Kurland i Lørenskog kommune. Sameiet består av 108 boligseksjoner. Gårds- og bruksnummer: 83 / 224.

Boligen ligger i et veletablert og barnevennlig boligområde på Kurlandsåsen i Lørenskog kommune, med nærhet til skole, barnehager og øvrige servicetilbud. Kurland barneskole og Hammer ungdomsskole ligger i kort avstand, og det finnes flere videregående skoler i nærområdet. Østmarka ligger like ved og byr på gode tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt, med blant annet lysløyper, badevann og skogsområder. Dagligvarebutikk finnes i gangavstand, og det er kort kjørevei til Lørenskog, Strømmen og Lillestrøm med et bredt tilbud av handel og tjenester. Området har gode kollektivforbindelser med buss, samt enkel adkomst til togforbindelser via Lillestrøm. Beliggenheten er godt egnet for både barnefamilier og andre som ønsker rolige omgivelser med nærhet til bymessige tilbud.

Planlagte og gjennomførte vedlikeholds- og rehabiliteringstiltak iht. årsberetningen for 2025:
2024
- Teglsteinfasader: frostspreng i fasader. Det er utbedret 2 stk fasader i 2023 og 3 fasader i 2024 og arbeidet vil sluttføres i 2025.
- Garasjer: lekkasje gjennom gulv til garasje under. Følges opp av sameie.
- Problemer med lading i garasjen grunnet oppdatering/feil hos CloudCharge, men som nå er rettet.

Nærmere opplysninger om sameiets rehabiliteringshistorikk henvises det til årsberetning eller kontakt med styret. Det anbefales at kjøper setter seg inn i sameiets vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke foretatt undersøkelser eller vurderinger knyttet til reguleringsforhold eller andre forhold underlagt bygningsetaten. Utover dette er det ikke opplyst om spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med ved befaringen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	902431			

Kommentar
Fellespolise for sameie. Den enkelte boligeier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre, (det vil si utstyr/innredning som det er naturlig å ta med seg når en flytter).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for Borettslagets bygg og tilstand for fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmannen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hansen, Hans Morten	9578-5999-4-1276870	2026-02-20 12:58:47
Hansen, Wenche Lillian	9578-5999-4-4760046	2026-02-20 13:29:01

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
20. feb. 2026

Oppdragsnummer
29-0040/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kurlandsåsen 29B, 1479 KURLAND

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Hans Morten Hansen, Wenche Lillian Hansen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. mai 2022

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: 1479
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: Thomas Mørch & Koldres mur & flis AS. Totalrenovering av bad og toalett rom med varmekabler. . Varmekabler og fliser i inngangsparti er nytt og det er lagt ny parkett på gulv i stue. Det er montert ny inngangs dør med kodelås og ny ute belysning. Montert nytt kjøkken blande batteri. Montert ny garderobe på hoved soverom. Utført 2022.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Thomas Mørch & Koldres mur & flis AS. Samme som skrever ovenfor. Utført 2022.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samme som skrevet ovenfor. Utført 2022.

---

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?

Nei

---

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?

Nei

---

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?

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Håkon Hosle Takstpartner.no

---

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0040/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Hansen, Wenche Lillian	**2026-02-20**	**Hansen, Hans Morten**	**2026-02-20**

Identifikasjon

bankID Hansen, Wenche Lillian

Identifikasjon

bankID Hansen, Hans Morten

Signicat

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

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

Generert 18.02.26
Vår ref.: 5173 / 95
Meglers ref.: 29-0040/26

Boligopplysninger

Seksjon	95	**Bolignr**	H0501
Boligselskap	5173 Sameiet Kurlandsåsen	**Etasje**	5.etg
Adresse	KURLANDSÅSEN 29 B, 1479 KURLAND	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Wenche Lillian Hansen, Hans Morten Hansen	**Bygningstype**	

Fellesutgifter og restanse

Ikke sikret.

Månedlig fakturering. Restanse pr 18.02.26: kr 6 006,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	**2026-02**	**2026-03**	**2026-04**	**2026-05**	**2026-06**	**2026-07**
Felleskostnader	4 706	4 706	4 706	4 706	4 706	4 706
Garasje	1 300	1 300	1 300	1 300	1 300	1 300
Total	6 006	6 006	6 006	6 006	6 006	6 006

Andel fellesgjeld for Seksjon

Bank	**Term**	**Tot Restgjeld**	**Andel saldo**	**Løpetid**
BOLIGBANKEN ASA 7,05% Annuitetslån, Info pr 28.02.26	12	20 124 045	201 240	08.12.21 - 31.07.54
BOLIGBANKEN ASA 7,05% Annuitetslån, Info pr 28.02.26	12	5 845 789	56 939	03.09.24 - 31.07.44
Total		25 969 834	258 179	

Tall er hentet fra siste lånetermin (tallene endres hver termin).

Selskapets totale gjeld

Bank	**Term**	**Restgjeld**	**Løpetid**
BOLIGBANKEN ASA - 7,05% Annuitetslån, Info pr 28.02.26	12	20 124 045	08.12.21 - 31.07.54
BOLIGBANKEN ASA - 7,05% Annuitetslån, Info pr 28.02.26	12	5 845 789	03.09.24 - 31.07.44

Selskap og eiendom

Selskap	5173 Sameiet Kurlandsåsen (orgnr. 992071397)
Antall enheter	109
Styrets e-post	kurlandsasen@mail.lettstyrt.no
Styreleder	Lars Anderssen (48265139)
Forsikring	Fremtind Forsikring (Polise 902431)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	83/224
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Nei

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 256 958,00	**Andre inntekter**	kr 26,00
Formue	kr 33 236,00	**Utgifter**	kr 34 668,00

Merknader

Sameiet har tatt opp lån i forbindelse med bygging av nye garasjer. Økning av garasjeleie i forbindelse med byggingen vurderes av styret. Sameiet har en låneramme på ca. 18.500.000,- på hele utbyggingsprosjektet. Fellesgjelden på de seksjonene som disponerer garasje vil øke i takt med at styret tar ut penger på lånerammen. Antatt ferdigstillelse av prosjektet er 2021. I f forbindelse med bygging av garasjer skal det asfalteres , denne kostnaden fordeles på alle seksjonseiere, dvs en økning i fellesgjeld på alle seksjoner i løpet av 2021.

Lånet er på totalt 7 990 000,-. Lånet utbetales i 3 deler 3. juni 2025 er hele beløpet mottatt.

SAMEIET KURLANDSÅSEN

INNKALLING

Ordinært Sameiermøte avholdes

tirsdag 29. april 2025 kl. 18:30

på

Grendehuset

Til behandling:

1. Konstituering.
   a) Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.
   b) Valg av referent.
   c) Navnefortegnelse.
   d) Valg av en person til å skrive under protokollen.
2. Styrets årsmelding.
3. Styrets forslag.
4. Forslag fra Sameiere og utvalg.
5. Styrehonorar.
6. Valg.
   a) Styremedlemmer
   b) Leder
   c) Varamedlemmer
   d) Underutvalg
   e) Valgkomite

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/19fd8aa4-be17-4877-be90-93f83bb23b88
visma sign
www.vismasign.com

ÅRSMELDING FOR ÅRET 2024.

1. TILLITSVALGTE

Styret

Lars Anderssen	27 C	leder
Atle Frivold	51 B	
Andreas Carlsson	37 E	
Knut Øystein Bilden	29A	

Varamedlemmer:

Kjersti Stranne	45 C
Thor Einar Furre	31 E

UNDERUTVALG OG KOMITEER

Ute-utvalg

Svein Rune Olsen	25 E
Lars Anderssen	27 C
Bjørn Krogstad	31 C
Kjetil Pedersen	35 A
Harald Eid	37 C
Hans Petter Waglen	39 C
Petter Aunaas	45 C
Bengt Eriksen	49 E
Anja Lauritzen	53 D
Øyvind Oskarsen	55 C
Bjarne Sitter	61 B
Trond Kaspersen	63 B

Valgkomité:

Petter Aunaas	45C
Hans Petter Waglen	39C

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/19fd8aa4-be17-4877-be90-93f83bb23b88
visma sign
www.vismasign.com

2. Sameiet Kurlandsåsen

Sameiets navn er Sameiet Kurlandsåsen, organisasjons nummer 992 071 397 med forretningskontor i Lørenskog. Sameiet består av 108 boligseksjoner,
1 garasjeseksjon (seksjon 109) med 88 garasjer og ett garasjeanlegg på 12 garasjer på gnr. 83 bnr. 300 samt et ubebygd område på gnr. 83 bnr. 213.
Sameiets formål er vedlikehold av bygninger og fellesareal samt å eie, forvalte og vedlikeholde garasjeanlegg.
Sameiet har ingen fast ansatte, og styres av et styre på 4 personer som velges av Sameiets årsmøte, noe som ivaretar at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn.
Virksomhetens art medfører verken forurensning eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø.

2.3 Styrets arbeid

- ✔ Det er avholdt 6 Styremøter i 2024 samt noen arbeidsmøter.
- ✔ Styret har behandlet regnskapsrapporter for 2024 og overvåket økonomien gjennom hele året
- ✔ Styret har utarbeidet og vedtatt forslag til budsjett og regulert felleskostnaden for 2025
- ✔ Styret har gjennom Lettstyrt samt SMS og mail informert om ulike saker gjennom året
- ✔ Styret har behandlet og fulgt om diverse forsikringsskader i sameiet
- ✔ Styret har gjennomåret fulgt opp inngåtte avtaler og leveranser av eksterne driftstjenester
- ✔ Styret har gjennomgått, behandlet og besvart innkomne klager og henvendelser gjennom hele året
- ✔ Styret har registrert nye seksjonseiere og oppdatert kontaktregister på Lettstyrt

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/19fd8aa4-be17-4877-be90-93f83bb23b88
visma sign
www.vismasign.com

Mer informasjon om saker pågått i 2024

Teglsteinfasader

Som tidligere informert om både via Lettstyrt og på årsmøtet i 2023 har vi fått problemer med flere fasader grunnet frostspreng. Styret har jobbet sammen med BGS og muremester gjennom 2023 og 2024 for å sikre mot personskade og utbedre fasadene. Det er utbedret 2 stk fasader i 2023 og 3 fasader i 2024 og arbeidet vil sluttføres i 2025. De fasader som vender mot «syd» og ikke har forstspreng skader har fått behandling med primer for å hindre at dette skjer i nær fremtid. Kostnadene for dette dekkes av lån og lånet dekkes inn via felleskostnader.
Det ble tatt opp lån på kr 2 000 000 under 2024, og vi har lånetilsagn om ytterligere kr 4 000 000.

Garasjer

Lekkasje gjennom gulv til garasje under: Det har dessverre ikke lykkes å stoppe lekkasjene med epoxy i garasjene over så vi må stoppe lekkasjene med å sette opp himlinger der hvor dette er et problem.
Det er inngått avtale med Igland om årlig service / vedlikehold av portene men dette ble utsatt til 2025 for å spare penger da servicen er minimal og kan enkelt utføres av oss ved behov.
Garasjeleien skal dekke alle direkte kostnader knyttet til garasjene.

Regnskapet for garasjeanlegget viser et resultat på kr.114 022 mot minus kr. 187 408 i 2023.
Se vedlegg 1.

Problemer med lading i garasjer

Vi har opplevd mer stans i ladeanlegget i 2024 enn tidligere år. Dette skyldes i hovedsak en oppdatering/feil hos CloudCharge men som vi nå opplever er rettet. Når det gjelder prisen pr KW så overvåker Styret dette slik at vi kommer ut i balanse i løpet av året. Avviket mellom reel strømkostnad, inkl nettleie, faktureringsløsningen og mva, er for året 2024 på minus kr. 44 040. Se vedlagt regnskap for elbillading, vedlegg 2.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/19fd8aa4-be17-4877-be90-93f83bb23b88
visma sign
www.vismasign.com

Bygårdsservice AS (BGS)

Sameiet har hatt avtale med BGS siden 2013, denne avtalen var en fellesavtale vi har sammen med flere andre borettslag/sameier på Kurland. Styret er i hovedsak fornøyd med tjenesten, men vi opplever at snørydding etter snøfall ofte tar for lang tid. Vi i Styret purrer og purrer på respons og har hatt flere samtaler med ledere i BGS for å prøve å forbedre responstiden. Vi har dessverre samme erfaring med tidligere leverandør på dette punktet så Styret tror kanskje ikke det er bedre hos de andre, men vil fortsette å legge press på BGS for å få en bedre responstid.

Informasjon fra styret til beboere

Infoside: https://kurlandsasen.lettstyrt.no
Mail til Styret er: kurlandsasen@mail.lettstyrt.no

Lettstyrt har lettet arbeidet med kommunikasjon til sameiere betydelig. Styret er godt fornøyd med løsningen både for kommunikasjon og som portal/arkiv for Styret.
Alle sameiere oppfordres til å sette seg godt inn i Sameiets vedtekter og ordensregler som ligger tilgjengelig på portalen. Nye beboere vil få tilsendt et «Velkommen» brev som belyser parkering og avfallshåndtering spesielt samt oppfordring til å lese seg opp på Vedtekter og ordensregler.

Underutvalg og komiteer.

Følgende underutvalg og komiteer har vært i virksomhet i året som har gått.

- Trappekontakter som består av én repr. fra hver trappeoppgang
- Vedlikeholdsgruppe
- Valgkomite

Forretningsfører.

Styret har inngått avtale med BORI BBL. Tjenesten fungerer tilfredsstillende.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/19fd8aa4-be17-4877-be90-93f83bb23b88
visma sign
www.vismasign.com

HMS
Styret har etablert en HMS-plan for sameiet og følger opp dette gjennom året.

Vedlikeholdsplan

Sameiet har etablert en vedlikeholdsgruppe som vil jobbe med vedlikeholdsplan for fellesskapet slik at verdien på våre boliger opprettholdes. Gruppen består av Atle Frivold, Svein Eriksen, Svein Skoglunn og Knut Øystein Bilden. Det ble i 2023 utarbeidet en vedlikeholdsplan med hjelp av OBOS. Denne skal oppdateres med kostnad for rehabilitering av vegger, kommende vedlikehold på det elektriske anlegget, samt en plan for kontroll av avløpsrør og plan for når membran mm. må skiftes i framtiden.

2.4 Regnskapsåret 2024

Driftsresultat gir et underskudd på kr. – 605 026 mot budsjettert kr. -748 673.

Resultatregnskapet i vedlegg 3 viser et årsresultat (underskudd) etter finansposter på kr. – 2 197 432 mot budsjett på kr. -2 359 670.

I samsvar med regnskapslovens §3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Styrets forslag til disponering av resultatet: Se pkt. 3a.

Lars Anderssen
Styreleder

Atle Frivold
Styremedlem

Andreas Carlsson
Styremedlem

Knut Øystein Bilden
Styremedlem

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/19fd8aa4-be17-4877-be90-93f83bb23b88
visma sign
www.vismasign.com

3. STYRETS FORSLAG

3a)	Disponering av årets underskudd	- 2 197 432
	Overført fra annen egenkapital	2 197 432
		2 197 432

4. FORSLAG FRA UTVALG OG SAMEIERE.

4a) Jeg fremmer forslag til årsmøtet 2025 om at vedlikeholdsplanen, som har vært etterlyst siden 2021, ferdigstilles innen 31.12.2025.
Forslagstiller: Morten Juliussen, 41D

Styrets kommentar: Planen foreligger, men ikke med oppdaterte kostnader. Planen ferdigstilles og sendes ut innen foreslått tidsfrist.

4b) Styret gis i oppdrag å rydde opp i regnskapet for garasjeanlegget (Sameiet/Garasjelaget).
Forslagstiller: Birger Kvelstad, 49B

Styrets kommentar: Styret mener dette er ivaretatt, se vedlegg 1 og 2.

