NORDVIK

Kurlandsåsen 4

5 soverom | 192 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Kurlandsåsen 4

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
35	Om boligen
49	Nabolagsprofil
50	Egenerklæringsskjema
58	Tilstandsrapport
89	Vedlegg
96	Andre vedlegg
187	Kontaktinfo
191	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
193	Forbrukerinformasjon om budgivning
194	Budskjema

Salgsoppgave produsert 24.11.2025









Nøkkelinformasjon

Halvpart tomannsbolig m/garasje! Betydelig renovert i 2025 - Flere herlige uteplasser - Peis - U. etg. m/egen inngang!

Prisantydning	**8 600 000,-**
Omkostninger	**216 380,-**
Totalpris	**8 816 380,-**
BRA-i	**192 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1978**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Kurlandsåsen 4!
Dette er en innholdsrik og moderne halvpart av tomannsbolig med mange kvaliteter! Boligen holder gjennomgående høy standard, og er betydelig renovert i 2025. Bilen parkeres enkelt i garasjen, hvor det er montert elbillader.

Kurlandsåsen 4 har en attraktiv beliggenhet i et barnevennlig boligområde. Her bor du i nærheten av marka, med enkel tilgang til både offentlig transport, servicetilbud og et bredt utvalg av fasiliteter.

Verdt å merke seg:
-Halvpart tomannsbolig over to plan
-Betydelig renovert i 2025 - moderne stand
-Fem gode soverom, to delikate bad
-Underetg m/egen inngang
-Utgang til fine uteplasser m/gode solforhold
-Sentral beliggenhet med kort vei til kollektivt
-Umiddelbar nærhet til butikk, skole og barnehage

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 122 kvm
Total BRA: 122 kvm



















































Planløsning

Underetasje
BRA-i: 70 kvm
Total BRA: 70 kvm



Planskissen Er Ikke I Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil






























Kurlandsstien







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 nordvikunderøskelesen.

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0191/25

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Kurlandsåsen 4, 1479 KURLAND
Gnr 83, bnr 134, snr 1 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Selger
Kristin Häikiö

Kjøpesum og omkostninger
8 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
215 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
216 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
235 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 816 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 835 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1978

Etasje
2

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 192 kvm
BRA-e: 18 kvm
Totalt BRA: 210 kvm

Beskrivelse:

Tomannsbolig
Underetasje:
BRA-i: 70 kvm. Kjøkken/stue, bad, entré, to soverom, bod, entré 2
Total BRA: 70 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 122 kvm. Bad, kjøkken/stue, vaskerom, gang, tre soverom
Total BRA: 122 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 18 kvm.
Total BRA: 18 kvm.

Innhold
Halvpart tomannsbolig over to plan, som inneholder:
Underetasje BRA-i 70 m². Kjellerstue med kjøkken, bad, entré, to soverom, bod, entré 2
1. etasje BRA-i 122 m². Bad, kjøkken/stue, vaskerom, gang, tre soverom

I tillegg disponeres parkering i garasje.

Standard
Boligen har en særdeles god standard fra 2025, da boligen er bygd opp igjen etter brann.

UNDERETASJE
Entré:
Boligens hovedinngang er i underetasjen. I entréen er det rikelig med plass til knaggrekker, skoskap og sittebenk. Fra hallen er det trapp opp til 1. etasje.

Soverom:
Etasjens soverom har en smart skapseng. Rommet har godt med oppbevaringsmuligheter og med den smarte innredningen får du et praktisk rom som godt kan fungere som et kontor kombinert med eksempelvis gjesterom.

Entré:
I etasjen er det blitt etablert en ekstra entré med praktisk garderobeskap.

Kjellerstue med kjøkken:
Fra entréen er det inngang til en kjellerstue, som er blitt innredet med sofa og tv-møbel. Rommet er i henhold til byggetegning godkjent som kjellerstue. Det er blitt satt inn kjøkken i rommet, og dette avviker fra de siste godkjente byggetegningene samt ferdigattest, se punktet Ferdigattest for mer informasjon.

Kjøkkeninnredningen i rommet har laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, kombiskap, stekeovn og nedfelt platetopp. Over platetoppen er det tilkoblet en ventilator.

Bad:
Fra gangen mellom kjøkken og soverom er det inngang til et bad. Badet er flislagt på gulv og vegger, med en tøff kontrastvegg i flis som gir rommet karakter. Innredningen består av servantskap og overskap, speil, vegghengt toalett og dusjhjørne. I tillegg har rommet el-styrt fuktvifte.

Soverom med inngang til bod:
Det siste soverommet har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord. Fra dette soverommet er det inngang til en bod med lagringsplass. I boden står vv. bereder.

1. ETASJE
Stue:
Etasjens stue er av svært god størrelse. Rommet har generøs takhøyde, samt store vindusflater. I rommet er det god plass til stor sofaseksjon, samt tv-møbel. I tillegg er det god plass til spisebord mot kjøkkenet. Her er det god plass til et stort langbord til sosiale sammenkomster. I stuen er det montert en vedovn, denne sikrer ekstra varme i vinterhalvåret. Fra stuen er det utgang til en balkong på 9 m².

Kjøkken:
Kjøkkenet er helt nytt og fremstår som meget moderne og åpent, har flotte finesser som buede hjørner på kjøkkenøyen, lekre detaljer, og byr på rikelig med benk-/skapplass. Innredningen har laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri, samt slette skapfronter. Det er montert nye hvitevarer herav integrert oppvaskmaskin, integrert stekeovn, nedfelt platetopp og integrert ventilator. I tillegg er det satt inn integrert kjøleskap og fryser samt en kombiovn.

Bad:
Etasjen har et romslig baderom med flislagte overflater, også her har du den flotte kontrastveggen med dekorflis som gir rommet karakter. Innredningen består av servantskap med dobbel servant, speil, vegghengt spyletoalett, dusjhjørne og badekar. I tillegg har rommet el-styrt fuktvifte.

Vaskerom:
Fra gangen er det inngang til et svært praktisk vaskerom. Rommet har belegg på gulv og malte glatte flater på vegger. Her er det godt med oppbevaring i skap, praktisk benkeplass og utslagsvask. I tillegg er det satt inn opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Rommet har el-styrt fuktvifte.

Tre soverom:
Etasjen har tre soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. I gangen utenfor hovedsoverommet er det etablert en svært praktisk skyvedørsgarderobe med speilfronter som fungerer som en walk-in garderobe som byr på rikelig med oppbevaring. Soverom nr. 2 og 3 fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommene har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord. Fra det ene soverommet er det dør ut til en balkong på 10 m².

Gang:
Fra gangen er det dør ut til en herlig terrasse på hele 69 m². Her ute er det god plass til flere sittegrupper, samt grill. Det er montert pergola på den ene delen av terrassen - her kan sommerhalvåret nytes!

INNVENDIGE OVERFLATER
Gulv: Laminatgulv, flislagte gulv på bad og betonggulv i en bod,
Vegger: Malte glatte flater.
Himling: Malte glatte flater. Stedvis montert downlights.

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

Parkering
Det medfølger parkeringsplass i egen garasje, samt biloppstillingsplass(er) utenfor garasje. I tillegg disponeres en biloppstillingsplass ved søppelkasser, som deles med den andre enheten.
Det er montert elbillader utenfor garasjen. Denne er koblet til det private strømnettet for enheten.

Modernisering og påkostninger
Boligen ble gjenoppbygd i 2025 etter brann desember 2024. Følgende ble ikke byttet:
- Trapp: én håndløper og én spile ble byttet, ellers original i malt merbau
- Alle bygningsdeler i leca og betong (grunnmur, yttervegger, bærevegger i underetasjen)
- Varmtvannsbereder fra 2021. Sikkerhetsventilen ble byttet November 2025
- Sikringsskapet i hybel er originalt; nye ledninger ført
- Hovedkran og kobberrør frem til første fordeler er originale; resten nytt rør-i-rør system
- Hvitevarene på kjøkkenet nede er ca 6 år gamle
- Blandebatteri på kjøkken og bad nede er fra 2022
- Vinduene i underetasjen ble ikke byttet etter

brannen. Vinduet i soverommet innenfor trappa er fra 2024; de to vinduene i kjellerstua og i soverommet i hybelen er av eldre årgang.
- I entréen er gulv og gulvvarme montert oppå eksisterende flisgulv
- Deler av reisverket og bærende takkonstruksjon over stua oppe ble tørris-blåst og ivaretatt; resten er byttet
- Garasjen ble ikke berørt av brann; elektrisk anlegg og elbillader montert mai 2020 er ikke endret.
- Balkong mot øst er original, terrassebord byttet 2018.
- Balkong over inngangspartiet fikk ny membran i 2019, nye terrassebord 2023
- Hvitt PVC-rekkverk med lys på begge balkonger og ved pergola montert vinteren 2022-2023
- Pergola er fra 2022
- Lysgrav i betong er fra 2024; den andre er eldre
- Rekkverk langs trappa opp til inngangen er av eldre dato
- Betongtrapper og platåer er originale
- Tørkestativet er av ukjent alder

Ting som ble byttet etter brann (listen er antakelig ikke uttømmende). Alt arbeide ble utført av NSU Nordic Service Union AS (entreprenør); BT-Bygg AS (tømrer), Sanitær og Varme Vakta AS (rør), Dag Støfring (murer), TRG Elektro AS (strøm). Dokumentasjon foreligger.
- Begge bad
- Indre og ytre kledning
- Tak, takplater, snøstoppere, nedløpsrør, takrenner
- Isolasjon
- Maling
- Vaskerom
- Rørsystemer, nye soilrør, nye avløpsrør
- Nytt elektrisk anlegg (unntatt garasje og selve sikringsskapet i hybel)
- Begge kjøkken (montert av Kvik på vegne av BT Bygg)
- Vinduer
- Balkongdører
- Inngangsdører
- Nettverkspunkter, brannmur, switch, aksesspunkter
- Alarmsystem med vannvarsling, brannvarsling, overvåkning av dører, dørlåser
- Terrasse

Sammendrag selgers egenerklæring
- 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: Hele vår seksjon ble gjenoppbygget av IF boligforsikring etter brann. Arbeidet ble utført mellom mai - november 2025. Begge bad ble bygget på nytt. Bad nede bekostet av oss i forbindelse med gjenoppbyggingen. Snekkerarbeid: BT Bygg AS Rørlegger: Sanitær- og varmevakta AS Flis: Dag Støfring (enkeltmannsforetak) Elektriker: TRG-elektro AS Ansvarlig entreprenør: NSU Nordic Service Union AS

- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble utført mellom mai - november 2025. Rørlegger: Sanitær- og varmevakta AS Flis: Dag Støfring (enkeltmannsforetak) Ansvarlig entreprenør: NSU Nordic Service Union AS

- Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Snekkerarbeid: BT Bygg AS Rørlegger: Sanitær- og varmevakta AS Flis: Dag Støfring (enkeltmannsforetak) Elektriker: TRG-elektro AS Ansvarlig entreprenør: NSU Nordic Service Union AS

- Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hele vår seksjon ble gjenoppbygget av IF boligforsikring etter brann. Arbeidet ble utført mellom mai - november 2025. All innvendig og utvendig kledning og isolasjon ble revet, Bærekonstruksjonen av treverk og leca ble i hovedsak stående intakt, men deler av bærende tak-konstruksjon måtte byttes. Hele taket er nytt (bortsett fra bæring), all isolasjon byttet og oppgradert til dagens standard (TEK 17), nye gulv, ny ytre kledning av treverk på vår del av huset, alle vinduer i 2. etg er byttet, alle innedører, balkongdører og ytterdører er byttet, alle vannrør fra fordeler i kjelleren er byttet, avløpsrør og soilrør ned til kjeller er byttet, elektrisk anlegg bortsett fra boden i utleiebiten og i garasjen er byttet etter brann, peis er erstattet. Elektrisk anlegg og elbillader i garasjen ble montert i 2020 Snekkerarbeid: BT Bygg AS Rørlegger: Sanitær- og varmevakta AS Flis: Dag Støfring (enkeltmannsforetak) Elektriker: TRG-elektro AS Ansvarlig entreprenør: NSU Nordic Service Union AS

- Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Nei. Eventuell kommentar: Ikke kjent med endringer. Vi har flyttet nedløp fra taket vekk fra bygget.

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hele vår seksjon ble gjenoppbygget av IF boligforsikring etter brann. Arbeidet ble utført mellom mai - november 2025. Elektriker: TRG-elektro AS Ansvarlig entreprenør: NSU Nordic Service Union AS

- Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Nei. Eventuell kommentar: Anlegget er nytt.

- Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lys, stikk, lite sikringsskap og elbillader montert i 2020 av Mer Elektro AS på vegne av elektroimportøren AS.

- Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hele vår seksjon ble

gjenoppbygget av IF boligforsikring etter brann. Arbeidet ble utført mellom mai - november 2025. Begge bad, vaskerom, og begge kjøkken ble bygget på nytt. Nye vannrør med rør-i-rørsystem trukket fra fordelersystem i bod nede. Avløpsrør og soilrør byttet ned til gulv i kjelleren og avløpsrør fra kjøkken oppe frem til det går ned i naboens del av bygget (som ikke ble berørt av brannen). Rørlegger: Sanitær- og varmevakta AS Ansvarlig entreprenør: NSU Nordic Service Union AS

- 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.? Ja, faglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygget har blitt utvidet flere ganger etter byggeår, før vi kjøpte i 2014. Tidligere eier har oppgitt at det er gjort tilbygg på stuen. Dette er godkjent av kommunen i 2014. Romløsningen i 2. etg ble endret noe ved gjenoppbygging i 2025, med flytting av ikke-bærende vegger - dette er ikke søknadspliktig. Vi har søkt om og fått godkjent bruksendring av rom i kjelleretasjen til soverom og kjellerstue godkjent for varig opphold høsten 2025.

- Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hele vår seksjon ble gjenoppbygget av IF boligforsikring etter brann. Arbeidet ble utført mellom mai - november 2025. All innvendig og utvendig kledning og isolasjon ble revet, Bærekonstruksjonen av treverk og leca ble i hovedsak stående intakt, men deler av bærende tak-konstruksjon måtte byttes. Hele taket er nytt (bortsett fra bæring), all isolasjon byttet og oppgradert til dagens standard (TEK 17), nye gulv, ny ytre kledning av treverk på vår del av huset, alle vinduer i 2. etg er byttet, alle innedører, balkongdører og ytterdører er byttet, alle vannrør fra fordeler i kjelleren er byttet, avløpsrør og soilrør ned til kjeller er byttet, elektrisk anlegg bortsett fra boden i utleiebiten og i garasjen er byttet etter brann, peis ble byttet i 2023 og blir trolig erstattet. Elektrisk anlegg og elbillader i garasjen ble montert i 2020. Rekkverk ute ble byttet i 2023, med deler byttet etter skade i 2025. Terrasse byttet i sin helhet oktober 2025. Sprekk i betongtrapp ved inngangspartiet blir reparert av BT Bygg oktober 2025. Snekkerarbeid: BT Bygg AS Rørlegger: Sanitær- og varmevakta AS Flis: Dag Støfring (enkeltmannsforetak) Elektriker: TRG-elektro AS Ansvarlig entreprenør: NSU Nordic Service Union AS

- Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Nei Eventuell kommentar: Nye bad.

- 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) Ja. Beskriv: Det ble oppdaget noe forhøyet fukt i kjellerens sør-vestlige hjørne i 2023. Nedløpet fra taket gikk ned i grunnen rett ved hjørnet og det manglet et stykke grunnmursplast rundt lufteluke ved hjørnet. Nedløpet ble flyttet vekk fra veggen, grunnmursplast ble lagt tett. Senere måling i 2024 viste ingen fukt.

- Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. Ja. Beskriv: Skjeggkre oppdaget i 2023. Behandlet av Anticimex, og det har ikke vært observert skjeggkre siden. Huset har siden brent og blitt gjenoppbygget.

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

- Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene? Nei. Eventuell kommentar: Rommene er godkjent til varig opphold, men er del av samme boenhet. Disse har vært leid ut som del av egen bolig.

- Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja. Oppgi type rapport og årstall: Det skal foreligge en rapport etter brannen. Vi har fått beskjed om at det vil foreligge en rapport etter gjenoppbyggingen når den er ferdig.

- Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I tidligere salgsoppgave fra 2013 er bruttoareal, bruksareal, areal i P-rom og tomteareal oppgitt.

- Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen? Ja. Beskriv: I henhold til salgsoppgave fra 2013 foreligger det midlertidig brukstillatelse for enebolig datert 09.03.79 og midlertidig brukstillatelse for tilbygg datert 07.07.88. Ferdigattest for tomannsbolig foreligger ikke, men seksjonsbegjæring er tinglyst. Det foreligger ferdigattest for tilbygg på stue fra 2014 og for bruksendring av rom i underetasjen til varig opphold i 2025. I forbindelse med brannen i 2024 ble det gitt tillatelse fra kommunen til riving og gjenoppbygging. Ferdigattest for dette arbeidet foreligger ikke, men skal fremskaffes av If.

Bygningssakkyndig
Jo Henrik Stigen

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 24.11.2025
Bygning:
Tomannsbolig med saltak tekket med takplater. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til synlig fjell på tomten. Renner, nedløp og beslag i

aluminium. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke er stadfestet.

Vinduer:
Malte trevinduer med 3-lags glass i 1. etasje fra 2025
Malte trevinduer med 2- lags glass i underetasjen

Dører:
Malte ytterdør med glassfelt. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2025
Innerdører i trekarm med malt listverk.

Trapper:
Utvendige betong trapp
Innvendige tretrapper mellom etasjene.

Balkong/terrasse:
Utgang fra stue til balkong med tregulv, størrelse er 9m2.
Utgang fra soverom til balkong med tregulv, størrelse er 10m2.
Utgang fra gang til en terrasse med tregulv, størrelse er 69m2

VVS-installasjoner:
Synlig vannrør av materialtype kobber/ rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult. Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder. Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.
Brannslukker og røykvarsler.
Det er installert varmepumpe.
281 liters varmtvannstank fra 2020

Luftbehandling:
Naturlig ventilasjon i boligen med luke i yttervegger. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Elkraft:
2 anlegg med automatsikringer.

Garasje:
Garasje utført med støpt dekke, garasjeport, lys og strøm. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
TG3 med store eller alvorlige avvik:
Utvendig - Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Mangler rekkverk, noe som utgjør en vesentlig sikkerhetsrisiko og er i strid med gjeldende forskriftskrav. Det anbefales umiddelbar montering av rekkverk i henhold til byggteknisk forskrift. Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Monter rekkverk som oppfyller gjeldende krav til høyde (min. 1,0 m for balkonger over 3 m fallhøyde) og lysåpning (maks 0,10 m for barnesikring). Sørg for fagmessig innfesting og kontroll av festepunkter. Dokumenter utførelsen med bilder og samsvarserklæring fra håndverker.
Kostnadsestimat: Under 10 000

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig - Vinduer - underetasje: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Høy alder på glassene med potensiell risiko for punktering og redusert isoleringsevne. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Vinduer må justeres. Elder vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn. Vurder utskifting av eldre isolerglass, spesielt ved tegn til punktering eller dårlig isolasjon. Følg med på eventuelle tegn til punktering (dugg mellom glasslag, misfarging).

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk er målt til 97cm på balkong fra stue. Rekkverket er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Selv om det ikke er krav om utbedring, kan lav høyde utgjøre en sikkerhetsrisiko. Monter rekkverk som oppfyller gjeldende krav til høyde (min. 1,0 m for balkonger over 3 m fallhøyde) og lysåpning (maks 0,10 m for barnesikring). Sørg for fagmessig innfesting og kontroll av festepunkter. Dokumenter utførelsen med bilder og samsvarserklæring fra håndverker.

Innvendig - Overflater - 2: Det er registrert riss i betonggulvet i rommet hvor varmtvannsbereder er plassert. Skadene vurderes som moderat og bør følges opp med nærmere undersøkelser for å avdekke årsak og eventuelt fuktinntrengning. Ingen umiddelbare kostnader. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. Kartlegg omfanget av rissene og vurder årsak (f.eks. svinn, setning, fukt). Utfør fuktsøk for å avdekke eventuell fuktskade. Tett riss med egnet reparasjonsmørtel eller epoxy dersom det er gjennomgående.

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert noen skjevheter. Det er flere rom som er nivilert,

ikke alle rom med avvik blir nevnt. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendig - Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig - Rom Under Terreng: Innvendig utforede vegger i rom under terreng regnes som en risikokonstruksjon i henhold til NS 3600 og forskrift til avhendingslova § 2-23. Dette skyldes at konstruksjonen kan skjule fuktproblemer i bakveggen, og at det ofte er vanskelig å kontrollere tilstanden bak utforingen uten destruktive inngrep. Selv om det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen, kan dette variere med årstid og værforhold. Det anbefales jevnlig kontroll av fuktforholdene, spesielt etter perioder med mye nedbør eller snøsmelting. Vurder fuktmåling på flere punkter, spesielt bak utforinger, ved hjelp av egnet måleutstyr eller fuktteknikker. Dersom det oppdages fukt, bør det vurderes å åpne konstruksjonen for nærmere inspeksjon og eventuelt fjerne utforingene. Kontrollér at utvendig drenering er tilstrekkelig og fungerer som forutsatt. Ved eldre drenering (>30 år) bør utskifting vurderes.

Tekniske installasjoner - Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er påvist mangelfull ventilasjon i ett rom. Dette kan gi dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader. Det anbefales å utbedre ventilasjonsløsningen for å sikre tilfredsstillende inneklima. Dette gjelder ett soverom i underetasje hvor ett klesskap er plassert foran ventilasjonsluke. Kontroller eksisterende ventilasjonsanlegg og ventiler for funksjon. Etabler eller forbedre ventilasjonsløsning

Tomteforhold - Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er registrert noe fukt i gulv i bod. Kjeller av denne årgang vil normalt være belastet med kapillært oppsug fra grunnen. Topplisten på grunnmuren dekker ikke drensplaten stedvis, noe som kan redusere dreneringseffekten og øke risikoen for fuktinntrenging. Etterse hele overgangen mellom topplist og drensplate. Juster eller bytt topplisten slik at den dekker drensplaten fullstendig. Kontroller samtidig at drensplaten er intakt og godt festet.

Tomteforhold - Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Dette forholdet medfører økt risiko for vannansamlinger i tilknytning til bygningskroppen, særlig ved kraftig nedbør eller snøsmelting. Slike vannansamlinger kan føre til fuktinntrengning, redusert levetid på konstruksjoner under terreng, og i verste fall skader på grunnmur og dreneringssystem.

Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Våtrom - 1. Etasje - Bad - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Våtrommet mangler tilluftsventilering, noe som kan gi dårlig luftutskifting og økt risiko for fuktskader og mugg. Det anbefales å etablere ventil eller spalte for å sikre tilfredsstillende ventilasjon. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Innhent dokumentasjon, om mulig.

Våtrom - 1. Etasje - Vaskerom - Ventilasjon: Det er elektrisk styrt fultvifte. Ikke funksjonstestet på befaringsdag.

Våtrom - Underetasje - Bad - Ventilasjon: Det er elektrisk styrt fuktvifte. Ikke funksjonstestet på befaringsdag.

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

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: Integrerte hvitevarer på begge kjøkken
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Dagens eier har leid ut del av underetasje som hybel i 2024 for kr. 14.500,- per mnd. Det er egen separat inngang til denne delen av boligen. Arealet er godkjent som rom for varig opphold. Kjøkkenet som er satt inn i denne delen er ikke tegnet inn på byggetegningen som er godkjent hos kommunen. Rommet er kun godkjent som kjellerstue, ikke med kjøkken, se nedenfor og punkt om ferdigattest.

Lørenskog kommune har i kommuneplanen, vedtatt 15. mars 2023, bestemt at det ikke tillates oppdeling av

boenheter til hybler. Det vises til aktuell bestemmelse gjengitt under:

7.3 Hybler
Det tillates ikke oppdeling av boenheter til hybler.

Retningslinje for hybler:
Situasjoner hvor en boenhet bygges om og splittes opp i flere deler som reelt sett fungerer som selvstendige boenheter uten at det oppfyller teknisk forskrifts krav til selvstendig boenhet, omfattes av bestemmelsen.

Boenheter skal heller ikke på annen måte ombygges eller tilrettelegges slik at brukens karakter endres utover det som er alminnelig og forsvarlig bruk til bolig, som boenheten og tomta er beregnet for. Antallet beboere skal stå i rimelig forhold til størrelse og romløsning.

Bestemmelsen innebærer samtidig ikke noe forbud mot å tilrettelegge for store familier. Det er heller ikke noe forbud mot at personer som ikke har en familierelasjon kan bo sammen.

I reguleringsplan er kan det etter en konkret vurdering av relevante forhold som hensyn til bokvalitet, infrastruktur og så videre, fastsettes særskilte bestemmelser som åpner for alternative boformer som ellers vil kunne anses å falle inn under bestemmelsen.

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

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Elektrisk oppvarming, gulvvarme på badene, vaskerom, entreer, stue/kjøkken underetasje, alle soverom unntatt ett i underetasje samt fyring med varmepumpe.

Informasjon om strømforbruk
Huset er bygget opp igjen med isolasjon etter TEK 17 standarden, med 5 cm tykkere isolasjon i alle yttervegger og isolerglass i alle vinduer. Huset var dårlig isolert før, særlig med trekk fra de store vinduene i stua. Forventet forbruk til oppvarming blir betydelig lavere.
Forbruk i 2024: nede ca 8000 kWh. Oppe: ca 18500 kWh

Økonomi

Felleskostnader
Inkluderer: Ingen felleskostnader. Men felles byggforsikring hvor denne seksjonen betaler 2/3 av forsikringen.

Kommunale avgifter
Kr 24 364,-pr. 2025

De kommunale avgiftene inkluderer vann, avløp, feiing og renovasjon.

Fakturert beløp i 2024:
Avløp 9 660,00 kr
Feiing 574,95 kr
Renovasjon 7 018,56 kr
Vann 8 819,88 kr
Sum 26 073,39 kr

Velavgift
Kr 100,- pr. år
Medlemskap i Kurland vel. Kr. 100,- per husstand.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 15 800,- pr år (deles med snr. 2, hvor 2/3 av beløpet betales av snr. 1).
- Alarm fra Homely kr 199,- pr mnd.
- Fibernett fra Global Connect kr 649,- pr mnd.
- Vedkostnader til fyring i stue.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 041 943,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 8 167 772,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens

nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Global Connect

Sameiet

Informasjon om fellesgjeld
Seksjonen har ingen andel fellesgjeld og ei heller noen gang hatt noe fellesgjeld.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 623 kvm (Eiertomt)
Felles tomt med nabo i seksjon 2. Tomten er delt iht. sameieravtale.

Denne seksjonens tomt er opparbeidet med terrasse med pergola, gressplen og naturtomt. Det er parkering på egen p-plass eller i garasje.

Adkomst
Se vedlagte kartskisse i annonsen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Kurlandsåsen 4 har en attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde. Her bor du i nærheten av marka, med enkel tilgang til både offentlig transport, servicetilbud og et bredt utvalg av fasiliteter.

I tillegg til den sentrale beliggenheten, byr området på flotte naturopplevelser rett i nærheten. Fra Kurland har du kort vei til populære turområder i Rælingsåsen, med blant annet mulighet for å gå opp til Bjønnåsen – kjent for en av Østmarkas beste utsikter. Det finnes også merkede stier fra Marikollen som leder til flere fine turdestinasjoner. I nærområdet finner du turvei til badeplassen ved Åmotdammen, samt Lørenskog Skiklubbs hytte og den nyere lysløypa i området. I tillegg er det kort vei til både fotballbane, skøytebane og svømmehall – perfekt for en aktiv hverdag året rundt.

Marikollen er en innholdsrik idrettspark, med fasiliteter som hopp- og alpinbakke, lysløyper, skøytebane, flere fotballbaner og en romslig kafeteria/varmestue. Her finner du også Marikollhallen, hvor blant annet Rælingen Klatreklubb holder til. Området er et ideelt utgangspunkt for turer innover marka, og Rælingen kommune har tilrettelagt for stolpejakt – en spennende aktivitet for både barn og voksne.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres hos blant annet Coop Extra eller Kiwi i nærområdet. For et bredere utvalg av butikker og servicetilbud, er det kort vei til Strømmen Storsenter med over 200 butikker og spisesteder. I tillegg har du både Metro og Triaden kjøpesentre i Lørenskog innen rekkevidde. Lillestrøm ligger også nærme, og byr på et variert utvalg av butikker, hyggelige restauranter, kino og andre urbane fasiliteter.

Området har gode muligheter for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplasser er Løvenstadveien og Sandbekkhallen, begge kun få minutters gange fra eiendommen. Herfra går det hyppige bussavganger – opptil hvert 5. minutt i rushtiden – med kun 13 minutters reisetid til Lillestrøm, 22 minutter til Helsfyr og 29 minutter til Oslo sentrum. Fra Lillestrøm stasjon går det hyppige togavganger, med kun ca. 10 minutter til Oslo S og 12 minutter til Oslo Lufthavn. Reiser du med bil, er det omtrent 3 minutter til Strømmen, 5 minutter til Lillestrøm, 15 minutter til Oslo S og 27 minutter til Oslo Lufthavn – noe som gjør området svært pendlervennlig.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Bolighuset på eiendommen er opprinnelig oppført som enebolig, men er i senere tid blitt ombygget til tomannsbolig. Tomannsboligen består i dag av to selvstendige seksjoner og ble seksjonert i 1994, som deler innkjøring, halve garasjen og adkomst til inngangspartiet. Det er seksjon 1 som her selges.

Eiendommen ble skadet i brann desember 2024, og har i ettertid blitt gjenoppbygget gjennom selgers forsikringsselskap IF. Per 24.11.2025 foreligger det ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på gjenoppbyggingen, men forsikringsselskapet vil sørge for at dette blir utstedt. Saken omfatter da tillatelse til vesentlig reprasjon med saksnummer 25/4409-6 hos Lørenskog kommune. Selger vil sørge for at ferdigattest fremskaffes og all risiko tilknyttet dette. Se info om saken: https://innsyn.onacos.no/lorenskog/postliste/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2020050974&

Kommunen har sendt brev til selger 25.11.2025 hvor de skriver at formuleringen om "to rom" i ferdigattesten av 12.11.2025 er feil. Ferdigattesten gjelder hele tiltaket. I brevet står det: "Kommunen bekrefter at ferdigattesten gjelder for hele tiltaket, som omfatter oppføring av fire rom, i tråd med godkjente tegninger vedlagt i ferdigattesten. Opplysningen om to rom er feilregistrert i systemet og ikke en begrensning av tiltaket."

Videre er det utstedt ferdigattest for bruksendring 12.11.2025. Bruksendring fra 2025 gjelder omgjøring av "Disp" rom i underetasjen til oppholdsrom. I underetasjen er det blitt innredet entré/vindfang og et soverom tilknyttet husets hoveddel, samt innredet en hybel

bestående av entré, bad, stue/kjøkken, soverom og bod. Hybelen har intern tilgang til hovedhuset, samt egen ytterdør fra bakkeplan.

I søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel fremkommer det at selger har søkt om følgende:
"Søknad om bruksendring av rom i kjelleretasje er mottatt 15.08.2025. Mangelbrev ble sendt 10.10.2025, etterspurt dokumentasjon ble mottatt 14.10.2025. Søknaden ble komplett 14.10.2025. Ferdigattest på tiltaket utsendt 12.11.2025.

Søknaden gjelder bruksendring av disponibelt rom til soverom, bod og kjellerstua, hall til soverom, og bod til vindfang. Bruksendringen er i seksjon 1 i underetasje i en horisontaldelt tomannsbolig".

I underetasjen er det som nevnt ovenfor blitt utstedt ferdigattest for bruksendring. Det gjøres oppmerksom på at det i godkjente tegninger datert 13.10.2025 er tegnet inn kjellerstue, ikke stue med kjøkken, slik boligen i dag fremstår. Fremtidig fortsatt bruk av boligen er ny eiers risiko.

Dagens planløsning avviker fra de siste godkjente byggetegningene. I 1. etasje er kjøkken blitt åpnet opp mot stue, og vegg er blitt revet. Badet er blitt flyttet ca 1 m inn i en opprinnelig gang, vaskerom er flyttet ca 0,5m, det er etablert inngang til soverom mellom trappeløp og bad. Videre er det blitt satt inn balkongdør med utgang til balkong fra soverom. Gang mellom entré og soverom er en opprinnelig bod og benyttes i dag som walk-in garderobe, og soverommet innenfor boden er blitt gjort større ved å fjerne vegger. Det er blitt bygget stor terrasse tilknyttet inngangspartiet, samt overbygget terrasse og trapp ned til hagen.

Det foreligger ferdigattest for påbygg/tilbygg, søknad om tillatelse og dispensasjon på eiendommen datert 20.02.2014. Påbygg/tilbygg fra 2014 gjelder en del av husets stue i 1. etasje.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nyoppført enebolig med garasje på eiendommen datert 09.03.1988. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes. Dokumenter fra 1988 lister opp momenter som skulle rettes opp.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Basert på samtaler med kommunen anses disse sakene som lukket. Nedenfor beskrives punktene som var registrert som åpne hos kommunen i 1998.
Her er listen for hva som måtte utføres i 1988 for å evt få ferdigattest den gangen:

Kjeller:
1. Foreta en del innredning i kjellerstue, wc og boder.

1. etg:
2. Anordne friskluftspalte i dør til badet med min 100 cm2 fri åpning.

Garasje:
3. Sørge for gasstett vegg mot u-etg.

Utvendig:
4. Innliste rundt garasjeport og rundt vinduer i u-etg. Montere sålebenk under vinduene.
5. Montere permanent trapp til terrassen og til kjøkkeninngang.
6. Montere nedløp og utkaster fra takrenner.
7. Montere vannbord på vinduer.
8. Planere og rydde tomten.
9. Ferdiggjøre beising av fasader.
10. Montere husnummerskilt.
11. Montere sålebenkbeslag på 3 vinduer i 1. etg.
12. Beslå utstikkende dragere.
13. Montere permanent søyle under tak ved kjøkkeninngang.
14. Sørge for kommuneingeniørens endelige underskrift på at siktkravene i henhold til avkjøringstillatelsen datert 27.06.78 er oppfylt.

Arbeidene under punkt 2, 3, 4, 6, 7, 10, 11, 12 og 13 skulle være utført straks. De øvrige punktene skulle være utført innen 08.03.1980. Det er ikke blitt utstedt ferdigattest for tiltaket i ettertid.

Videre er det blitt utstedt midlertidig brukstillatelse for tilbygg til bolighus på eiendommen, datert 07.07.1988. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

Hybelleilighet:
1. Montere mekanisk ventilasjon på bad/wc og vaskerom.

Utvendig:
2. Montere permanent trapp til kjøkkeninngang/stueutgang.
3. Montere renner med nedløp og utkaster.
4. Planere og rydde tomten.

Arbeidene under punkt 1 skulle være utført innen 1 måned. De øvrige arbeidene skulle vært utført innen 1 år fra attestens utstedelsesdato. Det er ikke blitt utstedt ferdigattest for tiltaket i ettertid.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

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.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Området rundt er regulert til frittliggende småhusbebyggelse, vegareal, friområde, felles lekeområde for barn, område for forretning, gangvei, konsentrert småhusbebyggelse mm.

Reguleringsplan: Kurland
- Delareal 623 m2. Formål: konsentrert småhusbebyggelse

Bebyggelsesplan: Kurland, delfelt 8 og 9
- Delareal 623 m2. Formål: frittliggende småhusbebyggelse

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel
- Delareal 624 m2. Arealbruk: boligbebyggelse, nåværende

Hushjørnet på nordøstre side stikker utenfor tomtegrensen.

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

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire i grunnen. I tillegg ligger eiendommen i et område med middels til lav aktsomhetsgrad av radon i grunnen.