4c) Det stille forslag om at det skal være lov å bygge ut veranda/balkong på alle leiligheter.
Forslagstiller: Silje Haneferd, 45E

Styrets kommentar: Styret oppfordrer alle til å lese seg opp på gjeldende utbyggingsregler, se Lettstyrt

5. STYREHONORAR

Styrets honorar har ikke vært justert siden 2023.
Valgkomiteen innstiller på en økning av styrets honorar med 5 %.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/19fd8aa4-be17-4877-be90-93f83bb23b88
visma sign
www.vismasign.com

6. VALG

1. TILLITSVALGTE

Styret

Lars Anderssen	27 C leder	Ikke på valg
Atle Frivold	51 B	Ikke på valg
Andreas Carlsson	37 E	**på valg - innstilles for 2 år**
Knut Øystein Bilden	29 A	**på valg - innstilles for 2 år**

Varamedlemmer:

Kjersti Stranne	45 C	**på valg - innstilles for 1 år**
Thor Einar Furre	31 E	**på valg - innstilles for 1 år**

UNDERUTVALG OG KOMITEER

Ute-utvalg

Svein Rune Olsen	25 E
Lars Anderssen	27 C
Bjørn Krogstad	31 C
Kjetil Pedersen	35 A
Harald Eid	37 C
Hans Petter Waglen	39 C
Petter Aunaas	45 C
Bengt Eriksen	49 E
Anja Lauritzen	53 D
Øyvind Oskarsen	55 C
Bjarne Sitter	61 B
Trond Kaspersen	63 B

Valgkomité:

Petter Aunaas	45C
Hans Petter Waglen	39C

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/19fd8aa4-be17-4877-be90-93f83bb23b88
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 8 pages before this page
Dokumentet inneholder 8 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 8 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 8 sider før denne side
Detta dokument innehåller 8 sidor före denna sida

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2024

Sameiet Kurlandsåsen
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	6 686 208	5 635 510	6 686 999	7 386 850
Annen driftsinntekt	2	176 183	193 849	200 000	200 000
Sum driftsinntekter		**6 862 391**	**5 829 359**	**6 886 999**	**7 586 850**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	288 673	288 673	288 673	304 000
Avskrivninger	8	774 131	774 131	775 000	707 132
Konsulenttjenester	4	163 442	204 227	160 000	169 000
Kontingenter		35 500	46 100	45 000	48 000
Rep og vedlikehold	5	2 220 919	2 089 290	2 249 999	2 719 000
Forsikringer		362 783	322 428	360 000	378 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		2 301 382	1 910 959	2 300 000	2 550 000
Energi og fyring		237 720	326 314	339 000	305 000
Kabel-TV og telefoni		528 651	504 565	535 000	562 000
Driftskostnader	6	417 949	368 981	405 000	451 000
Andre driftskostnader	7	136 267	184 515	178 000	157 000
Sum driftskostnader		**7 467 417**	**7 020 183**	**7 635 672**	**8 350 132**
Driftsresultat før finansposter		**-605 026**	**-1 190 823**	**-748 673**	**-763 282**
Finansielle poster					
Finansinntekt		964	2 768	0	0
Finanskostnad		1 593 370	1 332 382	1 610 997	1 700 000
Sum finansposter		**-1 592 405**	**-1 329 614**	**-1 610 997**	**-1 700 000**
Årsresultat		**-2 197 432**	**-2 520 438**	**-2 359 670**	**-2 463 282**
Overført til annen egenkapital	9	-2 197 432	-2 520 438	0	0
Sum disponering		**-2 197 432**	**-2 520 438**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Sameiet Kurlandsåsen
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8	19 983 287	20 704 625
Andre driftsmidler	8	359 615	412 407
Sum varige driftsmidler		20 342 902	21 117 033
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		467 799	703 839
Sum finansielle anleggsmidler		467 799	703 839
Sum anleggsmidler		**20 810 701**	**21 820 871**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		230 839	221 266
Kundefordringer		4 593	19 715
Sum fordringer		235 433	240 981
Bankinnskudd, kasse o.l.		525 589	361 082
Sum omløpsmidler		**761 021**	**602 062**
SUM EIENDELER		**21 571 722**	**22 422 934**

Balanse 31.12.2024

Sameiet Kurlandsåsen
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	0	457 896
Annen egenkapital Garasjer	9	92 005	492 508
Udekket tap	9	-1 339 033	0
Sum egenkapital		**-1 247 028**	**950 404**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10, 11	22 767 805	21 405 066
Sum langsiktig gjeld		22 767 805	21 405 066
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		28 748	31 027
Annen kortsiktig gjeld	12	22 197	36 437
Sum kortsiktig gjeld		50 945	67 464
Sum gjeld		**22 818 750**	**21 472 530**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**21 571 722**	**22 422 934**

Sameiet Kurlandsåsen

Lars Ingar Anderssen
Styrets leder

Atle Frivold
Styremedlem

Andreas Dyngeland Carlsson
Styremedlem

Knut Øystein Bilden
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

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

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generelle Felleskostnader	4 951 200	4 289 040	4 952 000	5 381 850
Garasje	1 680 000	1 450 950	1 680 000	1 680 000
Andel renter særfordelt lån	55 008	52 488	54 999	18 000
Andel avdrag særfordelt lån	0	-156 968	0	0
Sum felleskostnader	**6 686 208**	**5 635 510**	**6 686 999**	**7 079 850**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
El bil/ladeanlegg	176 183	193 849	200 000	200 000
Sum andre driftsinntekter	**176 183**	**193 849**	**200 000**	**200 000**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	253 000	253 000	253 000	253 000
Arbeidsgiveravgift	35 673	35 673	35 673	35 673
Sum lønnskostnader	**288 673**	**288 673**	**288 673**	**288 673**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2024/2025. Styret har fått dekket utgifter i fbm. bevertning styremøter og en styremiddag, ref note 7

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

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	8 000	7 963	10 000	11 000
Forretningsførerhonorar	149 842	137 204	150 000	158 000
Andre forvaltningstjenester	5 600	560	0	0
Vedlikeholdsplan	0	58 500	0	0
Sum konsulenttjenester	**163 442**	**204 227**	**160 000**	**169 000**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	186 415	17 662	70 000	84 000
Vedlikehold VVS	128 212	0	0	100 000
Vedlikehold elektro	84 298	14 788	60 000	400 000
Vedlikehold utvendig anlegg	9 164	64 842	80 000	0
Vedlikehold garasjer	0	24 338	24 999	10 000
Andre vedlikeholdskostnader	0	0	11 000	10 000
Vedlikehold brannsikring	0	749	2 000	10 000
Dugnadskostnader	4 688	1 574	2 000	5 000
Vedlikehold avfallsug anlegg	419	0	0	0
Egenandel forsikringsskader	20 000	0	0	0
Større vedlikehold/påkostninger	1 787 724	1 965 337	2 000 000	2 100 000
Sum vedlikeholdskostnader	**2 220 919**	**2 089 290**	**2 249 999**	**2 719 000**

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	322 433	298 428	315 000	331 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	95 516	70 553	90 000	120 000
Sum driftskostnader	**417 949**	**368 981**	**405 000**	**451 000**

Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader garasjer/P-	0	47 800	41 000	10 000
Driftskostnader ladeanlegg	68 013	56 688	60 000	63 000
Skadedyrbekjempelse	20 173	18 852	20 000	21 000
Søppeltømming/container	9 571	14 021	16 000	15 000
Lyspærer, sikringer etc	200	0	0	0
Driftskostnader	3 814	550	5 000	6 000
Annet driftsmateriale	2 114	0	0	5 000
Lisenser/software	15 497	15 138	16 000	17 000
Kostnader tillitsvalgte	0	22 097	10 000	11 000
Velferdskostnader	9 086	0	0	0
Gave, ikke fradragsberettiget	0	1 573	0	0
Øredifferanser	0	-3	0	0
Bank og kortgebyrer	7 800	7 800	10 000	9 000
Sum andre driftskostnader	**136 267**	**184 515**	**178 000**	**157 000**

Note 8 Anleggsmidler

	Søppelanlegg	Traktorgarasje
Anskaffelseskost pr.01.01	527 922	3 267
Anskaffelseskost pr.31.12	527 922	3 267
Årets av- og nedskr. pr 31.12	52 792	
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	171 574	0
Bokført verdi pr.31.12	356 348	3 267
Anskaffelsesår	2021	1978

	Garasjer øvre plan	Garasjer nedre plan
Anskaffelseskost pr.01.01	19 498 248	2 141 907
Anskaffelseskost pr.31.12	19 498 248	2 141 907
Årets av- og nedskr. pr.31.12	649 941	71 396
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	1 299 883	356 984
Bokført verdi pr.31.12	18 198 365	1 784 923
Anskaffelsesår	2022	2020

Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	950 404	3 470 841
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-2 197 432	-2 520 438
Sum opptjent egenkapital 31.12	-1 247 028	950 404
Annen egenkapital 31.12	0	457 896
Annen egenkapital 31.12	92 005	492 508
Udekket tap 31.12	-1 339 033	0
Sum egenkapital 31.12	**-1 247 028**	**950 404**

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

Note 10 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Pantelån	422 477	0
Pantelån	0	702 541
Pantelån 3	1 984 165	0
Pantelån 4	0	20 702 525
Pantelån 5	20 361 163	0
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	**22 767 805**	**21 405 066**

Note 11 Gjeldsbrevlån

BOLIGBANKEN ASA		
Renter 31.12.24: 7,55%, løpetid 6 år		
Opprinnelig 2020	1 550 000	
Nedbetalt tidligere	847 459	
Nedbetalt i år	280 064	
Lånesaldo 31.12		422 477
Beregnet innfrielsesdato: 22.12.2026		
BOLIGBANKEN ASA		
Renter 31.12.24: 7,55%, løpetid 33 år		
Opprinnelig 2021	21 600 000	
Nedbetalt tidligere	897 475	
Nedbetalt i år	341 362	
Lånesaldo 31.12		20 361 163
Beregnet innfrielsesdato: 08.08.2054		
BOLIGBANKEN ASA		
Renter 31.12.24: 7,55%, løpetid 20 år		
Opprinnelig 2024	0	
Nedbetalt tidligere	-2 000 000	
Nedbetalt i år	15 835	
Lånesaldo 31.12		1 984 165
Beregnet innfrielsesdato: 03.08.2044		
Sum langsiktig gjeld		**22 767 805**

Note 12 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Påløpt rente	0	8 161
Andre påløpte kostnader	22 197	28 276
Sum annen kortsiktig gjeld	**22 197**	**36 437**

Andre påløpte kostnader: Strøm for desember 2024 fakturert i januar 2025

Note 13 Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	**534 598**	**2 540 642**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	-2 197 432	-2 520 438
Tilbakeføring av avskrivning	774 131	774 131
Fradrag for avdrag langsiktig lån	1 362 739	-652 193
Endringer i andre langsiktige poster	236 040	392 456
B. Årets endring i arbeidskapital	175 478	-2 006 044
C. Arbeidskapital 31.12	**710 076**	**534 598**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	761 021	602 062
- Kortsiktig gjeld	50 945	67 464
= Arbeidskapital 31.12	**710 076**	**534 598**

Vedlegg 1

Regnskap for garasjene	2024	2023	Akkumulert
Garasjeleie	**1,680,000**	**1,450,950**	
6607 Vedlikehold garasjer	-	(24,898)	
6200 Elektrisitet (strøm)	(27,283)	(44,566)	
6306 Driftskostnader garasjer/P-hus		(47,800)	
Vi valgte å utsette dette i 2024			
Avdrag på lån	(307,226)	(375,067)	
Vi lå om lånet under året, på nye 30 år			
8150 Annen rentekostnad	(1,231,470)	(1,146,027)	
Sum kostnader	**(1,565,978)**	**(1,638,358)**	
Årsresultat	114,022	(187,408)	**(73,386)**
Akkumlert er vi fortsatt ikke i pluss. Vi har valgt å ikke senke garasjeleien. Det vil behøves penger til vedlikehold framover. Og tanken er; i takt med bedre renter framover å kunde holde leien uforandret samtidig som vi setter av til framtidig vedlikehold.			
Resultat per garasje & måned	95	(156)	**(31)**

Vedlegg 2

Regnskap for El-Bil Lading	2024
Ladeinntekter netto (Dvs innbetalt KWH pris minus betalingskostnader)	175,991
Sum driftsinntekter	**175,991**
6603 Vedlikehold elektro	(3,578)
6200 Elektrisitet (strøm)	(148,440)
6310 Driftskostnader ladeanlegg	(68,013)
Dette er hva DEFA' avbalanseringsanlegg koster årlig.	
Sum kostnader	**(220,031)**
Årsresultat	**(44,040)**
KWH brukt på lading	92,351

5173 Årsregnskap Totalt 2024.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Frivold, Atle	**2025-03-26**	**Anderssen, Lars Ingar**	**2025-03-26**
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Frivold, Atle		bankID Anderssen, Lars Ingar	

Navn	Dato	Navn	Dato
Carlsson, Andreas Dyngeland	**2025-03-31**	**Bilden, Knut Øystein**	**2025-04-01**
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Carlsson, Andreas Dyngeland		bankID Bilden, Knut Øystein	

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

REFERAT, ÅRSMØTE I SAMEIET KURLANDSÅSEN 2024

Dato: 29.4.2025
Sted: Grendehuset
Tid: 18.30 – 19.40
Referent: Andreas D. Carlsson
Merknad: Det henvises til årsberetning 2024 for ytterligere detaljer.

1. KONSTITUERING

   a. Årsmøtet lovlig innkalt: Godkjent
   b. Valg av referent: Andreas D. Carlsson
   c. Navnefortegnelse: Antall møtt: 49. Antall stemmeberettigede: 40. Antall fullmakter: 0
   d. Til å skrive under protokollen: Frode Reppenhagen

2. STYRETS ÅRSMELDING

   Styreleder Lars Anderssen gikk kortfattet igjennom årsberetningen for 2024. Styret noterte seg de innspillene som kom.

3. STYRETS FORSLAG

   a. Disponering av årets underskudd på kr. - 2 197 432,-: Enstemmig vedtatt

4. FORSLAG FRA SAMEIERE OG UTVALG

a) Forslag om at vedlikeholdsplanen for Sameiet ferdigstilles før 31.12.2025: Enstemmig vedtatt

b) Forslag om at styret skal rydde opp i regnskapet for garasjeanlegget: Ikke vedtatt, mot 1 stemme

c) Forslag om at det skal være lov å bygge ut veranda / balkong på alle leiligheter: Årsmøtet diskuterte forslaget og kom frem til at flere fakta må ligge til grunn, før dette vedtas. Styret fikk i oppgave å se på utbygningsreglene og eventuelt komme med forslag til endring på disse.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/e5bed267-ad04-469f-a8fa-d6e09c9390cf
visma sign
www.vismasign.com

5. STYREHONORAR

Valgkomiteens innstilling er at styrehonoraret økes med 5%, til kr. 265 650,-

Enstemmig vedtatt

6. VALG

6 a) Styremedlemmer:	Adresse:		
Lars Anderssen, leder	27C	Ikke på valg	
Andreas D. Carlsson	37E	På valg for 2 år	Enstemmig vedtatt
Atle Frivold	51B	Ikke på valg	
Knut Øystein Bilden	29A	På valg for 2 år	Enstemmig vedtatt

6 b) Varamedlemmer:	Adresse:		
Kjersti Stranne	45C	På valg for 1 år	Enstemmig vedtatt
Tor Einar Furre	31E	På valg for 1 år	Enstemmig vedtatt

6 c) Uteutvalg / trappekontakt:	Adresse:		
Svein Rune Olsen	25E	På valg for 1 år	Enstemmig vedtatt
Lars Anderssen	27C	På valg for 1 år	Enstemmig vedtatt
Bjørn Krokstad	31C	På valg for 1 år	Enstemmig vedtatt
Kjetil Pedersen	35A	På valg for 1 år	Enstemmig vedtatt
Harald Eid	37C	På valg for 1 år	Enstemmig vedtatt
Hans Petter Waglen	39C	På valg for 1 år	Enstemmig vedtatt
Petter Aunaas	45C	På valg for 1 år	Enstemmig vedtatt
Bengt Eriksen	49E	På valg for 1 år	Enstemmig vedtatt
Anja Lauritzen	53D	På valg for 1 år	Enstemmig vedtatt
Øyvind Oskarsen	55C	På valg for 1 år	Enstemmig vedtatt
Bjarne Sitter	61B	På valg for 1 år	Enstemmig vedtatt
Trond Caspersen	63B	På valg for 1 år	Enstemmig vedtatt

6 d) Valgkomite	Adresse:		
Petter Aunaas	45C	På valg for 1 år	Enstemmig vedtatt
Hans Petter Waglen	39C	På valg for 1 år	Enstemmig vedtatt

Andreas D. Carlsson
Referent

Frode Reppenhagen

Lars Anderssen
Styreleder

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/e5bed267-ad04-469f-a8fa-d6e09c9390cf
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 2 pages before this page
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side
Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

Frode Reppenhagen
6c3823f6-16e4-498f-bbeb-cef532f6e81c - 2025-05-02 12:12:09 UTC +03:00
BankID - f4877821-dfa5-4a79-8595-923bd3238c8f - NO

Andreas Dyngeland Carlsson
6d8ac797-8ef8-4668-bb95-e76a9318eaf7 - 2025-05-02 12:59:50 UTC +03:00
BankID - 28da37a1-b042-48c1-8b8d-c6c8872879a6 - NO

Lars Ingar Anderssen
357ff768-1765-423c-a89c-c7f10dca8217 - 2025-05-03 00:34:07 UTC +03:00
BankID - 9337fce8-91aa-42e7-a804-668b684fbf37 - NO

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/e5bed267-ad04-469f-a8fa-d6e09c9390cf
visma sign
www.vismasign.com

1. VEDTEKTER

§ 1
NAVN OG FORRETNINGSKONTOR

Sameiets navn er Sameiet Kurlandsåsen med forretningskontor i Lørenskog. Sameiet består av 108 boligseksjoner, 1 garasjeseksjon (seksjon 109) med 88 garasjer og ett frittstående søppelhus på gnr. 83 bnr. 224 og 210, ett garasjeanlegg på 13 garasjer på gnr. 83 bnr. 300 samt et ubebygd område på gnr. 83 bnr. 213.
Sameiets formål er vedlikehold av bygninger og fellesareal samt å eie, forvalte og vedlikeholde garasjeanlegg.

(Revidert på Sameiets årsmøte den 26.april 2001 i samsvar med reglene i lov av 23. mai 1997 nr. 31.)

§ 2
SAMEIERNES PLIKTER OG ANSVAR

Hver sameier er ansvarlig for Sameiets felles forpliktelser i forhold til sin sameiebrøk.
Utgiftene ved eiendommen, unntatt garasjeseksjonen, som ikke knytter seg til den enkelte boenhet, fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

§ 3
SAMEIERNES FYSISKE OG RETTSLIGE RÅDERETT OVER SIN SEKSJON

Den enkelte seksjon må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Det samme gjelder for Sameiets fellesarealer.
Vedlikehold av den enkelte seksjon påligger den sameier som har eneretten til bruk av seksjonen. Sameierne har i tillegg til sine leiligheter også normal vedlikeholdsplikt av tilstøtende uteareal (skråning, støttemur og lignende). Sameiere som på eget initiativ ønsker å oppgradere repoer foran egne innganger og mellom rekkene, plikter å utføre dette i henhold til de retningslinjer som Uteutvalget innstiller på for denne type oppgradering. Dette for at det skal bli enhetlige løsninger med hensyn til fargevalg og utførelse for hver oppgang.
Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller avverge ulemper, kan Sameiet sørge for vedlikehold for vedkommendes regning.

Privatpersoner kan ikke erverve mer enn to boligseksjoner i Sameiet med

unntak i tilfelle av ekspropriasjon, arv, forskudd på arv eller i tilfelle hvor kreditorer erverver seksjon for å redde sin fordring med pant i slik seksjon. Ved eventuelt erverv av mer enn to boligseksjoner skal erverver informere styret om slikt erverv, herunder lovlig grunnlag for ervervet. Ervervet kan ikke gjennomføres før styret har samtykket.

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Den enkelte sameier må i rimelig utstrekning gi panterett i sin seksjon for sine økonomiske forpliktelser overfor Sameiet.

(Revidert på Sameiets årsmøte den 26.april 2001 i samsvar med reglene i lov av 23. mai 1997 nr. 31.)

§ 4

MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Pålegg om salg gis skriftlig med opplysning om at tvangssalg kan gjennomføres hvis pålegget ikke er etterkommet innen 6 måneder etter mottak av pålegget.
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.
Begjæring om fravikelse kan settes fram tidligst samtidig med at det gis pålegg om salg.

(Revidert på Sameiets årsmøte den 26.april 2001 i samsvar med reglene i lov av 23. mai 1997 nr. 31.)

§ 5

STYRET, DETS VEDTAK OG OPPGAVER

Sameiet skal ha et styre på minst tre og høyst fem medlemmer og inntil tre varamedlemmer, etter sameiemøtets nærmere bestemmelser. Samtlige velges blant sameierne.
Styrets leder velges særskilt. Styret velger innen sin midte nestleder og sekretær.
Funksjonstiden for styremedlemmer er to år. Leder og ett styremedlem velges det ene året. Øvrige styremedlemmer velges påfølgende år. Funksjonstiden for varamedlemmer er ett år.
Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede.
Styret skal forvalte sameiernes felles anliggender i henhold til lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet.
Styret skal sørge for planmessig vedlikehold av fellesarealer og bygninger og

har ansvar for at Sameiets bygninger til enhver tid er tilfredsstillende forsikret. Styret skal sørge for ordentlig og tilfredsstillende regnskapsførsel.

(Revidert på Sameiets årsmøte 25. April 2006 i samsvar med reglene i lov av 23. mai 1997 nr. 31.)

§ 6
FIRMATEGNING

Lederen (nestlederen) og et styremedlem tegner i fellesskap Sameiets firma.

§ 7
SAMEIERMØTET

Sameiermøtet er Sameiets øverste organ. Ordinært sameiermøte (årsmøte) avholdes hvert år innen utgangen av april måned.
Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Styret innkaller til ordinært sameiermøte skriftig og med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkalling til ekstraordinært sameiermøte skjer skriftlig med et varsel på minst 3 og høyst 20 dager.
Saker som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

(Revidert på Sameiets årsmøte den 26.april 2001 i samsvar med reglene i lov av 23. mai 1997 nr. 31.)

§ 8
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ SAMEIERMØTET

På det ordinære sameiermøtet skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Årsregnskapet og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Godtgjøring til styret
5. Andre saker nevnt i innkallingen
6. Valg av styremedlemmer, varamedlemmer og revisor.

Skal et forslag som etter "Lov om eierseksjoner" må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i innkallingen.
På ekstraordinært sameiermøte skal bare de saker behandles som er oppgitt i innkallingen.

§ 9

AVSTEMMINGER

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, jfr. § 8, avgjøres alle saker med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

§ 10

REVISOR

Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøtet.

§ 11

FORHOLDET TIL " LOV OM EIERSEKSJONER"

Forsåvidt ikke annet følger av disse vedtekter gjelder reglene i "Lov om eierseksjoner" av 23. mai 1997.

(Revidert på Sameiets årsmøte den 26.april 2001 i samsvar med reglene i lov av 23. mai 1997 nr. 31.)

§12

UTFLYTTING /SALG AV EIERSEKSJON

Sameiere som flytter ut, plikter å gi skriftlig melding til Sameiets styre samt til regnskaps-fører m.h.t. dato for eierskifte og ny eiers navn.

(Vedtatt på Sameiets årsmøte 26. Mai 1988.)

§13

GARASJEANLEGG OG UTENDØRS PARKERINGSAREALER

1. **Disposisjonsrett.**

1.1. Garasjeanleggene eies av Sameiet og har eget seksjonsnummer. Garasje tilknyttes en bestemt boligseksjon/bruksenhet og disponeres av den enkelte sameier i Sameiet gjennom et løpende leieforhold.

1.2. Hver boligseksjon/bruksenhet kan bare disponere en – 1 - garasje i løpende leieforhold. En sameier kan likevel leie garasje i tillegg, ref. pkt. 1.3.

1.3 Utleie av garasje kan bare skje (via styret) til annen beboer i Sameiet. Beboere uten garasje skal ha førsterett ved utleie av garasje. Ved slik utleie er både utleier og leietaker ansvarlig for at reglene for bruk

av garasje overholdes.

I følgende tilfeller plikter den som disponerer garasje å leie den ut til annen beboer via styret:

- når beboer ikke lenger har motorkjøretøy definert som offentlig registrert bil, varebil eller annet offentlig registrert motorkjøretøy.
- når beboer har for stort motorkjøretøy til å komme inn i garasjen på en forsvarlig måte.

1.4 Ved overdragelse av løpende leieforhold skal sameiere som ikke disponerer garasje ha førsterett til å overtagelse av slik disposisjonsrett. Ved salg av leilighet skal disposisjonsrett til garasje følge leilighet.

1.5 Ved utleie av leilighet som disponerer garasje skal disposisjonsrett til garasje tilføres leietaker.
Dersom leietaker ikke disponerer motorkjøretøy, som definert i punkt 1.3, eller om dette er for stort til å komme inn i garasjen, skal garasje leies ut til annen beboer i Sameiet- ref. pkt. 1.3.

2. Bruk

2.1 Garasjer skal kun benyttes av beboere i Sameiet og skal benyttes til parkering av registrert motorkjøretøy som definert i pkt. 1.3. Garasje skal ikke benyttes på en slik måte at parkering av registrert motorkjøretøy i garasjen forhindres.

Registrert motorkjøretøy som skal stå i garasjeanlegget skal merkes med røde oblater hvor garasjenummer fremkommer.

2.2 Biler tilhørende Sameiets husstander som ikke har garasjeplass, skal merkes med blå oblater og skal parkeres på Sameiets oppmerkede utendørs parkeringsanlegg . Oblatene merkes med nummer.

2.3 Antall biler tilhørende Sameiets husstander som skal parkeres på utendørs parkeringsanlegg, kan ikke overstige 2 pr. husstand, hvorav én eller begge kan være yrkesbil(er).

2.4 Det skal benyttes parkeringskort for gjester. Hver husstand disponerer 2 parkeringskort. Parkeringskortene merkes Gjesteparkering.

3. Vedtektsstridig bruk av garasjer og utendørs parkeringsarealer.

3.1 Ved påvist vedtektsstridig bruk av garasje/utendørs parkeringsarealer skal parkeringsutvalget skal ta kontakt med aktuell beboer/sameier med formål å finne en løsning på dette innen en angitt tidsfrist. Dersom vedtektsstridig bruk fortsetter skal styret sende inntil tre skriftlige henvendelser - se pkt. 3.2.

3.2 Dersom det etter tre skriftlige henvendelser fra styret fortsatt konstateres vedtektsstridig bruk av garasje/utendørs parkeringsarealer inndras sameiers/beboers disposisjonsrett/bruksrett til garasjen.
Styret sørger for overføring av disposisjonsrett/bruksrett til annen sameier/beboer som ikke disponerer garasje. Disposisjonsrett innløses til takst innhentet av styret. Gebyr etc. fratrekkes takst.

(Revidert §13 ble vedtatt på Sameiets årsmøte 25. Mars 2010)

2. ORDENSREGLER FOR SAMEIET KURLANDSÅSEN.

2.1 FORMÅL

Dette Sameiet er et boligsameie hvor beboerne i fellesskap er ansvarlige for at eiendommen holdes i god orden og at dets miljø er best mulig.

2.2 ERSTATNINGSANSVAR

Hver enkelt sameier er ansvarlig for at Sameiets bygninger og felles anlegg holdes i god stand. De enkelte er erstatningspliktige for eventuelle skader de forsettelig eller uaktsomt påfører eiendommen. Dette ansvaret omfatter også skader forårsaket av sameierens husstand , fremleieboere eller andre personer sameieren har gitt adgang til leiligheten. Eventuelle skader som måtte oppstå skal straks meldes til styret. Hvorvidt det fra Sameiets side skal kreves erstatning avgjøres av styret i hvert enkelt tilfelle.

2.3 BRUDD PÅ ORDENSREGLER, UTBYGNINGSREGLER ETC.
(Vedtatt på Sameiets årsmøte den 24. april 1996)

Ved brudd på vedtatte ordensregler, utbygningsregler og andre årsmøtevedtak gis styret fullmakt til å sørge for utførelse av korrigerende tiltak på den respektive sameiers regning, dersom ikke styrets pålegg etterkommes innen fastsatt frist.

2.4 UTENDØRS ORDEN

Sameierne er ansvarlige for at trappene og fellesarealene holdes ryddige. Barnevogner, ski, kjelker, tråsykler, motor-kjøretøyer m.v. må ikke plasseres slik i eller ved trappene at de er til hinder for den alminnelige ferdsel.

2.5 BRUK AV FYRVERKERI
(Vedtatt på Sameiets årsmøtet den 24. april 1997)

Det tillates ikke bruk av noen form for fyrverkeri fra/på Sameiets eiendom.

2.6 TRAFIKK PÅ SAMEIETS OMRÅDE

Ved kjøring med motorkjøretøy og tråsykler på Sameiets område, må det utvises den aller største forsiktighet av hensyn til lekende barn. Anbefalt maksimumshastighet er **20 km/t.**

Kjøring med motorkjøretøy er ikke tillatt på stikkveier, gangveier, lekeplasser eller foran trappene. Biler og motorsykler settes på de av Sameiet anviste plasser.

Parkering utenom anviste plasser kan medføre borttauing for eierens regning.

Innkjøring på parkeringsplass skal skje med fronten først. Dette for å unngå eksosutslipp direkte mot de øverste seksjonene, og for å sikre ferdselen på gangveiene.

Foreldre henstilles å holde sine barn borte fra parkeringsplassene.

Følgende tillegg ble vedtatt på Sameiets ordinære årsmøte den 11.4.2000.

- Parkering/hensetting av uregistrerte kjøretøy på Sameiets område er ikke tillatt.
- Parkering/hensetting av campingvogner og tilhengere er ikke tillatt på Sameiets
  område uten samtykke fra Sameiets styre.

Følgende tillegg ble vedtatt på Sameiets ordinære årsmøte den 25.4.2006

- Det er ikke tillatt å parkere foran garasjeporter.
- Kjøretøy med størrelse utover oppmerkede P-plasser tillates ikke parkert på Sameiets parkeringsplasser.

2.7 RO I LEILIGHETEN

Generelt skal det være ro i leilighetene mellom kl. 2300 og kl. 0700. Alle aktiviteter som kan medføre generende støy for naboene, slik som banking og boring i vegger, tak og gulv, herunder også musikkøvelse, kan bare utføres i følgende tidsrom:

Mandag - fredag	kl. 0700 - 2000
Lørdag	kl. 0900 - 1800
Søn- og helligdager :	Slike aktiviteter tillates ikke.

Tidspunkt kan endres dersom samtlige berørte naboer samtykker.

Ved opphold på terrassen må det tas hensyn til at støy lett forplantes til leiligheten under. Ved selskapelige anledninger bør en vise hensyn til sine naboer. Dette gjelder spesielt støy fra terrassen ved opphold utendørs.

2.8 SØPPEL

All søppel skal pakkes inn før den kastes i container. Store pappesker o. l. skal rives fra hverandre og surres med hyssing. Annet enn husholdningsavfall må den enkelte selv sørge for å få kjørt bort. For å avhjelpe dette blir det utplassert større avfallscontainere i Sameiet 8-10 ganger pr. år. Oversikt over utplasseringstider sendes ut av styret . Disse containere er ikke beregnet for avfall fra sameieres ombygninger. Ved slike oppussinger/ombygginger må den resp. sameier selv sørge for bortkjøring av byggavfall.

2.9 LUFTING

Av hensyn til naboer må det ikke ristes tøy eller sengeklær fra terrasser eller vinduer som vender mellom terrassehusene.

2.10 HOLD AV HUND OG KATT

Uten skriftlig samtykke fra Sameiets styre, etter retningslinjer gitt av sameiermøtet, er det ikke lov å holde hund eller katt. (se tillegg til pkt. 2.10 nedenfor)

TILLEGG TIL PKT. 2.10 I ORDENSREGLENE

Regler for hundehold i Sameiet Kurlandsåsen:

1. Hundeeiere plikter å inneha medlemsskap i en hundeklubb som driver aktivt.

2. Hundeeiere plikter å gjennomgå minst ett dressurkurs med sin hund i løpet av det første året etter anskaffelsen av hunden.

3. Hundeeiere plikter å påse at hunden ikke legger fra seg ekskrementer inne på området.

Plastposer e.l. må alltid medbringes slik at ekskrementene blir fjernet straks.

4. Hundeeiere må sørge for at deres hunder ikke sjenerer naboer med f. eks. bjeffing på tider av døgnet da man normalt kan forvente ro.

5. Det er til enhver tid båndtvang på Sameiets område, uavhengig av andre kommunale eller offentlige vedtekter.
Det er berettiget grunn til klage fra andre beboere dersom båndtvangen ikke opprettholdes.

6. Beboere, som har fått styrets tillatelse til hundehold, må underskrive (se vedlegg 1) på at de plikter å overholde disse reglene, og de må straks avhende sin hund dersom det blir påvist uregelmessigheter.

7. Hundeiere er økonomisk ansvarlige for enhver skade voldt av hunden.

Regler for kattehold. (Vedtatt på Sameiets årsmøte 26. april 1995)

1. Katter skal være merket med eiers navn og adresse.

2. Vaksinasjonsattest skal fremlegges for styret ifbm. søknad (se vedlegg 2) om hold av katt.

3. Katten skal holdes innendørs om natten.

2.11 BRUK AV PR UTSTYR - MONTERING AV PARABOLANTENNER.

Bruk av PR - og radioamatørutstyr må meldes til styret.
Sameier må ikke sette opp antenne uten etter skriftlig samtykke fra styret.

Montering av parabolantenner i Sameiet er ikke tillatt.
(Vedtatt på Sameiets ordinære årsmøte den 11.4.2000.)

2.12 ANDRE BESTEMMELSER

Mulige meldinger i form av rundskriv eller oppslag fra styret eller den styret bemyndiger skal ha samme gyldighet som ordensreglenes bestemmelser.

2.13. PUNKTERTE VINDUER. TERRASSEDØRER.

(Vedtatt på Sameiets ordinære årsmøte den 11.4.2000.)

Utskifting av punkterte vinduer og utskifting av terrassedører bekostes av den berørte sameier.

2.14 FREMLEIE AV BOLIG.

Ved eventuell fremleie av bolig skal sameier informere Sameiets styre om navn på leietager, utleieperiode og hvor innbetalings-anvisning for felleskostnader skal sendes.
Det er utarbeidet et skjema for å forenkle dette (se vedlegg 3).

2.15 GASSPEIS

(Vedtatt på Ordinært Sameiermøte 9.4.2008)

"Sameierene gis anledning til å installere egne gasspeisanlegg forutsatt at disse monteres iht. gjeldende forskrifter.
Kopi av tillatelse skal sendes styret før montering.
Imidlertid tillates ikke luftrør ut gjennom byggenes teglstensvegger, men må etableres ut mot den respektive sameiers terrasse."