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

1977/9145-2/8 11.11.1977 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Tinglyst på bnr.118 som er sammenføyet med denne eiendom. Bestemmelse om vedlikehold. Med flere bestemmelser. Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 83 BNR: 134
Kommentar:

1978/3216-3/8 22.05.1978 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Pliktig medlemskap i velforening m.v. Bestemmelse om generende virksomhet. Bestemmelse om vann/kloakkledning. Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 83 BNR: 134
Kommentar:

1994/5590-1/8 22.04.1994 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 2/3

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.

Eiendommen har husforsikring gjennom If, med polisenummer 0399376. Det er felles byggforsikring hvor denne enheten betaler 2/3 av forsikringspremien.

Boligen er skadet i brann. For mer informasjon om hendelsen ta kontakt med megler.

Sameiet er ikke formalisert med styre, det foreligger derfor ikke budsjett, regnskap eller årsberetning. Fakturaer betales fortløpende etter hvert som de forfaller.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt

salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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. 90 000,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Nordvik Ekstra Large kr. 11 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Foto kr. 9 000,-
Tilstandsrapport ca. kr. 20 000,-

Samlet skal selger betale kr. 196 490,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven
- Selgers egenerklæring, datert 24.11.2025
- Tilstandsrapport, datert 24.11.2025
- Energiattest, datert 24.11.25
- Reguleringsplankart, datert 06.11.2025
- Kommuneplankart, datert 06.11.2025

- Midlertidig brukstillatelse, datert 09.03.1979, 07.07.1988
- Byggemeldte tegninger, datert 24.07.1978, 16.05.1984, 17.10.1985, 09.10.1987
- Servitutter
- Seksjonering

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 26. november 2025

Megler
Silje Hanevik Eia, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91860848

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

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

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

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

Kurlandsåsen 4

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	7 min 0.6 km
Hammer skole (8-10 kl.) 319 elever, 25 klasser	8 min 4 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 364 elever, 33 klasser	9 min 4.1 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 565 elever, 37 klasser	12 min 6.1 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	7 min 2.9 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	8 min 3.8 km

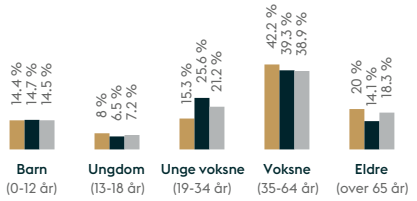
Offentlig transport

Løvenstadvegen Linje 300, 300E, 360	3 min 0.3 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	8 min 3.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 19.3 km
Oslo Gardermoen	34 min

Barnehager

Kurland barnehage (1-5 år) 77 barn	5 min 0.4 km
Løvenstad barnehage (1-5 år) 68 barn	8 min 0.7 km
Løvlia barnehage (1-5 år) 72 barn	8 min 0.7 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

Sandbekken fotballbane	5 min
Kurland balløkke (bingen)	5 min
Fresh Fitness Strømmen	21 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 2025

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Haikio, Kristin	9578-5993-4-1980869	2025-11-24 22:17:11

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
24. nov. 2025

Oppdragsnummer
65-0191/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kurlandsåsen 4, 1479 KURLAND

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Kristin Häikiö

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. februar 2014

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: 0399376
Forsikret i: If

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: Hele vår seksjon ble gjenoppbygget av IF boligforsikring etter brann. Arbeidet ble utført mellom mai - november 2025. Begge bad ble bygget på nytt. Bad nede bekostet av oss i forbindelse med gjenoppbyggingen. Snekkerarbeid: BT Bygg AS Rørlegger: Sanitær- og varmevakta AS Flis: Dag Støfring (enkeltmannsforetak) Elektriker: TRG-elektro AS Ansvarlig entreprenør: NSU Nordic Service Union AS

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble utført mellom mai - november 2025. Rørlegger: Sanitær- og varmevakta AS Flis: Dag Støfring (enkeltmannsforetak) Ansvarlig entreprenør: NSU Nordic Service Union AS

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Snekkerarbeid: BT Bygg AS Rørlegger: Sanitær- og varmevakta AS Flis: Dag Støfring (enkeltmannsforetak) Elektriker: TRG-elektro AS Ansvarlig entreprenør: NSU Nordic Service Union AS

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hele vår seksjon ble gjenoppbygget av IF boligforsikring etter brann. Arbeidet ble utført mellom mai - november 2025. Innvendig og utvendig kledning og isolasjon ble revet, Bærekonstruksjonen av treverk og leca ble i hovedsak stående intakt, men deler av bærende tak-konstruksjon måtte byttes. Taket er nytt (bortsett fra bæring), isolasjon byttet og oppgradert til dagens standard (TEK 17), nye gulv, ny ytre kledning av treverk på vår del av huset, alle vinduer i 2. etg er byttet, innedører, balkongdører og ytterdører er byttet, vannrør fra fordeler i kjelleren er byttet, avløpsrør og soilrør ned til kjeller er byttet, elektrisk anlegg bortsett fra boden i hybel og i garasjen er byttet etter brann, vedovn er erstattet. Elektrisk anlegg og elbillader i garasjen ble montert i 2020 Snekkerarbeid: BT Bygg AS Rørlegger: Sanitær- og varmevakta AS Flis: Dag Støfring (enkeltmannsforetak) Elektriker: TRG-elektro AS Ansvarlig entreprenør: NSU Nordic Service Union AS

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent med endringer. Vi har flyttet nedløp fra taket vekk fra bygget.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hele vår seksjon ble gjenoppbygget av IF boligforsikring etter brann. Arbeidet ble utført mellom mai - november 2025. Elektriker: TRG-elektro AS Ansvarlig entreprenør: NSU Nordic Service Union AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Anlegget er nytt.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lys, stikk, lite sikringsskap og elbillader montert i 2020 av Mer Elektro AS på vegne av elektroimportøren AS.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hele vår skssjon ble gjenoppbygget av IF boligforsikring etter brann. Arbeidet ble utført mellom mai - november 2025. Begge bad, vaskerom, og begge kjøkken ble bygget på nytt. Nye vannrør med rør-i-rør-system trukket fra fordelersystem i bod nede. Avløpsrør og soilrør byttet ned til gulv i kjelleren og avløpsrør fra kjøkken oppe frem til det går ned i naboens del av bygget (som ikke ble berørt av brannen). Rørlegger: Sanitær- og varmevakta AS Ansvarlig entreprenør: NSU Nordic Service Union AS

---

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygget har blitt utvidet flere ganger etter byggeår, før vi kjøpte i 2014. Tidligere eier har oppgitt at det er gjort tilbygg på stuen. Dette er godkjent av kommunen i 2014. Romløsningen i 2. etg ble endret noe ved gjenoppbygging i 2025, med flytting av ikke-bærende vegger - dette er ikke søknadspliktig. Vi har søkt om og fått godkjent bruksendring av rom i kjelleretasjen til soverom og kjellerstue godkjent for varig opphold høsten 2025.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hele vår seksjon ble gjenoppbygget av IF boligforsikring etter brann. Arbeidet ble utført mellom mai - november 2025. Innvendig og utvendig kledning og isolasjon ble revet, Bærekonstruksjonen av treverk og leca ble i hovedsak stående intakt, men deler av bærende tak-konstruksjon måtte byttes. Taket er nytt (bortsett fra bæring), isolasjon byttet og oppgradert til dagens standard (TEK 17), nye gulv, ny ytre kledning av treverk på vår del av huset, alle vinduer i 2. etg er byttet, innedører, balkongdører og ytterdører er byttet, vannrør fra fordeler i kjelleren er byttet, avløpsrør og soilrør ned til kjeller er byttet, elektrisk anlegg bortsett fra boden i hybel og i garasjen er byttet etter brann, vedovn erstattet. Elektrisk anlegg og elbillader i garasjen ble montert i 2020. Rekkverk ute ble byttet i 2023, med deler byttet etter skade i 2025. Terrasse byttet oktober 2025. Sprekk i betongtrapp ved inngangspartiet blir reparert av BT Bygg oktober 2025. Snekkerarbeid: BT Bygg AS Rørlegger: Sanitær- og varmevakta AS Flis: Dag Støfring (enkeltmannsforetak) Elektriker: TRG-elektro AS Ansvarlig entreprenør: NSU Nordic Service Union AS

---

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

Eventuell kommentar: Nye bad.

---

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)

Ja

Beskriv: Det ble oppdaget noe forhøyet fukt i kjellerens sør-vestlige hjørne i 2023. Nedløpet fra taket gikk ned i grunnen rett ved hjørnet og det manglet et stykke grunnmursplast rundt lufteluke ved hjørnet. Nedløpet ble flyttet vekk fra veggen og lagt ned rør vekk fra huset, grunnmursplast ble lagt tett. Senere måling i 2024 viste ingen fukt.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Skjeggkre oppdaget i 2023. Behandlet av Anticimex, og det har ikke vært observert skjeggkre siden. Huset har siden brent og blitt gjenoppbygget.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

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

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

Eventuell kommentar: Rommene er godkjent til varig opphold, men er del av samme boenhet. Disse har vært leid ut som del av egen bolig.

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det skal foreligge en rapport om skade etter brannen.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I tidligere salgsoppgave fra 2013 er bruttoareal, bruksareal, areal i P-rom og tomteareal oppgitt.

---

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

Ja

Beskriv: I henhold til salgsoppgave fra 2013 foreligger det midlertidig brukstillatelse for enebolig datert 09.03.79 og midlertidig brukstillatelse for tilbygg datert 07.07.88. Ferdigattest for tomannsbolig foreligger ikke, men seksjonsbegjæring er tinglyst. Det foreligger ferdigattest for tilbygg på stue fra 2014 og for bruksendring av rom i underetasjen til varig opphold i 2025. I forbindelse med brannen i 2024 ble det gitt tillatelse fra kommunen til riving og gjenoppbygging. Ferdigattest for dette arbeidet foreligger ikke, men skal fremskaffes av If.

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 65-0191/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Haikio, Kristin	**2025-11-24**

Identifikasjon

bankID Haikio, Kristin

Signicat

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

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Kurlandsåsen 4, 1479 KURLAND
LØRENSKOG kommune
gnr. 83, bnr. 134, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 210 m² BRA-i: 192 m²



Befaringsdato: 18.11.2025 **Rapportdato:** 24.11.2025 **Oppdragsnr.:** 13907-3262 **Referansenummer:** JM7182

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

STIGEN Boligtakst AS

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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, branncelle 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
eiendommen:
Tomannsbolig som er bygget i 1978 og gjenoppbygget i 2025 etter brann.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater bærer lite preg av alder og bruksslitasje. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger. Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.

Befaringen er utført med at boligen var møblert. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

Tomannsbolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG Gå til side

Tomannsbolig med saltak tekket med takplater. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til synlig fjell på tomten .
Renner, nedløp og beslag i aluminium. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke er stadfestet.

Malte trevinduer med 3-lags glass i 1. etasje fra 2025
Malte trevinduer med 2- lags glass i underetasjen

Malte ytterdør med glassfelt. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2025

Utgang fra stue til balkong med tregulv, størrelse er ca. 9m2.
Utgang fra soverom til balkong med tregulv, størrelse er ca. 10m2.
Utgang fra gang til en terrasse med tregulv, størrelse er ca. 69m2

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv og betonggulv
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater. Stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger bolig innenfor ett område med moderat til lav radonmålinger.
Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2017
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/veggskap, dobbel servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg samt ett badekar.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,5cm fall, Nedsenket dusjsone.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Elstyrt fuktvifte.

Bad underetasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2017
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3cm fall.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Elstyrt fukt vifte.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Vaskerom med gulvbelegg på gulv og malte glatte flater på vegger. Innredningen består av et underskap/siderskap og utslagsvask. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,6cm fall. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
Elstyrt fukt vifte

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i underetasje med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Kjøkkeninnredning i 1. etasje med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og integrert ventilator. Integrert kjøleskap og fryser samt en kombiovn.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Synlig vannrør av materialtype kobber/ rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult. Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

2 anlegg med automatsikringer.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg.
Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn med synlig fjell på tomten.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp vannledning via private stikkledninger.
Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende.
Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.
Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

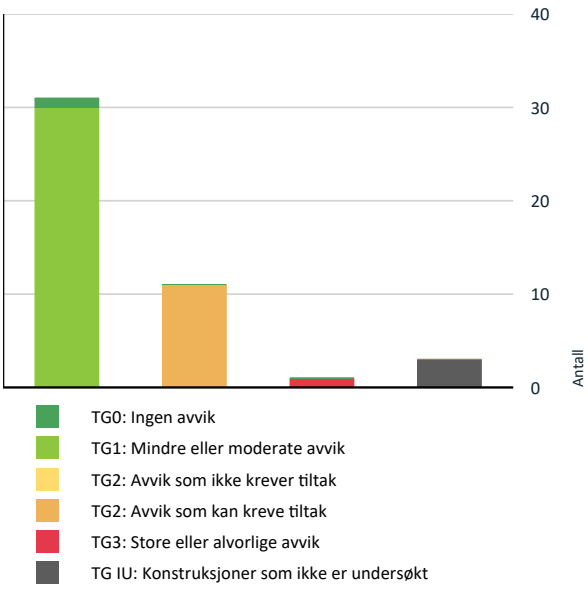
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Planløsningen avviker fra opprinnelige tegning, det gjelder plassering av vegger og størrelse på rommene.

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

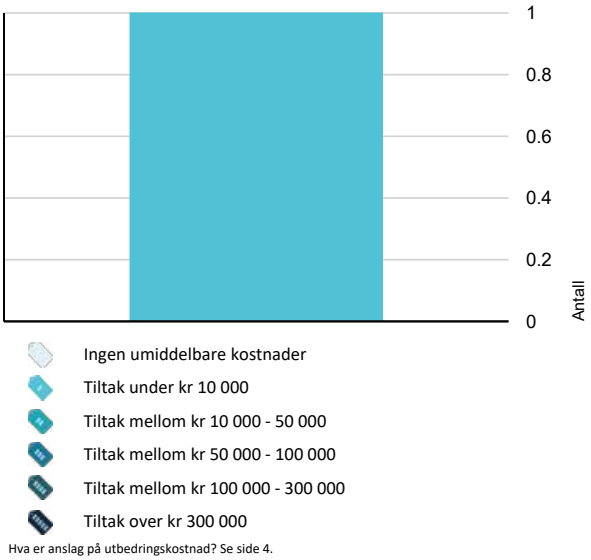
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

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

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer - underetasje	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater - 2	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn**	Gå til side
!	**Innvendig > Radon**	Gå til side
!	**Innvendig > Rom Under Terreng**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1978

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2025	Gjenoppbygget	Oppbygget etter brann.
1987	Tilbygg	Garasje
	Tilbygg	Stue i 1. etasje

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tomannsbolig med saltak tekket med takplater. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til synlig fjell på tomten .

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak som er tekket med takplater. Yttertaket er besiktiget fra bakkeplan.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.
Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i aluminium. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke er stadfestet.

Det gjøres dog oppmerksom på alder og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete beslag etc.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og bordkledning fra 2025.

Konstruksjon fra byggeår, ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget

Vurderinger av fasadene er gjort fra bakkenivå.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i treverk.

Det bemerkes at rør/ventilasjon gjennomføringer over tak og rundt piper er ett svaketspunkt i forhold til fukt problematikk og det bør holdes under observasjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer - underetasje

Malte trevinduer med 2- lags glass hovedsaklig i underetasjen.

Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport.
De tilfeldige valgte vinduer som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduer er ikke testet ved åpning

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 1998 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Høy alder på glassene med potensiell risiko for punktering og redusert isoleringsevne.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.

Elder vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

Konsekvens:
Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:
Vurder utskifting av eldre isolerglass, spesielt ved tegn til punktering eller dårlig isolasjon.
Følg med på eventuelle tegn til punktering (dugg mellom glasslag, misfarging).

TG 1 Vinduer 1. etasje

Malte trevinduer med 3-lags glass.

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport.
De tilfeldige valgte vinduer som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduer er ikke testet ved åpning

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Malte ytterdør med glassfelt. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2025

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong med tregulv, størrelse er ca. 9m2.
Utgang fra soverom til balkong med tregulv, størrelse er ca. 10m2.
Utgang fra gang til en terrasse med tregulv, størrelse er ca. 69m2

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er målt til 97cm på balkong fra stue. Rekkverket er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Selv om det ikke er krav om utbedring, kan lav høyde utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Byggeforskrift foreskriver at et rekkverk skal ha en høyde på 100 cm.) TG 2 er gitt med bakgrunn i dagens forskriftskrav som skal legges til grunn for denne rapport.
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens:
Fare for liv og helse: Stor risiko for fallulykker, spesielt for barn og personer med nedsatt mobilitet.

Tiltak:
Monter rekkverk som oppfyller gjeldende krav til høyde (min. 1,0 m for balkonger over 3 m fallhøyde) og lysåpning (maks 0,10 m for barnesikring).
Sørg for fagmessig innfesting og kontroll av festepunkter.
Dokumenter utførelsen med bilder og samsvarserklæring fra håndverker.

TG 3 Utvendige trapper

Utvendige betong trapp

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Mangler rekkverk, noe som utgjør en vesentlig sikkerhetsrisiko og er i strid med gjeldende forskriftskrav. Det anbefales umiddelbar montering av rekkverk i henhold til byggteknisk forskrift

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Konsekvens:
Fare for liv og helse: Stor risiko for fallulykker, spesielt for barn og personer med nedsatt mobilitet.
Brudd på forskrift: Manglende rekkverk er et sikkerhetsavvik som kan medføre ansvar for eier og krav om utbedring før bruk eller salg.

Tiltak:
Monter rekkverk som oppfyller gjeldende krav til høyde (min. 1,0 m for balkonger over 3 m fallhøyde) og lysåpning (maks 0,10 m for barnesikring).
Sørg for fagmessig innfesting og kontroll av festepunkter.
Dokumenter utførelsen med bilder og samsvarserklæring fra håndverker.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater. Stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

TG 2 Overflater - 2

Overflatebehandling gulv: betonggulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert riss i betonggulvet i rommet hvor varmtvannsbereder er plassert. Skadene vurderes som moderat og bør følges opp med nærmere undersøkelser for å avdekke årsak og eventuelt fuktinntrengning

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare kostnader. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger

Konsekvens:
Estetisk forringelse.
Ved større riss kan det indikere setningsskader som krever nærmere undersøkelse.

Tiltak:
Kartlegg omfanget av rissene og vurder årsak (f.eks. svinn, setning, fukt).
Utfør fuktsøk for å avdekke eventuell fuktskade.
Tett riss med egnet reparasjonsmørtel eller epoxy dersom det er gjennomgående.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.

Tilstandsrapport

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noen skjevheter.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :
Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.
Kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.





TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger bolig innenfor ett område med moderat til lav radonmålinger.

Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Pipe og ildsted

Boligen har pipeløp, Det er blitt montert ildsted etter befaring og ikke inspisert. Ikke videre vurdert

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

Det bemerkes spesielt at utforede vegger og tilfarergulv er en risikokonstruksjon. Med det menes å formidle at fuktskader kan ligge inne i lukkede

konstruksjoner. Det måles på tilfeldig valgt sted i kjeller på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innvendig utforede vegger i rom under terreng regnes som en risikokonstruksjon i henhold til NS 3600 og forskrift til avhendingslova § 2-23. Dette skyldes at konstruksjonen kan skjule fuktproblemer i bakveggen, og at det ofte er vanskelig å kontrollere tilstanden bak utforingen uten destruktive inngrep.

Selv om det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen, kan dette variere med årstid og værforhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Skjulte fuktproblemer kan føre til mugg- og råteskader i konstruksjonen, redusert inneklima og behov for omfattende utbedringer dersom skader utvikler seg over tid. Det er også risiko for at fuktproblemer ikke oppdages før de har forårsaket betydelig skade.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av fuktforholdene, spesielt etter perioder med mye nedbør eller snøsmelting.
Vurder fuktmåling på flere punkter, spesielt bak utforinger, ved hjelp av egnet måleutstyr eller fukttekniker.
Dersom det oppdages fukt, bør det vurderes å åpne konstruksjonen for nærmere inspeksjon og eventuelt fjerne utforingene.
Kontrollér at utvendig drenering er tilstrekkelig og fungerer som forutsatt. Ved eldre drenering (>30 år) bør utskifting vurderes.



TG 1 Innvendige trapper

Innvendige tretrapper mellom etasjene.

TG 1 Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2017

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/veggskap, dobbel servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg samt ett badekar.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,5cm fall, Nedsenket dusjsone.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Elstyrt fuktvifte.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Flislagt vegger
Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Badet har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,5 cm fall, Nedsenket dusjsone.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er et plastsluk plassert i våtsonen. Det er synlig mansjett/membran under klemring. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredningen består av et underskap/veggskap, dobbel servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg samt ett badekar.
Det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Det er elektrisk styrt fuktvifte. Ikke funksjonstestet på befaringsdag.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, noe som kan gi dårlig luftutskifting og økt risiko for fuktskader og mugg. Det anbefales å etablere ventil eller spalte for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke utført da dette ikke er et krav i henhold til ny avhendingsloven. Baderommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider.
Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Vaskerom med gulvbelegg på gulv og malte glatte flater på vegger. Innredningen består av et underskap/siderskap og utslagsvask. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,6cm fall. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
Elstyrt fukt vifte

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på våtrom. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran/ tettesjikt og sluk.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte glatte vegger
Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Våtrom har gulvbelegg på gulv og elektriske varmekabler. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,6cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap/siderskap og utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt fultvifte. Ikke funksjonstestet på befaringsdag.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking mot vaskerommet da vegger og gulv ikke fuktbelastes og at det er røranlegg med lukket system (rør i rør).

UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2017

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3cm fall.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Elstyrt fukt vifte.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger
Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Våtrom har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er et plastsluk plassert i våtsonen. Det er synlig mansjett/membran under klemring. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Tilstandsrapport

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG IU **Ventilasjon**

Det er elektrisk styrt fuktvifte. Ikke funksjonstestet på befaringsdag.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke utført da dette ikke er et krav i henhold til ny avhendingsloven. Baderommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider.
Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og integrert ventilator. Integrert kjøleskap og fryser samt en kombiovn.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Synlig vannrør av materialtype kobber/ rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen med luke i yttervegger. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er påvist mangelfull ventilasjon i ett rom. Dette kan gi dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader. Det anbefales å utbedre ventilasjonsløsningen for å sikre tilfredsstillende inneklima.
- Dette gjelder ett soverom i underetasje hvor ett klesskap er plassert foran ventilasjonsluke.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Konsekvens:
Dårlig luftkvalitet og redusert komfort.
Økt risiko for fuktproblemer, muggvekst og skader på overflater og konstruksjoner.
Kan påvirke inneklima negativt og gi helsemessige utfordringer over tid.

Tiltak:
Kontroller eksisterende ventilasjonsanlegg og ventiler for funksjon.
Etabler eller forbedre ventilasjonsløsning

TG 1 Varmesentral

Tilstandsrapport

Det er installert varmepumpe.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

281 liters varmtvannstank fra 2020

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming, gulvvarme på badene, vaskerom, entreer, stue/kjøkken underetasje, alle soverom unntatt ett i underetasje samt fyring med varmepumpe.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

TG 1 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.

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.

2 anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

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.
   2025 Hele anlegget ble byttet i 2025, etter brann, urelatert til elektrisk anlegg.

   Det ble gjennomført tilsyn med anlegget i hybelen i 2022 eller 2023. Eneste funn var at varmtvannsberederen stod på stikk; anbefalt endret til fast montert kabel med bryter. Endringen ble gjennomført og godkjent. Anlegget har senere blitt byttet etter brann.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Samsvarserklæringer fra MER Elektro AS (garasje, 2020) og TRG Elektro AS (alt etter brann)

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 Var et el-tilsyn januar 2022. Punkt om manglende deksel og løst deksel i sikringsskap; punkt om varmtvannsbereder på stikk; all epunktene lukket innen fristen.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

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

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget. Det foreligger dokumentasjon fra utførende installasjonsfirma; Trg-elektro AS og MerElektro AS. Utifra at det foreligger dokumentasjon på anlegget i form av samsvarserklæringer etc, så legges denne dokumentasjon til grunn i vurderingen. TG 1 er satt basert på denne dokumentasjonen og enkel visuell observasjon av anlegget, og ikke en elektrofaglig gjennomgang av anlegget.





TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Tilstandsrapport

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn med synlig fjell på tomten.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Byggeåret tilsier at det er drensrør av plast og utvendig fuktsikret med vorteplast.

Det er viktig å merke seg at det er kun ved å grave opp rundt grunnmurer at dreneringens plassering og funksjon kan bekreftes.

Det presiseres imidlertid at kjellere av denne årgangen, grunnet alder, normalt kan være utsatt for kapillært oppsug av fuktighet fra grunnen. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at etablering av ny drenering ikke nødvendigvis vil eliminere eventuell fuktproblematikk.

Enkelte fuktmålinger ble utført på befaringstidspunktet. Fuktsøkeren søker ca. 2-3 cm ned i underlaget, og utslagene anses derfor som veiledende.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er registrert noe fukt i gulv i bod. Kjeller av denne årgang vil normalt være belastet med kapillært oppsug fra grunnen.

Topplisten på grunnmuren dekker ikke drensplaten stedvis, noe som kan redusere dreneringseffekten og øke risikoen for fuktinntrenging.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvens:
Økt sannsynlighet for fuktinntrengning i kjeller eller konstruksjon under terreng. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst og redusert inneklima, samt behov for omfattende tiltak ved eventuell svikt.

Tiltak:
Ved planlagt ombygging eller graving, bør drenering vurderes for utskifting.

Konsekvens for manglende topplist:
Økt risiko for fuktinntrenging i grunnmur og kjellervegger.
Redusert effekt av dreneringssystemet, som kan føre til skader på konstruksjonen over tid.
Potensielt høyere vedlikeholdskostnader dersom fuktproblemer oppstår.

Tiltak topplist:
Etterse hele overgangen mellom topplist og drensplate.
Juster eller bytt topplisten slik at den dekker drensplaten fullstendig.
Kontroller samtidig at drensplaten er intakt og godt festet.

Tilstandsrapport







TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygget er antatt fundamentert med lettklinker og støpte kjellergulv

TG 2 Terrengforhold

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmur, at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Det er oppholdsvær på befaringsdag og ikke noen vannansamlinger rundt boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Dette forholdet medfører økt risiko for vannansamlinger i tilknytning til bygningskroppen, særlig ved kraftig nedbør eller snøsmelting. Slike vannansamlinger kan føre til fuktinntrengning, redusert levetid på konstruksjoner under terreng, og i verste fall skader på grunnmur og dreneringssystem.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp vannledning via private stikkledninger.
Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.
Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje utført med støpt dekke, garasjeport, lys og strøm.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	122			122	88
Underetasje	70			70	
SUM	**192**				**88**
SUM BRA	**192**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, kjøkken/stue, vaskerom, gang, soverom, soverom 2, soverom 3		
Underetasje	Kjøkken/stue, bad, entré, soverom, soverom 2, bod, entré 2		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Planløsningen avviker fra opprinnelige tegning, det gjelder plassering av vegger og størrelse på rommene.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Boligen er gjenoppbygget i 2025

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: For at et vindu skal være godkjent som rømningsvindu, skal det ikke være mer enn 1 meter fra gulvet i kjelleren og opp til den nedre vinduskarmen. Tiltak: Montering av fast trinn eller plattform under vinduet for å redusere høyden til under 1,0 m.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		18		18	
SUM		**18**			
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Garasje		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser.

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	187	5
Garasje	0	18

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.11.2025	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Kim Rand	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	83	134	0	1	624 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Kurlandsåsen 4

Hjemmelshaver
Häikiö Kristin

Eierandel
2 / 3

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Offentlig/privat

Tilknytning vann
Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.

Tilknytning avløp
Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.

Regulering
Se kommunens planer i området.

Om tomten
Eiet tomt på 624 m2

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger hentet fra egenerklæring

Hele vår seksjon ble gjenoppbygget av IF boligforsikring etter brann. Arbeidet ble utført mellom mai - oktober 2025. All innvendig og utvendig kledning og isolasjon ble revet, Bærekonstruksjonen av treverk og leca ble i hovedsak stående intakt, men deler av bærende tak-konstruksjon måtte byttes. Hele taket er nytt (bortsett fra bæring), all isolasjon byttet og oppgradert til dagens standard (TEK 17), nye gulv, ny ytre kledning av treverk på vår del av huset, alle vinduer i 2. etg er byttet, alle innedører, balkongdører og ytterdører er byttet, alle vannrør fra fordeler i kjelleren er byttet, avløpsrør og soilrør ned til kjeller er byttet, elektrisk anlegg bortsett fra boden i utleiebiten og i garasjen er byttet etter brann, peis ble byttet i 2023 og blir trolig erstattet. Elektrisk anlegg og elbillader i garasjen ble montert i 2020 Snekkerarbeid: BT Bygg AS Rørlegger: Sanitær- og varmevakta AS Flis: Dag Støfring (enkeltmannsforetak) Elektriker: TRG-elektro AS Ansvarlig entreprenør: NSU Nordic Service Union AS

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
Boligen ble gjenoppbygd i 2025 etter brann desember 2024. Følgende ble ikke byttet:
-Trapp: én håndløper og én spile ble byttet, ellers original i malt merbau
-Alle bygningsdeler i leca og betong (grunnmur, yttervegger, bærevegger i underetasjen)
-Varmtvannsbereder fra 2021. Sikkerhetsventilen ble byttet November 2025
-Sikringsskapet i hybel er originalt; nye ledninger ført
-Hovedkran og kobberrør frem til første fordeler er originale; resten nytt rør-i-rør system
-Hvitevarene på kjøkkenet nede er ca 6 år gamle
-Blandebatteri på kjøkken og bad nede er fra 2022
-Vinduene i underetasjen ble ikke byttet etter brannen. Vinduet i soverommet innenfor trappa er fra 2024; de to vinduene i kjellerstua og i soverommet i hybelen er av eldre årgang.
-I entréen er gulv og gulvvarme montert oppå eksisterende flisgulv
-Deler av reisverket og bærende takkonstruksjon over stua oppe ble tørris-blåst og ivaretatt; resten er byttet
-Garasjen ble ikke berørt av brann; elektrisk anlegg og elbillader montert mai 2020 er ikke endret.
-Balkong mot øst er original, terrassebord byttet 2018.
-Balkong over inngangspartiet fikk ny membran i 2019, nye terrassebord 2023
-Hvitt PVC-rekkverk med lys på begge balkonger og ved pergola montert vinteren 2022-2023
-Pergola er fra 2022
-Lysgrav i betong er fra 2024; den andre er eldre
-Rekkverk langs trappa opp til inngangen er av eldre dato
-Betongtrapper og platåer er originale
-Tørkestativeter av ukjent alder

Ting som ble byttet etter brann (listen er antakelig ikke uttømmende). Alt arbeide ble utført av NSU Nordic Service Union AS (entreprenør); BT-Bygg AS (tømrer), Sanitær og Varme Vakta AS (rør), Dag Støfring (murer), TRG Elektro AS (strøm). Dokumentasjon foreligger
-Begge bad
-All indre og ytre kledning
-Tak, takplater, snøstoppere, nedløpsrør, takrenner
-Isolasjon
-Maling
-Vaskerom
-Rørsystemer,nye soilrør, nye avløpsrør
-Nytt elektrisk anlegg (unntatt garasje og selve sikringsskapet i hybel)
-Begge kjøkken (montert av Kvik på vegne av BT Bygg)
-Vinduer
-Balkongdører
-Inngangsdører
-Nettverkspunkter, brannmur, switch, aksesspunkter
-Alarmsystem med vannvarsling, brannvarsling, overvåkning av dører, dørlåser
-Terrasse

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	18.11.2025	Under befaring	Innhentet		Nei
Egenerklæring	02.10.2025	Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Fremvist		Nei
Tegninger	04.09.1987		Fremvist		Nei
Ferdigattest tilbygg	20.02.2014		Fremvist		Nei
Samsvarserklæring	21.11.2025	Trg-elektro AS	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	19.11.2025	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Innhentet		Nei
Ordrebekreftelse	23.11.2025	Vedlikehold av boligen	Fremvist		Nei
Megler	20.11.2025	Megler opplysninger	Innhentet		Nei
Midlertidig brukstillatelse	07.07.1988		Fremvist		Nei
Midlertidig brukstillatelse	09.03.1979		Fremvist		Nei
Internkontroll for membran på våtrom	09.09.2025	Dag Støfring	Fremvist		Nei
Samsvarserklæring	25.05.2020	MerElektro AS	Fremvist		Nei
Rehabilitering VVS	17.11.2025	Sanitær og varmevakta	Fremvist		Nei
Ferdigattest - Bruksendring av to rom	12.11.2025		Fremvist		Nei
Tegninger	13.10.2025	Kunde	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen 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.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

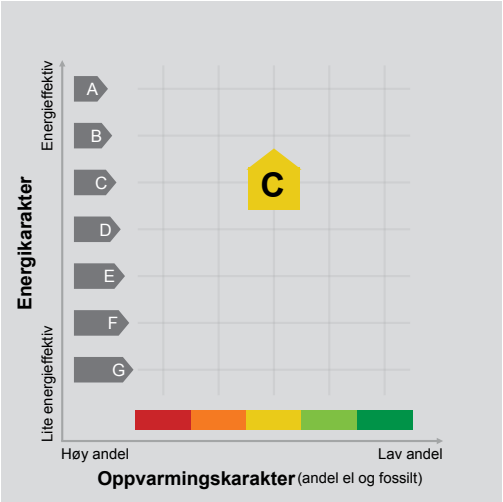
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/JM7182

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST

Adresse	Kurlandsåsen 4
Postnummer	1479
Sted	KURLAND
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	83
Bruksnummer	134
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150707102
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-192677
Dato	24.11.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Spar strøm på kjøkkenet
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Isolering av gulv mot grunn

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	1978
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	192
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 14: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Kim Rand

Vår referanse	Saksbehandler / telefon	Dato
25/5707-11	Shilan Khosrawi / 99084243	25.11.2025

Bekreftelse av opplysninger i ferdigattest – Kurlandsåsen 4 gnr. 83 bnr. 134

Viser til deres spørsmål datert 24.11.2025, angående opplysninger i ferdigattesten.

Kommunen bekrefter at ferdigattesten gjelder for hele tiltaket, som omfatter oppføring av fire rom, i tråd med godkjente tegninger vedlagt i ferdigattesten. Opplysningen om to rom er feilregistrert i systemet og ikke en begrensning av tiltaket.

Har du spørsmål?

Har du spørsmål, kan du sende til postmottak@lorenskog.kommune.no med referanse 25/5707. Du kan også kontakte saksbehandler på telefon, tirsdag-torsdag mellom 12:00 og 15:00.

Med hilsen
byggesaksavdelingen

Maria Fredrikke Krogstad
avdelingsleder

Shilan Khosrawi
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi av brevet sendt til:
Kristin Häikiö

Lørenskog kommune

Helge Tore Johnsen
Framvegen 5
2264 GRINDER

Tore Johnsen

Saksbehandler / telefon	Vår referanse:	Deres referanse:	Dato:
Ane Skjæveland / 45 87 57 99	25/4409- 6		27.06.2025

Tillatelse til vesentlig reparasjon

Adresse	**Gnr./bnr./fnr./snr.**	**Bygning**
Kurlandsåsen 4	83/134//	
Ansvarlig søker Helge Tore Johnsen Framvegen 5 2264 GRINDER	**Tiltakshaver** Kristin Häikiö Grindlia 10 2008 FJERDINGBY	
Tiltakets art: Vesentlig reparasjon	**Bygningstype:** Tomannsbolig; horisontaldelt	

Din søknad vesentlig reparasjon godkjennes i henhold til plan- og bygningsloven § 21-4.

Søknad
Vi mottok søknaden 05.06.2025. Kommunen ba om tilleggsdokumentasjon 23.06.2025 i telefonsamtale og e-post. Søknaden ble komplett 26.06.2025.

Søknaden gjelder reoppføring av del av bygning i 2. etasje (bod og soverom) mot vest etter brann, skifte av alle vinduer i etasjen og annen reparasjon innvendig som følge av brannskadene.

Det ble gitt tillatelse til riving av deler av bygningen 28.05.2025 (ref. 25/2389-9).

Plangrunnlag
Eiendommen omfattes av følgende planer:

- Reguleringsplan for Kurland, vedtatt 08.07.1075, og er avsatt til boligbebyggelse.
- Bebyggelsesplan for Kurland, delfelt 8 og 9, vedtatt 26.10.1976.
- Kommuneplanen 2023-2035, vedtatt 15.03.2023.

Tiltaket er i tråd med gjeldende planer.

Nabovarsel
I sak 25/2389 (rivesaken) er det sendt nabovarsel både for riving og for reoppføring. Ansvarlig søker opplyser om at det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21- 3, og at det er mottatt én merknad til nabovarselet fra hjemmelshaver til eiendommen med gnr./bnr. 83/168.

Merknaden går ut på at det er uklart hva tiltaket gjelder og at det ønskes en presisering av dette. Ansvarlig søker har i svar presisert hva tiltaket gjelder.

Visuell utforming
Det er i søknaden beskrevet at tiltaket ikke medfører endringer av terrenget og huset vil se likt som før brannen. Tiltaket har etter plan- og bygningsmyndighetens skjønn, gode visuelle kvaliteter i seg selv, og i forhold til dets funksjon og de bygde og naturgitte omgivelser det skal plasseres i, jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

Ansvar
Alle relevante funksjoner og ansvarsområder i tiltaket må være dekket med nødvendig ansvar, jf. plan- og bygningsloven § 23-3. Ansvarlige foretak må sende kommunen erklæring om ansvarsrett før arbeidet starter opp. Vi anbefaler at erklæringene sendes via ansvarlig søker.

Ansvarlig søker må til enhver tid sørge for at gjennomføringsplanen er oppdatert, og sende den til kommunen.

Vedtak
Tillatelse til vesentlig reparasjon gis på delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4.

Ferdigstillelse og sluttkontroll
Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen.

Tillatelsen faller bort dersom tiltaket ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt. Det samme gjelder hvis byggearbeidet stopper opp i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Når arbeidene er ferdig utført skal du søke om ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften § 8-1.

Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal meldes med en gang til kommunen både av den opprinnelige og den nye tiltakshaveren, jf. plan- og bygningsloven § 23-2.

Bygg/anlegg skal ikke tas i bruk før ferdigattest (ev. midlertidig brukstillatelse) er gitt. Dersom det tas i bruk uten tillatelse, vil saken følges opp som ulovlighet.

Tilsyn
Vi gjør oppmerksom på at kommunen kan gjennomføre tilsyn i løpet av byggesaken, og inntil fem år etter at ferdigattest er utgitt.

Det er kommunen som avgjør hvor og i hvilket omfang det skal føres tilsyn i saker, jf. plan- og bygningsloven §§ 25-1 og 25-2.

Gebyr
Du må betale gebyr for behandling søknadspliktige tiltak i henhold til kommunens gebyrregulativ. Behandlingsgebyret betales via faktura som ettersendes. I tabellen under vises gebyrgrunnlaget. Gebyret er ikke et enkeltvedtak, og kan derfor ikke klages på.

Satser i gebyrregulativet for 2025	Antall timer	Beløp per time	Varenr.
2.9.1 Mindre tiltak: vesentlig reparasjon <20 m^2	5	1804	80
Total		9020	

Klageadgang
Du kan klage på vedtaket til statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus i henhold til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningslovens kapittel 6. Klage sendes Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog eller postmottak@lorenskog.kommune.no

Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottar vedtaket. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle tap som tiltakshaver kan få ved en slik omgjøring.

Med hilsen
byggesaksavdelingen

Mirjana Andrić for
Na Stephansen
avdelingsleder

Ane Skjæveland
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:
Tegning Eksisterende Plan - plantegning Model
Situasjonskart
Gjennomføringsplan v1
Tegning Ny Fasade - Fasader
Tegning Ny Fasade - Fasader 2

Kopi til:
Kristin Häikiö Grindlia 10 2008 FJERDINGBY

Lørenskog kommune

Kristin Häikiö
Grindlia 10
2008 FJERDINGBY

Saksbehandler / telefon	Vår referanse:	Deres referanse:	Dato:
Shilan Khosrawi / 99084243	25/5707- 9		12.11.2025

Ferdigattest - Bruksendring av to rom

Adresse	**Gnr./bnr./fnr./snr.**	**Bygning**
Kurlandsåsen 4	83 134///	
Ansvarlig søker	**Tiltakshaver** Kristin Häikiö Grindlia 10 2008 FJERDINGBY	
Tiltakets art: Bruksendring av to rom	**Bygningstype:** Tomannsbolig	

Ferdigattest er gitt med bakgrunn i mottatt søknad.

Søknad om ferdigattest er mottatt 12.11.2025.

Tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel ble gitt 24.10.2025, Vår referanse: 25/5707- 7.

Du har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter, er oppfylt. Ferdigattest gis på dette grunnlaget.

Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes utført i tråd med gitt tillatelse og godkjente kart og tegninger.

Tiltaket, eller deler av tiltaket, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. plan- og bygningsloven § 20-1).

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus i medhold av plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI. Klage sendes Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog eller postmottak@lorenskog.kommune.no

Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til klageren. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Med hilsen
byggesaksavdelingen

Mirjana Andrić for
Maria Fredrikke Krogstad
avdelingsleder

Shilan Khosrawi
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:
Plantegning Kurlandsåsen H0101 gnr 83 bnr 134 1 etg

Lørenskog kommune

Kristin Häikiö
Grindlia 10
2008 FJERDINGBY

Saksbehandler / telefon	Vår referanse:	Deres referanse:	Dato:
Shilan Khosrawi / 99084243	25/5707- 7		24.10.2025

Tillatelse til tiltak uten ansvarsrett - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Adresse Kurlandsåsen 4	**Gnr./bnr./fnr./snr.** 83 134///	**Bygning**
Ansvarlig søker	**Tiltakshaver** Kristin Häikiö Grindlia 10 2008 FJERDINGBY	
Tiltakets art: Bruksendring	**Bygningstype:** Tomannsbolig	

Søknad uten ansvarsrett for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel godkjennes i henhold til plan- og bygningsloven § 21-4.

Søknad
Søknad om bruksendring av rom i kjelleretasje er mottatt 15.08.2025. Mangelbrev ble sendt 10.10.2025, etterspurt dokumentasjon ble mottatt 14.10.2025. Søknaden ble komplett 14.10.2025.

Søknaden gjelder bruksendring av disponibelt rom til soverom, bod og kjellerstua, hall til soverom, og bod til vindfang. Bruksendringen er i seksjon 1 i underetasje i en horisontaldelt tomannsbolig.

Plangrunnlag
Eiendommene omfattes av reguleringsplan for Kurland vedtatt 08.08.1978. arealformålet er nåværende boligbebyggelse i kommuneplan vedtatt 15.03.2023.

Nabovarsel
Tiltaket er ikke nabovarslet da arbeidene er innvendig og vil ikke gå utover naboens interesser.

Visuell utforming
Bruksendringen vil ikke endre huset i vesentlig grad.
Tiltaket har etter plan- og bygningsmyndighetens skjønn gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturgitte omgivelser og plassering, jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

Vedtak
Tillatelse for bruksendring gis på delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4.
Tiltaket skal utføres i henhold til vedtaket, situasjonsplan og tegninger som ligger til grunn for det.

Ferdigstillelse og sluttkontroll
Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen.

Tillatelsen faller bort dersom tiltaket ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt. Det samme gjelder hvis byggearbeidet stopper opp i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Når arbeidene er ferdig utført, skal du søke om ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften § 8-1. Bygg/anlegg skal ikke tas i bruk før ferdigattest (ev. midlertidig brukstillatelse) er gitt. Dersom det tas i bruk uten tillatelse, vil saken følges opp som ulovlighet.

Tilsyn
Vi gjør oppmerksom på at kommunen kan gjennomføre tilsyn i løpet av byggesaken, og inntil fem år etter at ferdigattest er utgitt.

Det er kommunen som avgjør hvor og i hvilket omfang det skal føres tilsyn i saker, jf. plan- og bygningsloven §§ 25-1 og 25-2.

Gebyr
Du må betale gebyr for behandling søknadspliktige tiltak i henhold til kommunens gebyrregulativ. Behandlingsgebyret betales via faktura som ettersendes. I tabellen under vises gebyrgrunnlaget. Gebyret er ikke et enkeltvedtak, og kan derfor ikke klages på.

Satser i gebyrregulativet for 2025	Antall	Beløp	Varenr.
2.7.4 Tiltak med BRA 20-70 m^2 med oppholdsrom: for 1.vedtak(grunnbeløp) per søknad	1	37 800	24
2.7.6 Tillegg for tiltak med oppholdsrom	1	5 400	84
Total		43 200	

Klageadgang
Du kan klage på vedtaket til statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus i henhold til plan og bygningsloven § 1-9 og forvaltningslovens kapittel 6. Klage sendes Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog eller postmottak@lorenskog.kommune.no

Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottar vedtaket. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle tap som tiltakshaver kan få ved en slik omgjøring.

Med hilsen
byggesaksavdelingen

Mirjana Andrić for
Maria Fredrikke Krogstad
avdelingsleder

Shilan Khosrawi
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:
Plantegning Kurlandsåsen H0101 gnr 83 bnr 134 1 etg

Til:

Lørenskog kommune, byggesak

22.august 2025

Fra:

Kristin Häikiö
Grindlia 10
2008 Fjerdingby

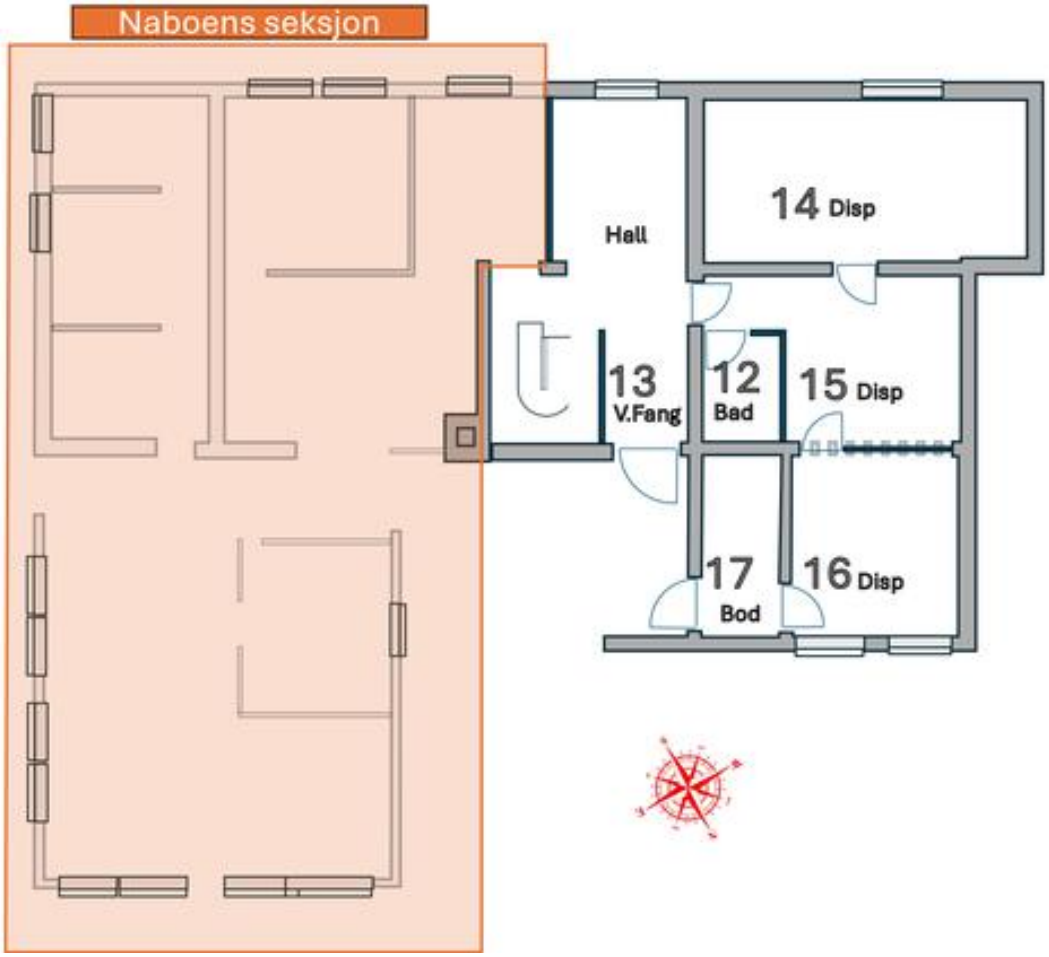
Oppdatert etter samtaler med byggesak

Søknad om bruksendring av rom i Kurlandsåsen 4

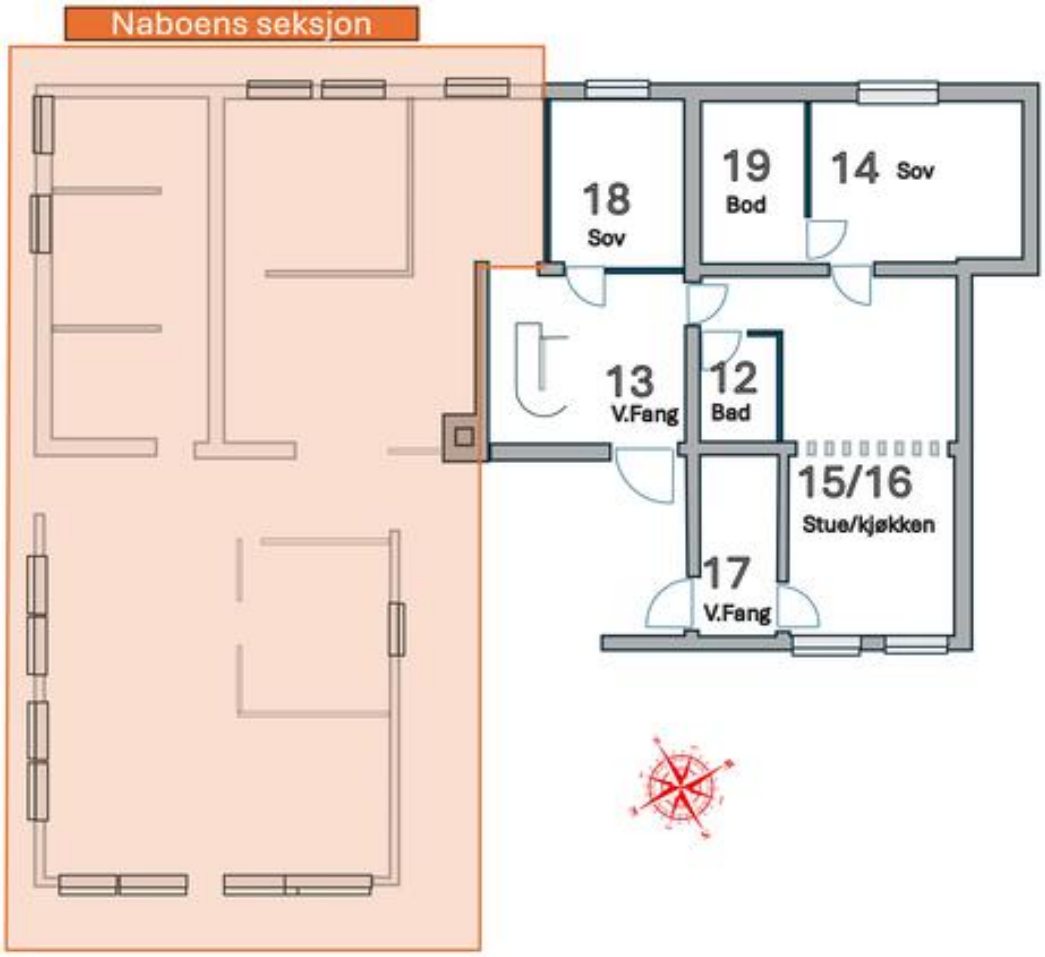
Vi søker om bruksendring av fire rom i Kurlandsåsen 4 H0101 fra tilleggsdel til hoveddel, til bruk som soverom.

NB: dette dokumentet er oppdatert etter samtaler på telefon med byggesak; det fremgår at det er avvik mellom bruk beskrevet i tegninger vi hadde, som stammer fra seksjonering av huset i 1994, og det som er registrert hos kommunen. Et rom (nr. 16) beskrevet som soverom i seksjoneringsdokumentene er beskrevet som «disp», og vindfang (nr 17) er beskrevet bod som i dokumenter hos kommunen, derav søknad om endring i bruk av fire rom, ikke to som i dokument av 15.08.2025.

Figur 1 viser tegning av Kurlandsåsen 4 underetasje fra kommunen fra 2014 digitalisert Figur 2 viser ønsket bruk av rom. Figur 3 viser fasade mot syd og Figur 4 fasade mot nord, begge med vinduer for berørte rom markert.



Figur 1: Tegning fra 2014 digitalisert, kurlandsåsen underetasje



Figur 2: Ønsket bruk, Kurlandsåsen underetasje

Rom 18, tidligere registrert som «hall», del av 13, vindfang

Rommet hadde et 95 cm bredt vindu med lav høyde (ca 45 cm). Vi har montert vindu som oppfyller krav til rømningsvei. Vinduet kan åpnes innover, høyde 85 cm, bredde 95 cm. Brystningshøyden er 127 cm, som er redusert til ca 90 cm ved hjelp av fastmontert hylle.

Rommet har utgang til vindfang (rom 13) og 2. etg. via 70 cm x 200 cm dør.

Rommets dimensjoner: Bredde 2.6m, lengde 2.8m, høyde 2.27m.

Ønsket bruk: soverom.

Rom 14, tidligere registrert som «disp»

Rommet hadde et 95 cm (b) x 85 cm (h) vindu. Vinduet vender innover og oppfyller krav til rømningsvei. Brystningshøyden er 127 cm, som er redusert til ca 90 cm ved hjelp av fastmontert hylle.

Rommet har utgang til andre utganger via rom 15 og 16 til 17 og til 13 via 70 cm x 200 cm dør.

Rommets dimensjoner: Bredde 3.8m, lengde 2.8m, høyde 2.27m.

Ønsket bruk: soverom.

Rom 15/16, tidligere registrert som «disp»

Rommet har vært brukt som kjøkken (15) og kjellerstue (16). Basert på alder på kjøkkenet som stod der har rommet vært brukt som kjøkken og kjellerstue siden 90-tallet. Ved riving av innvendig kledning kunne man se at det en gang har vært montert en lettvegg under bærebjelken, som basert på materialene ser ut til å ha vært satt opp sammen med bjelkelaget over 16 den gang huset ble utvidet i retning nordover.

Rommet har to vinduer på henholdsvis 95 cm (b) x 85 cm (h) og 95 cm (b) x 60 cm (h). Vinduene vender innover, men oppfyller antakelig ikke krav til rømningsvei.

Rømningsveier går via 80 x 200 cm dører til rom 17 og 13, og via rom 14 til vindu.

Rommets dimensjoner:

Bredde: 2.94m (uten gang forbi 12 bad), lengde 6.5m, høyde 2.27 m

Ønsket bruk: kjøkken/stue

Rom 17, tidligere registrert som «bod»

Rommet har direkte utgang via 90 cm x 210 cm dør, og tilgang til andre nødutganger via rom 15/16.

Rommets dimensjoner: bredde 1.3m, lengde 3.2m, høyde 2.27m.

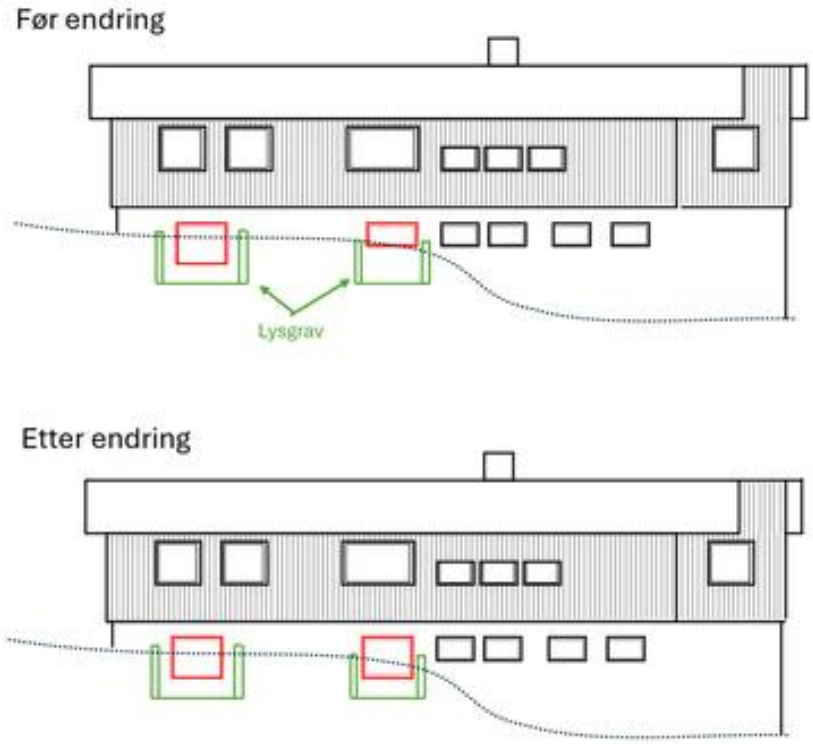
Ønsket bruk: Vindfang

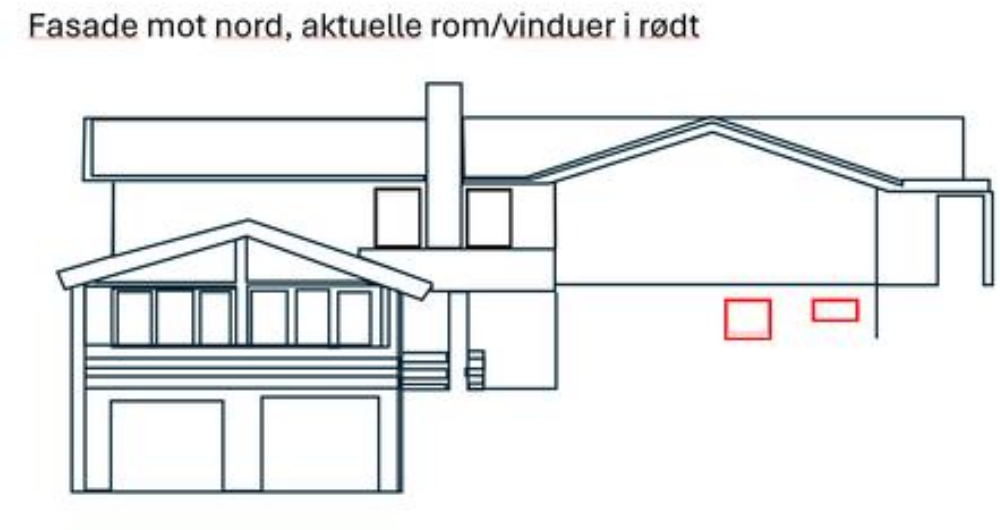
Fasade mot syd

Bakken skråner oppover vekk fra vinduene, og det er montert lysgraver for å sikre fri utgang ved bruk som rømningsvei. Vinduene gir godt lys, og er i liten grad synlige fra naboens eiendom da høyeste punkt ligger mellom eiendommene.

Figur 3 viser fasaden mot syd med vinduene til 14 og 18 i rødt, lysgravene i grønt, før og etter bytte av vindu i «innredet rom».

Figur 3: Fasade mot syd





Figur 4: Fasade mot nord

Vinduene gir godt lys til rommet.

Andre forhold

Radon

DSUs kartlegging av radonforkomst i Lørenskog kommune indikerer at Kurland ligger i et område med lav fare for radon over tiltaksgrensen. Vi er ikke kjent med at noen i nærområdet har registrert forekomst over tiltaksgrensen.

Flom

Huset er ikke i et flomutsatt område

Vi er selvsagt til rådighet dersom dere trenger flere eller andre opplysninger for å vurdere denne søknaden om bruksendring.

Kristin Häikiö

Fjerdingby, 22.08.2025

Svar på mangel: 27/5707, søknad om bruksendring av rom i Kurlandsåsen 4, gnr 83, bnr 134

Fra:
Kristin Häikiö
Grindlia 10
2008 Fjerdingby

13. oktober 2025

Til:
Byggesak, Lørenskog Kommune

Angående sak 25/5707, søknad om bruksendring av rom I Kurlandsåsen 4, gnr 83, bnr 134

Vi viser til brev datert 10.10.2025 om mangel ved søknad om bruksendring og hyggelige telefonsamtaler med saksbehandler Shilan Khosrawi om saken.

Brevet nevner at følgende opplysninger mangler, her i blått, med svar under hvert punkt i sort.

1. Antall boenheter – parkeringsplass – minste uteoppholdsareal

Tegningene i søknaden viser at tiltaket har alle hovedfunksjoner for en selvstendig boenhet, herunder stue, kjøkken, bad og soverom. Etablering av en ny boenhet behandles i en søknad med ansvarsrett. Du må innhente fagfolk som søker for deg.

Svar:

Det er riktig at søknaden viste en plantegning med stue, kjøkken, bad og soverom. Vi har imidlertid ingen ønsker om at dette skal være en egen, selvstendig boenhet, og ønsker derfor å endre søknaden slik at det **ikke inngår noe kjøkken**; kjelleren inneholder etter søknaden to soverom, en kjellerstue, en bod, et bad og to entreer. Boenheten har en relativt avgrenset del med egen inngang, egnet f.eks. til at en tenåring kan ha litt mer privatliv. Vi vil understreke at denne delen av boligen mangler flere egenskaper for å kunne fungere som en selvstendig enhet: den har ikke separat varmtvann (hovedvannledning, varmtvannsbereder og fordelingssystem for vann for hele boligen befinner seg i boden merket som rom 19); det er ikke fullstendig brannskille mellom denne delen og resten av boligen og det er ikke branndør montert mellom disse. Som påpekt i brevet fra dere 10.10.2025 er det heller ikke tilstrekkelig plass til parkering for en ny boenhet.

Ettersom dette ikke utgjør en selvstendig boenhet og vi ikke har noen intensjon om å gjennomføre tiltakene som er nødvendig for å gjøre den til en selvstendig boenhet, er dette å regne utelukkende som en søknad om bruksendring av eksisterende rom. Av vedlagte figur 1 fremgår det at vi ikke lenger søker om at det skal være kjøkken i

enheten. Vi håper saken kan behandles på dette grunnlaget, og mener at det ikke er nødvendig å innhente fagfolk for denne typen søknad.

2. Romhøyde: Det er teknisk krav for romhøyde i ny boenhet. Kravet er minimum 2,4 i henhold til TEK 17 §12-7 bokstav a). Du har oppgitt i søknaden at romhøyde i rommene er 2,27m. Det er ikke i tråd med teknisk krav.

Svar: Det er korrekt. Vi søker herved om dispensasjon fra krav om at romhøyden skal være 2.4 m. Romhøyden har på det meste vært ca 2.42 m, men er nå redusert til 2.27 m etter avretting av gulv, montering av tykkere gulv med demping og varmefolie, samt montering av lydhimling for å bedre akustikk og redusere lydgjennomslag mellom etasjene. Rommene oppleves som behagelige å oppholde seg i og vi ber om at det gis dispensasjon for de manglende ca 13 cm romhøyde.

3. Dispensjonsforhold: Det er 3 forhold som krever dispensasjoner. Dispensasjoner er avvik og gis ikke automatisk. Kommunen tar en konkret vurdering når vi har mottatt en søknad om dispensasjon.

• Antall boenheter i frittliggende småhusbebyggelse

Svar: Vi søker ikke om å endre antall boenheter og ønsker ikke at dette skal håndteres som en søknad om seksjonering, jf svar på punkt 1.

• Mulig overskridelse av BYA: Dersom ny BYA viser at det overskrider maks tillatt utnyttelse, er etablering av ny boenhet i strid med kommuneplan og er avhengig av dispensasjon.

Svar: Ettersom vi ikke søker om å endre antall boenheter og ikke gjør endringer i parkering eller bygningens form og fotavtrykk (dette er ikke en søknad om påbygg eller endring av bygningen, kun bruk) er det ingen endring av BYA.

• Romhøyde for ny boenhet er ikke i tråd med TEK 17§ 12-7.

Svar: Se svar på punkt 2

4. Andre opplysninger:

• Vi ber om at plantegningen sendes som egen fil for korrekt registrering. Dato, adresse/gbnr skal vises på tegningen.

Svar: Vi har lagt inn dato, adresse, gnr og bnr i tegningen av etasjen og lagt med som separate fil for registrering

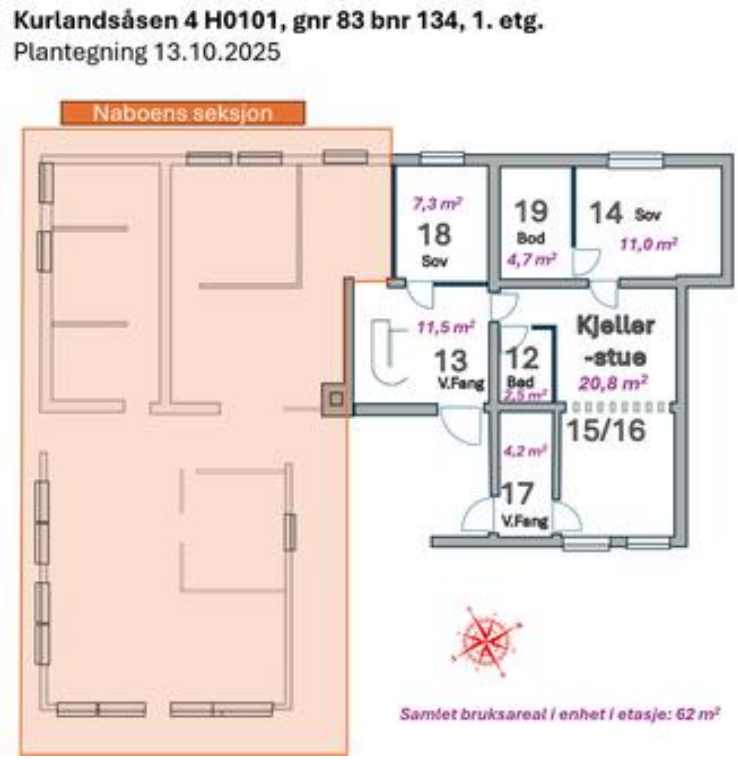
• Samlede bruksareal skal oppgis. Bruksareal på hvert rom skal vises på plantegningen.

Svar på mangel: 27/5707, søknad om bruksendring av rom i Kurlandsåsen 4, gnr 83, bnr 134

Svar: Vi har lagt inn bruksareal på hvert rom i etasjen i tegningen, samt beregnet samlet bruksareal for etasjen.

• Situasjonskart må vise parkeringsplassene.

Svar: Da vi ikke søker om å gjøre om deler av boligen til en separate enhet er det ikke aktuelt å endre parkeringsplassene. Gjeldende situasjonskart forblir uendret.

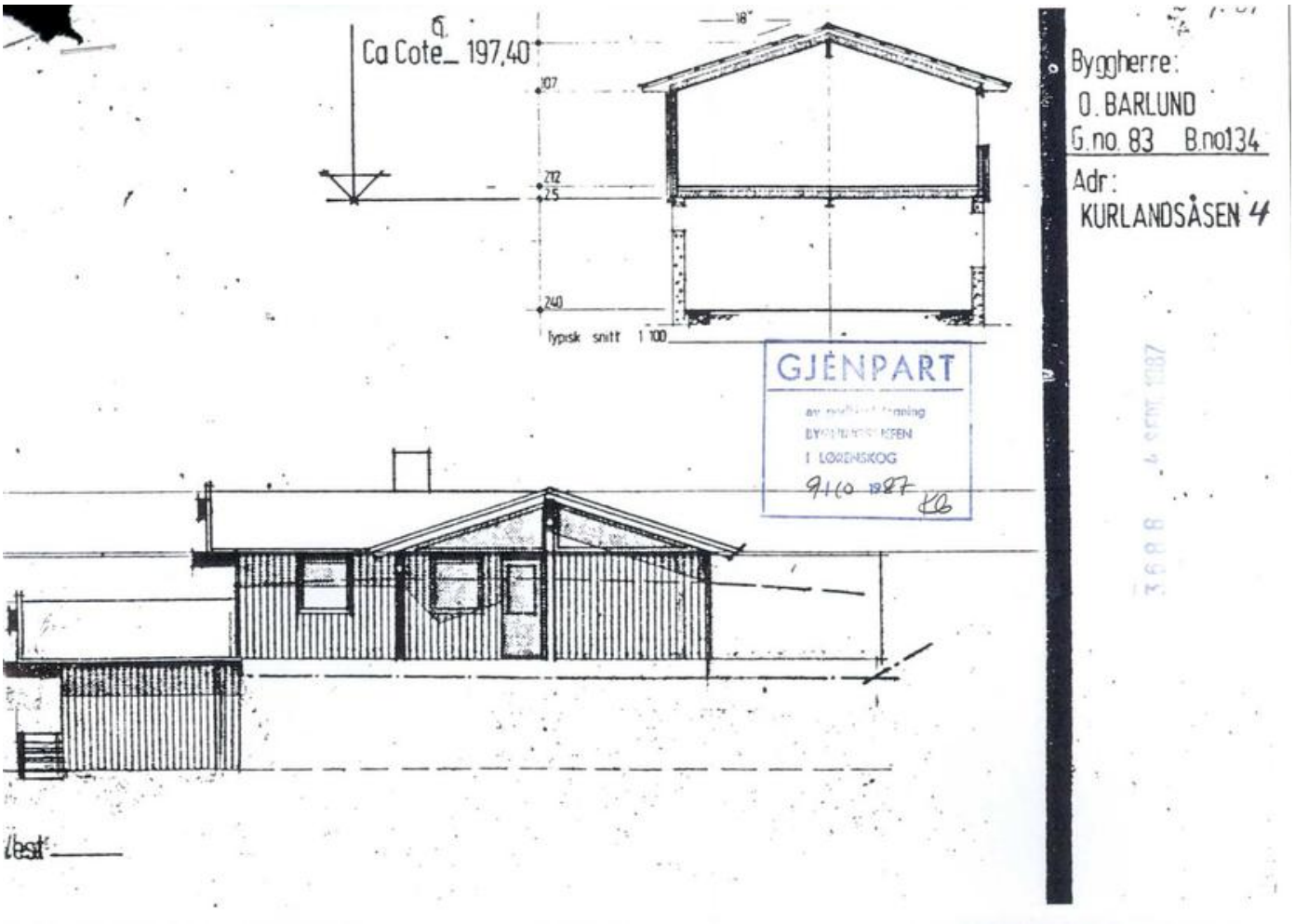


Figur 1: Ny plantegning, også lagt ved som separat PDF

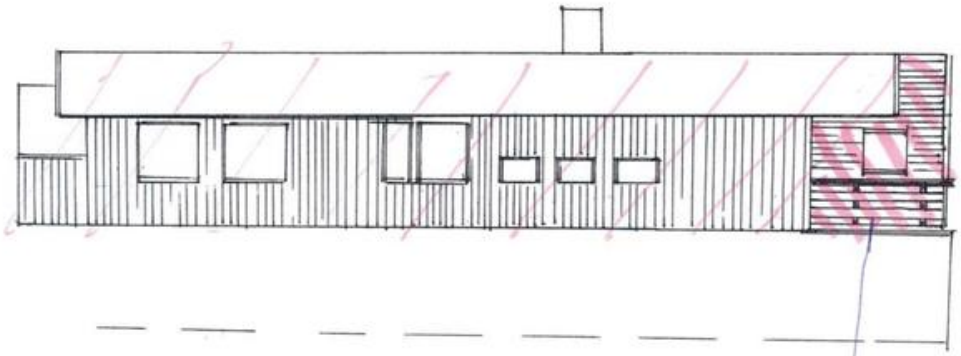
Vi stiller oss selvsagt til rådighet på telefon og epost dersom vi kan bidra med noe for å gjøre behandlingen av denne saken enklere.