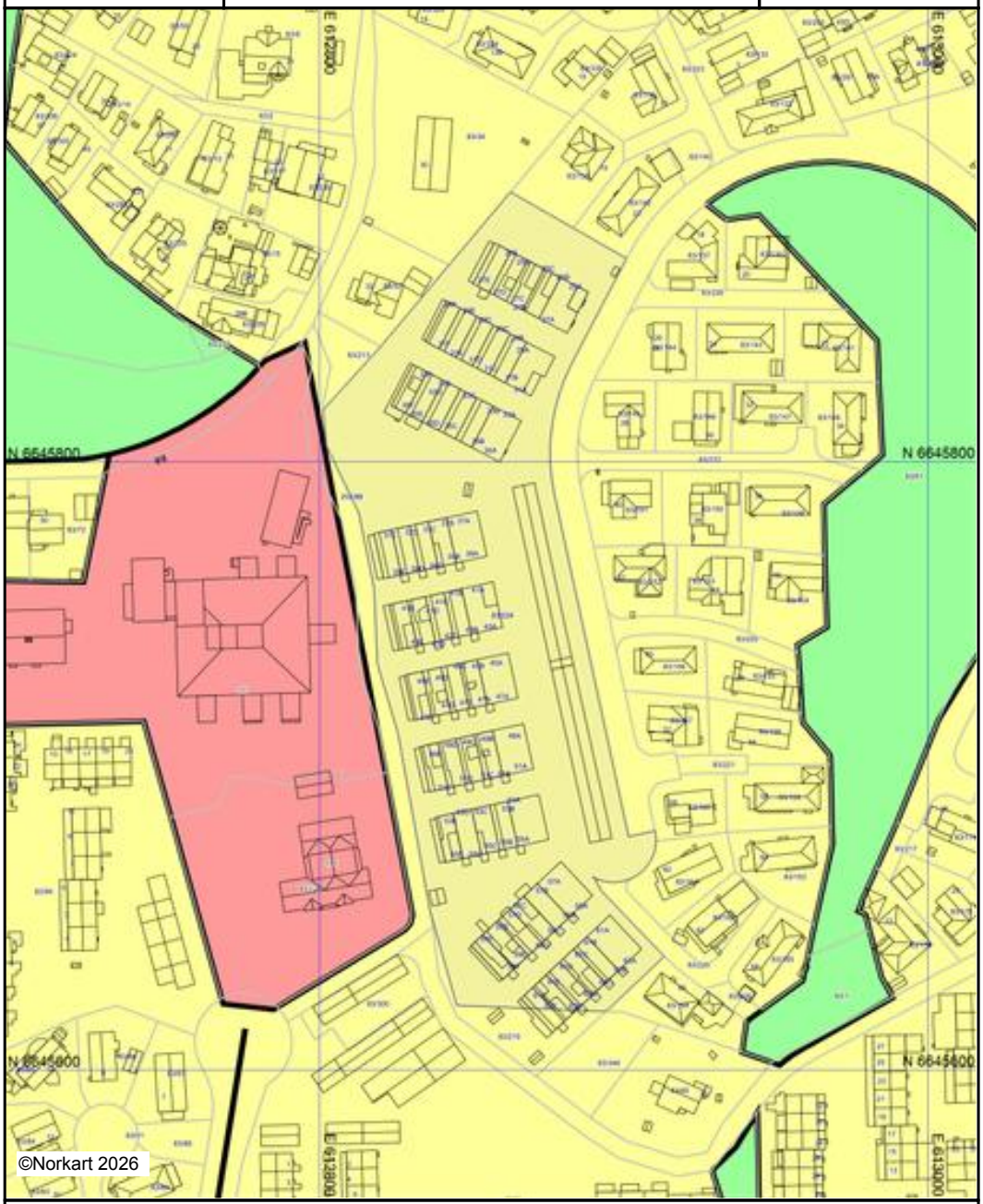
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 83/224/0/95
Adresse: Kurlandsåsen 29B
Utskriftsdato: 18.02.2026
Målestokk: 1:2000

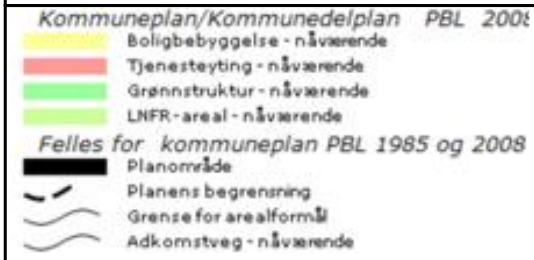
N

UTM-32



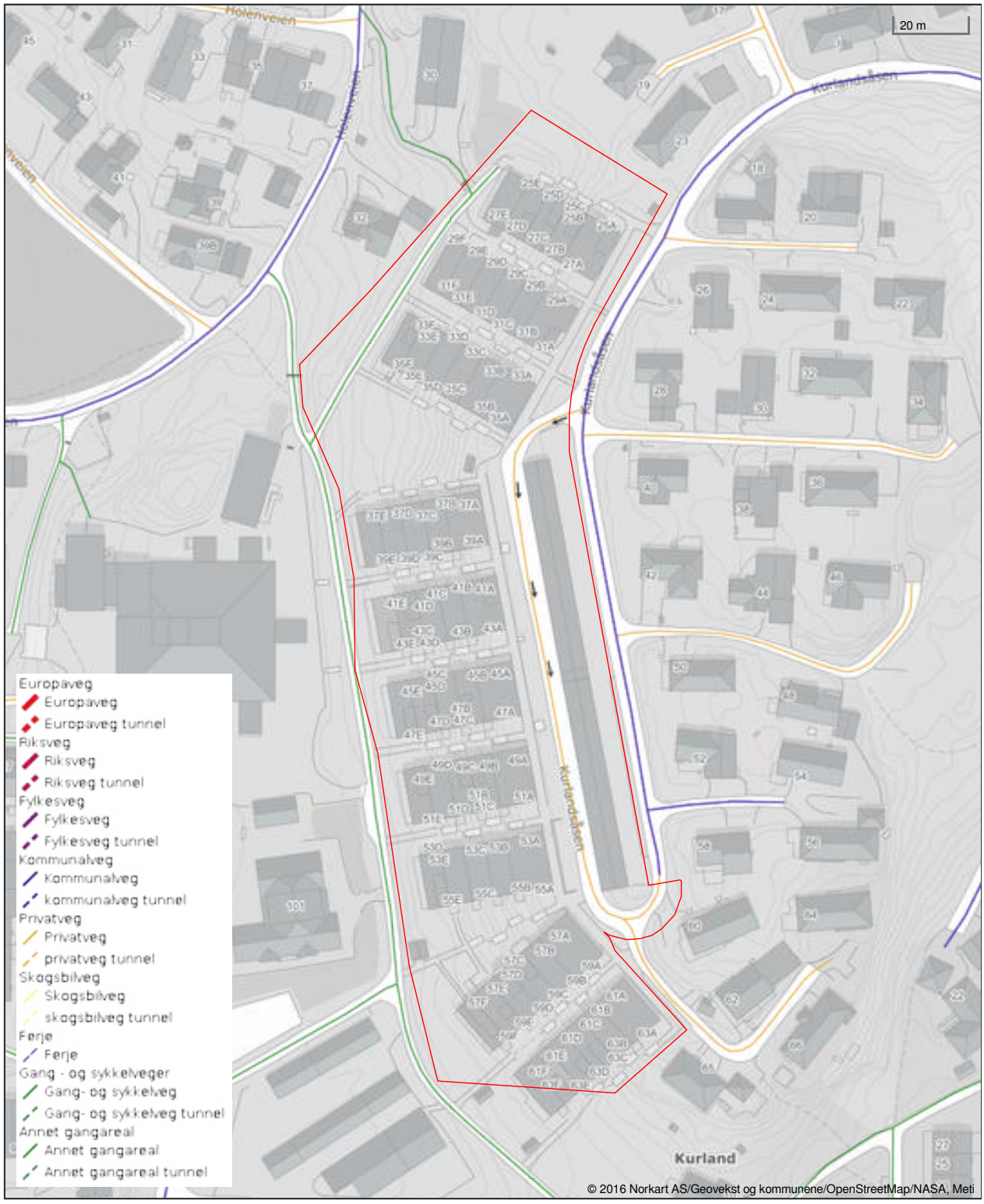
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 18.02.2026

Vegstatuskart for eiendom 3222 - 83/224//



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

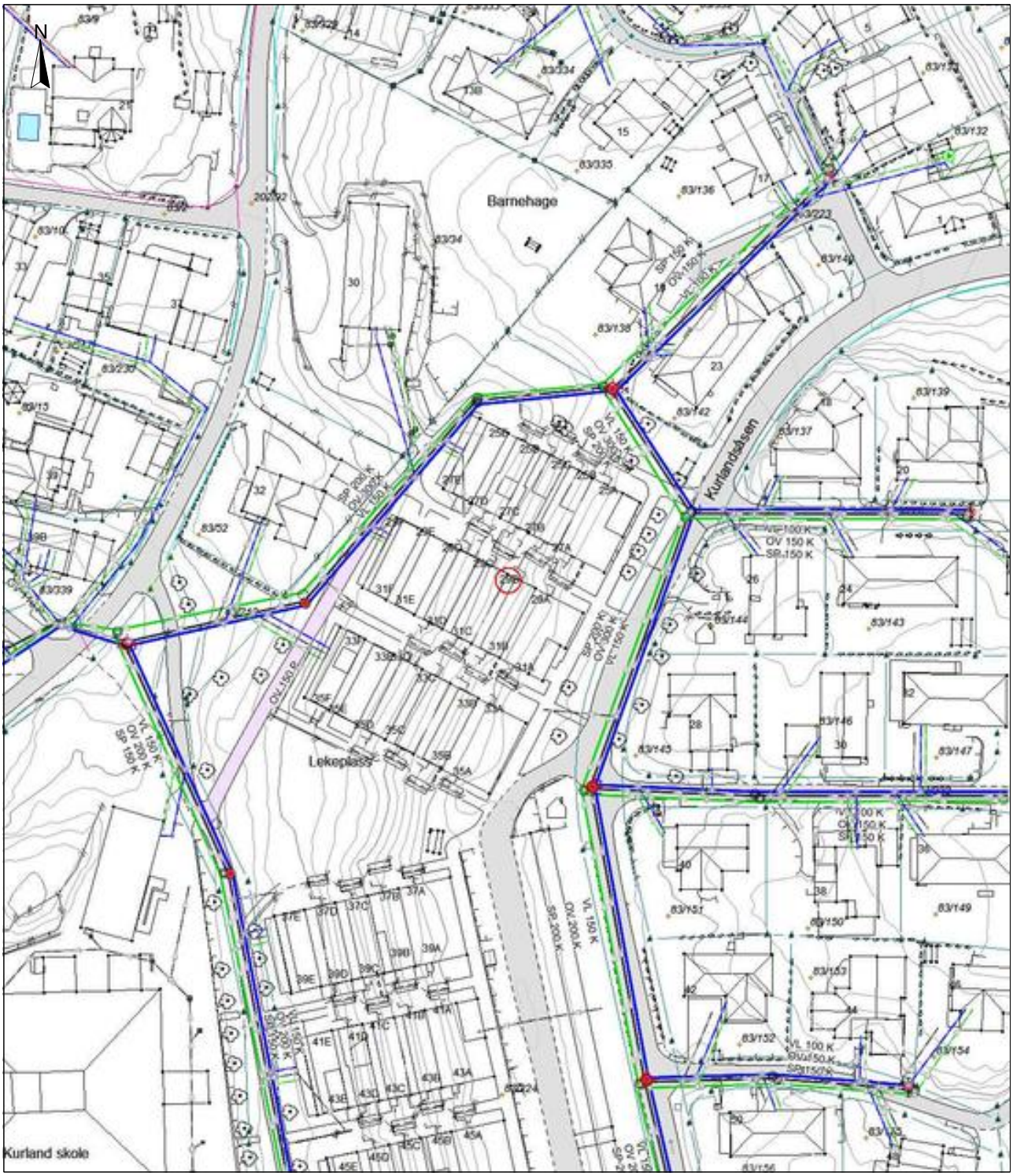
Lørenskog kommune
TEKNISK

LEDNINGSKART Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **83** Bnr.: **224** Adresse: **Kurlandsåsen 29B**

Vannledning Spillvannsledning Overvannsledning Avløp felles Spillvannskanal RAII

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



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

Grunnkart

Lørenskog kommune

Eiendom: 83/224/0/95
Adresse: Kurlandsåsen 29B
Dato: 18.02.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



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.

Lørenskog kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 83/224/0/95
Adresse: Kurlandsåsen 29B
Utskriftsdato: 18.02.2026
Målestokk: 1:2000

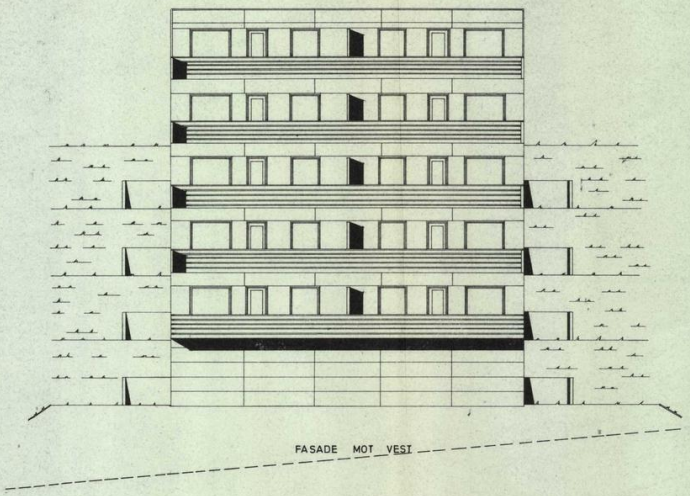
N

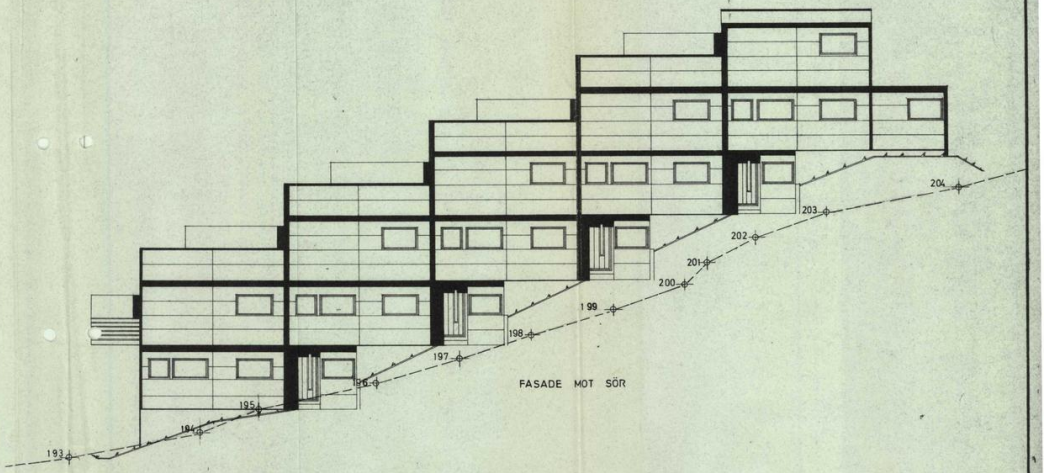
UTM-32

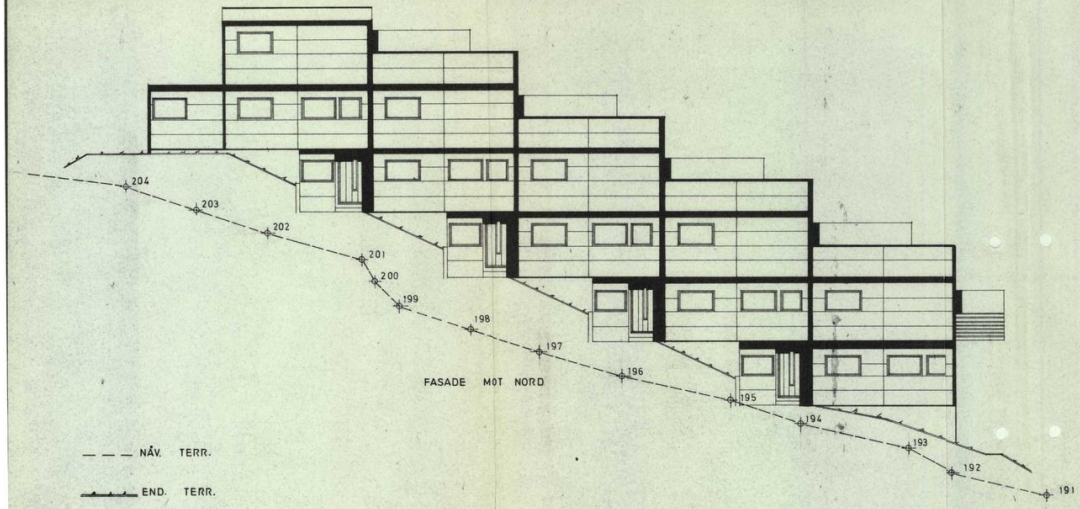


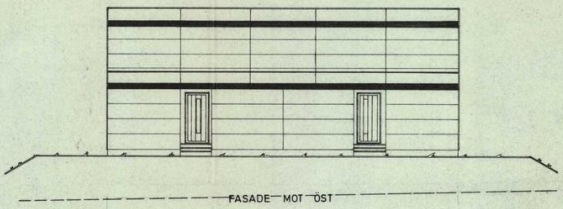
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring









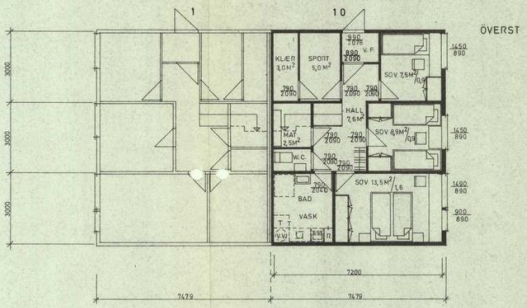
Fremmet i BYGNINGSRÅDET
108 ... 19 77
Godkjent
... Kommunekontoret
for Lørenskog
... Svanoe

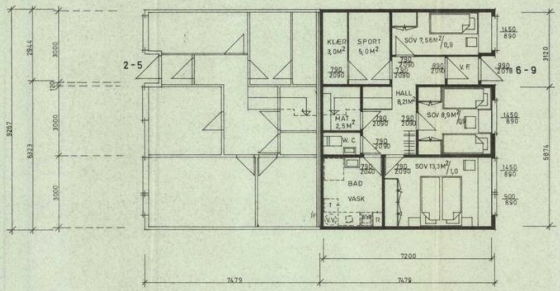
L.Bsj. inr. 3744

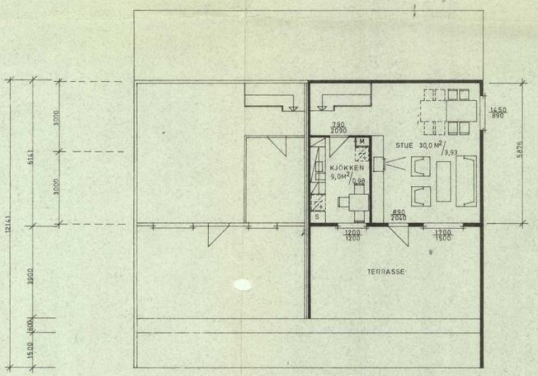
GR. F LEI. 1 – 10

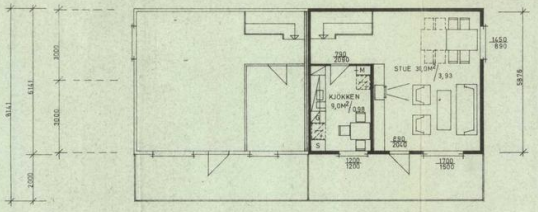
REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN	DATO
2-AKSER TERR. HUS rev.	BYGGEFIRMA	LØRENSKOG B. B. L		
	BYGGEPLASS	KURLAND, DELFELT 8		
G. Block Watne as TELEFON 064/23 980 KLEPP	TEGN.	L. D	ERST. FOR:	ERST. AV:
	GODKJ.		TEGN. NR	K-10 317
	MÅL	1 : 100		
	DATO	01. 09. 76	PROSJ. NR.	