Med vennlig hilsen

Kristin Häikiö


Ca Cote_ 197,40
18°
107
212
25
240
Typisk snitt 1:100
GJENPART
av
BYGNINGSTILSYNET
I LØRENSKOG
9/10 1987
KB
Byggherre:
O. BARLUND
G.no. 83 B.no 134
Adr:
KURLANDSÅSEN 4
Vest

Nr B 3



SYD

FASADE TEGNING SEKSJON 1

ØST

Nytt påbygg stue
seksjon 1

G nr 83 Bnr 134
Kvartalsløkken if



G.nr. 83 B.nr. 34
Kurlandsåsen 4

E
Nr 2

UTEBOD/REDSKAPSBOD



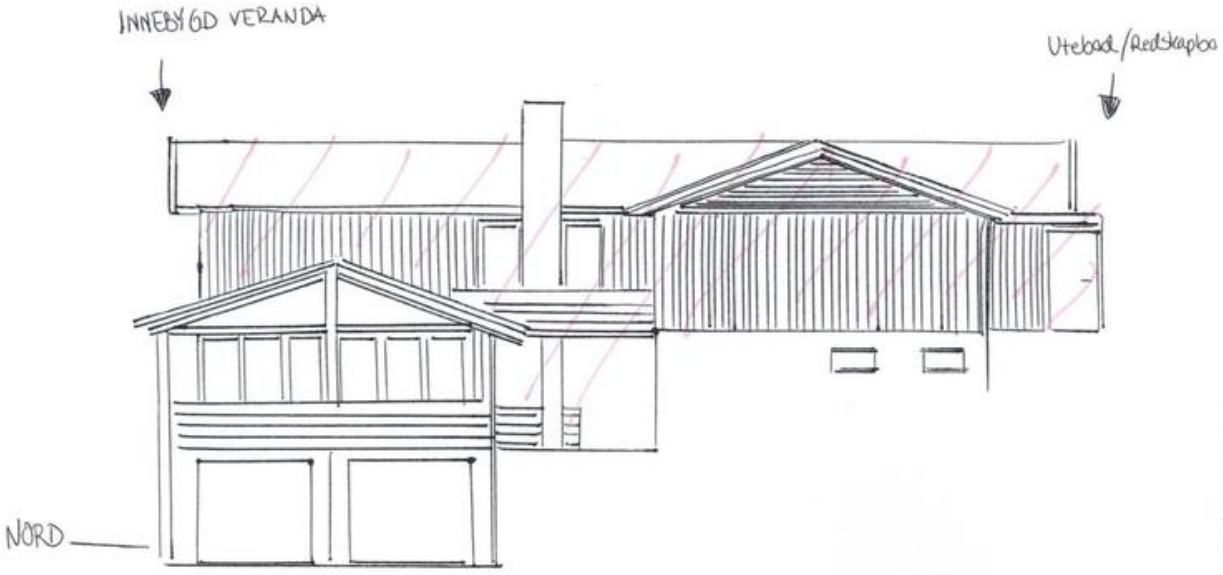
SEKSJON 1

3.20 × 1.3 = 4,1 m²

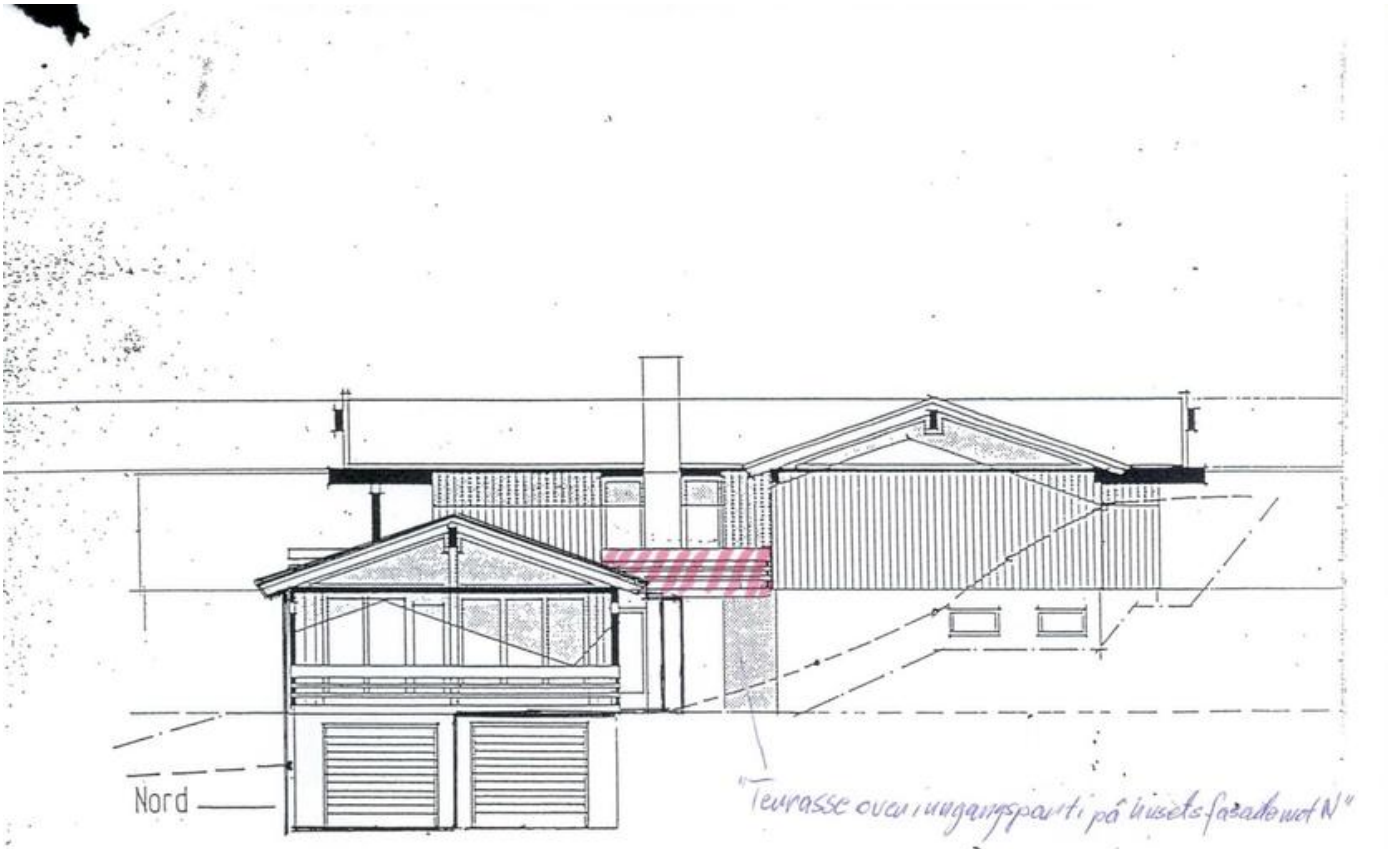
VEST

Gnr 83 Bnr 134
Kurlandsåsen 4

Nr E 1



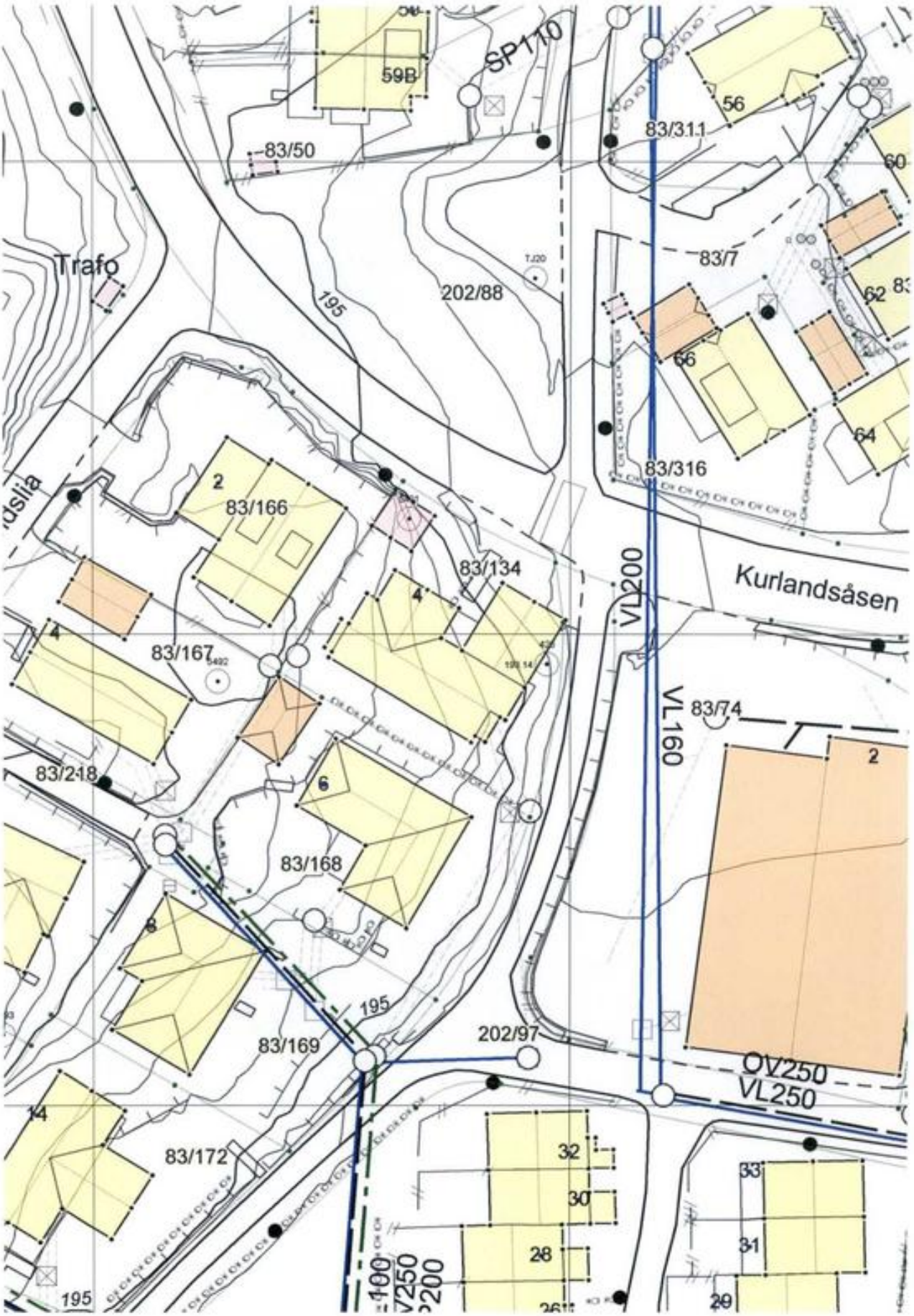
Gnr. 83 bnr 134 Lørenskog
Kurlandsåsen 4. Seksjon 1 og 2

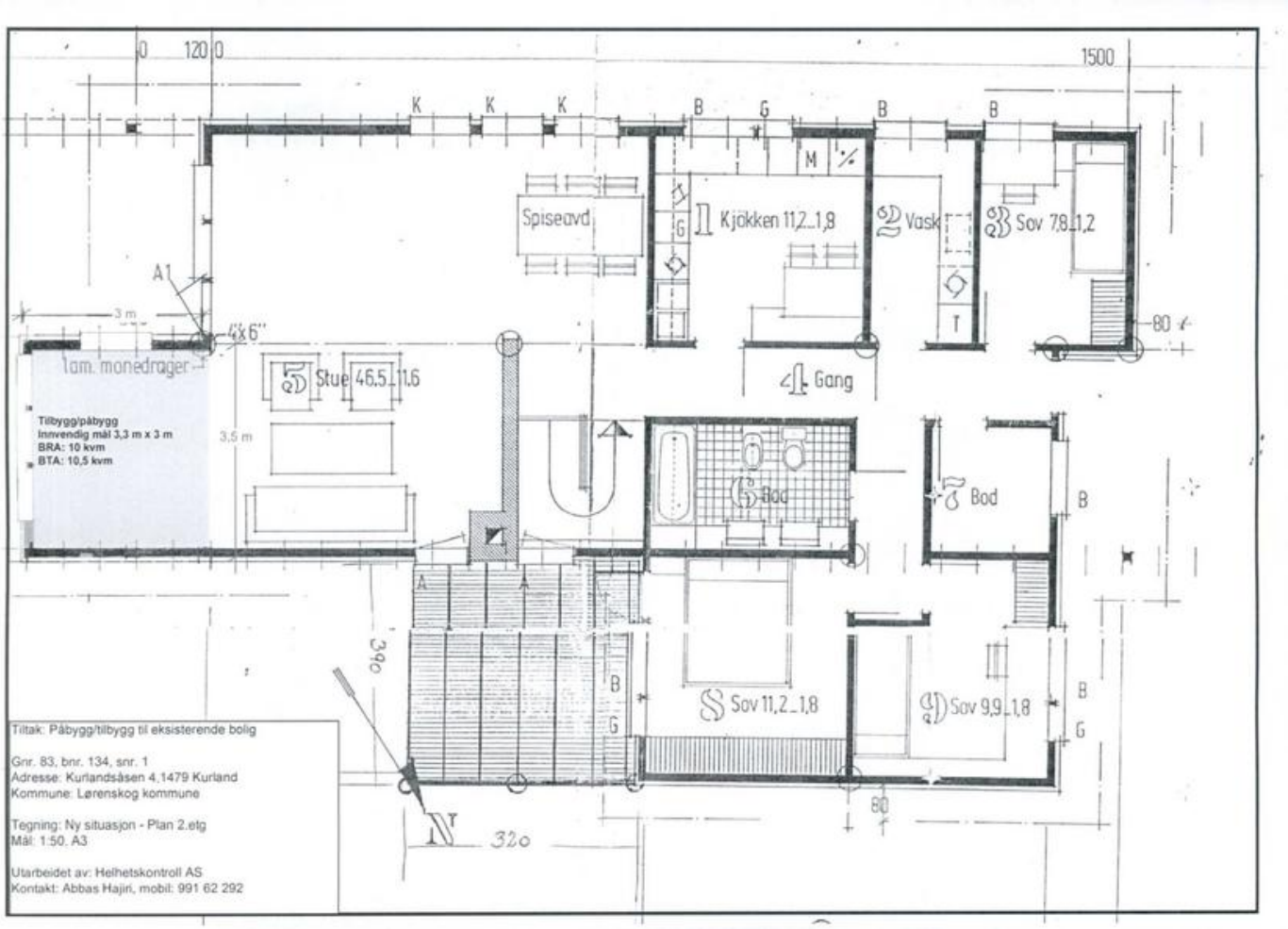


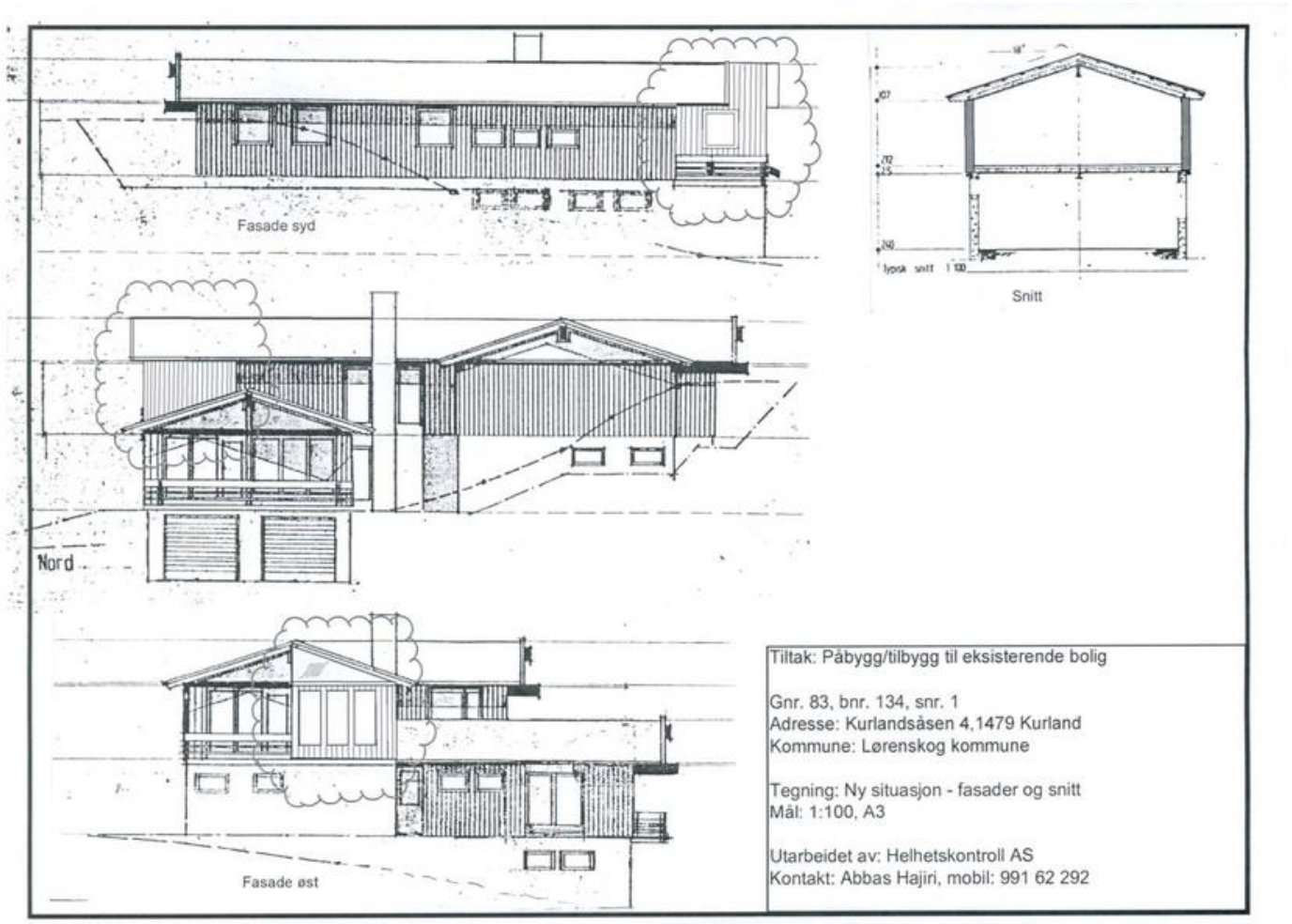
Gnr. 83 bnr. 134 i Lørenskog

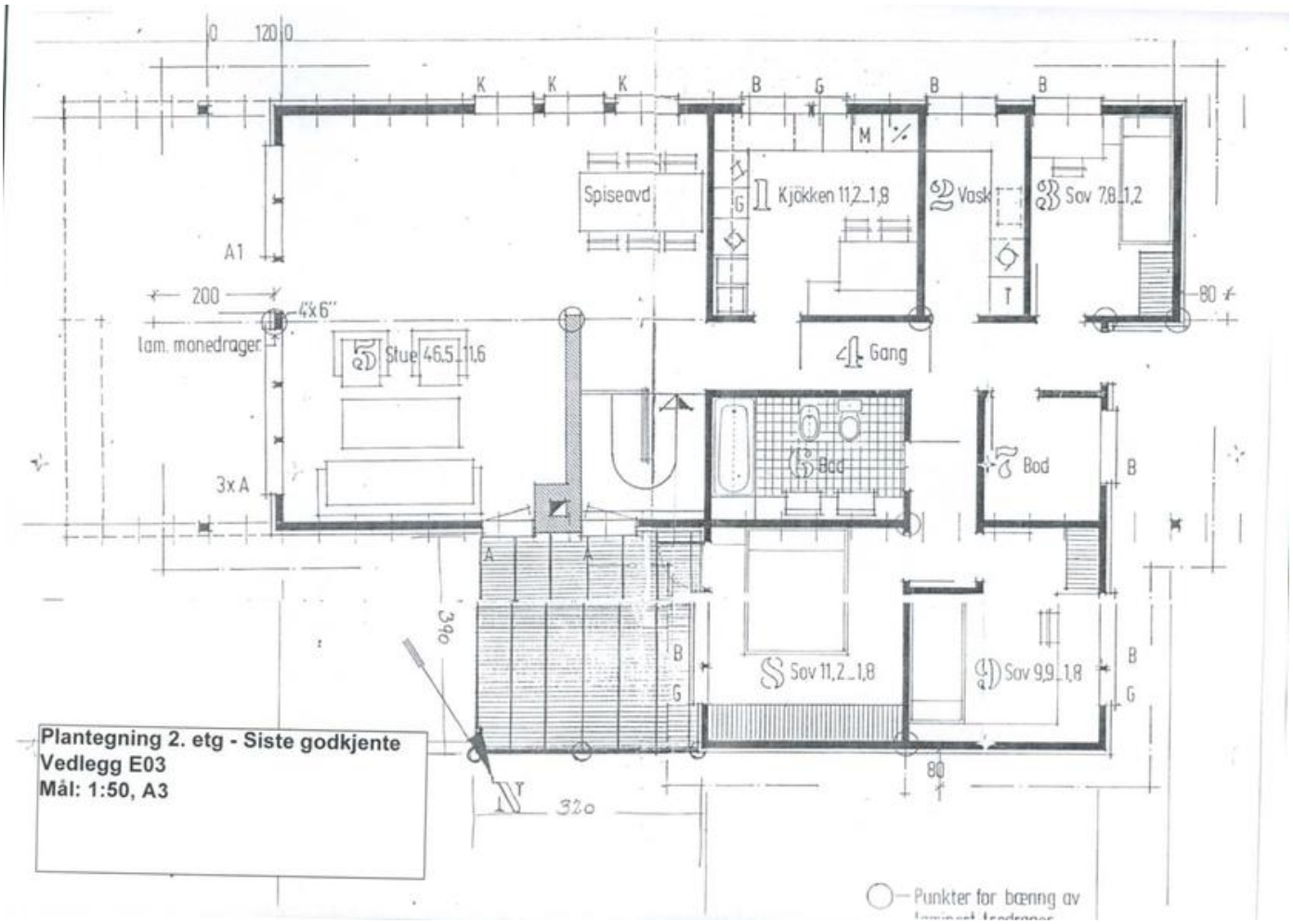
Olav Bæklund
Kurlandsåsen 4
2006 Løvenstad

Bilag 1.

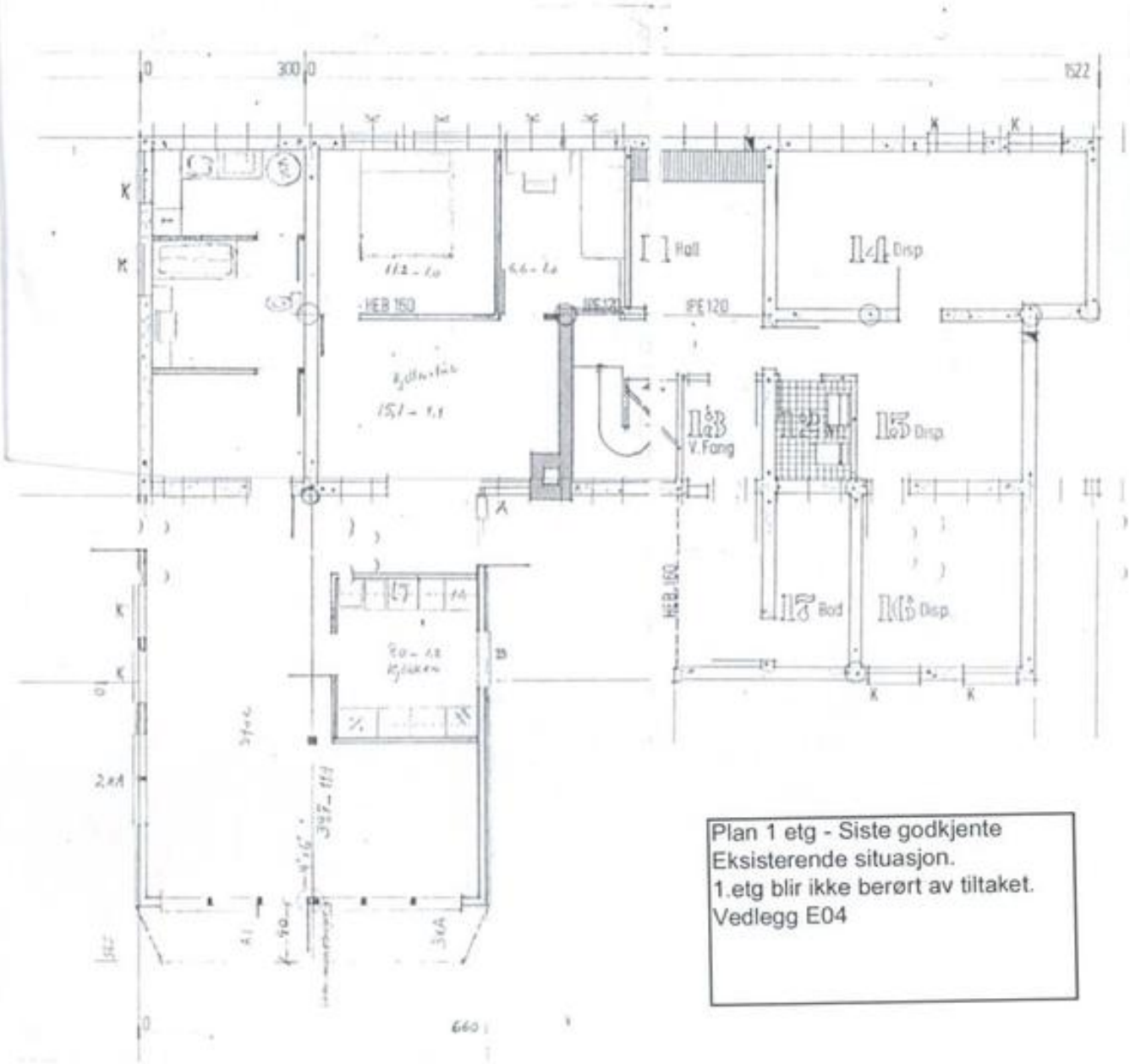

SP110
59B
83/50
83/311
56
60
Trafo
195
202/88
83/7
62
66
64
83/316
2
83/166
83/134
4
Kurlandsåsen
VL200
VL160
83/167
83/74
83/218
6
2
83/168
8
195
202/97
83/169
OV250
VL250
14
83/172
32
30
28
33
31
29
195


1200
1500
K
K
K
B
G
B
B
M
Spiseavd
Kjøkken 11,2_1,8
Vask
Sov 7,8_1,2
A1
3 m
4x6"
Tom. mønedrager
Tilbygg/påbygg
Innvendig mål 3,3 m x 3 m
BRA: 10 kvm
BTA: 10,5 kvm
3,5 m
Stue 46,5_11,6
Gang
80
Bad
Bod
B
390
Sov 11,2_1,8
Sov 9,9_1,8
G
320
Tiltak: Påbygg/tilbygg til eksisterende bolig
Gnr. 83, bnr. 134, snr. 1
Adresse: Kurlandsåsen 4,1479 Kurland
Kommune: Lørenskog kommune
Tegning: Ny situasjon - Plan 2.etg
Mål: 1:50, A3
Utarbeidet av: Helhetskontroll AS
Kontakt: Abbas Hajiri, mobil: 991 62 292


Fasade syd
Snitt
Nord
Fasade øst
Tiltak: Påbygg/tilbygg til eksisterende bolig
Gnr. 83, bnr. 134, snr. 1
Adresse: Kurlandsåsen 4,1479 Kurland
Kommune: Lørenskog kommune
Tegning: Ny situasjon - fasader og snitt
Mål: 1:100, A3
Utarbeidet av: Helhetskontroll AS
Kontakt: Abbas Hajiri, mobil: 991 62 292



Plantegning 2. etg - Siste godkjente
Vedlegg E03
Mål: 1:50, A3



Plan 1 etg - Siste godkjente
Eksisterende situasjon.
1.etg blir ikke berørt av tiltaket.
Vedlegg E04

Lørenskog kommune

Teknisk sektor
seksjon byggesak

Helhetskontroll AS
Postboks 440 Skøyen
0213 OSLO

Saksbehandler: Magne Wold **Direkte telefon:** 67 93 42 57
Deres ref.:
Vår ref.: 08/2806 - 13/14/7836 **Klassering:** 83/134 **Dato:** 20.02.2014

Kurlandsåsen 4 gnr/bnr 83/134 - Tomannsbolig, påbygg/tilbygg, søknad om tillatelse,dispensasjon og ferdigattest - melding om vedtak

Vedtak:
Søknad med sak-dok.nr 08/2806-9, -10 og -11 om dispensasjon fra bestemmelser om arealbruk, tilbygg og ferdigattest er avgjort slik:

Dispensasjon i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 meddeles.

Ansvarsrett tildeles:

foretak	funksjon	ansvarsområde	godkj	tilt.kl
Helhetskontroll AS, org.nr. 988 979 686	SØK		sen	1
Vedal prosjekt AS, org.nr. 979376499	PRO UTF	Oppmålingsteknisk prosjektering Utstikking	sen	1

Ferdigattest gis.

Det gjøres oppmerksom på at det fulle ansvar for byggesaken ligger hos tiltakshaver og foretak med tildelt ansvarsrett, slik at søknad, prosjektering og utførelse blir i samsvar med krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven. Se SAK kap 12.

Bygning eller deler av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter jf. § 20-1 i plan- og bygningsloven. En slik endring krever særskilt bruksendring.

Vedtaket kan påklages til teknisk utvalg og derfra til fylkesmannen i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven kap. VI, hvorav en vedlegger kopi. Eventuell klage sendes til Lørenskog kommune, teknisk sektor, seksjon byggesak.

Bygningsgebyret, for tiltak som utløser gebyr, blir fastsatt i henhold til gebyrregulativ vedtatt i Lørenskog Kommunestyre.

Med hilsen

Magne Wold
rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi til: Ragnhild Larsen og Sjur Kjos Sørensen Kurlandsåsen 4 1479 Kurland

Lørenskog kommune

Teknisk sektor
seksjon byggesak

Klassering: 83/134,
Arkivsak: 08/2806/12
Saksbehandler: Magne Wold

Utvalg	Saksnummer	Møtedato
Delegert fra rådmann	066/14	

Kurlandsåsen 4 gnr/bnr 83/134 - Tomannsbolig, påbygg/tilbygg, søknad om tillatelse, dispensasjon og ferdigattest - vedtak

Vedlegg:
ingen

Andre saksdokumenter:
ikke vedlagt

Sammendrag:
Søknaden godkjennes

Saksopplysninger:
Søknad om dispensasjon fra bestemmelser om arealbruk, godkjennelse av tilbygg og ferdigattest for dette datert den 17.12.2013 ble mottatt den 29.1.2014 og registrert med sak-dok.nr 08/2806-9, -10 og -11.

Saken dreier seg om godkjenning av tilbygg på terrasse i ettertid da tilbygget ble reist i 2003 uten søknad og godkjenning. Dette er tidligere påtalt av kommunen.

Eiendommen ble bebygd i 1978 og er utvidet og endret flere ganger senere. Det har blitt gitt dispensasjoner fra byggegrenser og arealbruksbestemmelser gjennom disse årene slik at bygningen frem til tilbygget kom i 2003 var større enn reguleringsbestemmelsene skulle tilsi, men i henhold til gitte tillatelser.
Det ble så registrert et tilbygg (2003) og noe senere et anneks som ikke var omsøkt.
Begge tiltakene var søknadspliktige og begge ville vært avhengig av dispensasjon fra planbestemmelsene da eiendommen allerede var utbygd ut over gjeldende bestemmelser for arealbruk.

I 2008 og 2012 ble det søkt om godkjenning av tilbygget, begge søknadene ble avslått på grunn av manglende dokumentasjon og for stort areal.

I forbindelse med siste søknad, sak-dok.nr 08/2806-9, -10 og -11, vises det til at annekset er revet og at det er foretatt en full gjennomgang av bygningen, og det søkes om;

- dispensasjon fra grad av utnytting
- ansvarsretter for kontroll av utførte arbeider
- dispensasjon fra byggteknisk forskrift (TEK)
- ferdigattest

Vurdering:

- Dispensasjon fra bestemmelser om arealbruk kan gis da annekset er revet og tilbyggets areal er lite i forhold til øvrig lovlig bygningsmasse og vil ikke tilsidesettes de hensyn det dispenseres fra. I 2003 ble reguleringsplanenes utnyttingsgrad skiftet ut med kommuneplanens grad av utnytting, dette forhold skapte en usikkerhet om tolkninger og arealberegning, hvor denne usikkerhet i dag godskrives tiltakshaver.
  Ansvarlig søker opplyser at det ikke foreligger naboprotester.

- Ansvarsretter gis i henhold til søknader, se vedtak.
- Dispensasjon fra TEK er ikke nødvendig da foretak med relevant ansvarsrett går god for byg-ningsstandarden på byggetidspunktet. Forøvrig vises det til plan- og bygningslovens kapittel 31, krav til eksisterende byggverk.
- Ferdigattest utstedes med grunnlag i gjennomføringsplanen.

Vedtak:
Søknad med sak-dok.nr 08/2806-9, -10 og -11 om dispensasjon fra bestemmelser om arealbruk, til-bygg og ferdigattest er avgjort slik:

Dispensasjon i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 meddeles.

Ansvarsrett tildeles:

foretak	funksjon	ansvarsområde	godkj	tilt.kl
Helhetskontroll AS, org.nr. 988 979 686	SØK		sen	1
Vedal prosjekt AS, org.nr. 979376499	PRO UTF	Oppmålingsteknisk prosjektering Utstikking	sen	1

Ferdigattest gis.

Det gjøres oppmerksom på at det fulle ansvar for byggesaken ligger hos tiltakshaver og foretak med tildelt ansvarsrett, slik at søknad, prosjektering og utførelse blir i samsvar med krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven. Se SAK kap 12.

Bygning eller deler av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter jf. § 20-1 i plan- og bygningsloven. En slik endring krever særskilt bruksendring.

Vedtaket kan påklages til teknisk utvalg og derfra til fylkesmannen i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven kap. VI, hvorav en vedlegger kopi. Eventuell klage sendes til Lørenskog kommune, teknisk sektor, seksjon byggesak.

Bygningsgebyret, for tiltak som utløser gebyr, blir fastsatt i henhold til gebyrregulativ vedtatt i Løren-skog Kommunestyre.

Lørenskog, 20.2.2014

Tore Rønsberg
seksjonssjef byggesak

Magne Wold
rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

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

1470 Lørenskog, 7. juli 1988
RÅDHUSET

Byggmester Oddvar Sundal
Nylandsveien 44
2008 Fjerdingby

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
A 83/134 TS/KG

KURLANDSÅSEN 4, GNR. 83 BNR. 134. MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

Det ble den 5.7.88 foretatt inspeksjon av tilbygg til bolighus på ovennevnte eiendom. Kfr. byggemelding datert 7.8.87.

Følgende arbeider gjenstår:

Hybelleilighet:

1. Montere mekanisk ventilasjon på bad/wc og vaskerom.

Utvendig:

2. Montere permanent trapp til kjøkkeninngang/stueutgang.
3. Montere renner med nedløp og utkaster
4. Planere og rydde tomten.

Arbeidene under punkt 1 må utføres innen 1 måned. De øvrige arbeider må være utført innen 1 år fra d.d.

Krav og pålegg fra brannvesenet, kommuneingeniøren og rørkontrollen må være utført innen frister utferdiget av de respektive myndigheter.

Midlertidig brukstillatelse meddeles herved.

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

Thorvald Salte
saksbehandler

Kopi:
Olav Barlund, Kurlandsåsen 4, 2006 Løvenstad
Brannvesenet
Avgiftskontoret
Driftskontoret (renovasjonsgruppen)
Rørkontrollen
Lingingssjefen i Lørenskog
Kommuneingeniøren

LØRENSKOG KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Telefon 70 12 30

1470 Lørenskog, den 9. mars 1979

JR/aaa

Herr Magnus Hjorteset,
Hauketosvingen 30,
OSLO 12.

AD: KURLANDSÅSEN 4, GNR. 83 BNR. 134. MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

Det ble den 8.3.79 foretatt inspeksjon av nyoppført enebolig med garasje. Kfr. byggemelding datert 12.6.78.

Følgende arbeider gjenstår:

Kjeller:

1. Foreta endel innredning i kjellerstue, wc og boder.

1.etg.:

2. Anordne friskluftspalte i dør til badet med min 100 cm2 fri åpning.

Garasje:

3. Sørge for gasstett vegg mot u-etg.

Utvendig:

4. Innliste rundt garasjeport og rundt vinduer i u-etg. Montere sålebenk under vinduene.
5. Montere permanent trapp til terrassen og til kjøkkeninngang.
6. Montere nedløp og utkaster fra takrenner.
7. Montere vannbord på vindskier.
8. Planere og rydde tomten.
9. Ferdiggjøre beising av fasader.
10. Montere husnummerskilt.
11. Montere sålebenkbeslag på 3 vinduer i 1.etg.
12. Beslå utstikkende dragere.
13. Montere permanent søyle under tak ved kjøkkeninngangen.
14. Sørge for kommuneingeniørens endelige underskrift på at siktkravene i henhold til avkjøringstillatelsen datert 27.6.78 er oppfylt.

-forts.-

Arbeidene under punkt 2,3,4,6,7,10,11,12 og 13 må utføres straks. De øvrige arbeider må være utført innen 8.3.80.

Krav og pålegg fra brannvesenet og rørleggerkontrollen må være utført innen frister utferdiget av de respektive myndigheter.

Midlertidig brukstillatelse meddeles herved.

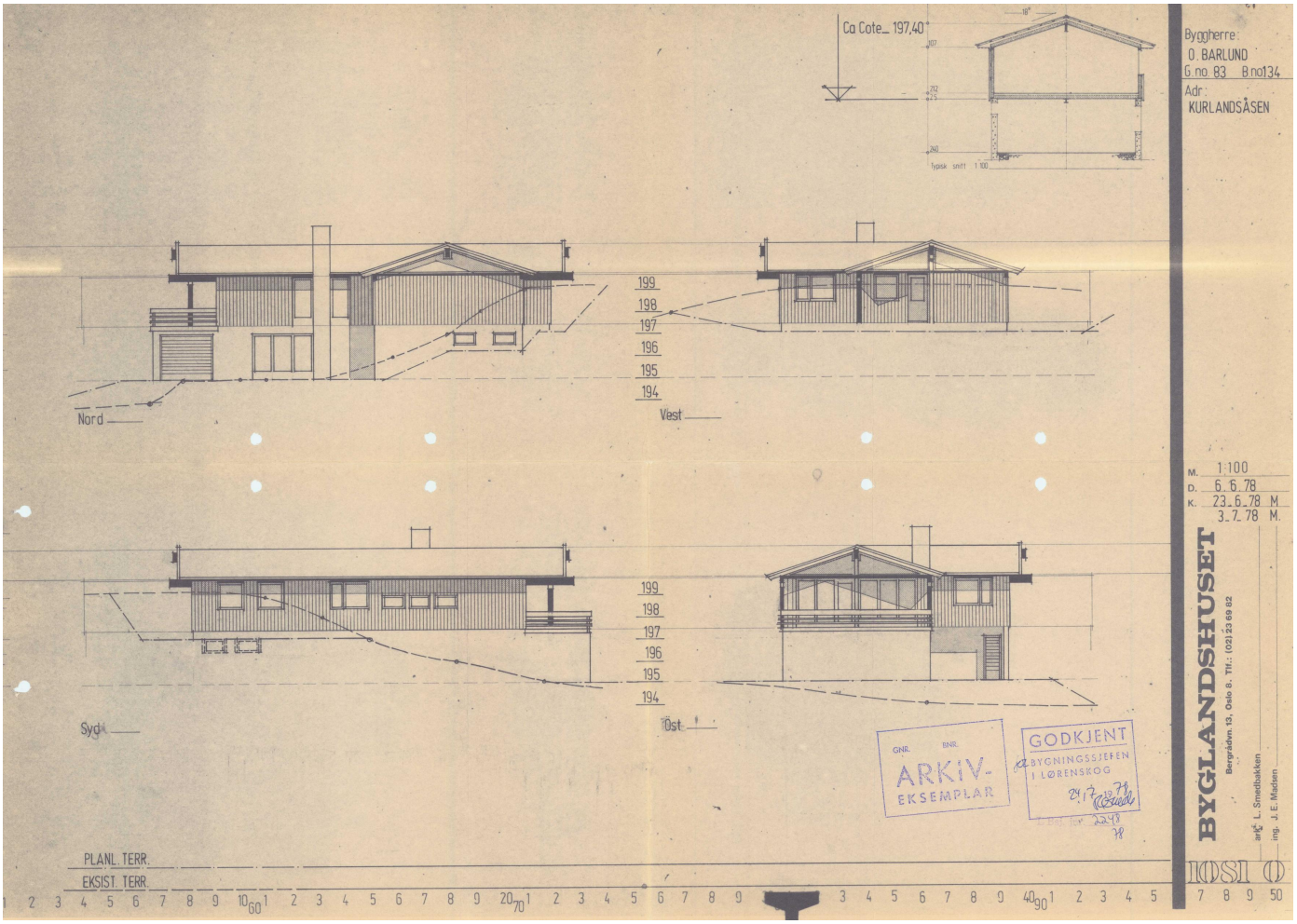
Byggearbeidene er registrert igangsatt august 1978.

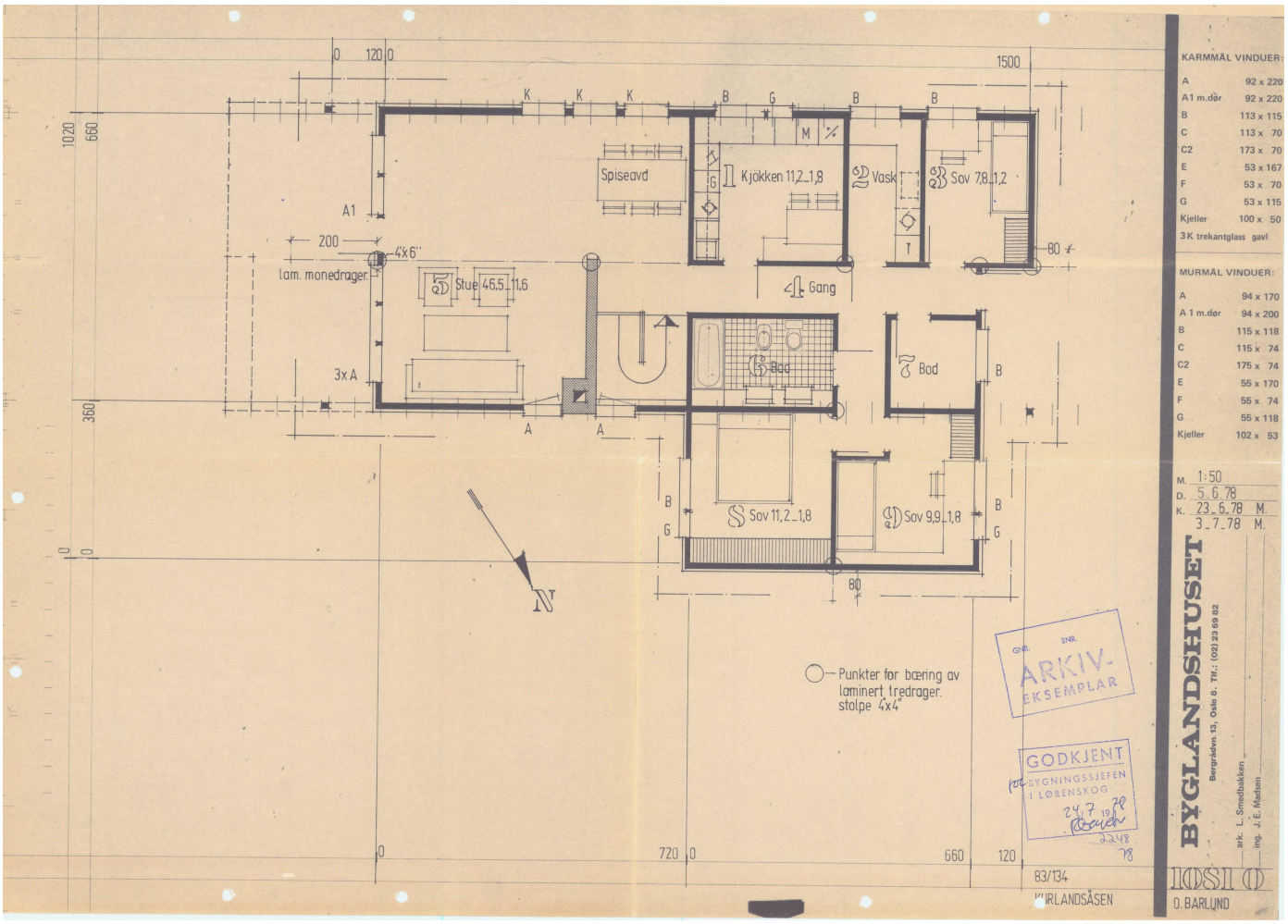
F. Chr. Mohn

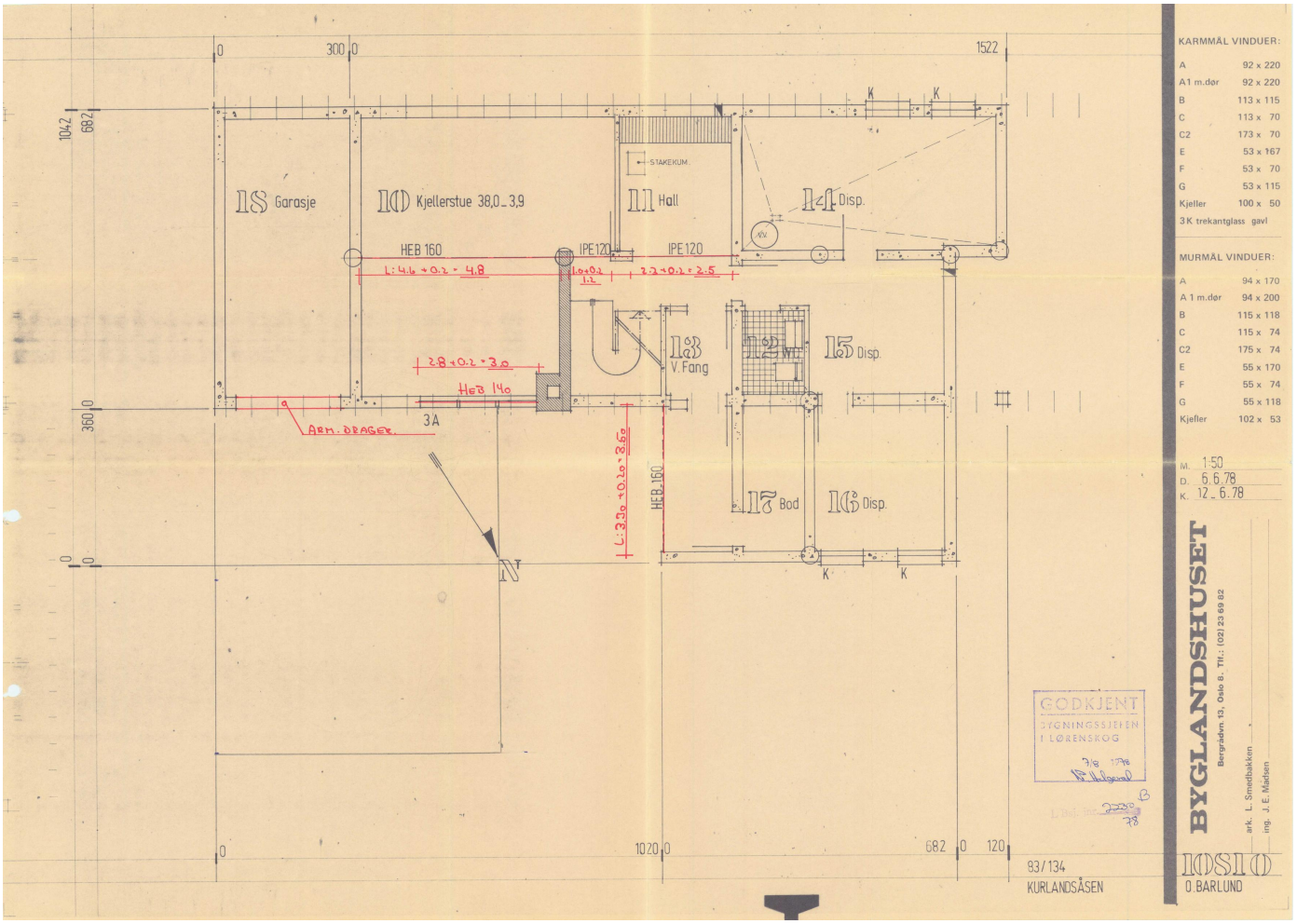
J. Rømcke

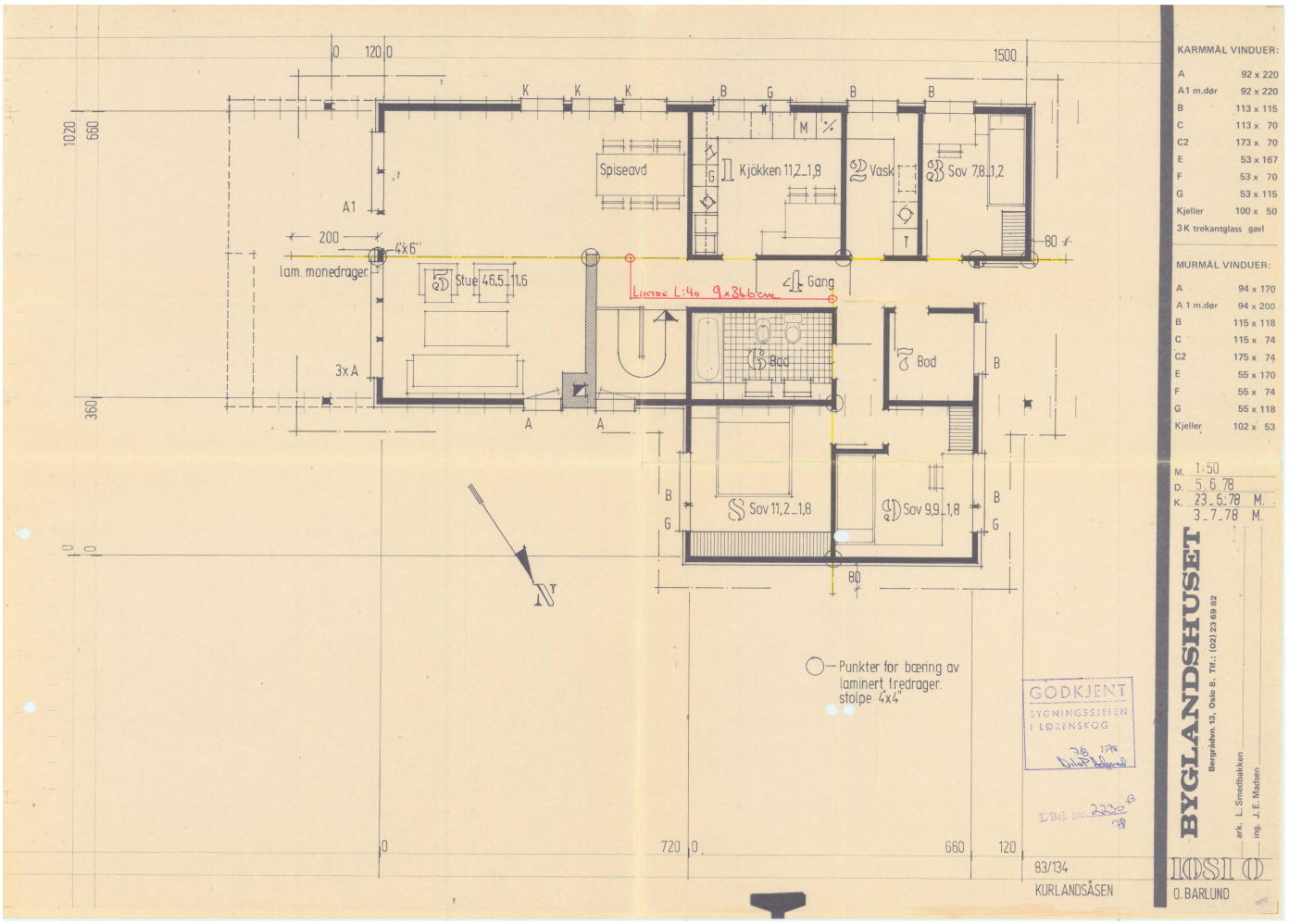
Gjenpart:

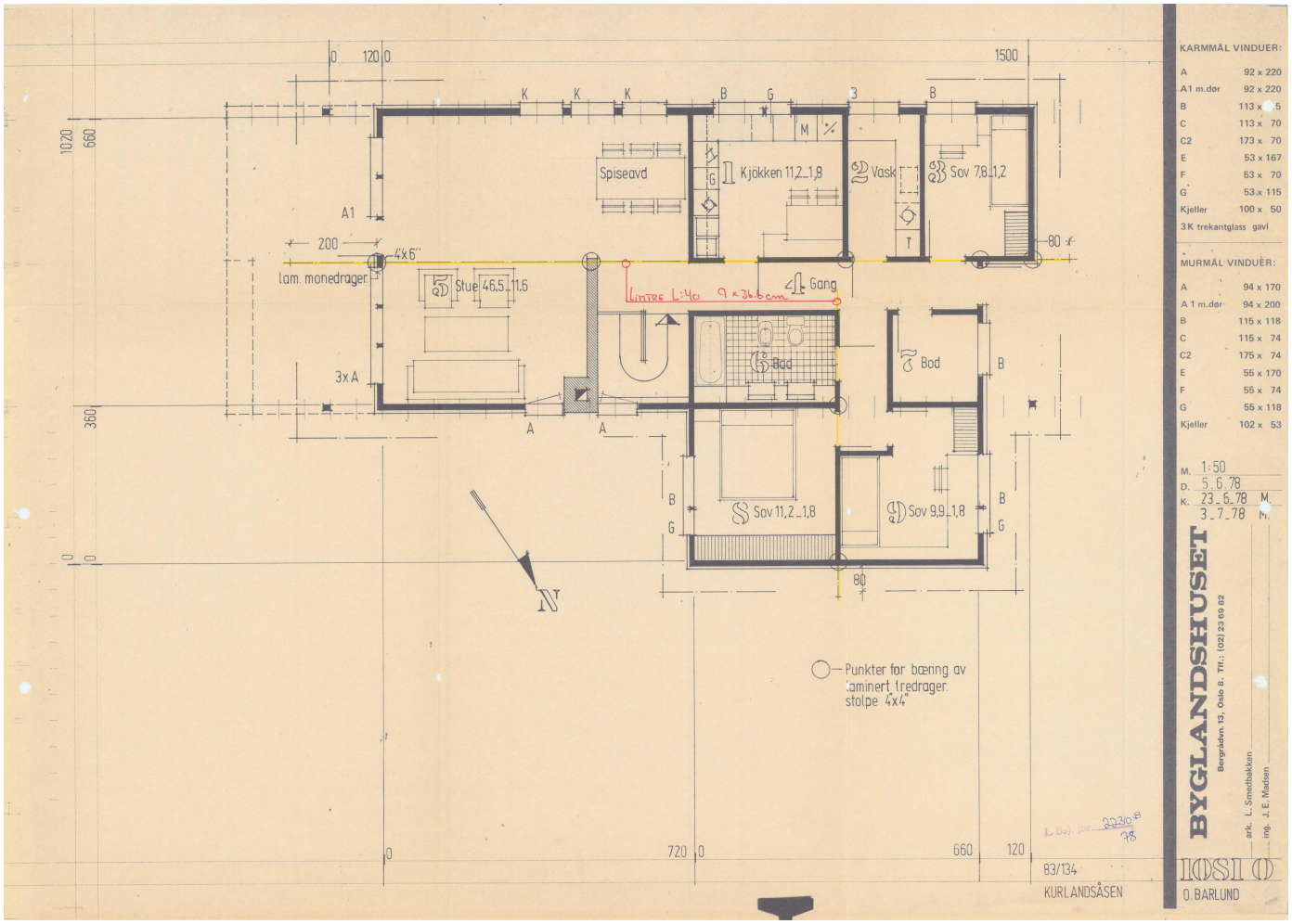
Herr Olav Barlund, Kurlandsåsen 4, 2006 Løvenstad.
Herr Tom Hagen, Hvetestien 32, 2006 Løvenstad.
Brannvesenet, h e r.
Rørleggerkontrollen, h e r.
Renovasjonsvesenet, h e r.
Ligningssjefen i Lørenskog, Fjellhamarveien 56, 1472 Fjellhamar.
Kommuneingeniøren, h e r.

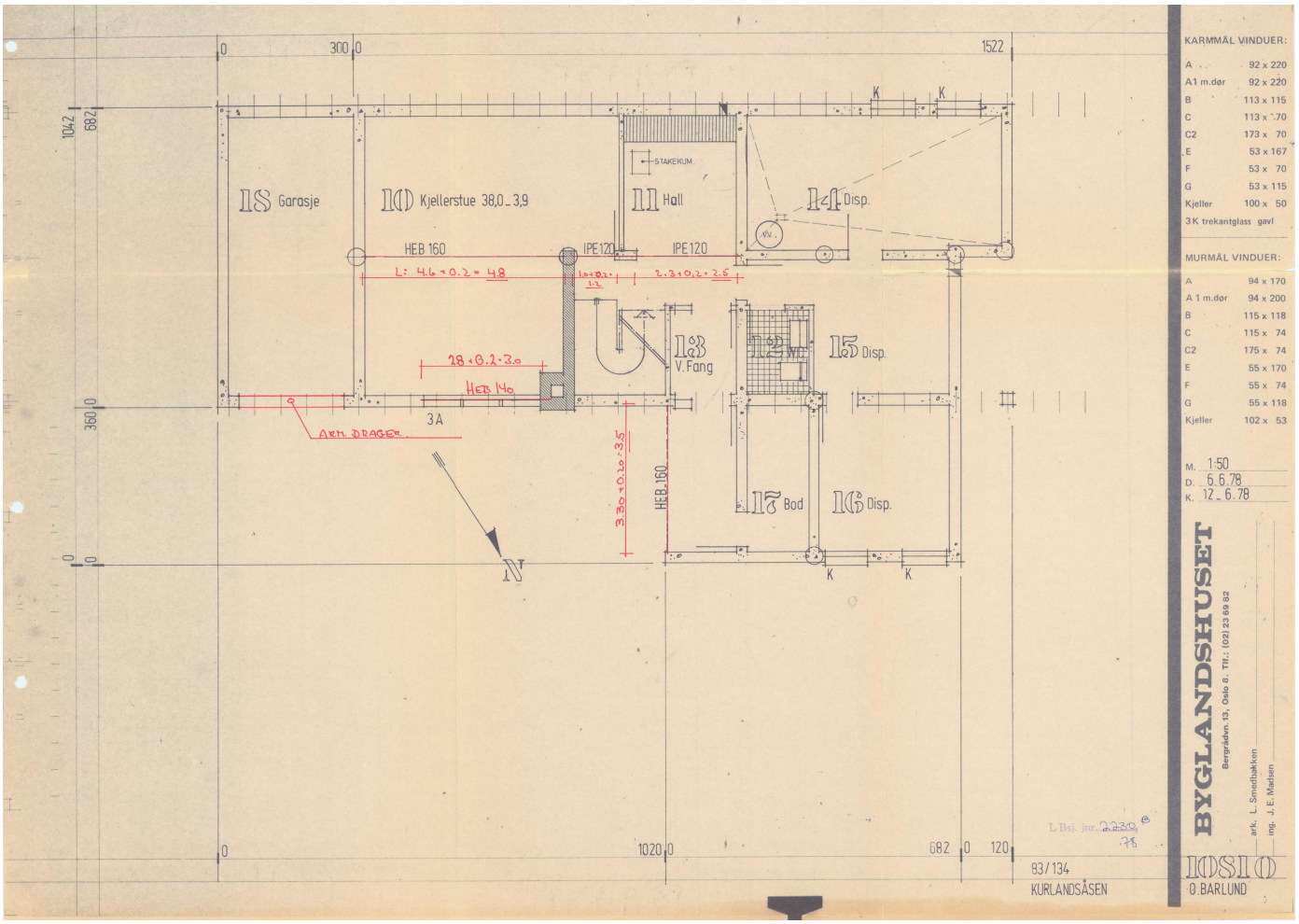

Ca Cote 197,40
Typisk snitt 1:100
Byggherre:
O. BARLUND
G.no. 83 B.no 134
Adr:
KURLANDSÅSEN
199
198
197
196
195
194
Nord
Vest
Syd
Øst
M. 1:100
D. 6.6.78
K. 23.6.78 M
3.7.78 M.
BYGLANDSHUSET
Bergrådvn. 13, Oslo 6. Tlf.: (02) 23 69 62
arkt. L. Smedbakken
ing. J.E. Madsen
GNR. BNR.
ARKIV-
EKSEMPLAR
GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
PLANL. TERR.
EKSIST. TERR.

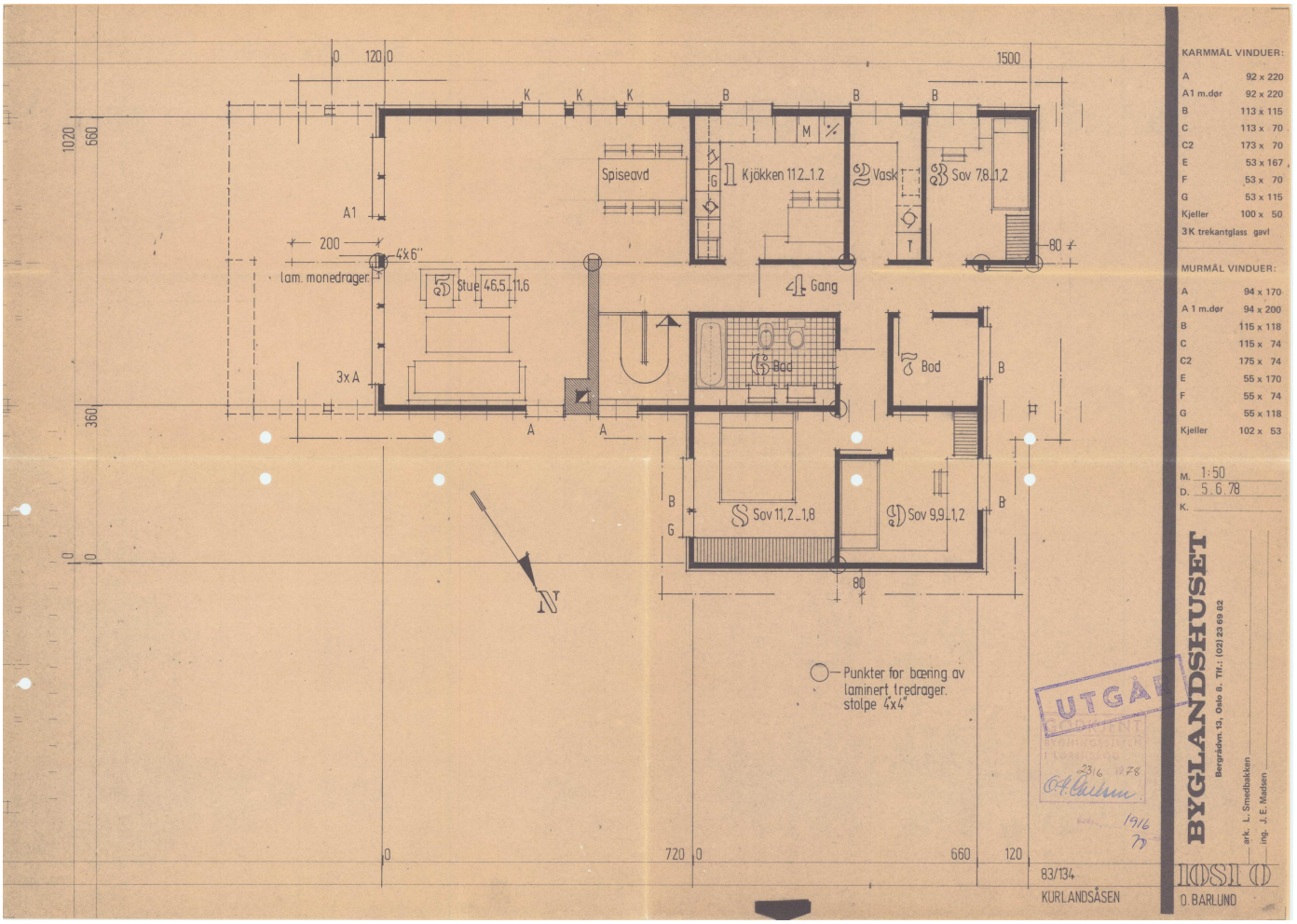

Spiseavd
Kjökken 11,2–1,8
Vask
Sov 7,8–1,2
Gang
Stue 46,5–11,6
Bad
Bod
Sov 11,2–1,8
Sov 9,9–1,8
A1
3xA
200
4"x6"
lam. monedrager
Punkter for bæring av laminert tredrager. stolpe 4"x4"
N
1500
1020
660
360
720
120
80
ARKIV-EKSEMPLAR
GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN I LØRENSKOG
BYGLANDSHUSET
Bergrådvn. 13, Oslo 6. Tlf.: (02) 23 69 82
ark. L. Smedbakken
ing. J.E. Madsen
O. BARLUND
83/134
KARMMÅL VINDUER:
A 92 x 220
A1 m.dør 92 x 220
B 113 x 115
C 113 x 70
C2 173 x 70
E 53 x 167
F 53 x 70
G 53 x 115
Kjeller 100 x 50
3K trekantglass gavl
MURMÅL VINDUER:
A 94 x 170
A1 m.dør 94 x 200
B 115 x 118
C 115 x 74
C2 175 x 74
E 55 x 170
F 55 x 74
G 55 x 118
Kjeller 102 x 53
M. 1:50
D. 5.6.78
K. 23.6.78 M.
3.7.78 M.