Tegningen må ikke helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker









Fremlagt i
BYGNINGSRÅDET
den 10 8 1976
Godkjent
m/bemerkninger
BYGNINGSKONTORET
i LØRENSKOG
Jevnaker

L Bsj. nr. 3744

GR. F LEI. 1–10

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

BYGGOMRÅDE: LØRENSKOG B.B.L.

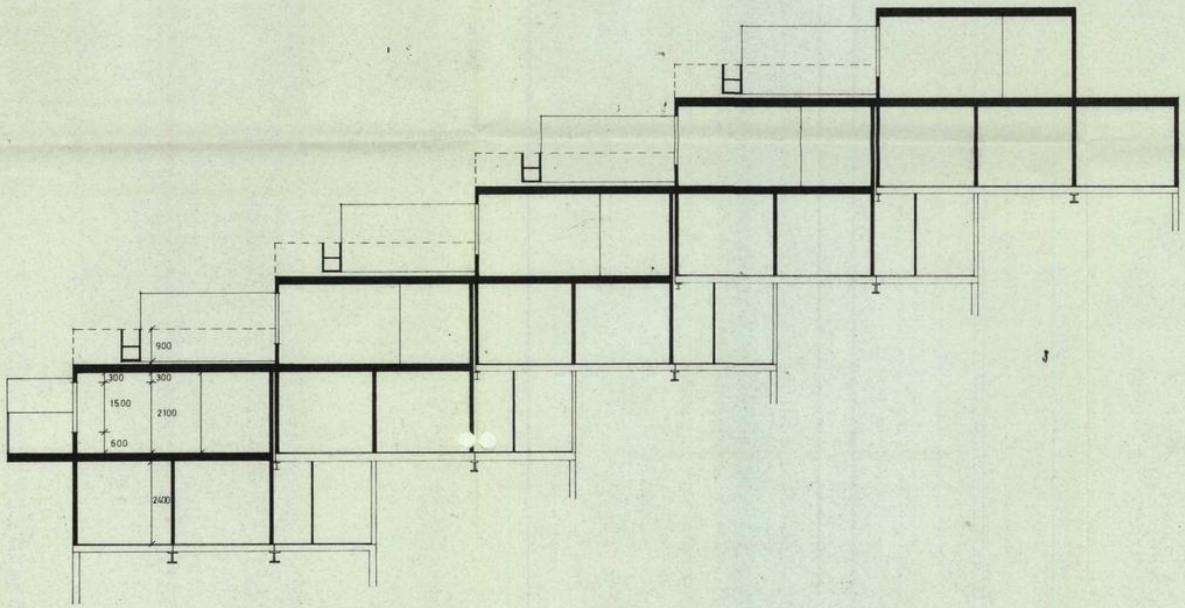
2-AKSER TERR.HUS rev.

BYGGEPLASS: KURLAND DELFELT 8

G.Block Watne as
TELEFON 044/23 960 KLEPP

TEGN.	L.D.	ERST. FOR	ERST. AV
GODKJ.		TEGN. NR.	K-10316
MÅL	1:100		
DATO	01.09.76	PROSJ. NR.	

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s er ikke medvirker i.



Fremlagt i
BYGNINGSRÅDET
møte 108 den 1977
Vedtak Godkjent
m/bemerkninger
for BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
S. Svanerud

L Bsj. nr. 3744

GR C,-G, LEI. 1- 10

Rettet Y. 74

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

2-AKSER TERR. HUS rev.

BYGGHERRE: LØRENSKOG B. B. L

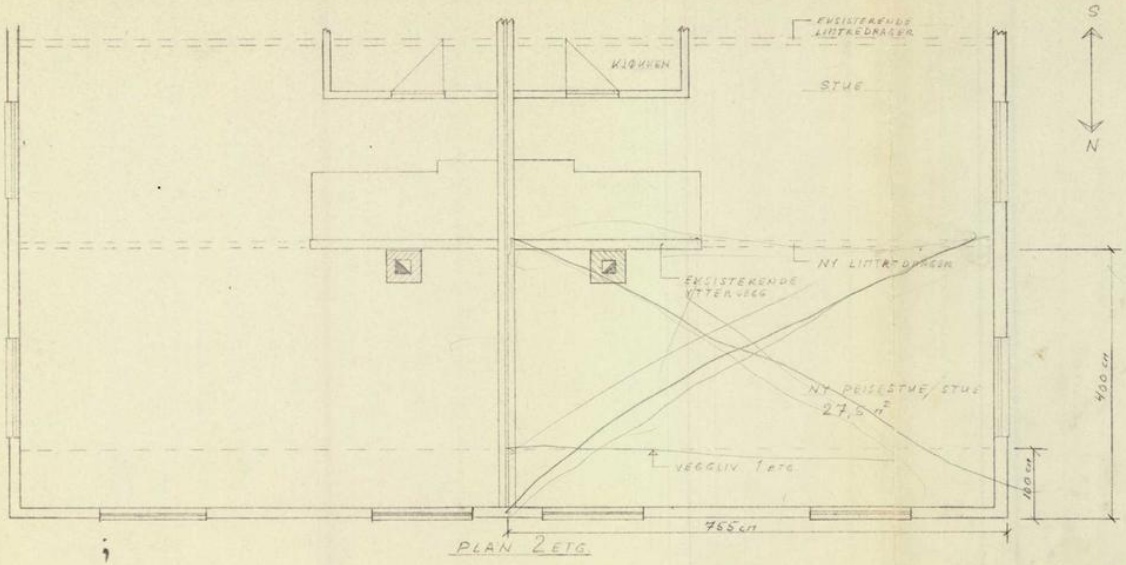
BYGGEPLASS: KURLAND, DELFELT 8

G. Block Watne as
TELEFON 044/23 980 KLEPP

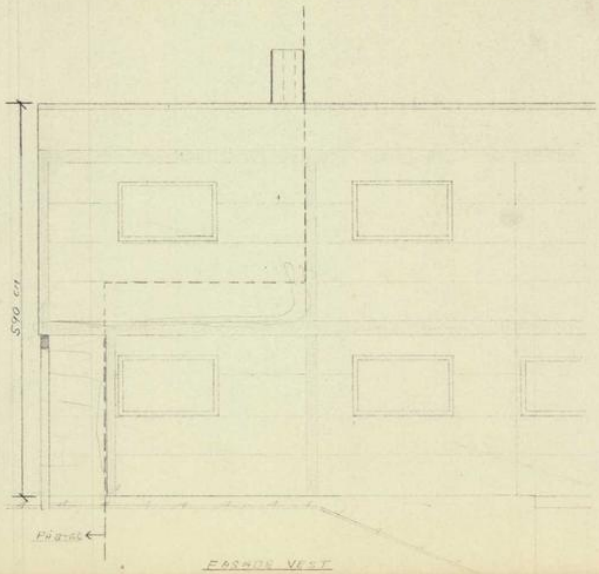
TEGN.	L. D	ERST. FOR.	ERST. AV
GODKJ.		TEGN. NR.	K-20772
MÅL	1: 100		
DATO	01. 09. 76	PROSJ. NR.	

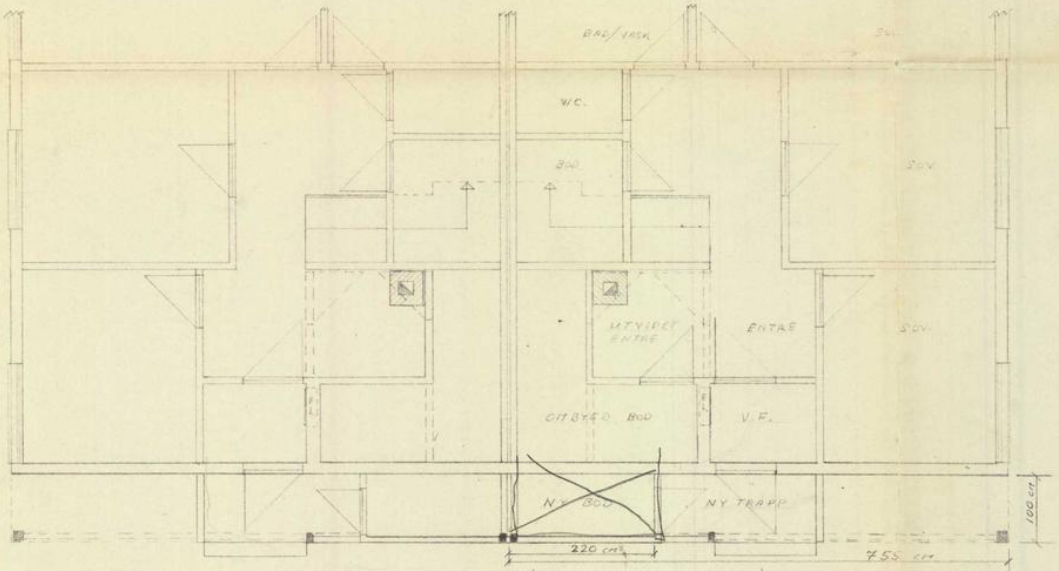
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i.

2507 9 AUG. 1985



PLAN 2 ETG.





PLAN 1 ETG.

SNITT

GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
26/11 1985.
Erik Lous

PÅBYGGING AV TOMANNSLEILIGHETER
FASADE NEDRE OG SNITT SE TEGN. 2

KURLANDSÅSEN 25-63
TERRASSEHUS, LØRENSKOG
(TEGNET NR. E7 og E9)

NOREMA INTERIØR · ENTREPRENØR

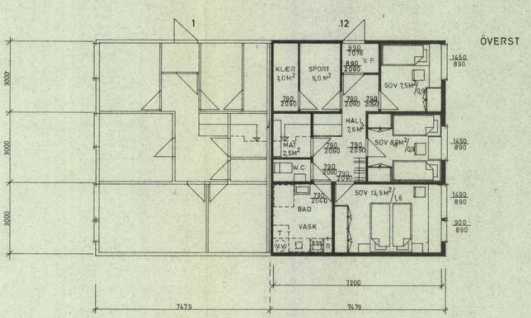
REVIDERT 30.01.85 KJ.Ø. NYTT VINDU 2ETG. FRONT OG MÅLSETTING.

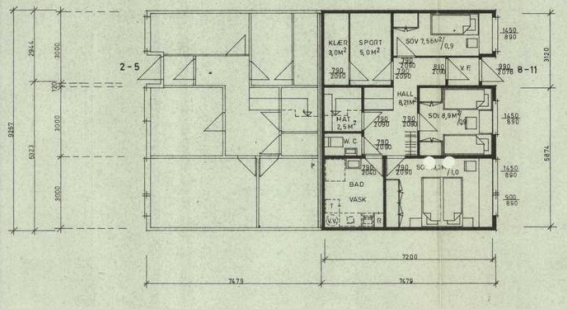
Dato: 3/4 1984	Målestokk: 1:50	Tegning nr.: 1.
Tegn: K.J.Ø.		
Godkj.:		

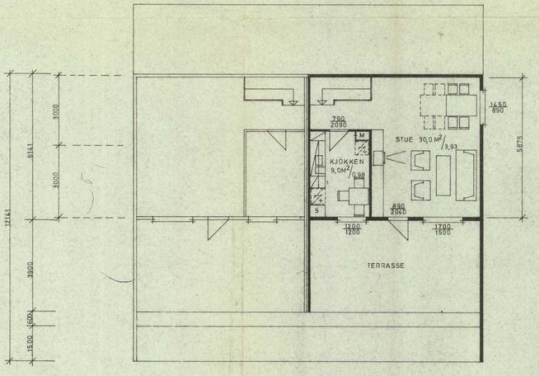
2507 9 AUG. 1985

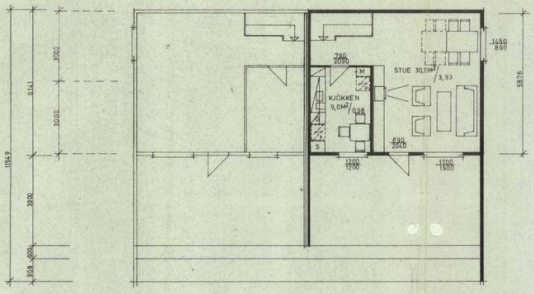
Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse. Jfr. lov nr. 11 av 7/7 1922 og lov nr. 17 av 6/6 1930.

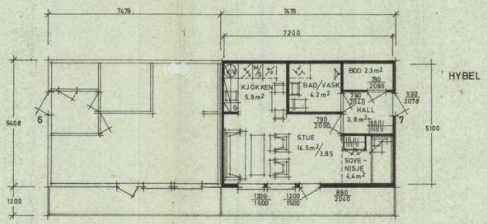
Nr 16.144 Levert av Sem & Stenersen A/S, Oslo 4-82











-271 8 FEB. 1989

Fremlagt i BYGNINGSRÅDET den 13. des. 1976
Vedtatt i samsvar med tegninger og betingelser
BYGNINGSINSPEKTØREN I LØRENSKOG

L Bsj. jnr. 3744/76

Rettet 11.

GR. H LEI. 1–12

REV.	ANT.	HYBEL REVIDERINGEN GJELDER	SIGN	K. S. 12-10-76 DATO

2-AKSER TERR. HUS rev.

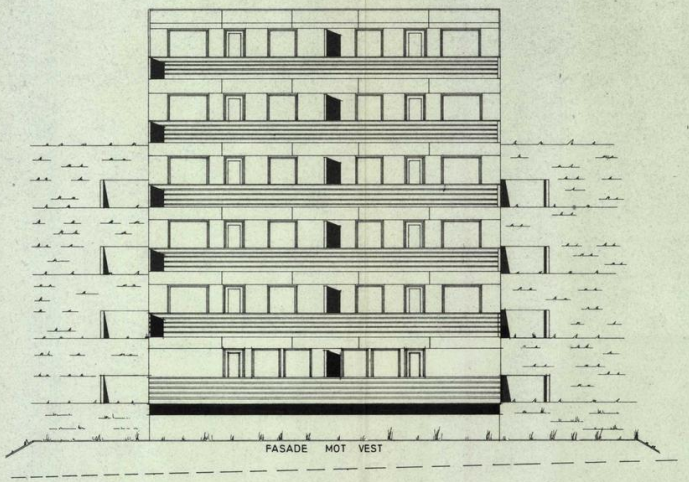
BYGGHERRE: LØRENSKOG B.B.L.