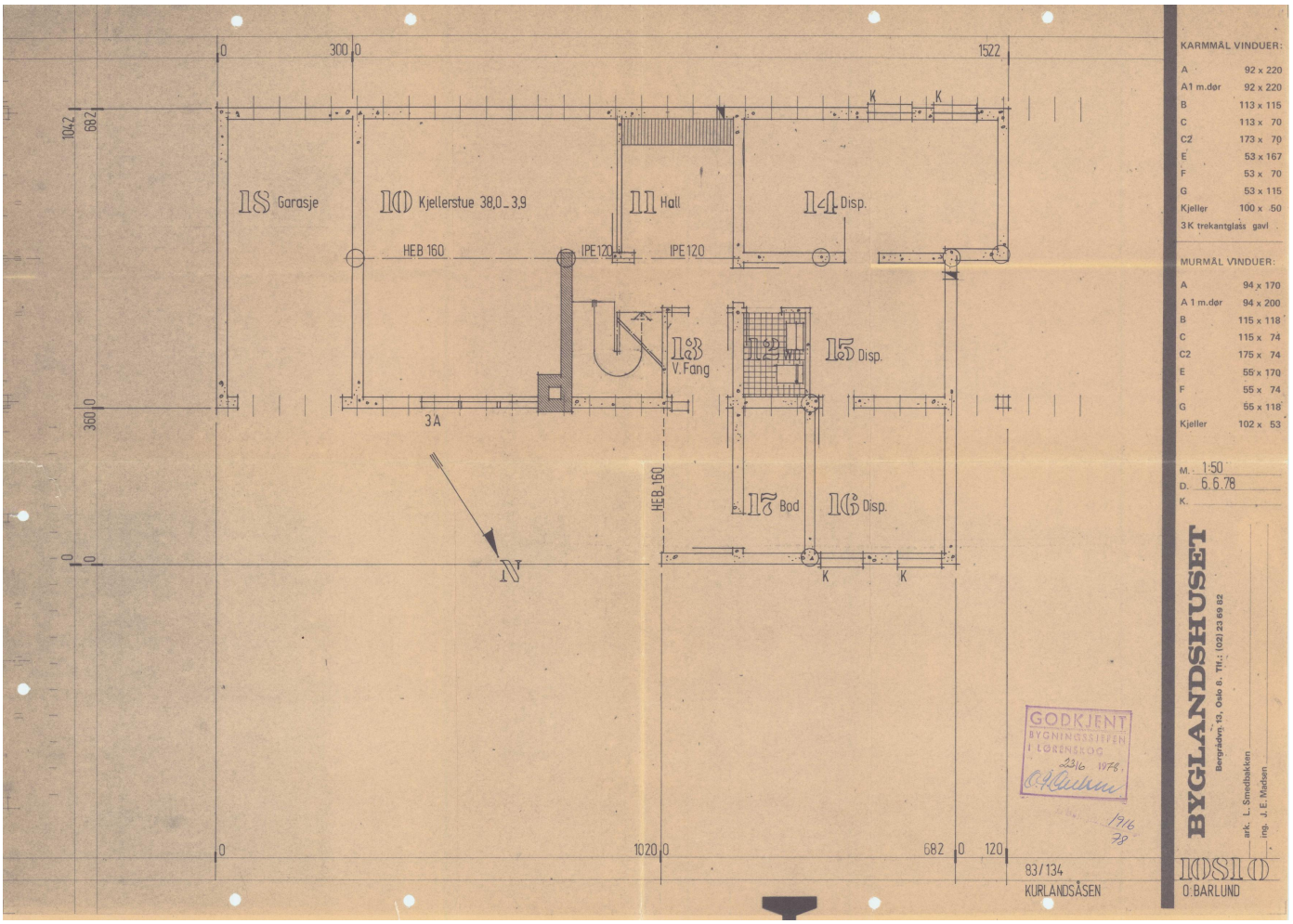

0
300
0
1522
1042
682
360
0
0
K
K
STAKEKUM.
11 Garasje
10 Kjellerstue 38,0 - 3,9
11 Hall
14 Disp.
HEB 160
IPE120
IPE120
L: 4,6 + 0,2 = 4,8
1,0+0,2
1,2
2,2 + 0,2 = 2,5
2,8 + 0,2 = 3,0
HEB 140
ARM. DRAGER.
3A
13 V. Fang
15 Disp.
17 Bod
16 Disp.
L: 3,30 + 0,20 = 3,50
HEB 160
K
K
0
1020
0
682
0
120
93/134
KURLANDSÅSEN
GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
KARMMÅL VINDUER:
A 92 x 220
A1 m.dør 92 x 220
B 113 x 115
C 113 x 70
C2 173 x 70
E 53 x 167
F 53 x 70
G 53 x 115
Kjeller 100 x 50
3 K trekantglass gavl
MURMÅL VINDUER:
A 94 x 170
A 1 m.dør 94 x 200
B 115 x 118
C 115 x 74
C2 175 x 74
E 55 x 170
F 55 x 74
G 55 x 118
Kjeller 102 x 53
M. 1:50
D. 6.6.78
K. 12.6.78
BYGLANDSHUSET
Bergrådvn. 13, Oslo 8. Tlf.: (02) 23 69 82
ark. L. Smedbakken
ing. J. E. Madsen
0. BARLUND

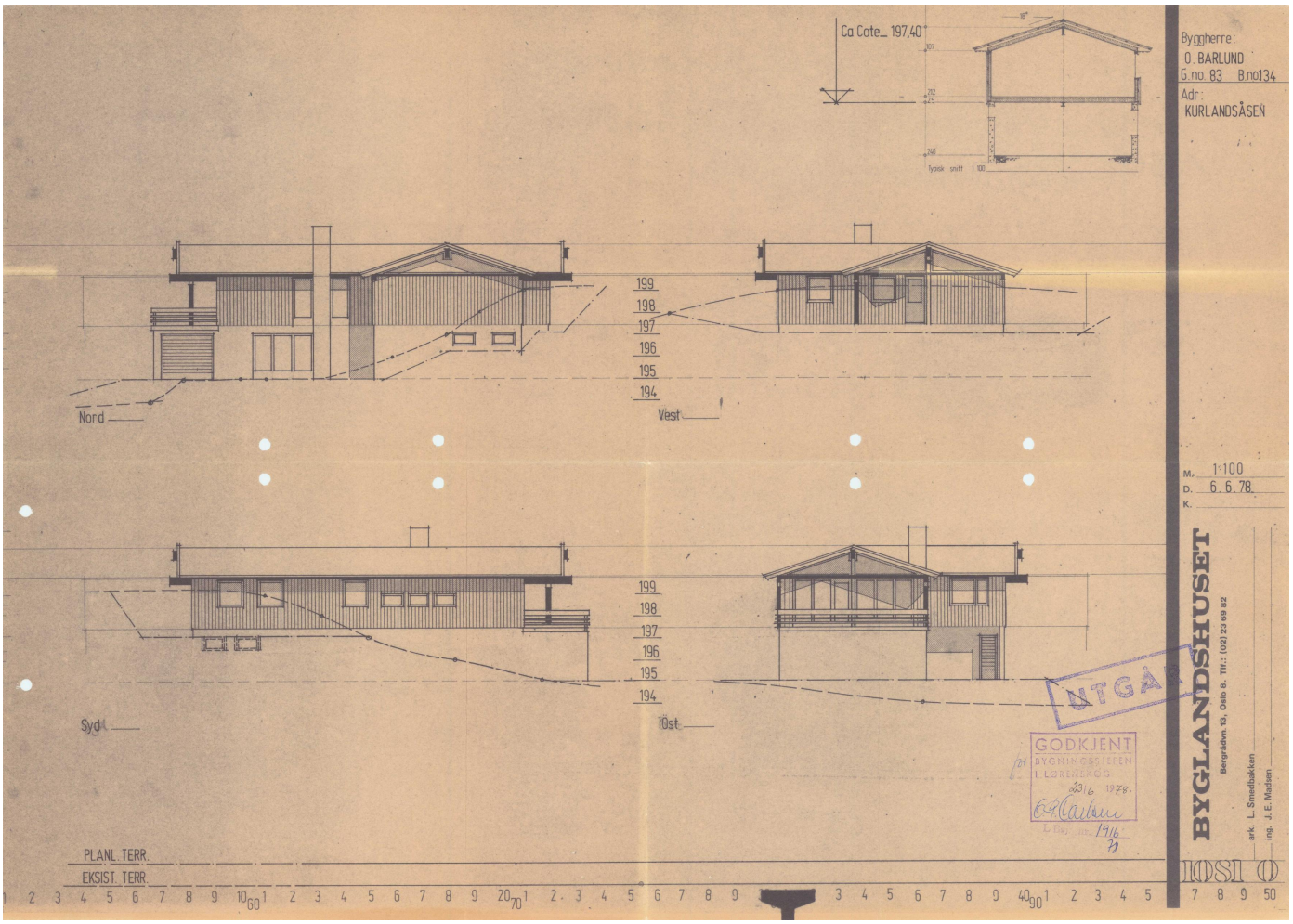

0 120 0
1500
1020
660
360
K K K
B G B B
M
Spiseavd
1 Kjökken 11,2_1,8
2 Vask
3 Sov 7,8_1,2
T
A1
200
4x6"
lam. monedrager
5 Stue 46,5_11,6
Limtre L:40 9x36bcm
4 Gang
6 Bad
7 Bod
3x A
A
A
B
G
8 Sov 11,2_1,8
9 Sov 9,9_1,8
80
N
Punkter for bæring av laminert tredrager. stolpe 4x4"
GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
Bygg. Bef. jnr. 2230
0 720 0 660 120
83/134
KURLANDSÅSEN
KARMMÅL VINDUER:
A 92 x 220
A1 m.dør 92 x 220
B 113 x 115
C 113 x 70
C2 173 x 70
E 53 x 167
F 53 x 70
G 53 x 115
Kjeller 100 x 50
3K trekantglass gavl
MURMÅL VINDUER:
A 94 x 170
A 1 m.dør 94 x 200
B 115 x 118
C 115 x 74
C2 175 x 74
E 55 x 170
F 55 x 74
G 55 x 118
Kjeller 102 x 53
M. 1:50
D. 5.6.78
K. 23.5.78 M.
3.7.78 M.
BYGLANDSHUSET
Bergrådvn. 13, Oslo 8. Tlf.: (02) 23 69 82
ark. L. Smedbakken
ing. J.E. Madsen
IDSI
O. BARLUND

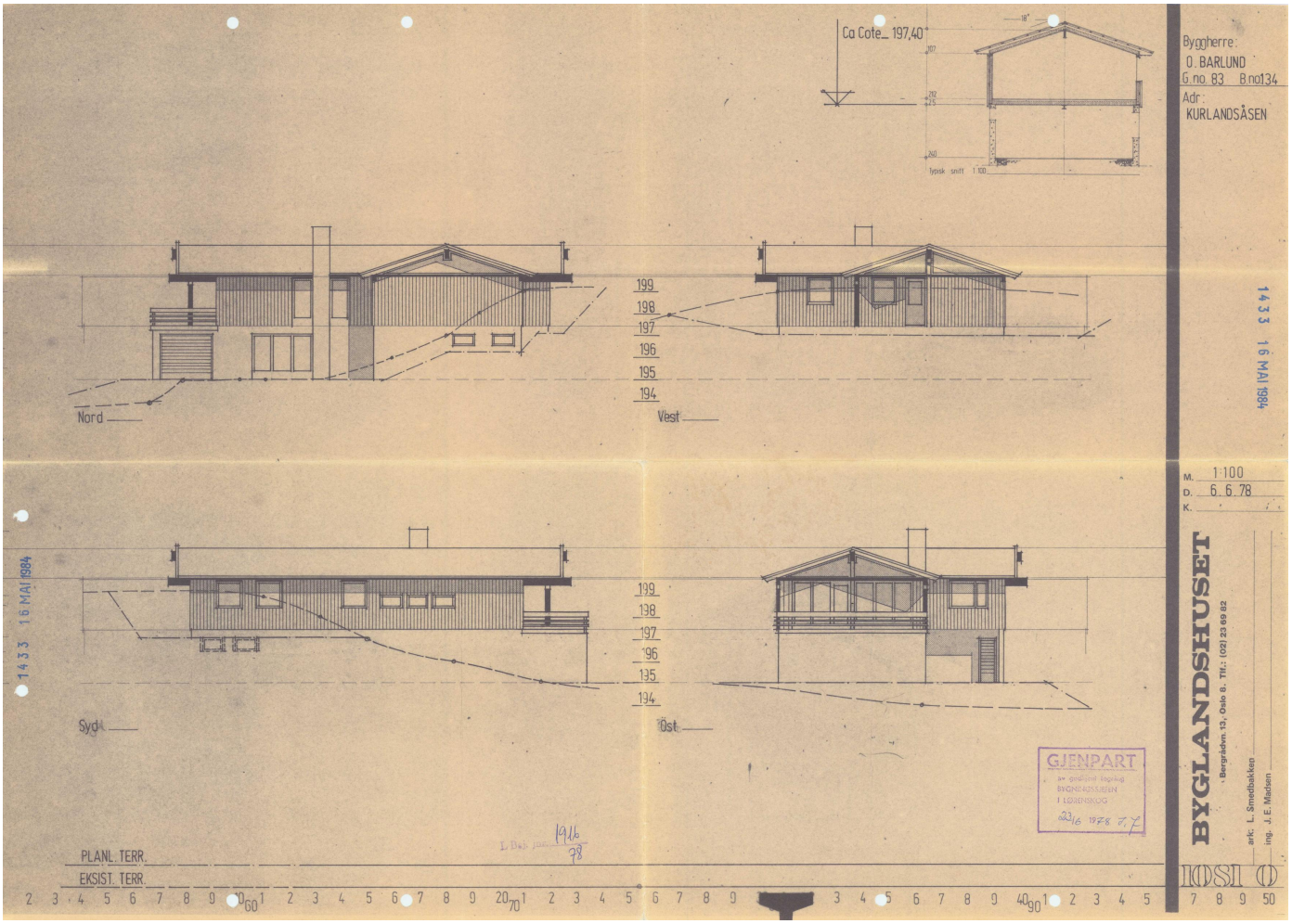

KARMMÅL VINDUER:
A 92 x 220
A1 m.dør 92 x 220
B 113 x 5
C 113 x 70
C2 173 x 70
E 53 x 167
F 53 x 70
G 53 x 115
Kjeller 100 x 50
3K trekantglass gavl
MURMÅL VINDUER:
A 94 x 170
A 1 m.dør 94 x 200
B 115 x 118
C 115 x 74
C2 175 x 74
E 55 x 170
F 55 x 74
G 55 x 118
Kjeller 102 x 53
M. 1:50
D. 5.6.78
K. 23.6.78
3.7.78
BYGLANDSHUSET
Bergsåsen 13, Oslo 6. Tlf.: (02) 23 69 62
ark. L. Smedbakken
ing. J. E. Madsen
1051 0
O. BARLUND
Spiseavd
Kjökken 11,2_1,8
Vask
Sov 7,8_1,2
Stue 46,5_11,6
Gang
Bad
Bod
Sov 11,2_1,8
Sov 9,9_1,8
Lam. monedrager
4"x6"
LINTER L:40 9 x 36,6 cm
3x A
A1
200
1500
1020
660
360
80
720
660
120
N
Punkter for bæring av laminert tredrager. stolpe 4"x4"
83/134
KURLANDSÅSEN

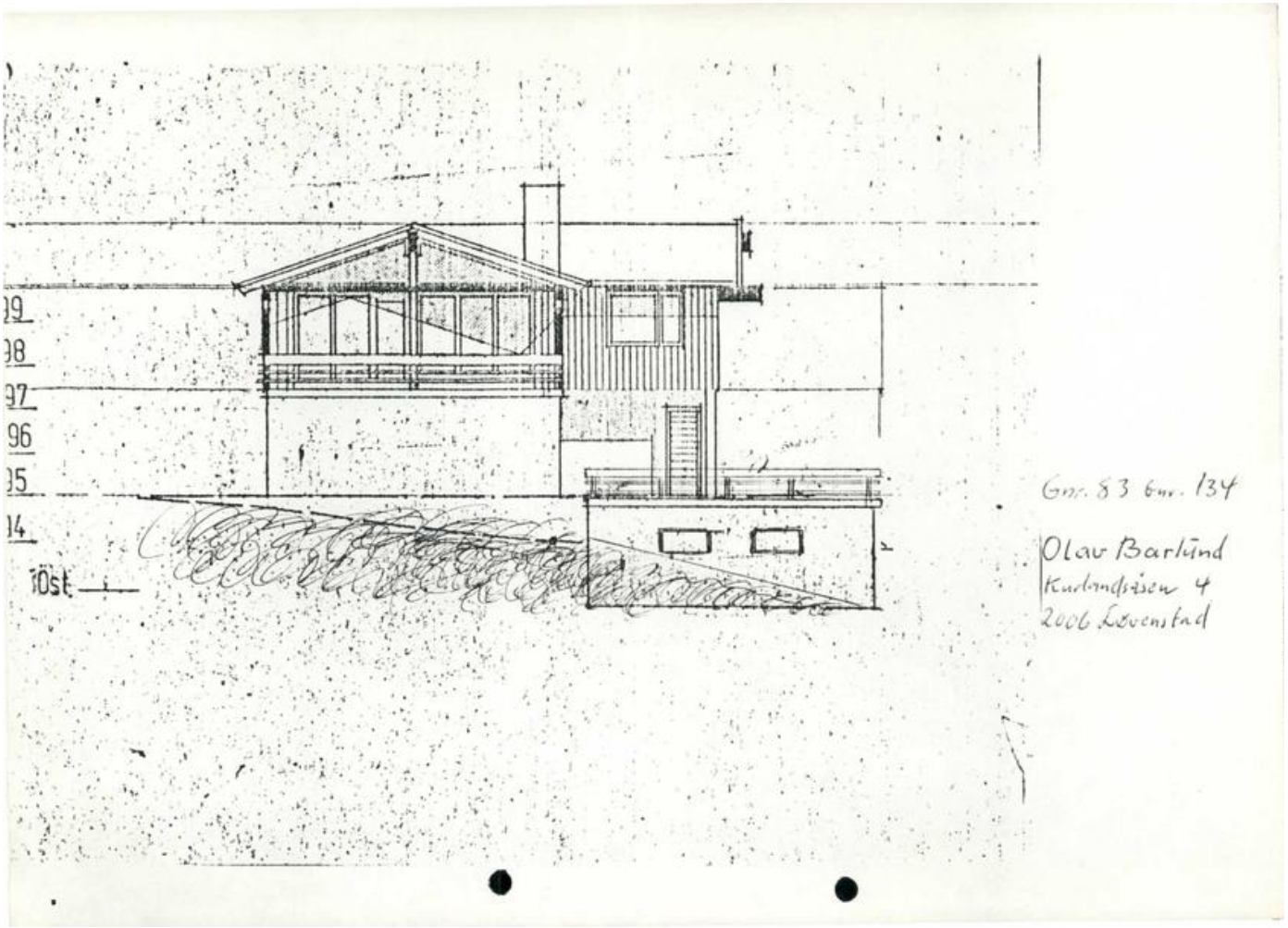

1S Garasje
1D Kjellerstue 38,0 - 3,9
1H Hall
1A Disp.
STAKEKUM.
HEB 160
IPE120
IPE 120
L: 4.6+0.2 = 4.8
2.3+0.2 = 2.5
1B V. Fang
1F Bod
1G Disp.
1E Disp.
28+0.2-3.0
HEB 140
3A
ARM. DRAGER
3.30+0.20-3.5
HEB 160
N
1042
682
360
0
300
1522
1020
120
K
83/134
KURLANDSÅSEN
KARMMÅL VINDUER:
A 92 x 220
A1 m.dør 92 x 220
B 113 x 115
C 113 x 70
C2 173 x 70
E 53 x 167
F 53 x 70
G 53 x 115
Kjeller 100 x 50
3K trekantglass gavl
MURMÅL VINDUER:
A 94 x 170
A 1 m.dør 94 x 200
B 115 x 118
C 115 x 74
C2 175 x 74
E 55 x 170
F 55 x 74
G 55 x 118
Kjeller 102 x 53
M. 1:50
D. 6.6.78
K. 12.-6.78
BYGLANDSHUSET
Bergrådvn. 13, Oslo 8. Tlf.: (02) 23 69 82
ark. L. Smedbakken
ing. J.E. Madsen
IDSIO
O.BARLUND

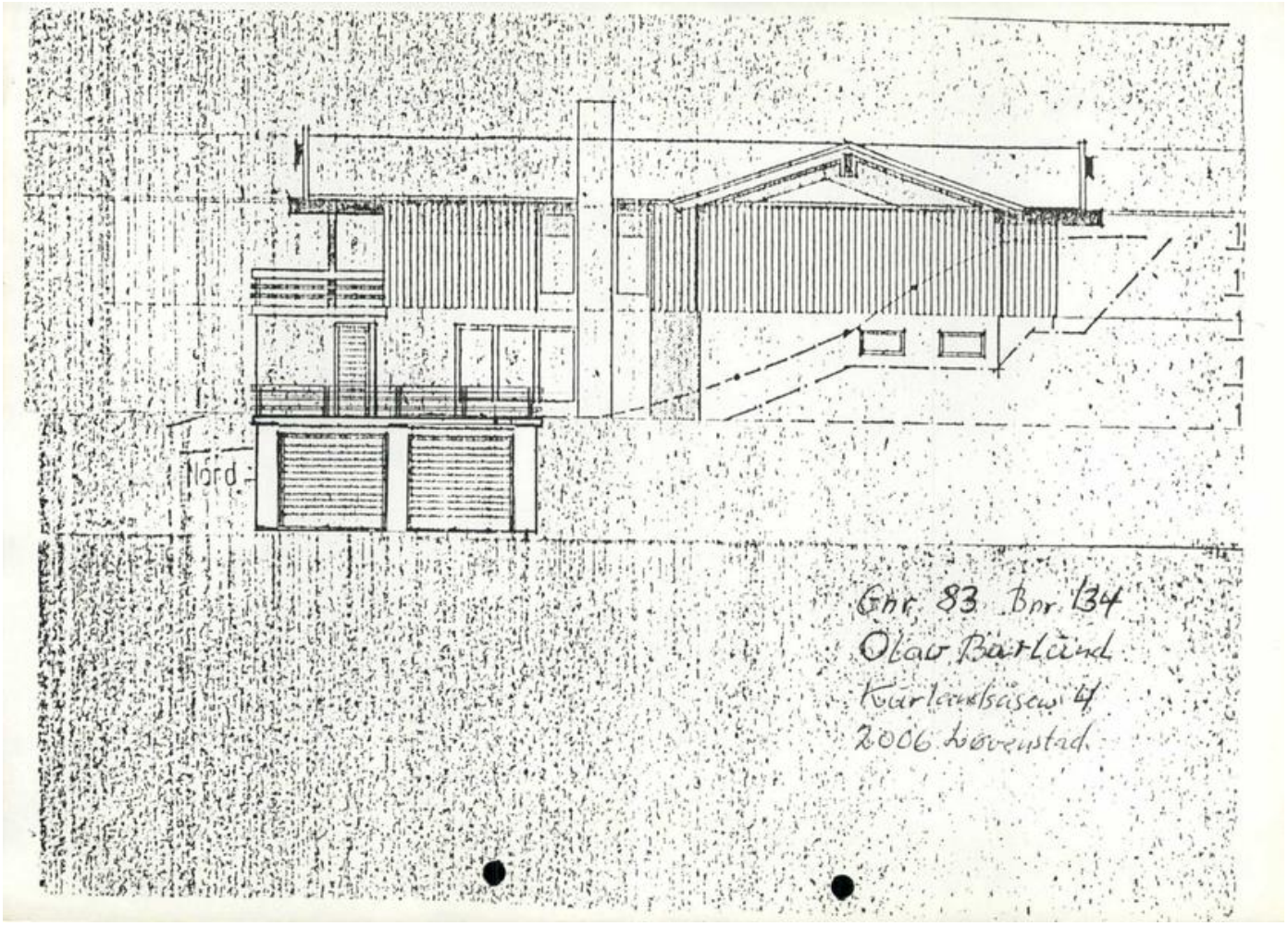

0 120 0
1500
1020
660
360
0
0
K K K
B B B
M
Spiseavd
G
Kjökken 11.2_1.2
Vask
Sov 7.8_1.2
A1
200
4"x6"
lam. monedrager
Stue 46.5_11.6
Gang
80
3x A
A A
Bad
Bod
B
B
G
Sov 11.2_1.8
Sov 9.9_1.2
80
N
Punkter for bæring av laminert tredrager. stolpe 4"x4"
0
720 0
660
120
83/134
KURLANDSÅSEN
KARMMÅL VINDUER:
A 92 x 220
A1 m.dør 92 x 220
B 113 x 115
C 113 x 70
C2 173 x 70
E 53 x 167
F 53 x 70
G 53 x 115
Kjeller 100 x 50
3K trekantglass gavl
MURMÅL VINDUER:
A 94 x 170
A 1 m.dør 94 x 200
B 115 x 118
C 115 x 74
C2 175 x 74
E 55 x 170
F 55 x 74
G 55 x 118
Kjeller 102 x 53
M. 1:50
D. 5.6.78
K.
UTGÅR
BYGLANDSHUSET
Bergrådvn. 13, Oslo 8. Tlf.: (02) 23 69 82
ark. L. Smedbakken
ing. J.E. Madsen
IDSH
O. BARLUND


0
300
0
1522
1042
682
360
0
0
K
K
15 Garasje
10 Kjellerstue 38,0 - 3,9
11 Hall
14 Disp.
HEB 160
IPE 120
IPE 120
13 V. Fang
22 W
15 Disp.
3 A
HEB 160
17 Bod
16 Disp.
N
K
K
0
1020
0
682
0
120
KARMMÅL VINDUER:
A 92 x 220
A1 m.dør 92 x 220
B 113 x 115
C 113 x 70
C2 173 x 70
E 53 x 167
F 53 x 70
G 53 x 115
Kjeller 100 x 50
3K trekantglass gavl
MURMÅL VINDUER:
A 94 x 170
A 1 m.dør 94 x 200
B 115 x 118
C 115 x 74
C2 175 x 74
E 55 x 170
F 55 x 74
G 55 x 118
Kjeller 102 x 53
M. 1:50
D. 6.6.78
K.
GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
23/6 1978
O. Gulbrandsen
1916
78
93/134
KURLANDSÅSEN
BYGLANDSHUSET
Bergsåsen 13, Oslo 6. Tlf.: (02) 23 69 82
ark. L. Smedbakken
ing. J. E. Madsen
IDSIO
O. BARLUND

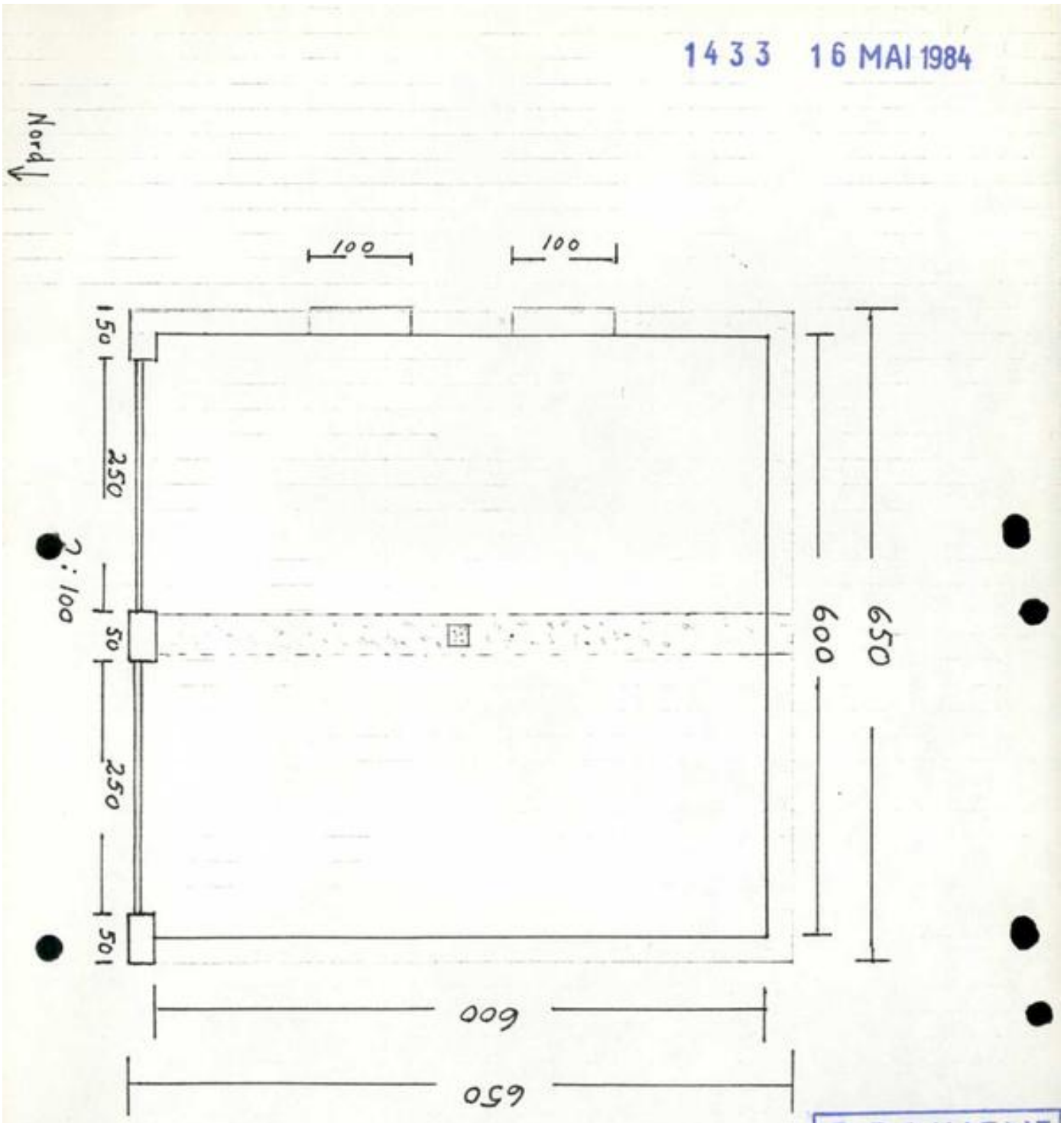

Ca Cote 197,40
Typisk snitt 1:100
Byggherre:
O. BARLUND
G.no. 83 B.no134
Adr:
KURLANDSÅSEN
M. 1:100
D. 6.6.78.
K.
Nord
Vest
Syd
Øst
199
198
197
196
195
194
UTGÅR
GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
23/6 1978.
PLANL. TERR.
EKSIST. TERR.
BYGLANDSHUSET
Bergrådvn. 13, Oslo 8. Tlf.: (02) 23 69 82
ark. L. Smedbakken
ing. J. E. Madsen
1051 0


Ca Cote 197,40
Tysk snitt 1:100
Nord
Vest
Syd
Øst
199
198
197
196
195
194
PLANL. TERR.
EKSIST. TERR.
Byggherre:
O. BARLUND
G.no. 83 B.no 134
Adr:
KURLANDSÅSEN
1433 16 MAI 1984
M. 1:100
D. 6. 6. 78
K.
BYGLANDSHUSET
Bergrådvn. 13, Oslo 6. Tlf.: (02) 23 69 62
ark: L. Smedsaksen
ing. J.E. Madsen
GJENPART
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
23/6 1978


99
98
97
96
95
94
Öst
Gnr. 83 bnr. 134
Olav Barlind
Kurlandsåsen 4
2006 Lövenstad


Gnr. 83 Bnr. 134
Olav Bærland
Kjærlandsåsen 4
2006 Lørenskog

1433 16 MAI 1984



Gnr. 83 bnr. 134
Olav Bertling
Kurlandsåsen 4
2006 Lørenskog

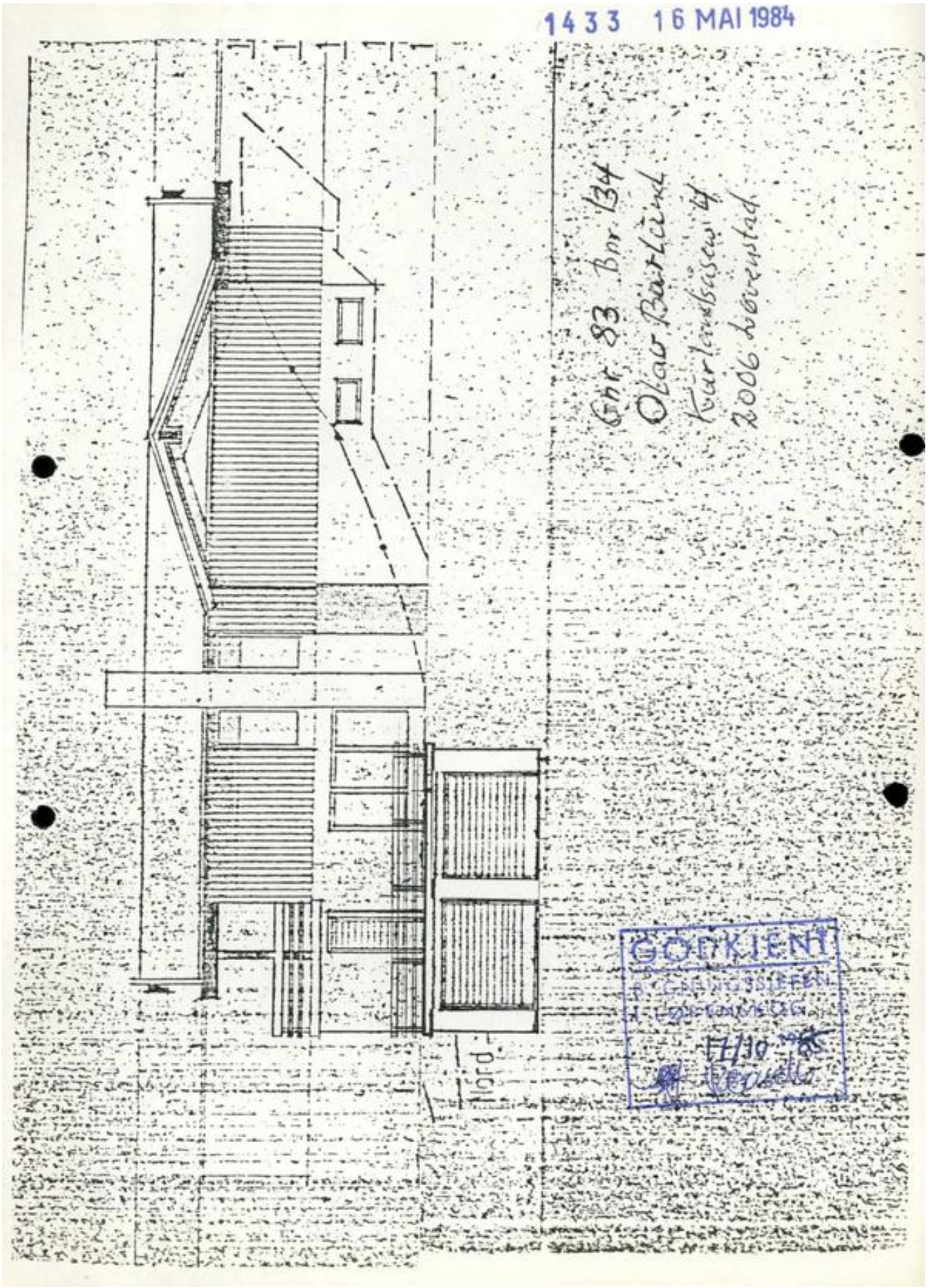
GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
17/10 1985
pf.