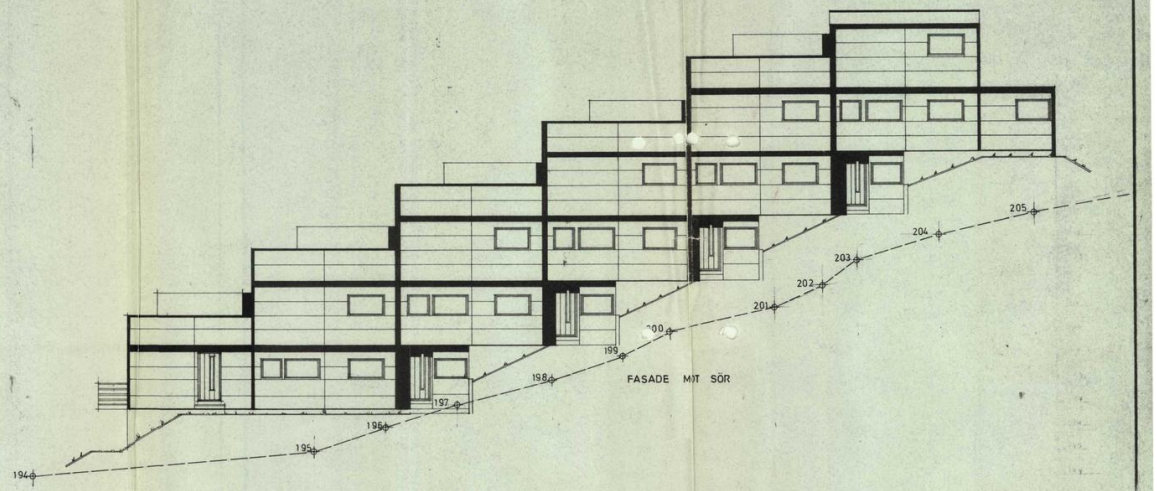
BYGGESTED: KURLAND DELFELT 8

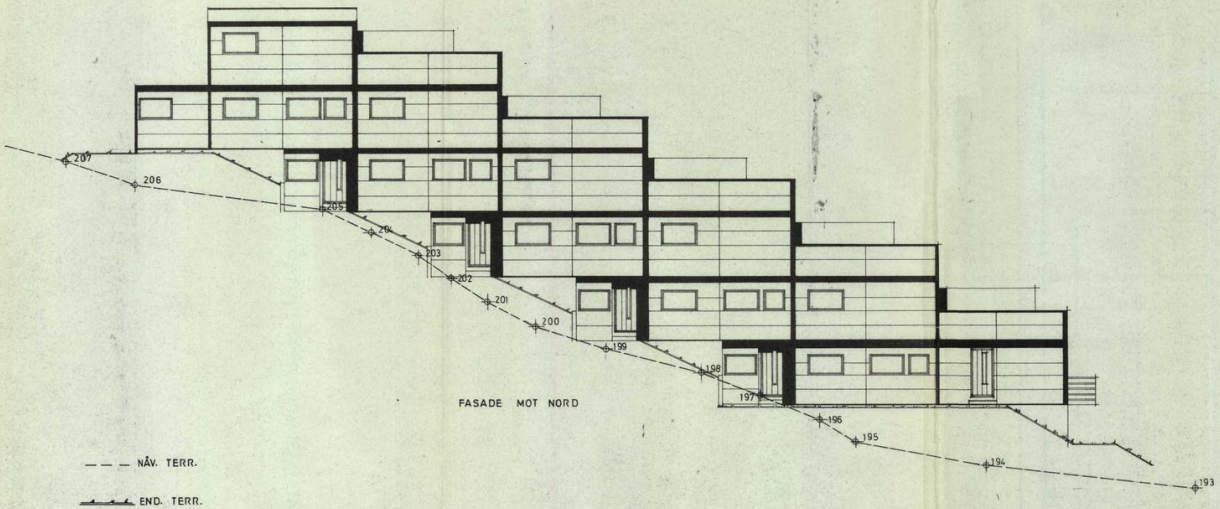
G. Block Watne as
TELEFON 044/23 990 KLEPP

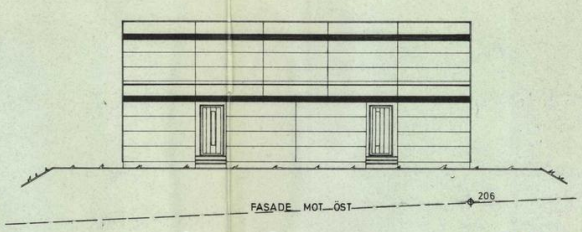
TEGN.	L.D.	ERST. FOR	ERST. AV
GODKJ.		TEGN. NR.	K-10320
MÅL	1:100		
DATO	01.09.76	PROSJ. NR.	

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i.









NÅV. TERR.

END. TERR.

271 6 FEB. 1989

Bsj. jnr. 3744 76

Fremlagt i BYGNINGSRÅDET 113 1977 Godkjent m/bemerkninger for BYGNINGSSJEF I LØRENSKOG

GR. H LEI. 1-12

REV.	ANT.	HYBEL REVIDERINGEN GJELDER	K. S. 12-10-76 SIGN.	DATO

2-AKSER TERR. HUS rev.

BYGGEOMRÅDE: LØRENSKOG B. B.L

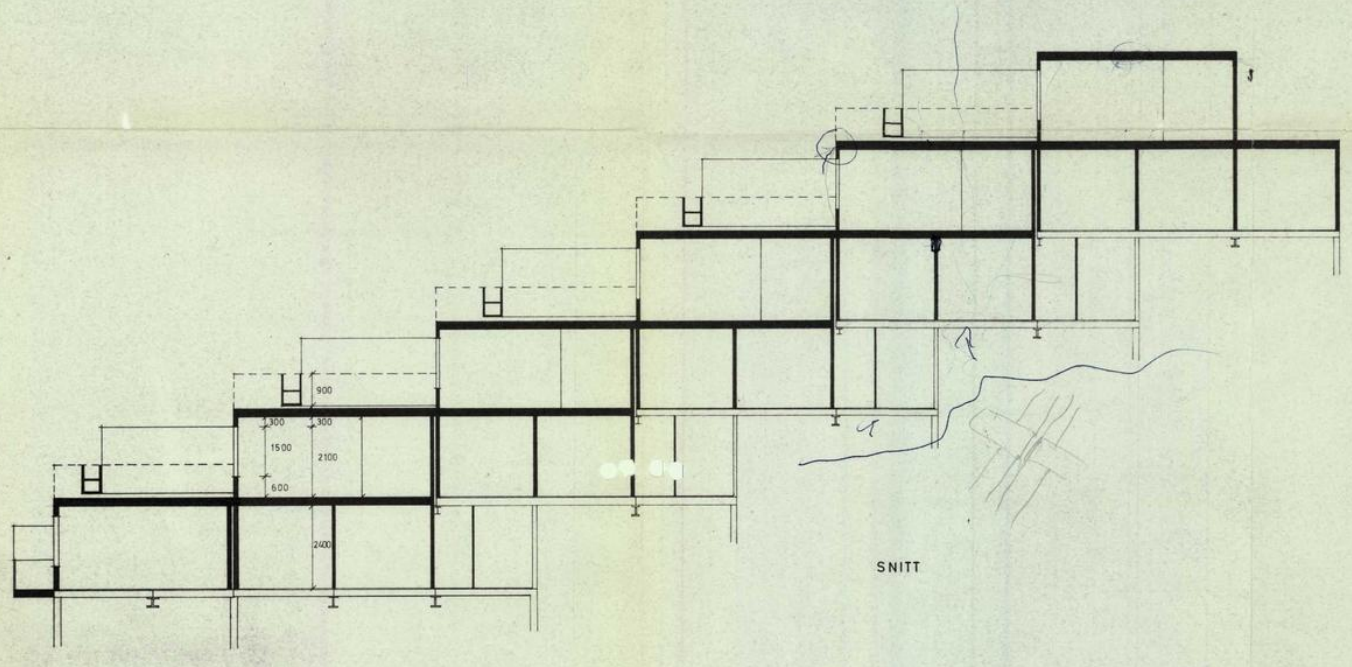
BYGGEPLASS: KURLAND, DELFELT 8

G. Block Watne as

TELEFON 064/23 060 KLEPP

TEGN.	L. D	ERST. FOR	ERST. AV
GODKJ.		TEGN. NR.	K-10321
MÅL.	1: 100	ERSTAT. NR.	
DATO	01. 09. 76		

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker



SNITT

-271 6 FEB. 1989

Fremlagt i
BYGNINGSRÅDET
113. møte 1977
Godkjent
m/bemerkninger
for BYGNINGSSJEFEN
I. LØRENSKOG
S. Svarverud

LBsj. jnr. 3744/76

GR. A,B,H,I LEI. 1 12

Rettelse tt.

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN	DATO

TERR. HUS 2-AKSER Rev.

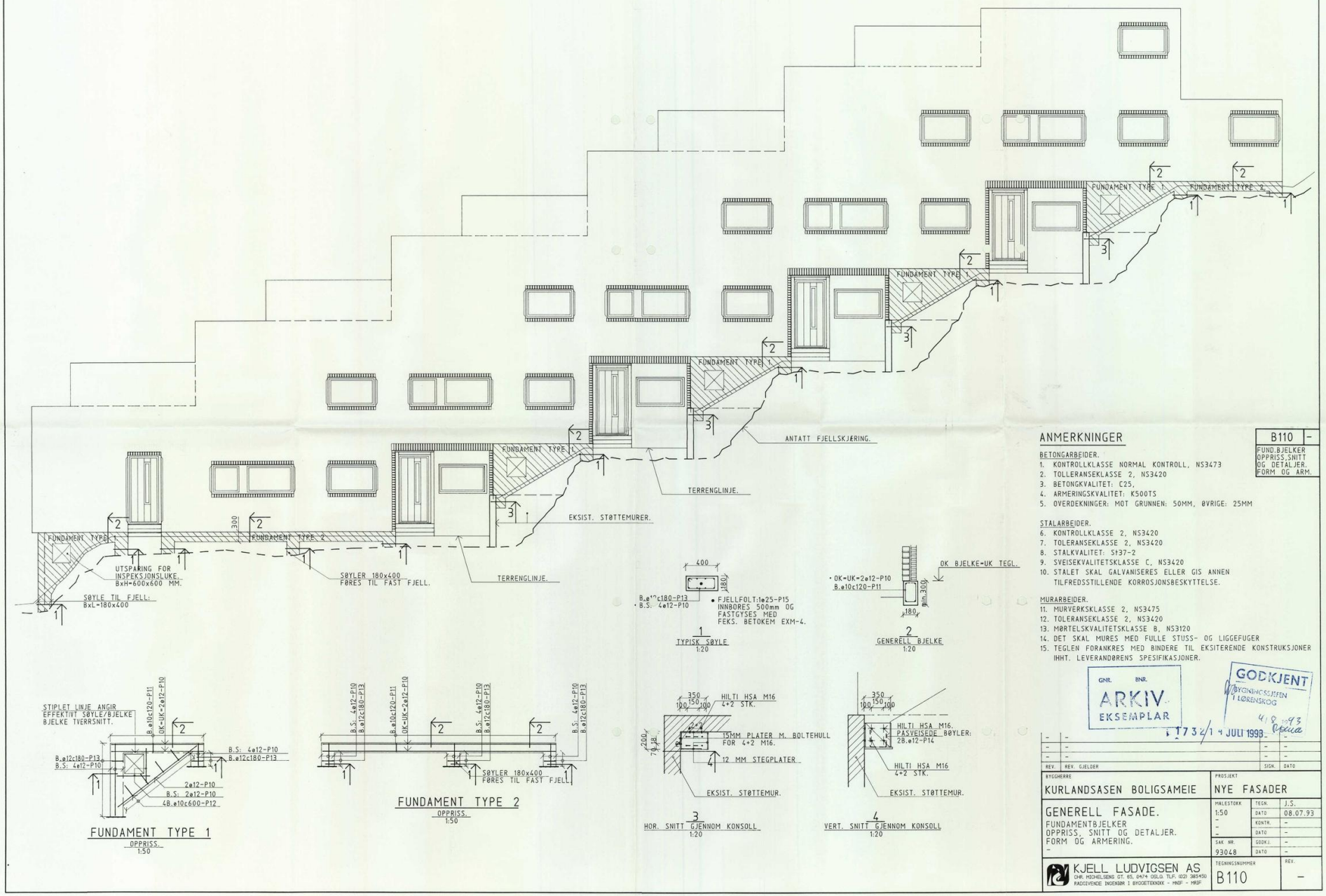
BYGGHERRE: LØRENSKOG B.B.L

BYGGEPLASS: KURLAND, DELFELT 8

G. Block Watne as
TELEFON 044/23 980 KLEPP

TEGN.	L.D	ERST. FOR	ERST. AV
GODKJ.		TEGN. NR.	K-20966
MÅL	1:100		
DATO	01.09.76	PROSJ. NR.	

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i.



ANMERKNINGER

B110 | -
FUND.BJELKER OPPRISS,SNITT OG DETALJER. FORM OG ARM.

BETONGARBEIDER.
1. KONTROLLKLASSE NORMAL KONTROLL, NS3473
2. TOLLERANSEKLASSE 2, NS3420
3. BETONGKVALITET: C25,
4. ARMERINGSKVALITET: K500TS
5. OVERDEKNINGER: MOT GRUNNEN: 50MM, ØVRIGE: 25MM

STALARBEIDER.
6. KONTROLLKLASSE 2, NS3420
7. TOLERANSEKLASSE 2, NS3420
8. STALKVALITET: St37-2
9. SVEISEKVALITETSKLASSE C, NS3420
10. STALET SKAL GALVANISERES ELLER GIS ANNEN TILFREDSSTILLENDE KORROSJONSBESKYTTELSE.

MURARBEIDER.
11. MURVERKSKLASSE 2, NS3475
12. TOLERANSEKLASSE 2, NS3420
13. MØRTELSKVALITETSKLASSE B, NS3120
14. DET SKAL MURES MED FULLE STUSS- OG LIGGEFUGER
15. TEGLEN FORANKRES MED BINDERE TIL EKSITERENDE KONSTRUKSJONER IHHT. LEVERANDØRENS SPESIFIKASJONER.

GNR. BNR. ARKIV EKSEMPLAR

GODKJENT BYGNINGSSJEFEN I LØRENSKOG 4/8-93

T 7321 14 JULI 1993

REV.	REV. GJELDER	SIGN.	DATO
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-

BYGGHERRE: KURLANDSASEN BOLIGSAMEIE

PROSJEKT: NYE FASADER

GENERELL FASADE.
FUNDAMENTBJELKER OPPRISS, SNITT OG DETALJER. FORM OG ARMERING.
-

MÅLESTOKK	1:50	TEGN.	J.S.
-	-	DATO	08.07.93
-	-	KONTR.	-
SAK NR.	93048	DATO	-
		GODKJ.	-
		DATO	-

KJELL LUDVIGSEN AS
CHR. MICHELSENS GT. 65, 0474 OSLO TLF. (02) 385450
RÅDGIVENDE INGENIØR I BYGGETEKNIKK - MNIF - MRIF

TEGNINGSNUMMER: B110 | REV.: -

LØRENSKOG KOMMUNE
KONTOR FOR BYGGE- OG VVS-KONTROLL
TLF. 829544

Dato: 20. september 1989

Vår ref: 83/224 JKR/OK

Ingeniør Jan Lillejord
c/o Stensrud Bygg A/S
Gladengv. 8,
0661 OSLO 6

KURLANDSÅSEN 29-31. GNR. 83, BNR. 224. FERDIGATTEST.

Det ble den 19.9.89 foretatt inspeksjon av gjenoppbyggede brannskadede leiligheter på ovennevnte eiendom, kfr. byggemelding datert 7.2.89.

En fant alle arbeider utført.
Ferdigattest meddeles herved.

En ber ansvarshavende kontrollere at det er fall mot alle taksluk.

Skadet vannbordbeslag over vindu må skiftes. Dette gjelder leilighet i nr. 31.

Eventuell krav og pålegg fra brannvesenet og rørkontrollen må være utført innen frister utferdiget av de respektive myndigheter,

Lørenskog kommune har tvungen renovasjon. Avfallsbeholder fås kjøpt ved henvendelse til teknisk avdeling, ekspedisjonen.

J. Kr. Rømcke
saksbehandler

Kopi:
Sameiet Kurlandsåsen v/M. Søraa, Kurlandsåsen 43 D, 2006 Løvenstad
Lørenskog Boligbyggelag, Postboks 80, 1472 Fjellhamar
Brannvesenet
Avgiftskontoret
Driftskontoret
Ligningssjefen
Ing. T. Hagen A/S, Postboks 200, 1473 Skårer

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

1470 Lørenskog.
RÅDHUSET

28. mars 1980

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

4301 SANDNES

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
A 83/61, JR/am

AD: KURLAND, DELFELT 8, GNR 83 BNR 61. TERRASSEHUS. REKKE A,B,C,D, E,F,G,H,I OG J. KURLANDSÅSEN 61-63, 57-59, 53-55, 49-51, 45-47, 41-43, 37-39, 33-35, 29-31, 25-27.

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

En fat at de arbeider som er nevnt i midlertidige brukstillatelser er utført.

Ifølge rapportene gjenstår det kun mindre justeringsarbeider.

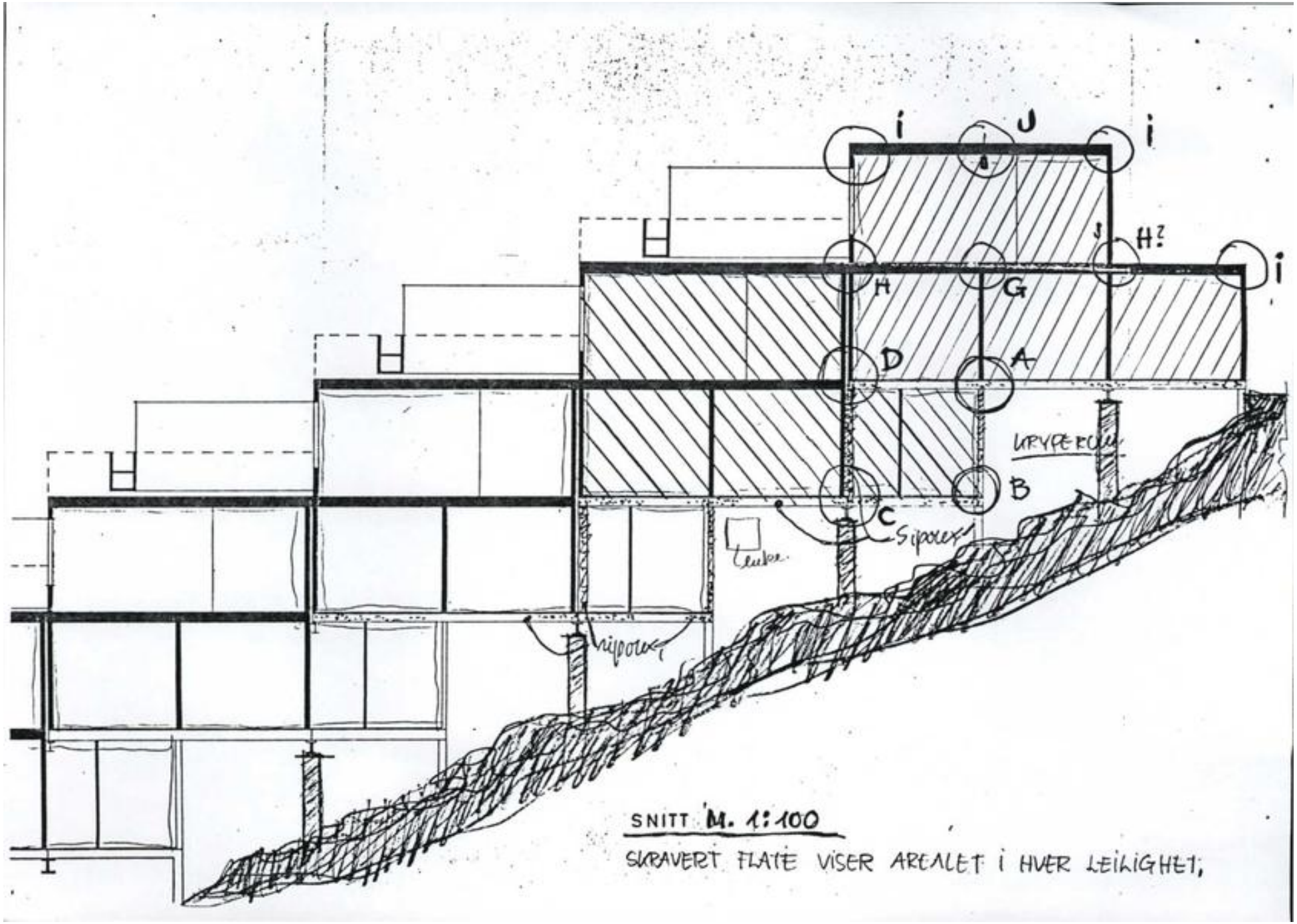
Ferdigattest for ovennevnte husrekker meddeles herved.