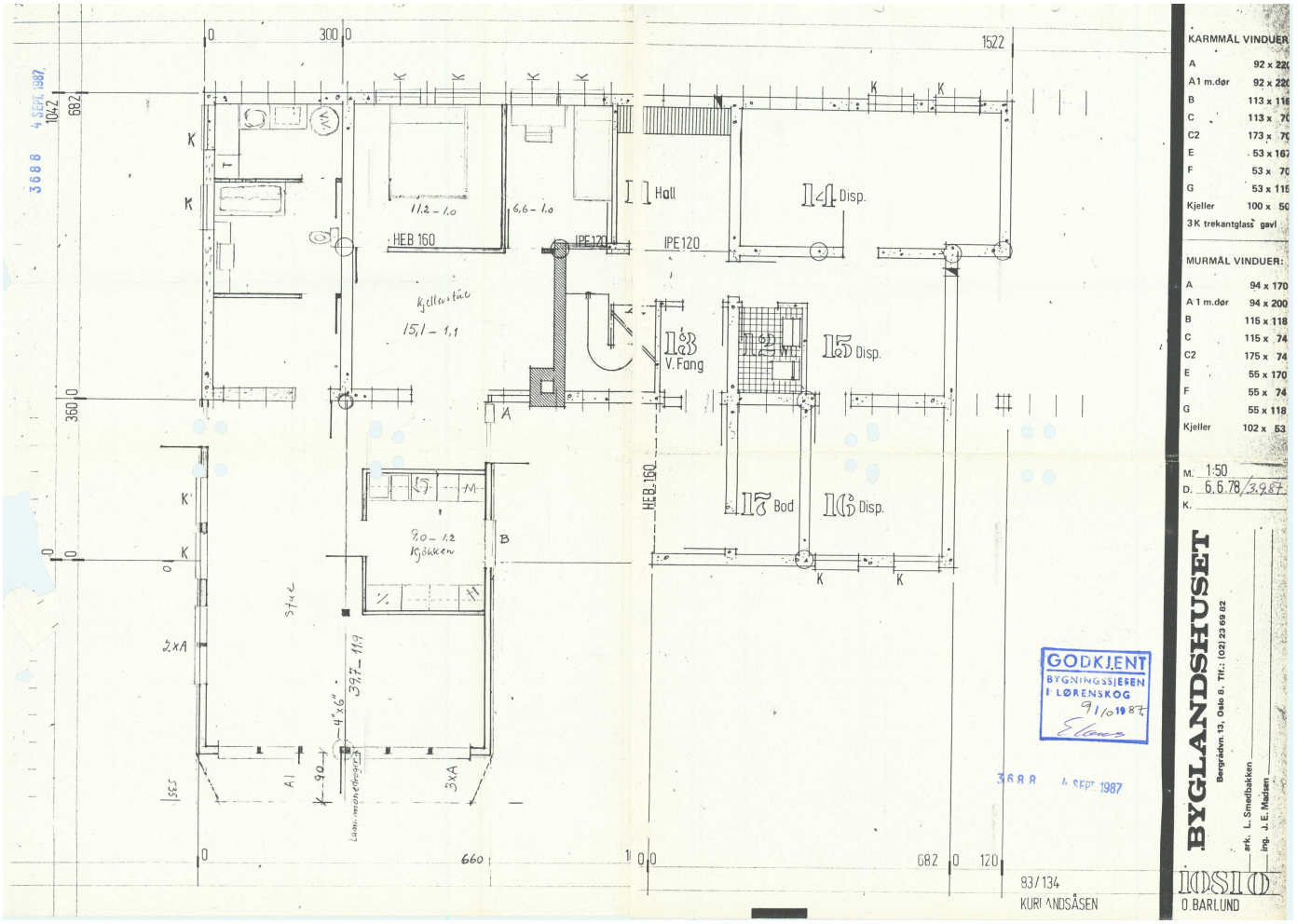
1433 16 MAI 1984

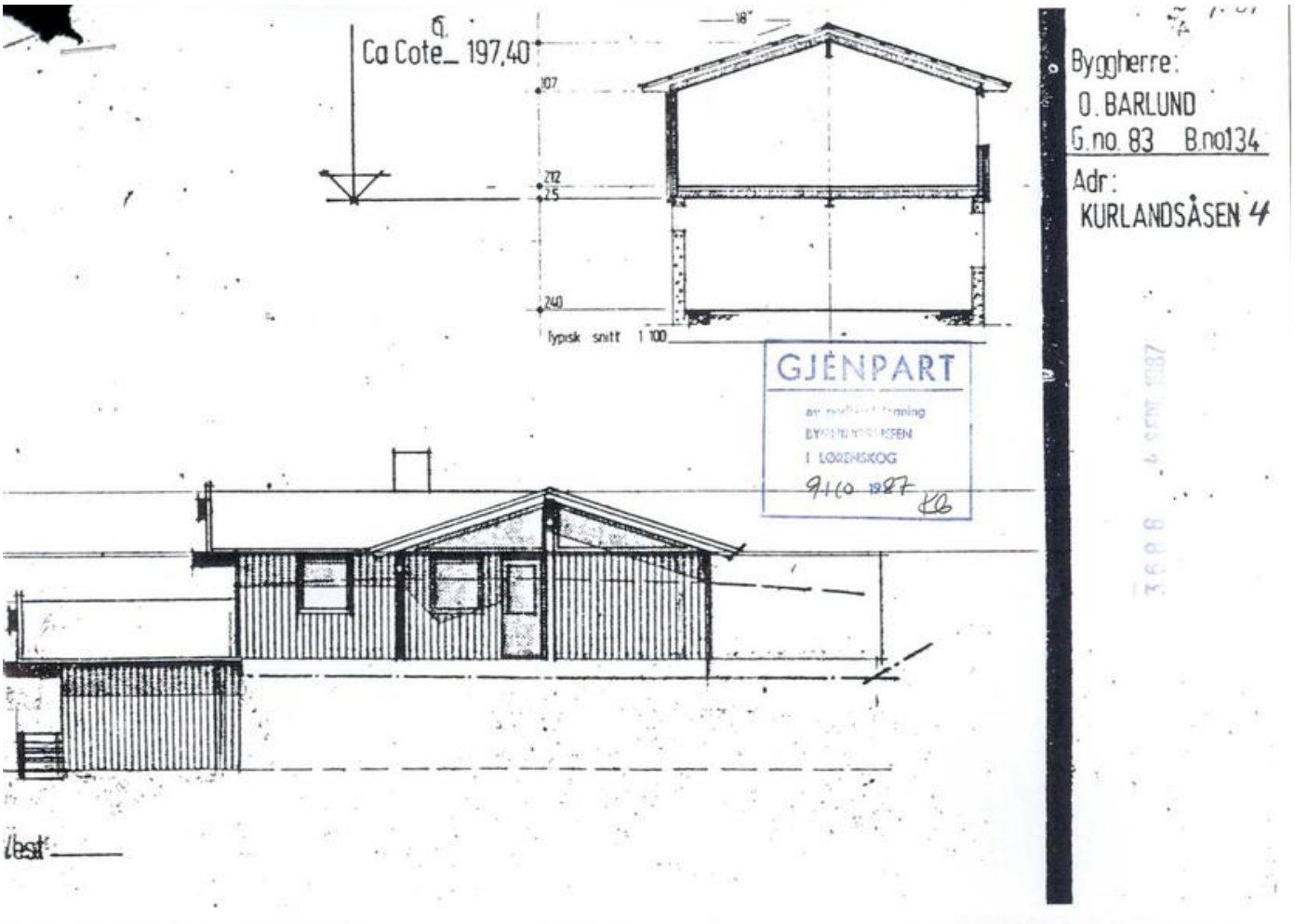
Gnr. 83 Bnr. 134

Olav Barlund
Kongsgaten 4
2006 Lørenskog

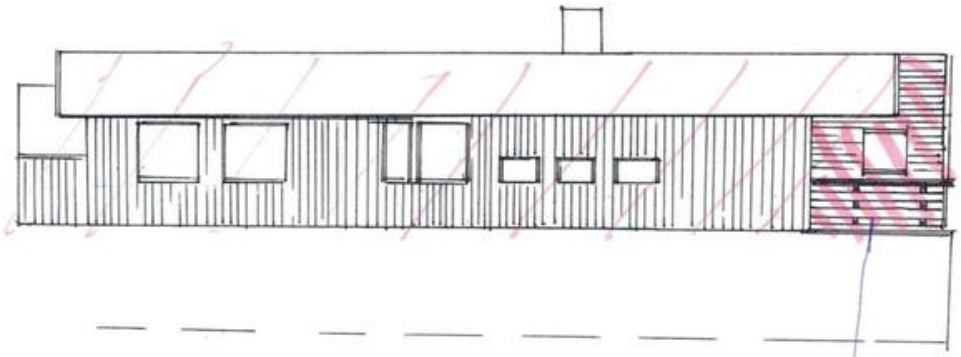
GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
17.10.1985
ef. Rønde


1433 16 MAI 1984
Gnr. 83 Bnr. 134
Olav Bærlund
Kvarnlandsveien 64
2006 Lørenskog
GONKIEN
Nord


Hall
14 Disp.
13 V. Fang
12 WC
15 Disp.
17 Bod
16 Disp.
HEB 160
IPE120
IPE120
HEB 160
11.2 – 1.0
6,6 – 1.0
Kjellertrin
15,1 – 1,1
9.0 – 1.2
Kjøkken
Stue
2xA
3xA
A1
K-90
4"x6"
Lam.mon.drager
397 – 119
660
682
120
1522
300
360
1042
93/134
KURI ANDSÅSEN
GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
9/10 1987
3688 4 SEPT. 1987
3688 4 SEPT. 1987
KARMMÅL VINDUER
A 92 x 22
A1 m.dør 92 x 22
B 113 x 11
C 113 x 7
C2 173 x 7
E 53 x 16
F 53 x 7
G 53 x 11
Kjeller 100 x 5
3K trekantglass gavl
MURMÅL VINDUER:
A 94 x 170
A1 m.dør 94 x 200
B 115 x 118
C 115 x 74
C2 175 x 74
E 55 x 170
F 55 x 74
G 55 x 118
Kjeller 102 x 53
M. 1:50
D. 6.6.78/3.987
K.
BYGLANDSHUSET
Bergrådvn. 13, Oslo 8. Tlf.: (02) 23 69 82
ark. L. Smedbakken
ing. J.E. Madsen
IDSIO
O.BARLUND


Ca Cote_ 197,40
18°
107
212
25
240
Typisk snitt 1:100
GJENPART
9/10 1987
Byggherre:
O. BARLUND
G.no. 83 B.no 134
Adr:
KURLANDSÅSEN 4
Vest

Nr B 3



SYD

FASADE TEGNING SEKSJON 1

ØST

Nytt påbygg stue
seksjon 1

G nr 83 Bnr 134
Kvartalsløkken if



G.nr. 83 B.nr. 34
Kurlandsåsen 4

E
Nr. 2

UTEBOD/REDSKAPSBOD



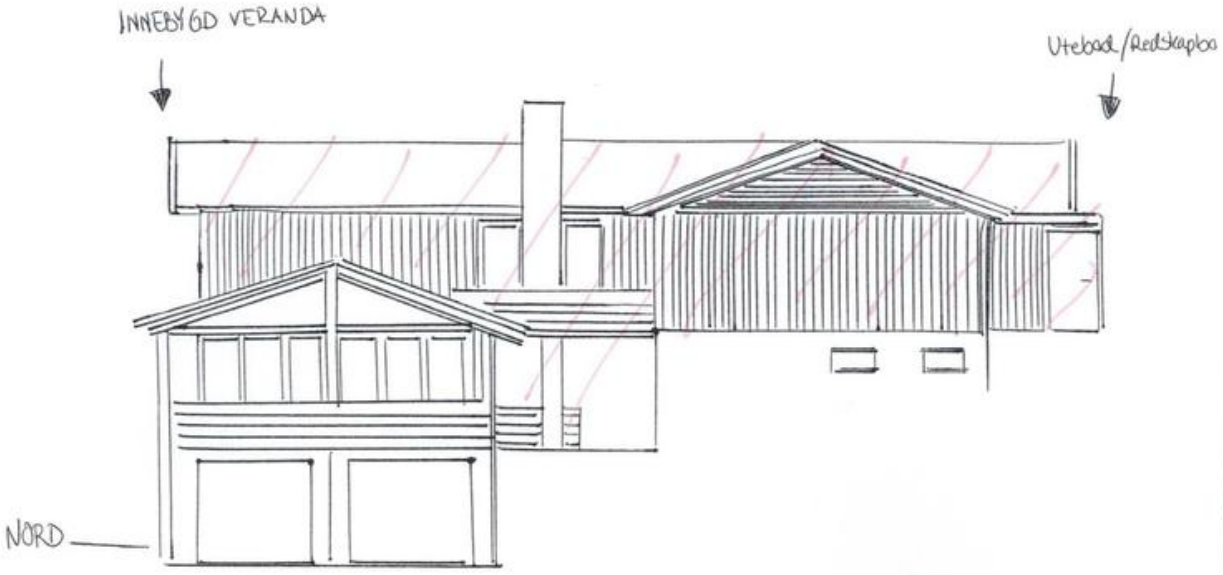
SEKSJON 1

3.20 × 1.3 = 4,1 m²

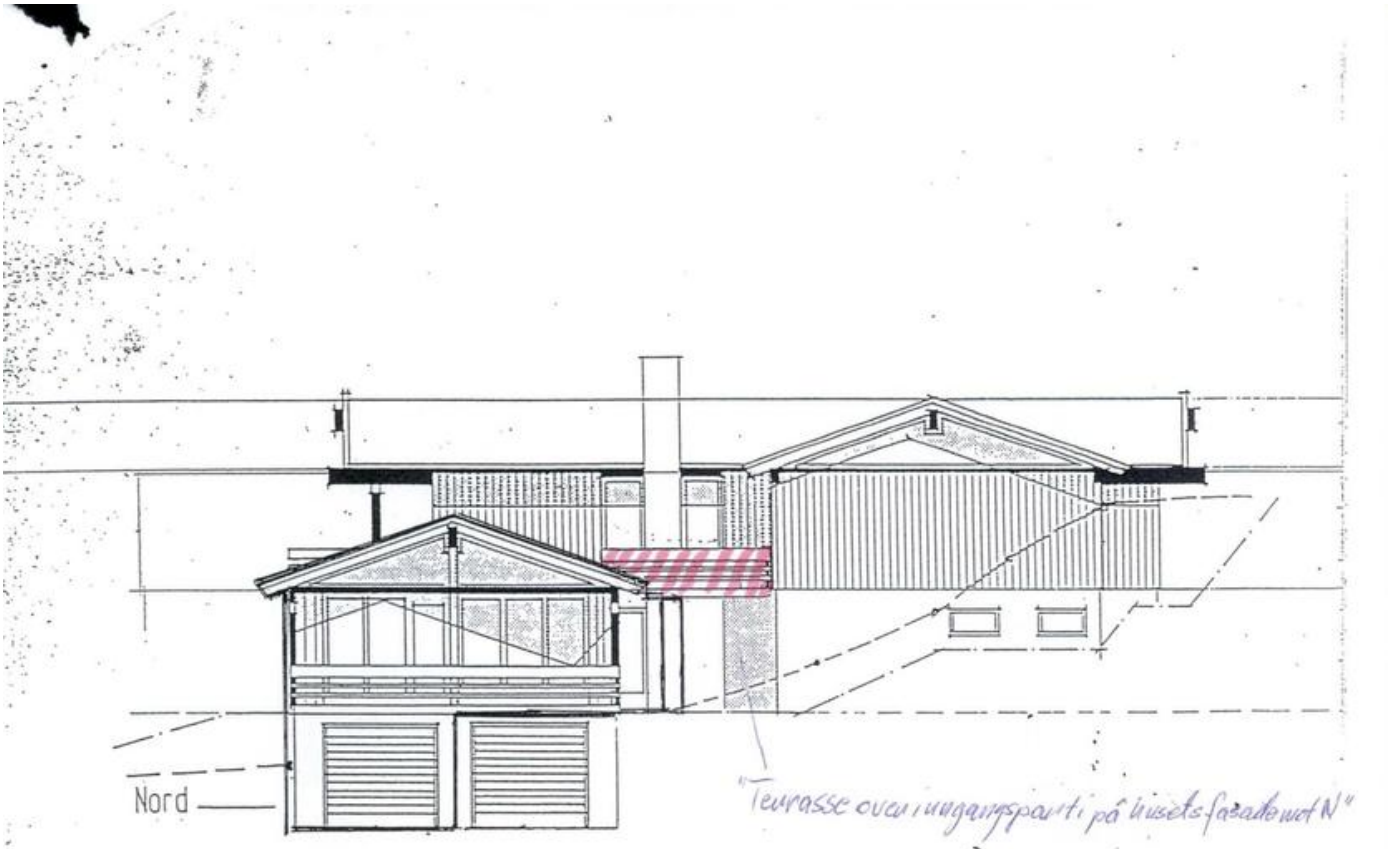
VEST

Gnr 83 Bnr 134
Kurlandsåsen 4

Nr E 1



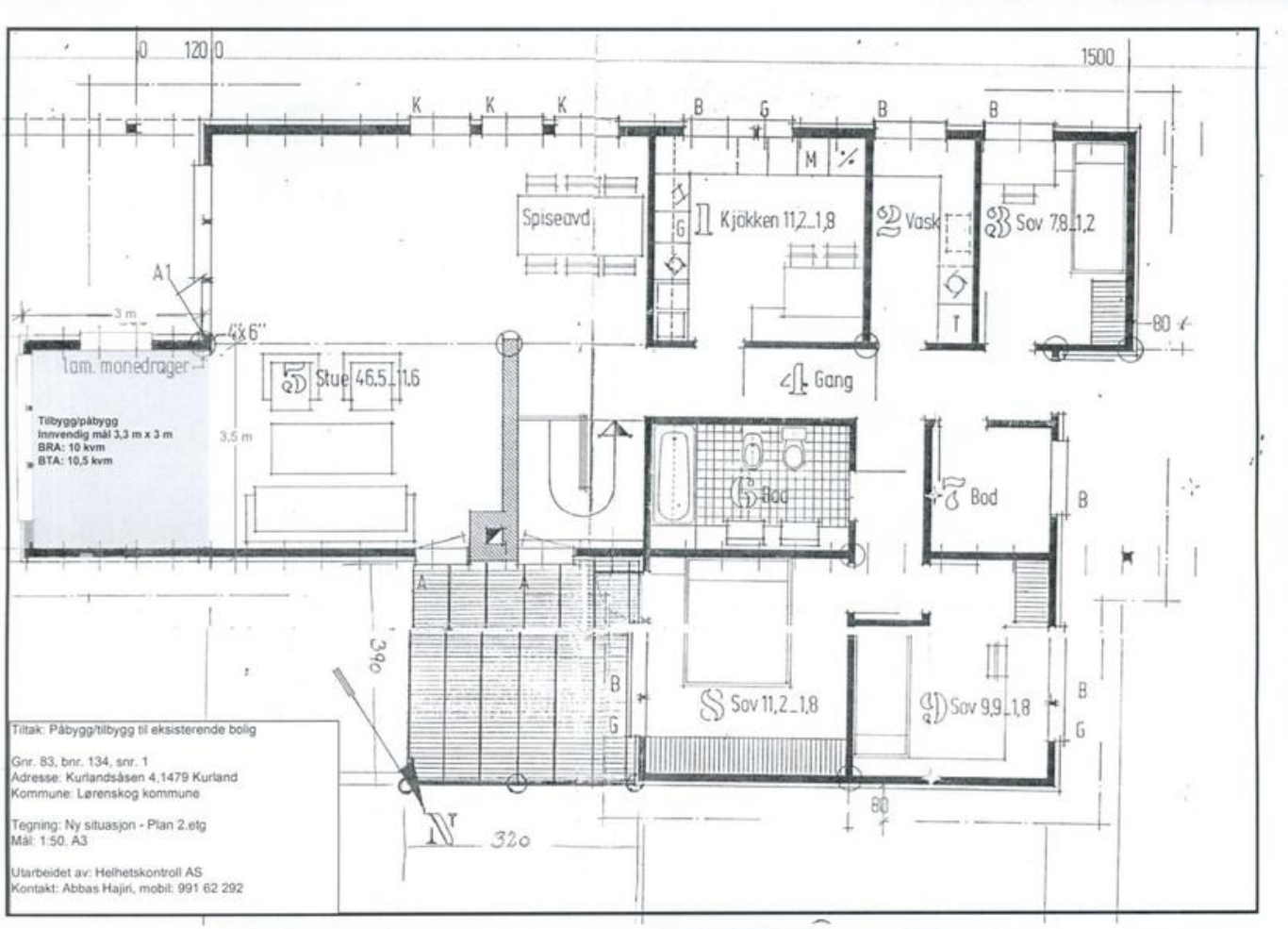
Gnr. 83 bnr 134 Lørenskog
Kurlandsåsen 4. Seksjon 1 og 2

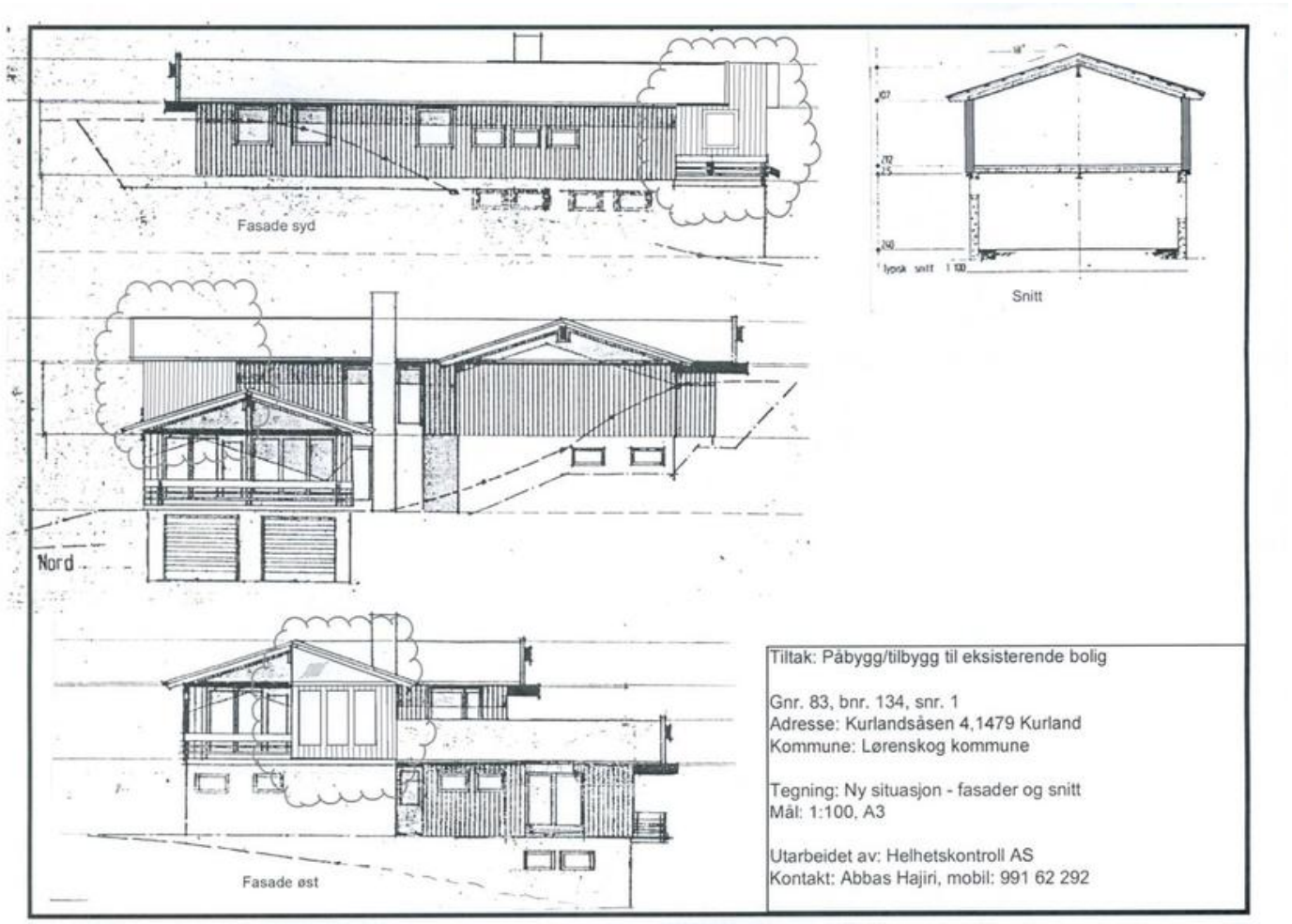


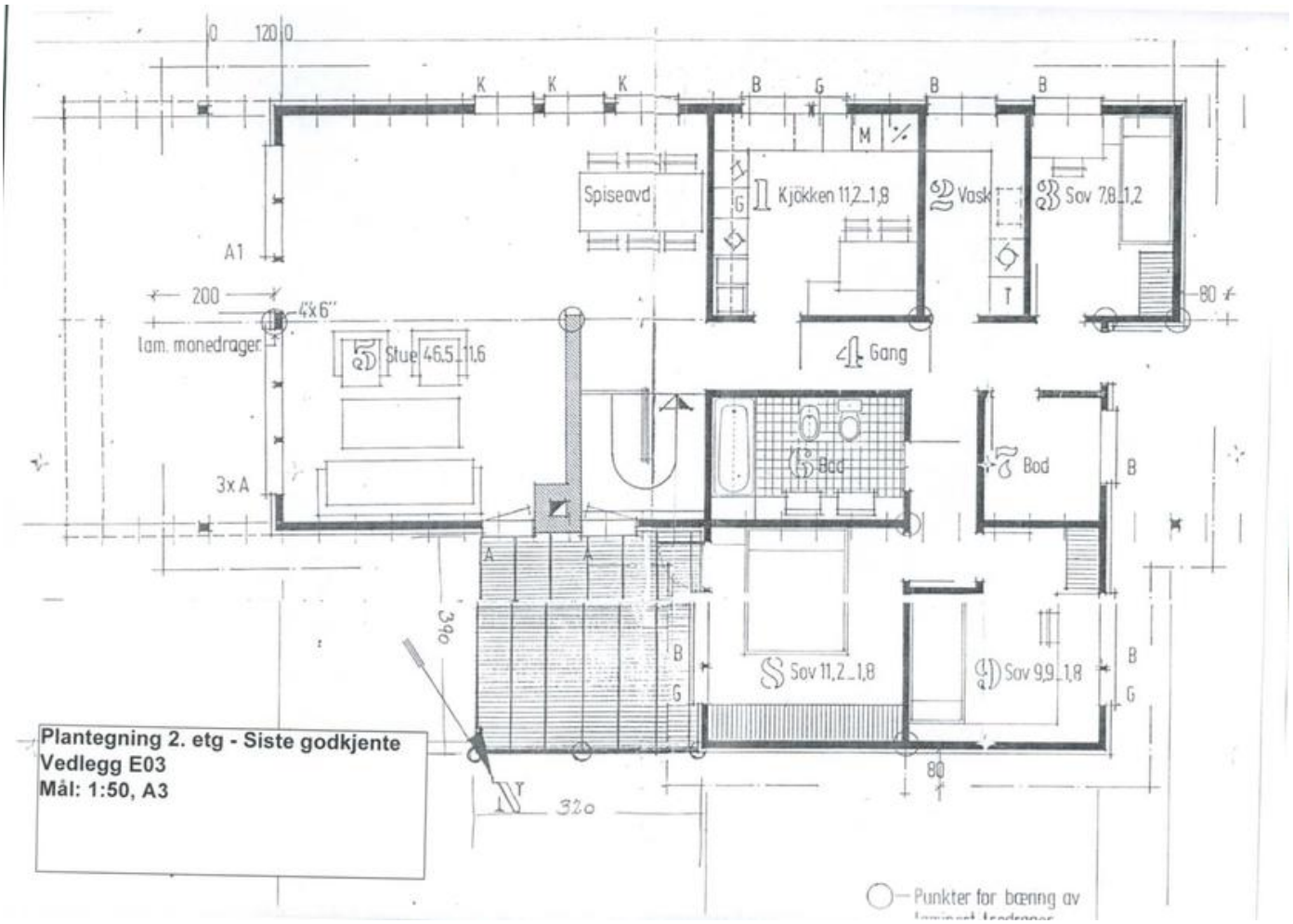
Gnr. 83 bnr. 134 i Lørenskog

Olav Bæklund
Kurlandsåsen 4
2006 Løvenstad

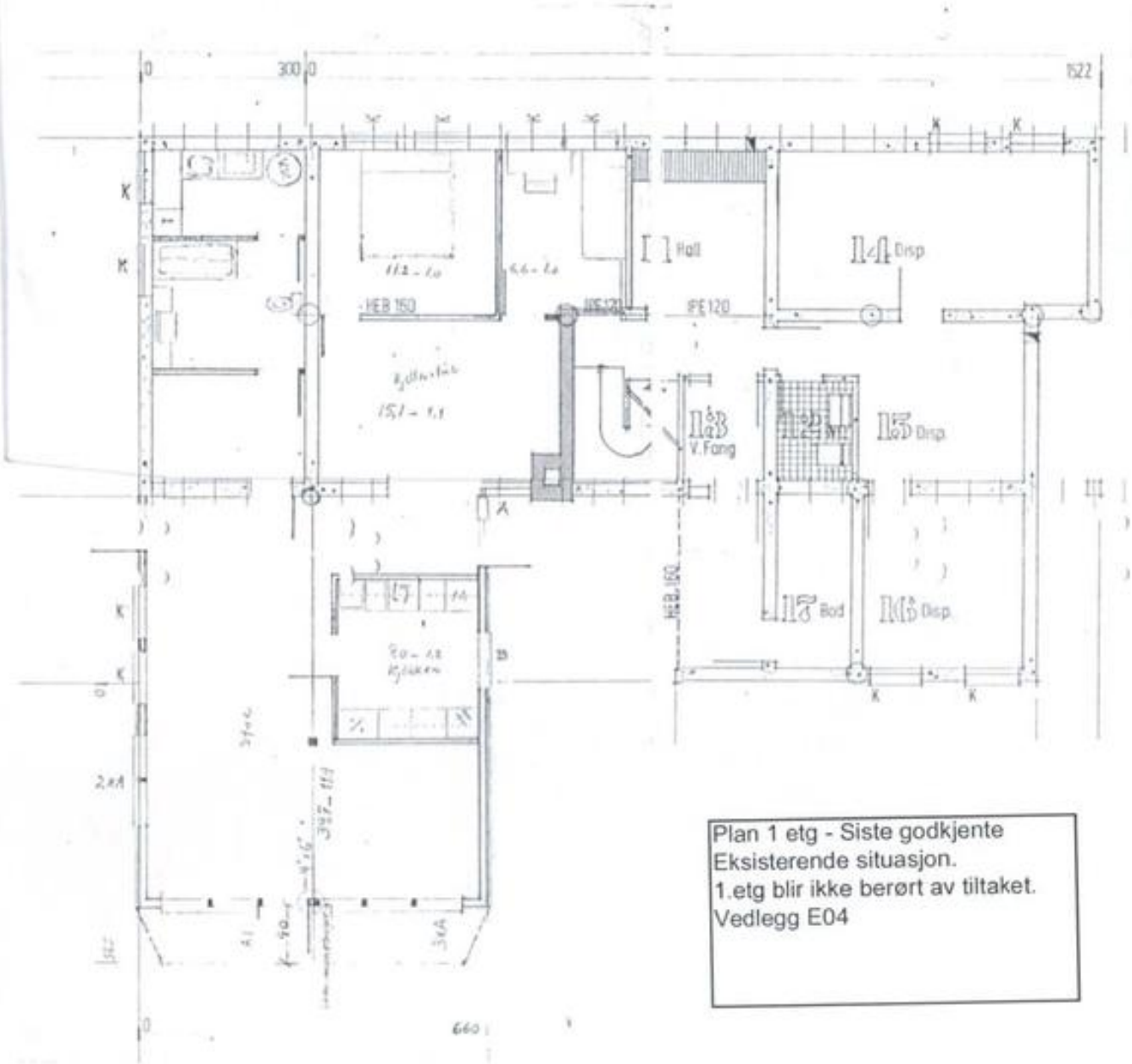
Bilag 1.


1200
1500
K
K
K
B
G
B
B
M
Spiseavd
Kjøkken 11,2_1,8
Vask
Sov 7,8_1,2
A1
3 m
4x6"
Tom. mønedrager
Tilbygg/påbygg
Innvendig mål 3,3 m x 3 m
BRA: 10 kvm
BTA: 10,5 kvm
Stue 46,5_11,6
3,5 m
Gang
80
Bad
Bod
B
390
Sov 11,2_1,8
Sov 9,9_1,8
G
320
Tiltak: Påbygg/tilbygg til eksisterende bolig
Gnr. 83, bnr. 134, snr. 1
Adresse: Kurlandsåsen 4,1479 Kurland
Kommune: Lørenskog kommune
Tegning: Ny situasjon - Plan 2.etg
Mål: 1:50, A3
Utarbeidet av: Helhetskontroll AS
Kontakt: Abbas Hajiri, mobil: 991 62 292

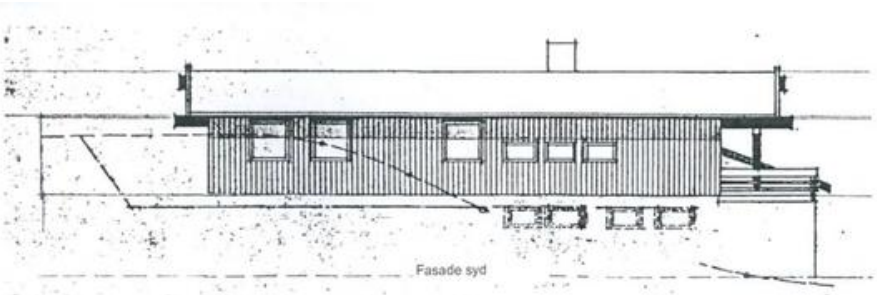

Fasade syd
Snitt
Nord
Fasade øst
Tiltak: Påbygg/tilbygg til eksisterende bolig
Gnr. 83, bnr. 134, snr. 1
Adresse: Kurlandsåsen 4,1479 Kurland
Kommune: Lørenskog kommune
Tegning: Ny situasjon - fasader og snitt
Mål: 1:100, A3
Utarbeidet av: Helhetskontroll AS
Kontakt: Abbas Hajiri, mobil: 991 62 292

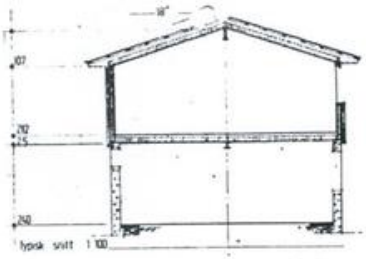


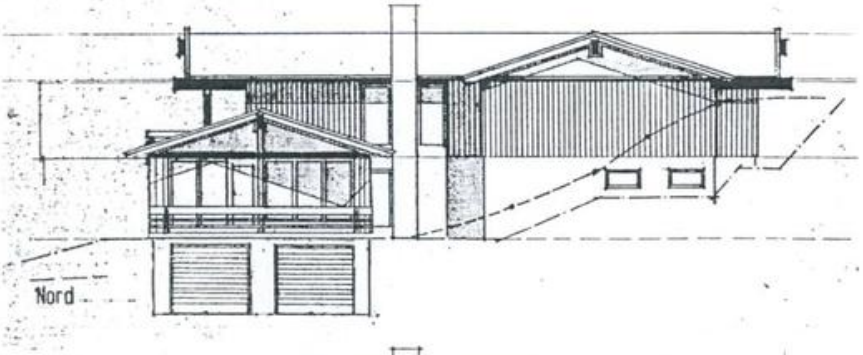
Plantegning 2. etg - Siste godkjente
Vedlegg E03
Mål: 1:50, A3

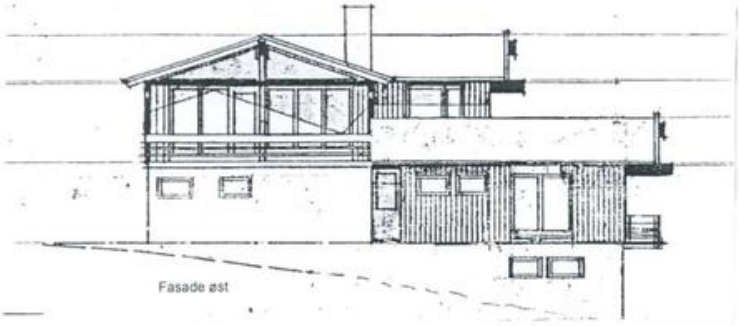


Plan 1 etg - Siste godkjente
Eksisterende situasjon.
1.etg blir ikke berørt av tiltaket.
Vedlegg E04









Fasader og snitt - Siste godkjente
Vedlegg E05

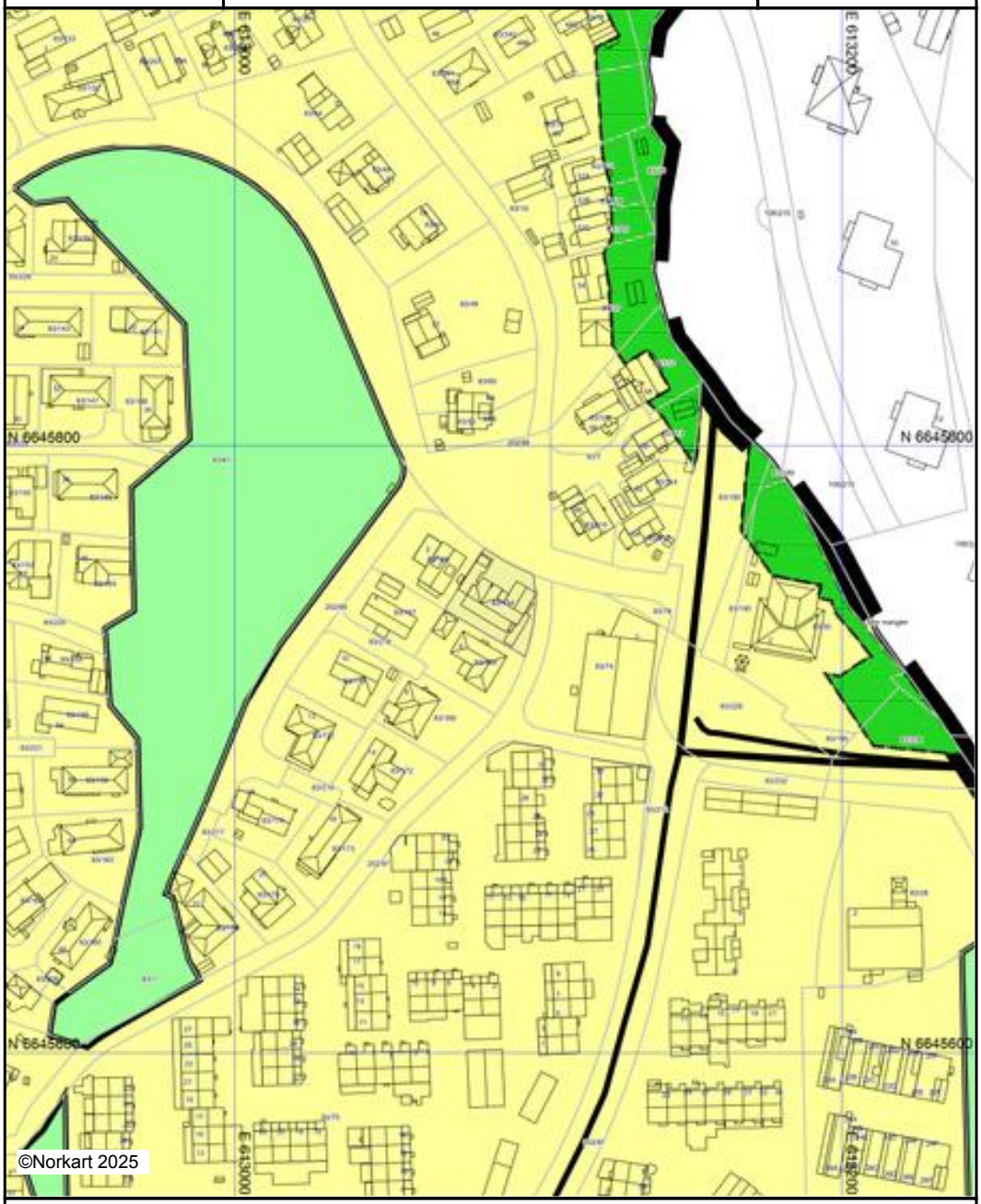
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 83/134/0/1
Adresse: Kurlandsåsen 4
Utskriftsdato: 06.11.2025
Målestokk: 1:2000