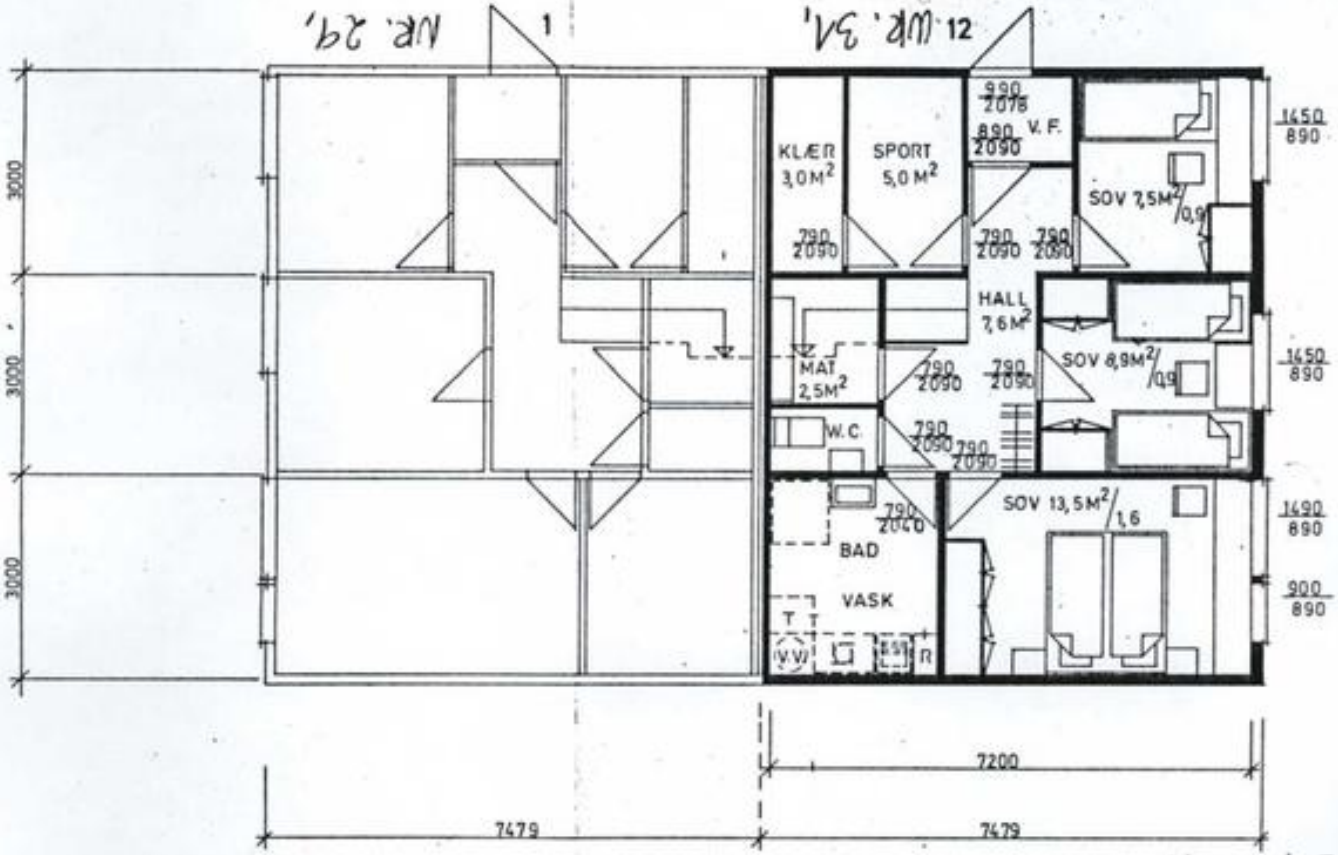
Det kan opplyses at ferdigattest for husrekke D, Kurlandsåsen 49-51 ble utskrevet den 25.5.1978.

e.f. Gullik Strand
avd.ing.

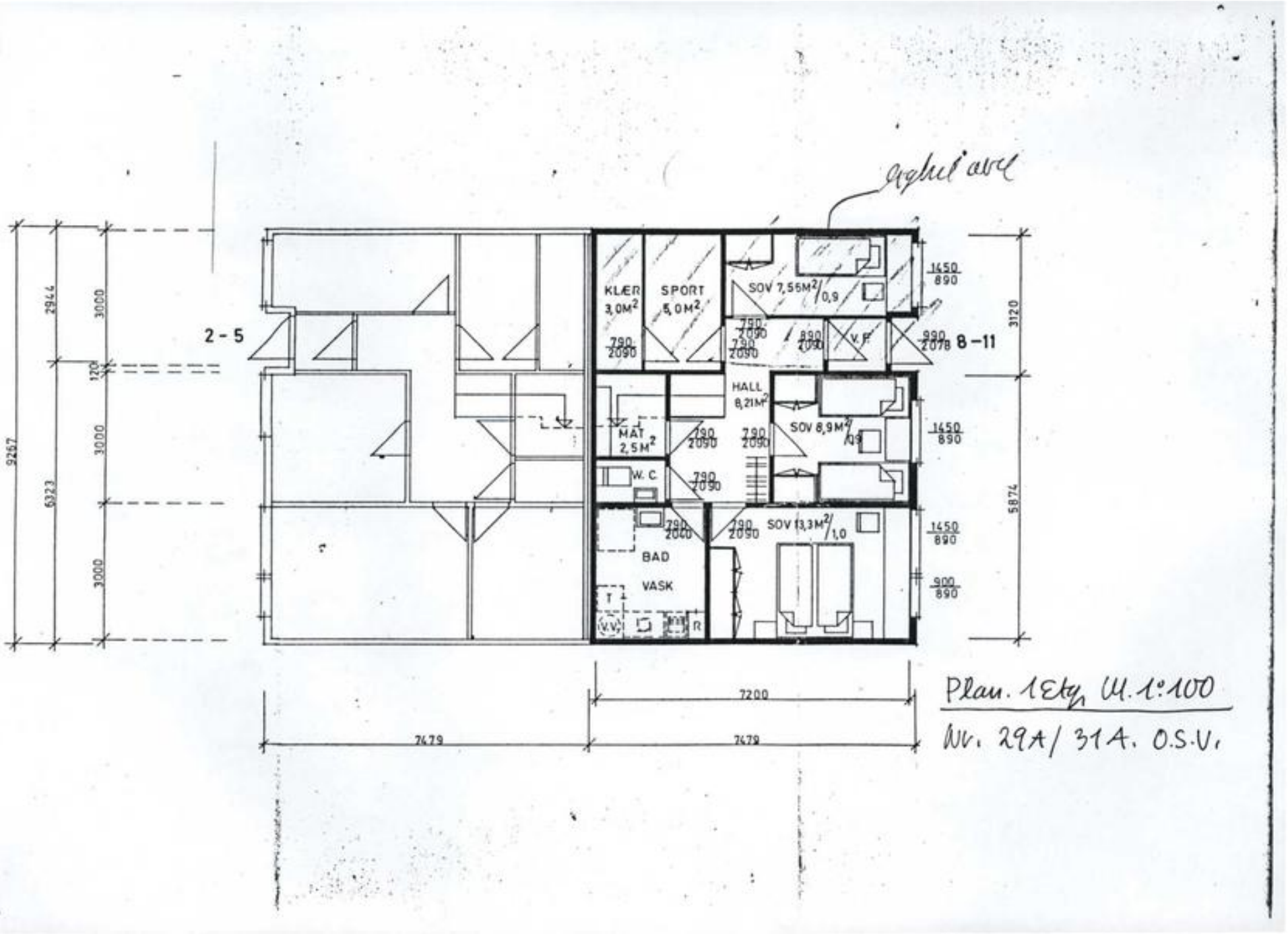
J. Rømcke
saksbehandler

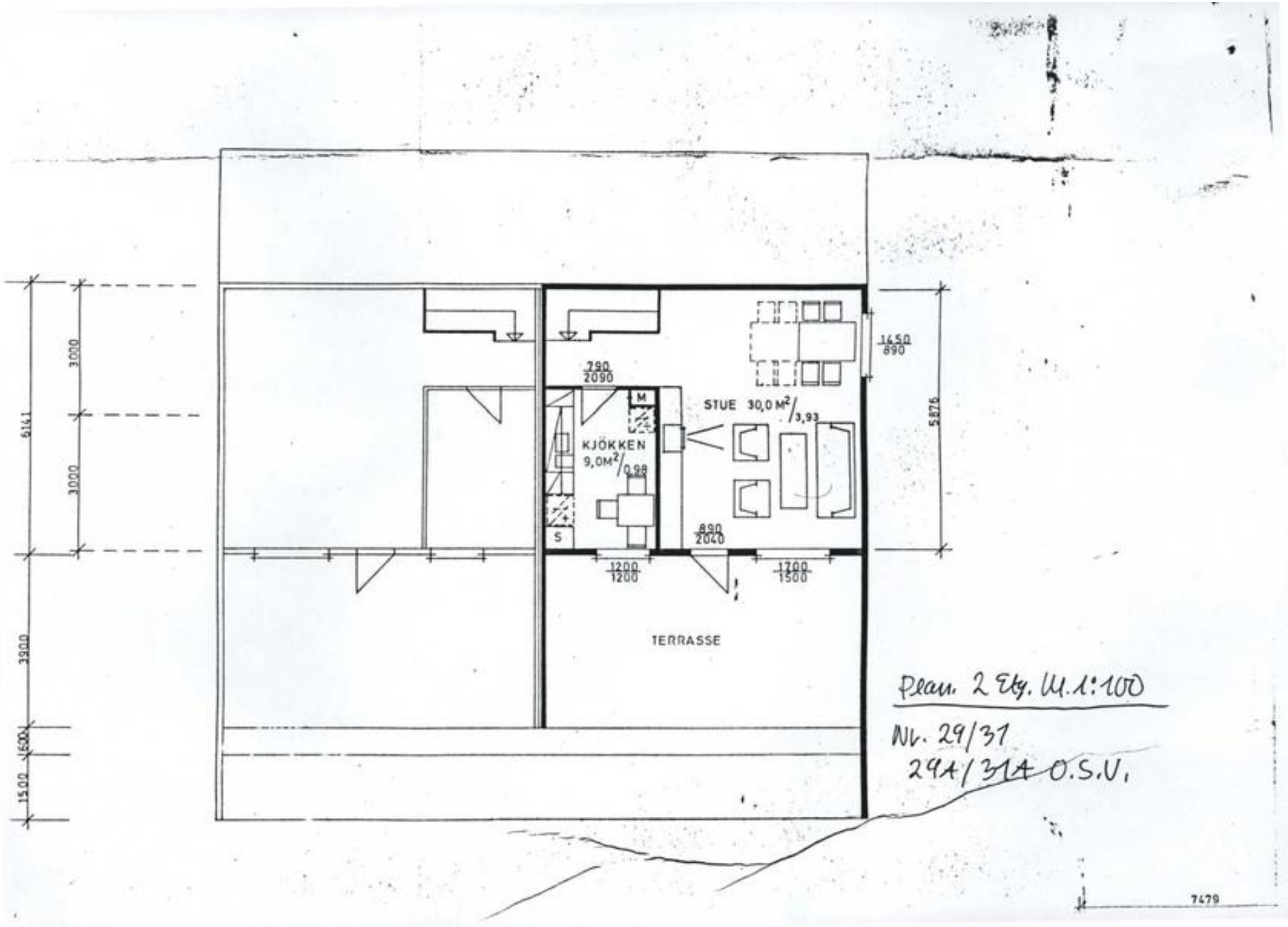
Gjenpart:
Lørenskog Boligbyggelag, Postboks 80, 1472 Fjellhamar

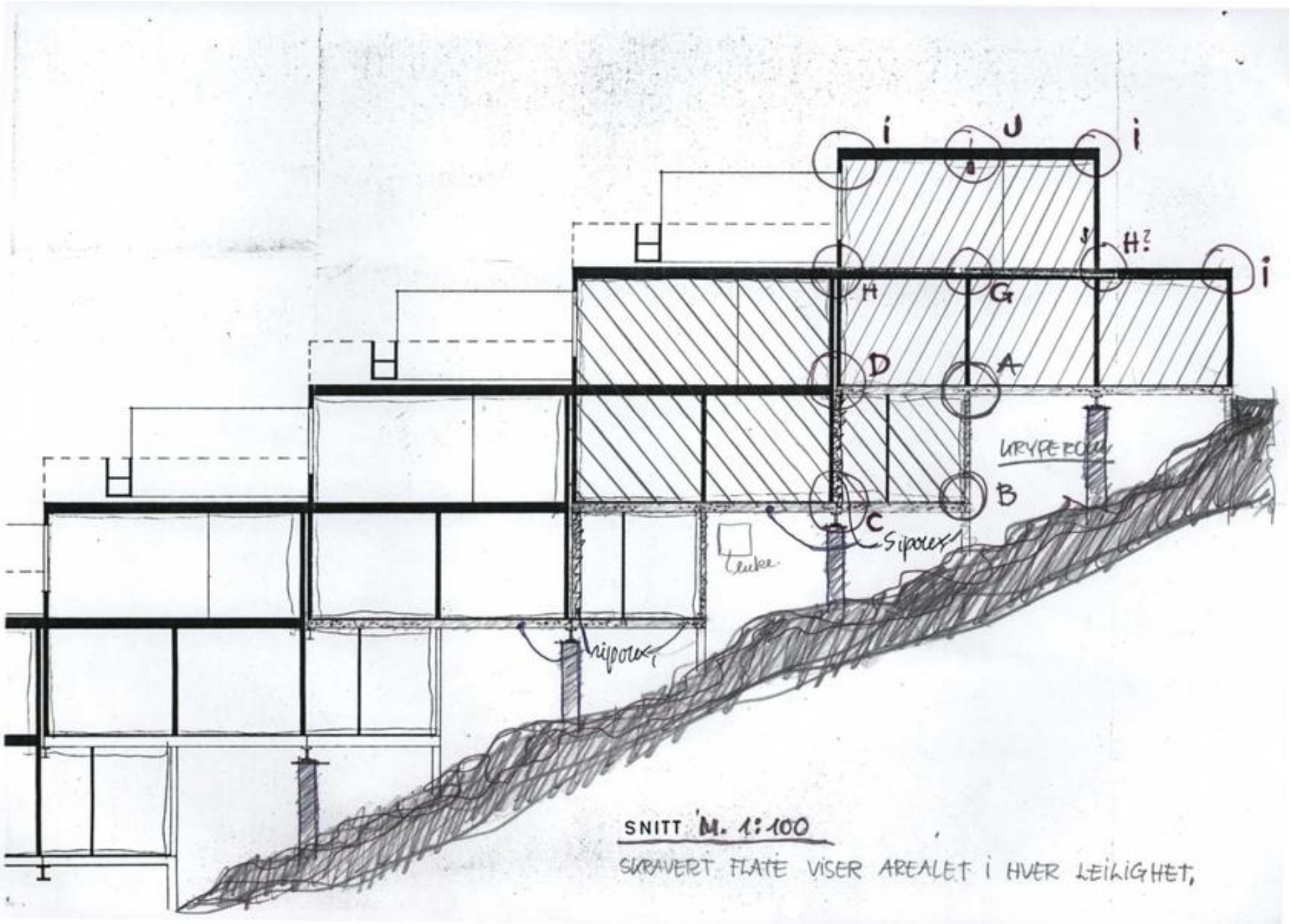

i
J
i
H²
i
H
G
D
A
B
C
Sipurex
Sipurex
SNITT M. 1:100
SKRAVERT FLATE VISER AREALET I HVER LEILIGHET;



PLAN 1. Etg. Nr. 29/31.
M. 1:100.


2 - 5
8 - 11
KLÆR 3,0M²
SPORT 5,0M²
SOV 7,55M²/0,9
HALL 8,21M²
MAT 2,5M²
W. C
SOV 8,9M²/0,9
BAD
VASK
SOV 13,3M²/1,0
V.F
9267
2944
3000
120
6323
3000
3000
3120
5874
1450
890
900
890
990
2078
790
2090
890
2090
790
2000
7200
2479
2479
Plan. 1 Etg. M. 1:100
Nr. 29A/31A. O.S.V.


790
2090
M
STUE 30,0 M²
3,93
KJÖKKEN
9,0M²
0,98
S
890
2040
1450
890
5876
1200
1200
1700
1500
TERRASSE
6141
3000
3000
3900
1500
1500
7479
Plan. 2 Etg. M. 1:100
Nr. 29/31
291/314 O.S.V.


i
J
i
H2
i
H
G
D
A
KRYPEROM
B
C
Sipolex
Luke
Sipolex
SNITT M. 1:100
SKRAVERT FLATE VISER AREALET I HVER LEILIGHET,

Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 83/224/0/95
Adresse: Kurlandsåsen 29B
Utskriftsdato: 18.02.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garsjer i boligområder
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Område for særskilt angitt almennyttig formå
- Kjøreveg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Friområder
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntanlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert senterlinje
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius

Utskriftsdato: 18.02.2026

Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	83	**Bruksnr.**	224	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	95
Adresse	Kurlandsåsen 29B, 1479 KURLAND								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022003
Navn	Kommuneplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.03.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9472/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%2015.03.2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 17 290 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024004
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026–2038
Status	Planforslag

Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1975003
Navn	Kurland
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.07.1975
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9315/1975003_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 141 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 17 145 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse
	Delareal 2 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

Id	1976002
Navn	Kurlandsveien - Holenveien med tilhørende boligområder
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.02.1976
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9273/1976002_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 m^2 **Formål** Almennyttig formål

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1976010
Navn	Kurland, delfelt 8 og 9
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.10.1976
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/7572/45-4-05_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 604 m^2 **Formål** Garasje
	Delareal 5 761 m^2 **Formål** Felles grøntareal
	Delareal 2 099 m^2 **Formål** Felles parkeringsplass

Delareal	5 164 m^2
Formål	Blokkbebyggelse
Delareal	1 163 m^2
Formål	Felles lekeareal
Delareal	434 m^2
Formål	Felles avkjørsel
Delareal	51 m^2
Formål	Frittliggende småhusbebyggelse
Delareal	2 014 m^2
Formål	Felles gangareal

45-3-01
KURLANDSVEIEN / HOLENVEIEN

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR KURLANDSVEIEN / HOLENVEIEN, LØRENSKOG KOMMUNE

§ 1
(§ 1, 2., 3. og 4. avsnitt utgår - kfr. kom. plan)

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense.
De regulerte boligområdene kan bebygges med boliger og utnyttelsesgraden skal være:

a. For boliger med 1 etg. eventuelt med sokkeletg: 0.20
b. For boliger med 2 etg: 0.15.

Utnyttelsesgraden skal regnes som forholdet mellom bebyggelsens grunnflate og netto tomteareal.

§ 2

Bygningsrådet kan når spesielle forhold tilsier det tillate at garasje oppføres foran byggegrense mot vei. Garasjen skal da fortrinnsvis plasseres med utkjøring parallelt med veien.

§ 3

Byggegrensene mot kraftlinjen gjennom feltet er vist med 15 m.

§ 4

På veltomta, gnr. 83 bnr. 34 skal det opparbeides parkeringsplasser i henhold til Lørenskog kommunes vedtekter til bglvs. § 69. 3.

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre den 29.10.1975
Stadfestet av fylkesmannen i Oslo og Akershus den 18.02.1976

Kommuneplanbestemmelser vedtatt den 15.03.2023
erstatter § 1, 2., 3. og 4. avsnitt av disse reguleringsbestemmelsene

Spesielle forhold og tinglyste heftelser.

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

  Gjeldende planer finner du på våre nettsider her.

- Berøres eiendommen av sikringssonen på 85 meter fra ytterkant teoretisk tunnelprofil langs Romeriksporten (Gardermobanen) må nabovarsel ved eventuelle grunnarbeider sendes: Bane NOR SF, Postboks 4350, 2308 HAMAR eller postmottak@banenor.no

- Berøres eiendommen av sikringssonen på 20 meter fra tunnelprofil for boring og 50 meter for større sprengningsarbeider (rystelser må ikke overstige 50mm/s), langs RA-2 må nabovarsel ved eventuelle grunnarbeider sendes:
  NRV/NRA, Postboks 26, 2011 STRØMMEN eller firmapost@nrva.no

- Der reguleringsplan ikke viser byggegrense gjelder «Veglova-kapittel V», som du finner her.

- Når det gjelder tinglyste heftelser kontaktes Kartverket.

- Sjekk om eiendommen er omfattet av en kommunal støyvarselsone.
  Se § 10 støy i Generelle bestemmelser og retningslinjer og støysonekart.

- Store deler av Romerike ligger under marin grense, hvor det er forekomster av kvikkleire.
  Undersøk forholdene her .
  Kommunen kan kreve ytterligere undersøkelser av farenivå eller at plan eller tiltak endres.

45-4-05
KURLAND

REGULERINGSBESTEMMELSER TILKNYTTET REGULERINGSPLAN FOR KURLAND

Det regulerte området er oppdelt i byggeområder for:
- boligbebyggelse
- sentrumsfunksjoner
- offentlig formål

Trafikkområder med arealer for:
- veger
- sykkel- og gangveger

Friområder

Generelle bestemmelser for byggeområder

§ 1

Ingen tomt eller byggeområde kan bebygges før bygningsrådet har godkjent bebyggelsesplan:

Bebyggelsesplanene skal vise bebyggelsens plassering, funksjon, ytre dimensjoner, adkomstforhold, terrengbearbeidelse (høyder, nyplanting m.v.), gangveier, parkering, lekeplasser og andre utendørs anlegg knyttet til bygningenes og områdenes bruk.

Ved godkjenning av bebyggelsesplan kan bygningsrådet dispensere fra bygningslovens § 70, hva gjelder frittliggende bygnings avstand fra nabogrense og fra annen bygning.

§ 2

Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplass skal være utformet slik at det gis betryggende oversikt.

§ 3

I området mellom frisiktlinjer og vegkanter i kryss og avkjørsler skal være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planum.

Bestemmelser som gjelder byggeområder for boliger

§ 4

Bebyggelsen skal nyttes til boliger. Utnyttelsesgraden er angitt på reguleringskartet for de enkelte soner. Høyeste angitte utnyttelsesgrad omfatter også fremtidige tilbygg. Det skal derfor samtidig med endelig bebyggelsesplan for de enkelte soner også angis hvilke leiligheter som har anledning til å oppføre tilbygg og tilbyggenes maksimale grunnflate i m^2.

§ 5

Bygningsrådet kan tillate oppført mindre barnehager, daghjem, anlegg for leik samt eventuelle andre typer fellesanlegg.

§ 6

Parkering skal som hovedregel løses ved fellesanlegg som dimensjoneres for 1.5 bilplasser pr. leilighet. Herav skal 1.3 bilplass opparbeides samtidig med byggingen mens 0.2 bilplass pr. leilighet avsettes som reserveareal i direkte tilknytning til parkeringsplassen. Reservearealet skal være lett å opparbeide.
Fellesanlegg for parkering kan tillates bygget som toplansanlegg, men reservearealet 0.2 bilplasser pr. leilighet skal da være som markparkering.
For eneboligbebyggelsen gjelder vedtekt til § 76.

§ 7

Ved utarbeidelse av endelig bebyggelsesplan (kfr. § 1) skal illustrerende bebyggelsesplan (tegn.nr.1629-2) gjelde som veiledende dokument.
Det skal ved utarbeidelse av endelig bebyggelsesplan legges vekt på å bevare eksisterende verneverdig vegetasjon. Kommunens parkvesen skal konsulteres på et tidlig tidspunkt.

Bestemmelser som gjelder for sentrumsfunksjoner

§ 8

Bebyggelsen kan nyttes til butikk med nødvendige lagerlokaler. Bolig tillates innredet i 2. etg.

Bestemmelser som gjelder for offentlig formål

§ 9

Skolens leikearealer skal være åpne for allmen bruk etter skoletid.

§ 10

Tomt for daghjem kan utnyttes med anlegg for inntil 80 barn.

Bestemmelser som gjelder trafikkområder

§ 11

Ved utarbeidelse av detaljplaner for veger skal hefte C, ”Veger/Trafikk" gjelde som veiledende dokument.
Gangveier skal utføres som brannveier etter byggeforskriftenes kap. 55 (bredde, kurve og fundamentering).

§ 12

Direkte avkjørsler til bolighus eller til andre formål tillates ikke fra veg A, B eller C.

§ 13

Bygningsrådet kan tillate etablert midlertidige avkjørsler, for anleggsarbeider, bruk av friområder, skogsdrift o.l.

§ 14

Rabatter og vegskråninger skal tilsåes eller gis parkmessig behandling.

§ 15

Skjæringer og fyllinger for anlegg av veger tillates lagt i tilstøtende områder til vegen.

§ 16

Ved utarbeidelse av beb.plan (kfr. § 1) kan det vise seg hensiktsmessig å foreta forskyvninger av de innregulerte gangveger. Bygningsrådet kan godkjenne at slike forskyvninger foretas.

§ 17

Gangvegnettet tillates trafikkert av nødvendig servicekjøring.

Bestemmelser som gjelder friområder

§ 18

Friområder skal opparbeides og utstyres etter egen plan godkjent av bygningsrådet (Konferer Hefte C "Friområder — arealer for leik")

§ 19

Nødvendige synlige anlegg i forbindelse med kommunaltekniske anlegg eller elektrisitetsforsyning kan etter plan godkjent av bygningsrådet oppføres i friområder.

Fellesbestemmelser

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelsene i bygningsloven samt bygningsvedtektene i Lørenskog kommune.

§ 20

Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.

§ 21

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

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre den 05.02.1975
Stadfestet av fylkesmannen i Oslo og Akershus den 08.07.1975

Bygningsrådet har i sak 381/78 fattet følgende vedtak om tillegg til § 4

(Bestemmelsene for felt 4, 6, 8 og 9 utgår - kfr. kom. plan)

Ut fra nye beregninger om utnyttelsesgraden på felt 4, 6, 8 og 9 på Kurland finner bygningsrådet å ville godkjenne bygg med brutto gulvareal på inntil:

200 m² i delfelt 4
190 m² i delfelt 6
175 m² i delfelt 8
150 m² i delfelt 9

Grunnflaten (dekkarealet) av det enkelte bygg må ikke overstige 150 m². Som brutto gulvareal regnes alt areal i hovedetasjen pluss rom som er bygd for, eller innredet til, varig opphold i annen etasje.

Vedtatt av bygningsrådet i Lørenskog kommune den 08.08.1978

Kommuneplanbestemmelser vedtatt den 11.02.2015
erstatter tillegget til § 4 for eneboligtomtene i felt 4, 6, 8 og 9 i disse reguleringsbestemmelsene.

Utskriftsdato: 18.02.2026

Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG
Telefon: 67 93 40 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	83	**Bruksnr.**	224	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	95
Adresse	Kurlandsåsen 29B, 1479 KURLAND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	878 338,24 kr
Feiing	9 401,00 kr
Renovasjon	580 813,20 kr
Vann	730 824,02 kr
Sum	**2 199 376,46 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Feie/tilsynsgebyr	0%	17 Stk/år	653.00	1/1	0 %	11 101,00 kr	2 775,25 kr
Fastledd renovasjon	25%	108 Stk/år	3482.50	1/1	0 %	376 110,00 kr	94 027,50 kr
Avfallsbrønn/boenhet	25%	108 Stk.	1895.40	1/1	0 %	204 703,19 kr	51 175,80 kr
Vanngebyr	15%	14996.8 Kbm	49.99	1/1	0 %	749 697,55 kr	187 424,39 kr
Avløpsgebyr	15%	14992.8 Kbm	60.44	1/1	0 %	906 224,83 kr	226 556,20 kr
					Sum	**2 247 836,57 kr**	**561 959,14 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 18.02.2026

Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG
Telefon: 67 93 40 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	83	**Bruksnr.**	224	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	95
Adresse	Kurlandsåsen 29B, 1479 KURLAND								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

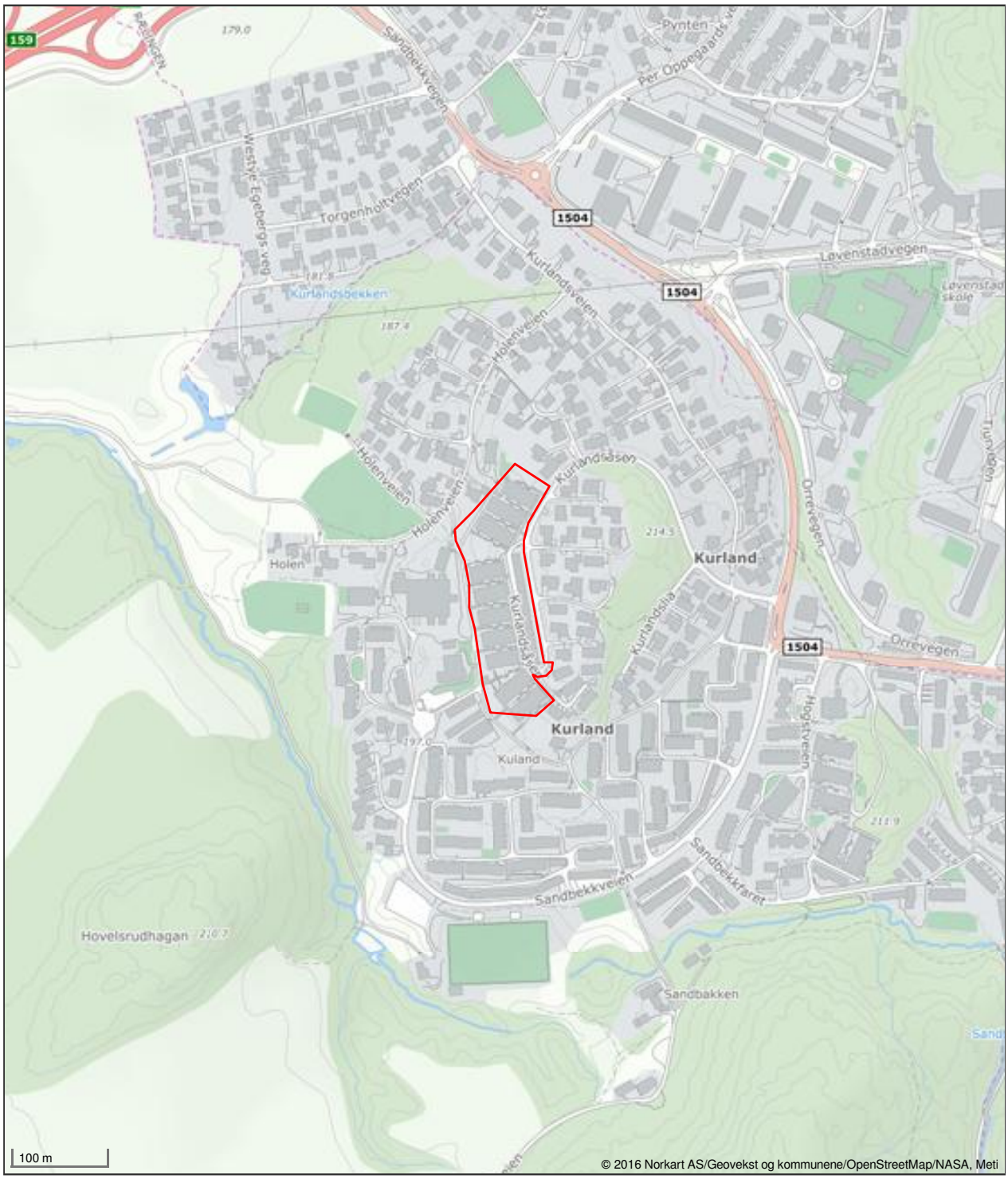
For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

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: 18.02.2026

Oversiktskart for eiendom 3222 - 83/224//



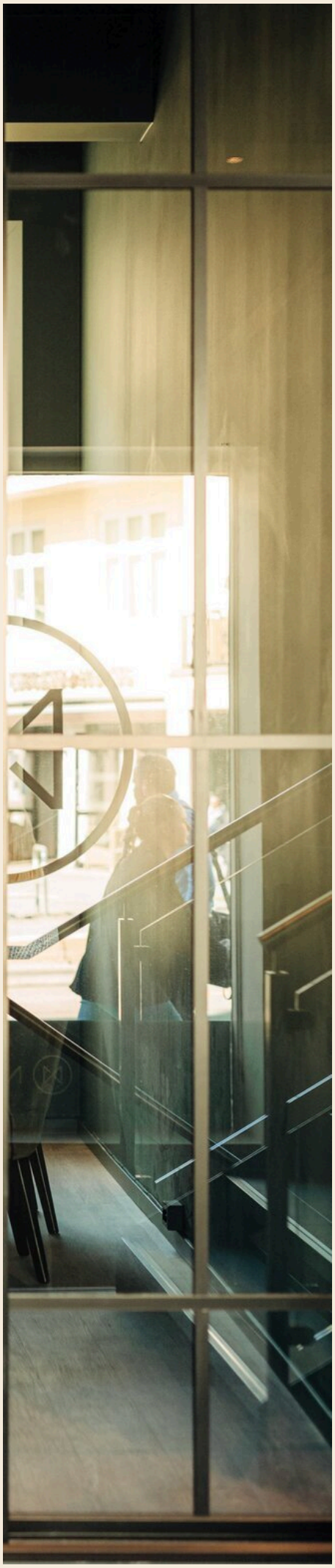
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Velkommen til

Nordvik Torshov

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.



Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **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: 29-0040/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Kurlandsåsen 29B 1479 KURLAND
Matrikkel: Gnr 83, bnr 224, snr 95 i Lørenskog kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Caroline Ephraim

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Sagene Eiendomsmegling AS
c.ephraim@nordvikbolig.no
950 17 690