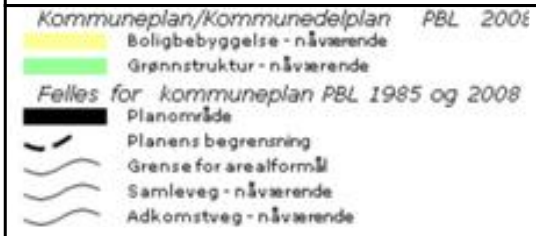
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Lørenskog kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 83/134/0/1
Adresse: Kurlandsåsen 4
Utskriftsdato: 06.11.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32

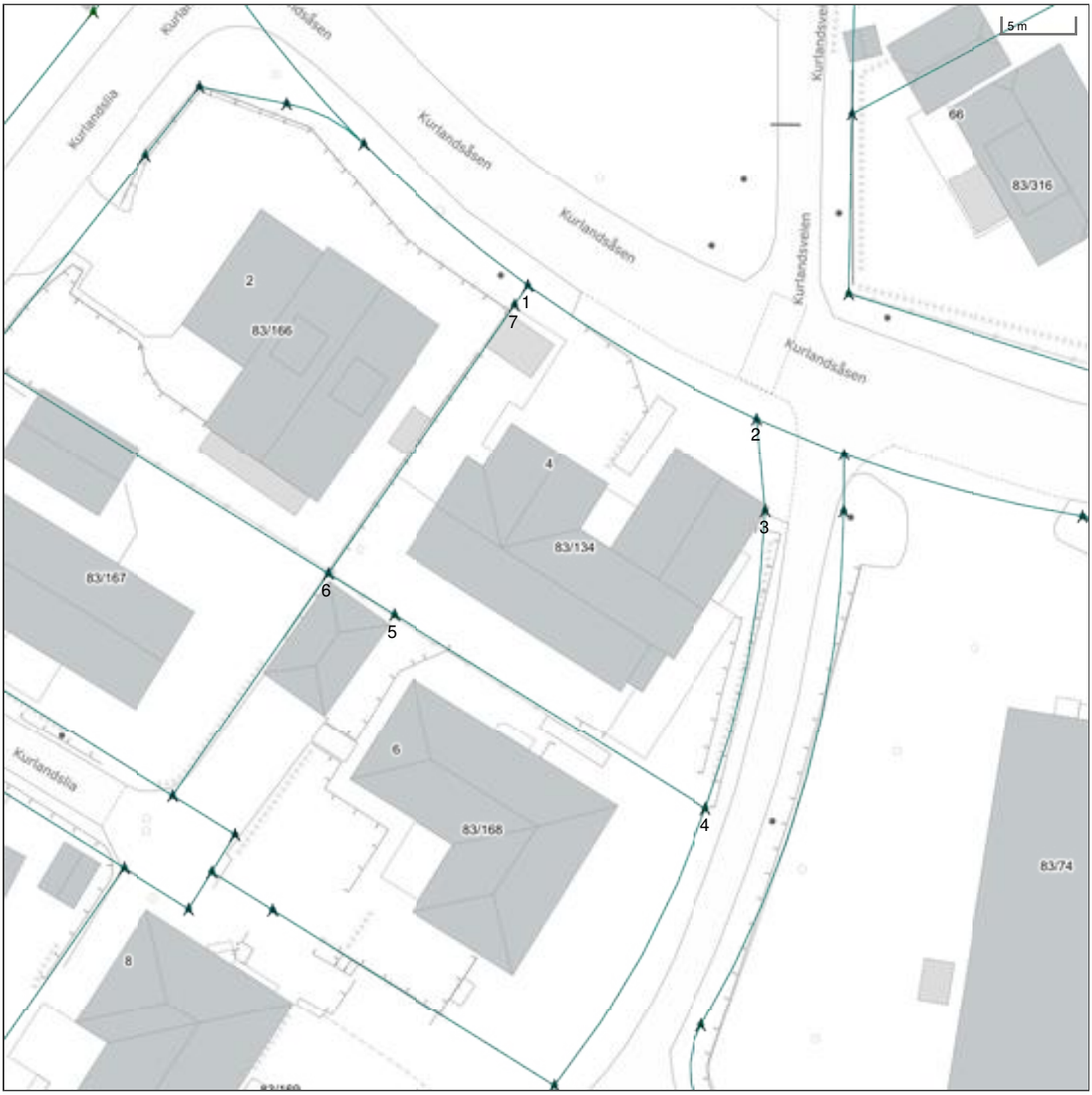


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring

Utskriftsdato: 06.11.2025

Eiendomskart for eiendom 3222 - 83/134//1



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	623,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6645756,21	**Øst**	613088,4	

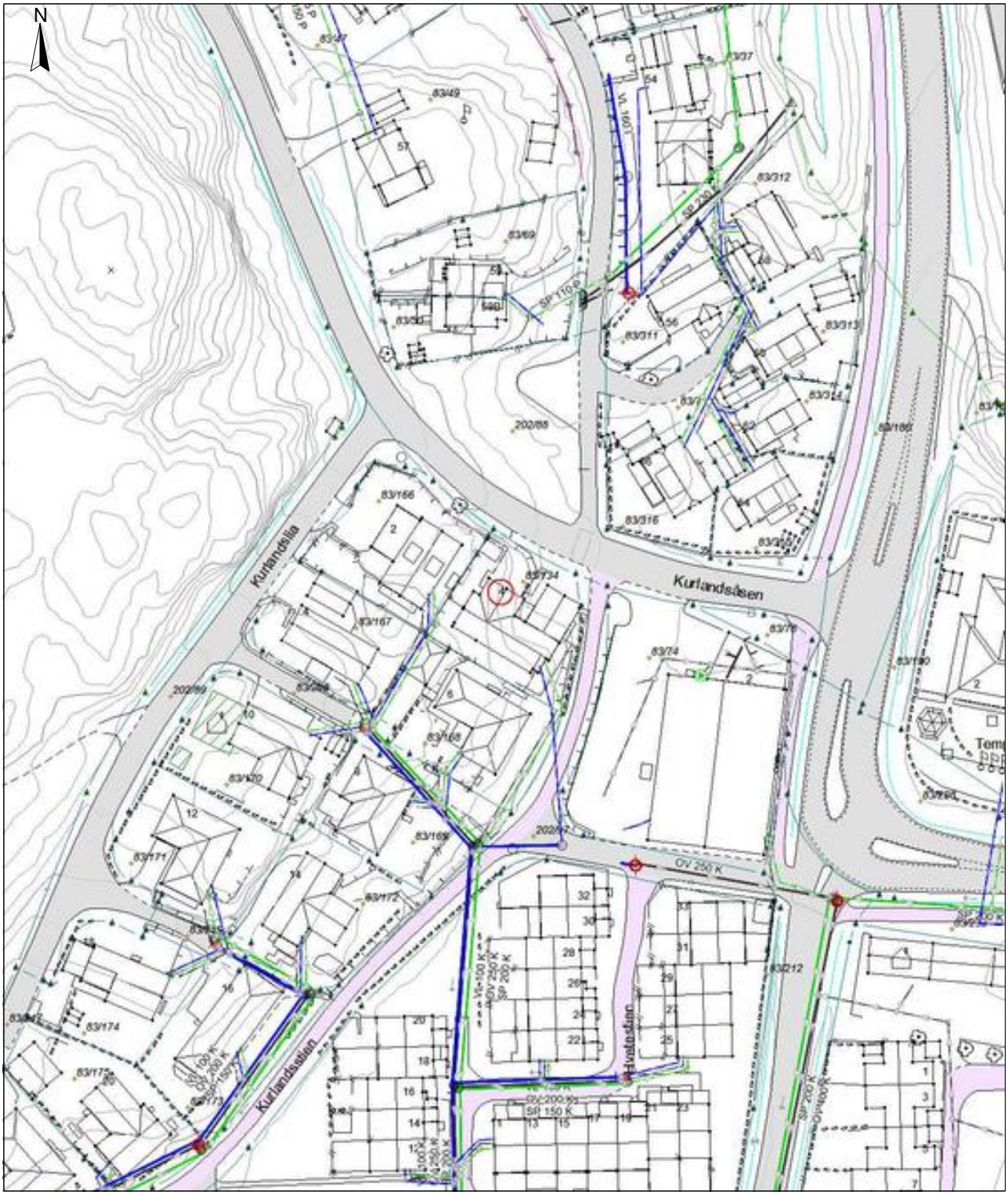
Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6645766,25	613082,41	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	1,61	
2	6645757,6	613098,47	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	18,27	89,56
3	6645751,25	613099,25	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	6,40	
4	6645730,62	613095,78	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	21,01	64,11
5	6645743,34	613073,84	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	25,36	
6	6645746,02	613069,23	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	5,33	
7	6645764,9	613081,53	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	22,53	

Lørenskog kommune
TEKNISK

GRUNNKART Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **83** Bnr.: **134** Adresse: **Kurlandsåsen 4**

Godkjent nybygg Godkjent tilbygg



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: 83/134/0/1
Adresse: Kurlandsåsen 4
Dato: 06.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

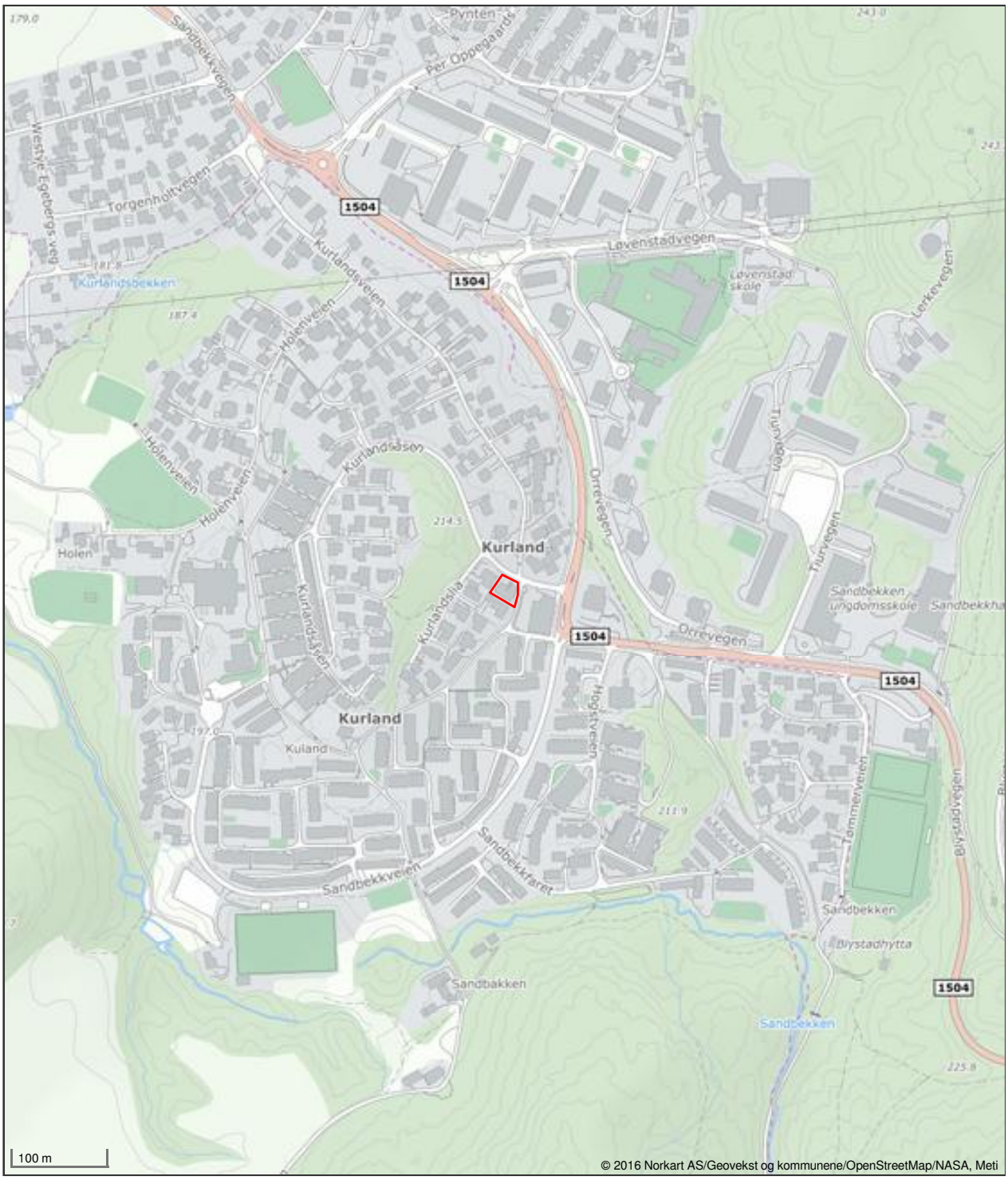
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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

Utskriftsdato: 06.11.2025

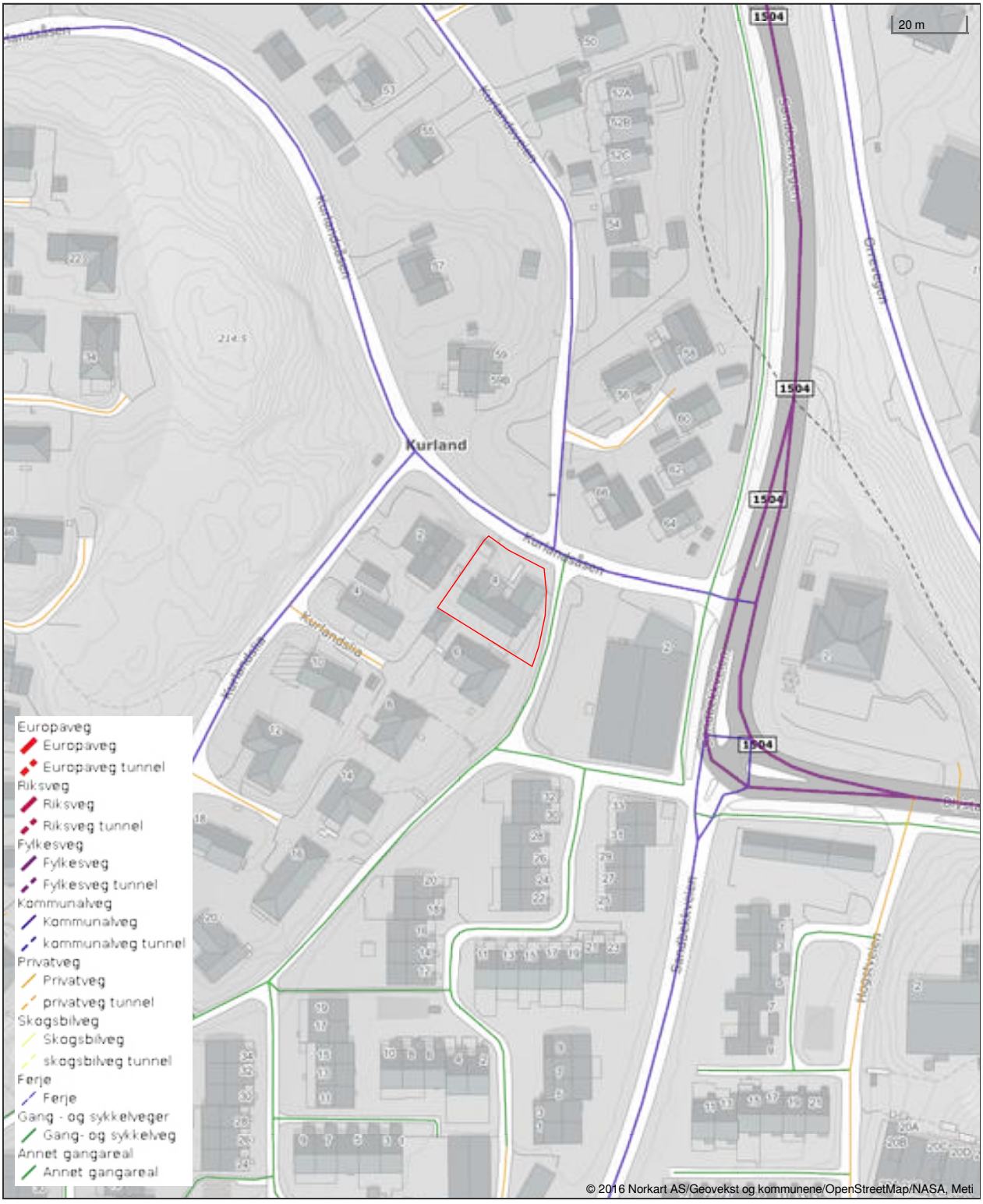
Oversiktskart for eiendom 3222 - 83/134//



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: 06.11.2025

Vegstatuskart for eiendom 3222 - 83/134//



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.

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	22.04.1994	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.10.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	2/3	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	83/134, 83/134/0/1, 83/134/0/2
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	83/134, 83/134/0/1, 83/134/0/2

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HÄIKIÖ KRISTIN F170578*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Grindlia 10 2008 2008 FJERDINGBY	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kurlandsåsen 4	H0101	83/134/0/1	112	4	1	1	Kjøkken
Bolig	Kurlandsåsen 4	H0101	83/134/0/1	9,6	0	0	0	

Adresse

Vegadresse: Kurlandsåsen 4

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1479 KURLAND	Kirkesogn	02060901 Fjellhamar
Grunnkrets	605 Kurland	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	1 Kurland		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	150707102		Tomannsbolig, horisontaldelt (122)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	09.03.1979
2	150707102	1	Tilbygg	Bygning godkjent for riving/brenning (GR)	28.05.2025
3	150707102	2	Tilbygg	Bygning godkjent for riving/brenning (GR)	28.05.2025
4	150707102	3	Ombygging	Ferdigattest (FA)	30.05.2025
5	150707102	4	Ombygging	Igangsettingstillatelse (IG)	27.06.2025

1: Bygning 150707102: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Midlertidig brukstillatelse 09.03.1979

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	150
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	150
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	123
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	15.09.1978	24.05.2011
Midlertidig brukstillatelse	09.03.1979	24.05.2011
Bygning godkjent for riving/brenning	28.05.2025	30.05.2025
Endre bygningsdata	30.05.2025	30.05.2025
Endre bygningsdata	30.05.2025	30.05.2025
Data fra bygningsendring overført	30.05.2025	30.05.2025

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kurlandsåsen 4	H0101	83/134/0/1	112	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	112	0	112	0	0	0
U01	1	38	0	38	0	0	0
K01	0	0	0	0	0	0	0

2: Bygningsendring 150707102-1: Tilbygg, Bygning godkjent for riving/brenning 28.05.2025

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	10.09.1987	24.05.2011

Igangsettingstillatelse	09.10.1987	24.05.2011
Midlertidig brukstillatelse	07.07.1988	24.05.2011
Bygning godkjent for riving/brenning	28.05.2025	30.05.2025

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	0	0	0	0	0
U01	0	0	0	0	0	0	0
K01	0	0	0	0	0	0	0

3: Bygningsendring 150707102-2: Tilbygg, Bygning godkjent for riving/brenning 28.05.2025

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	9,6
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	9,6
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	10,5
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Ferdigattest	20.02.2014	04.03.2014
Bygning godkjent for riving/brenning	28.05.2025	30.05.2025

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kurlandsåsen 4	H0101	83/134/0/1	9,6	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	9,6	0	9,6	0	0	0

4: Bygningsendring 150707102-3: Ombygging, Ferdigattest 30.05.2025

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	28.05.2025	30.05.2025
Ferdigattest	30.05.2025	30.05.2025

5: Bygningsendring 150707102-4: Ombygging, Igangsettingstillatelse 27.06.2025

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	27.06.2025	18.08.2025

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 83/134

Bruksnavn		Beregnet areal	623.8
Etablert dato	12.10.1977	Historisk oppgitt areal	615
Oppdatert dato	23.01.2024	Historisk arealkilde	Annen arealkilde (9)
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6645756.21	613088.4	0	Ja	623.8	

Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 83/134/0/1
Adresse: Kurlandsåsen 4
Utskriftsdato: 06.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for forretning
- Kjøreveg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Friområder
- Friområder
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- 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
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius

Returneres til:
Olav Barlund
Kurlandsåsen 4
2006 Løvenstad

TINGLYST
22 APR. 1994
NEDRE ROMERIKE
HERREDSRETT
DAGBOKNR: 5590

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Opplysningene i feltene **1-4** registreres gjennom

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0230	LØRENSKOG	83	134	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
23 08 41 [redacted]	Olav Barlund	

Doknr: 5590 Tinglyst: 22.04.1994 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

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

Sum tellere: 3 = nevner: 3

4. Supplerende tekst[6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

1. Kom. avgifter betales med 1/3 del av totale avgifter pr. år.

2. Boligforsikring betales med 1/3 del av totale premie pr. år.

3. Av uteareal disponeres 1/3 del. Det vil si areal som ligger inn til seksjon nr. 2.

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = sameieseksjon bolig, SN = sameieseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☒ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☐ bruksenhetenes areal.
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e)[7] ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☒ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f)[8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g)[8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h)[8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

6. Tegninger m.v.

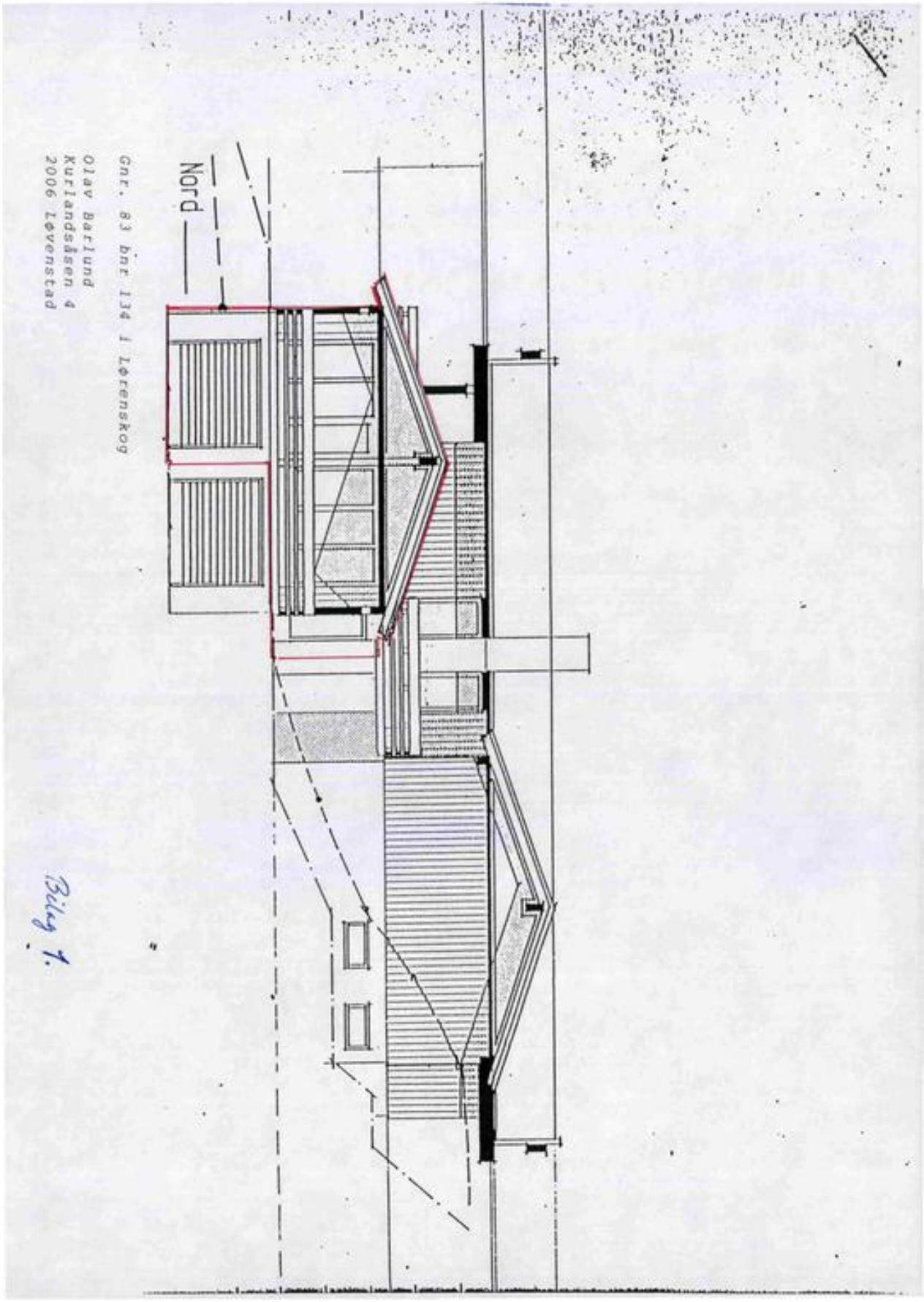
Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

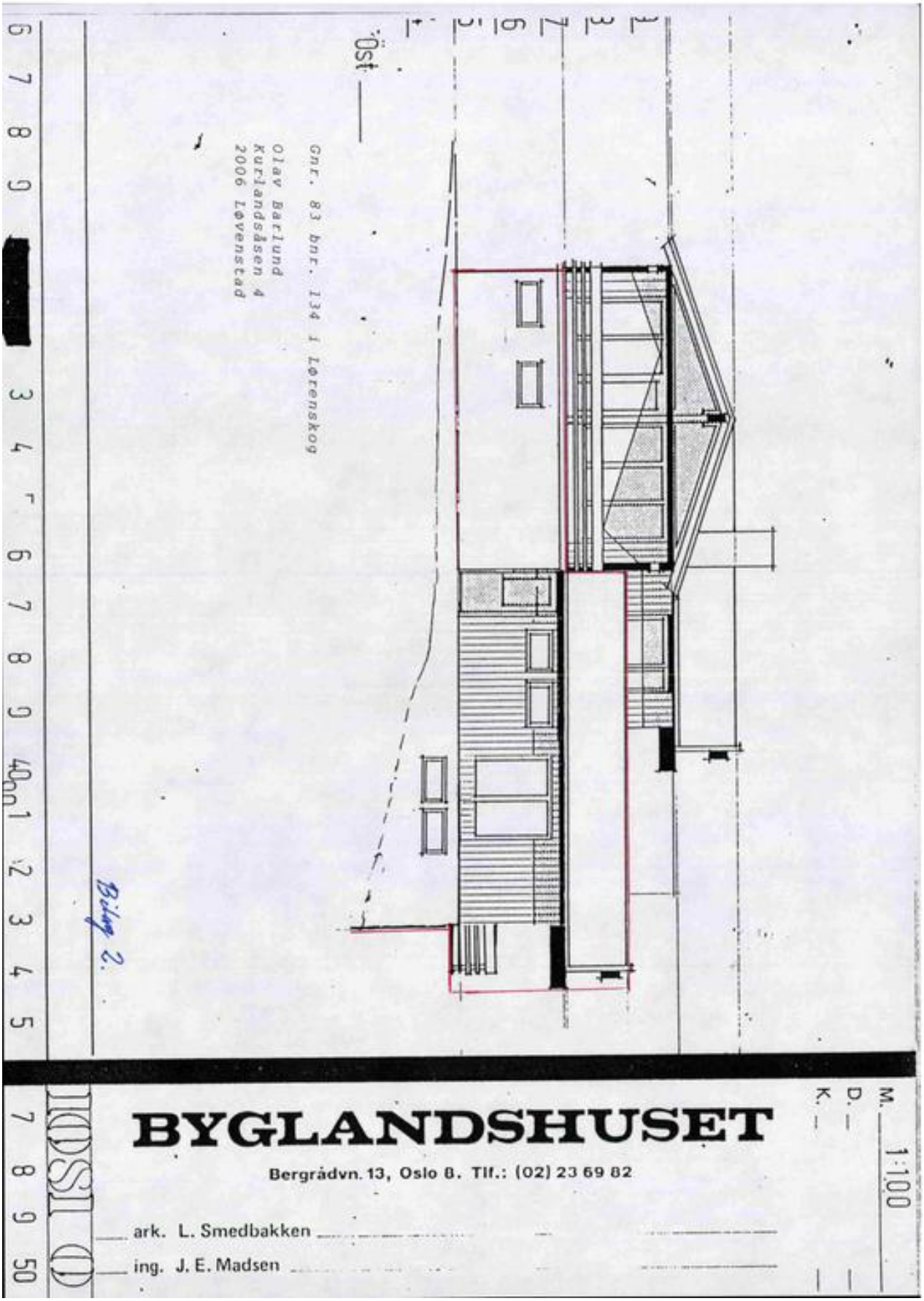
7. Underskrifter

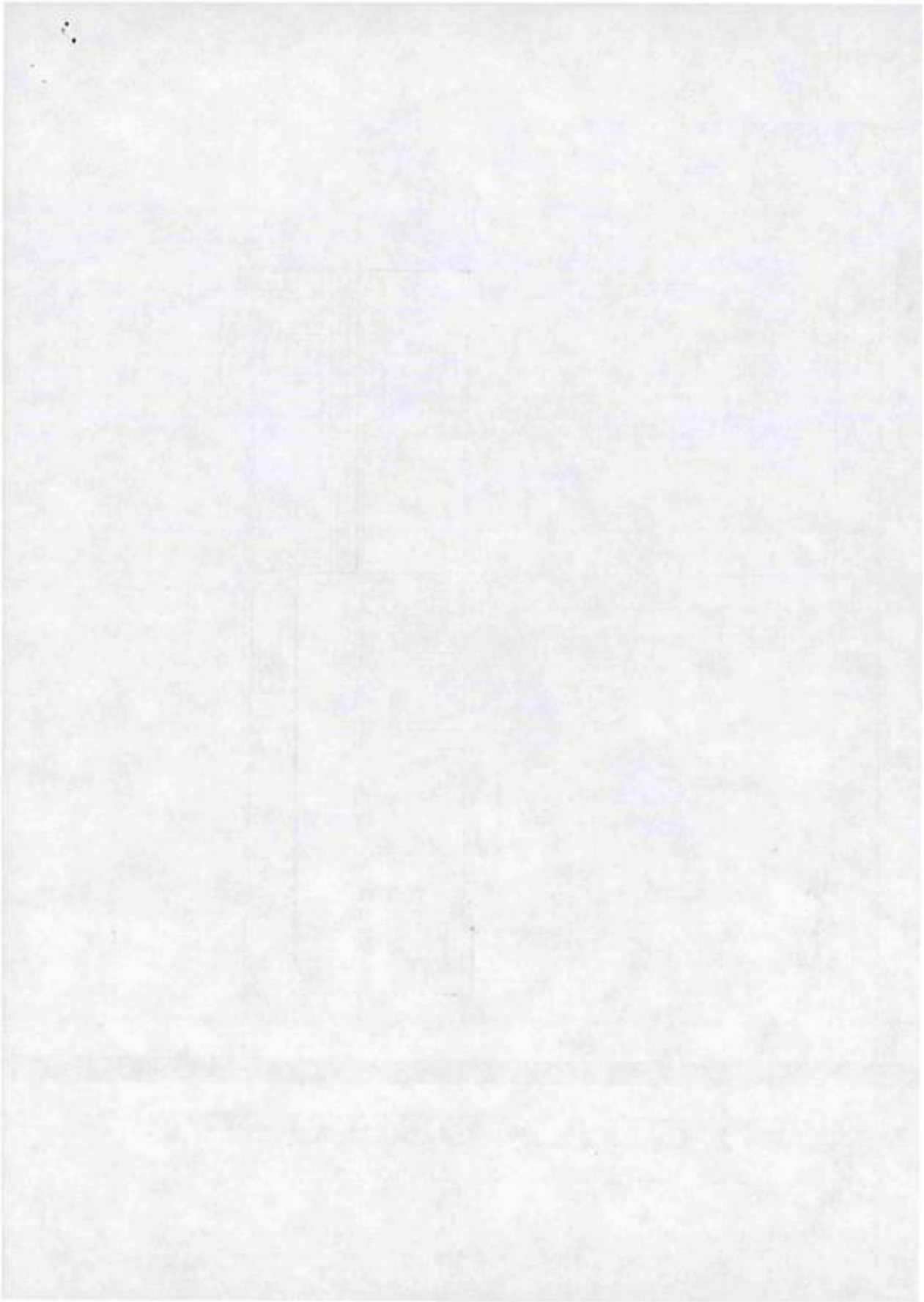
Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)	
22/4.94	Olav Barlund	Inger-Lise Barlund
	Olav Barlund	Inger-Lise Barlund (ektef.)

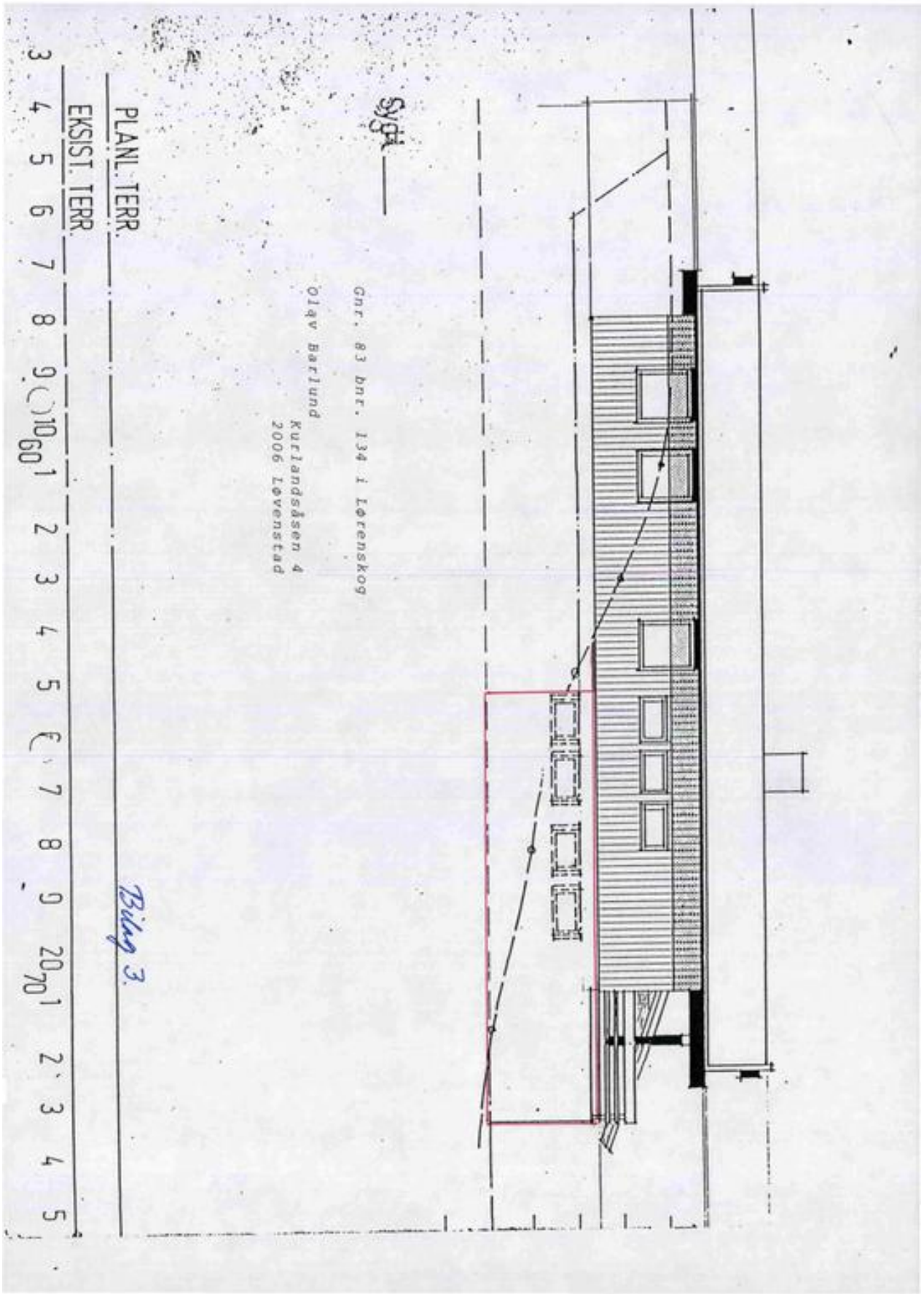
Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

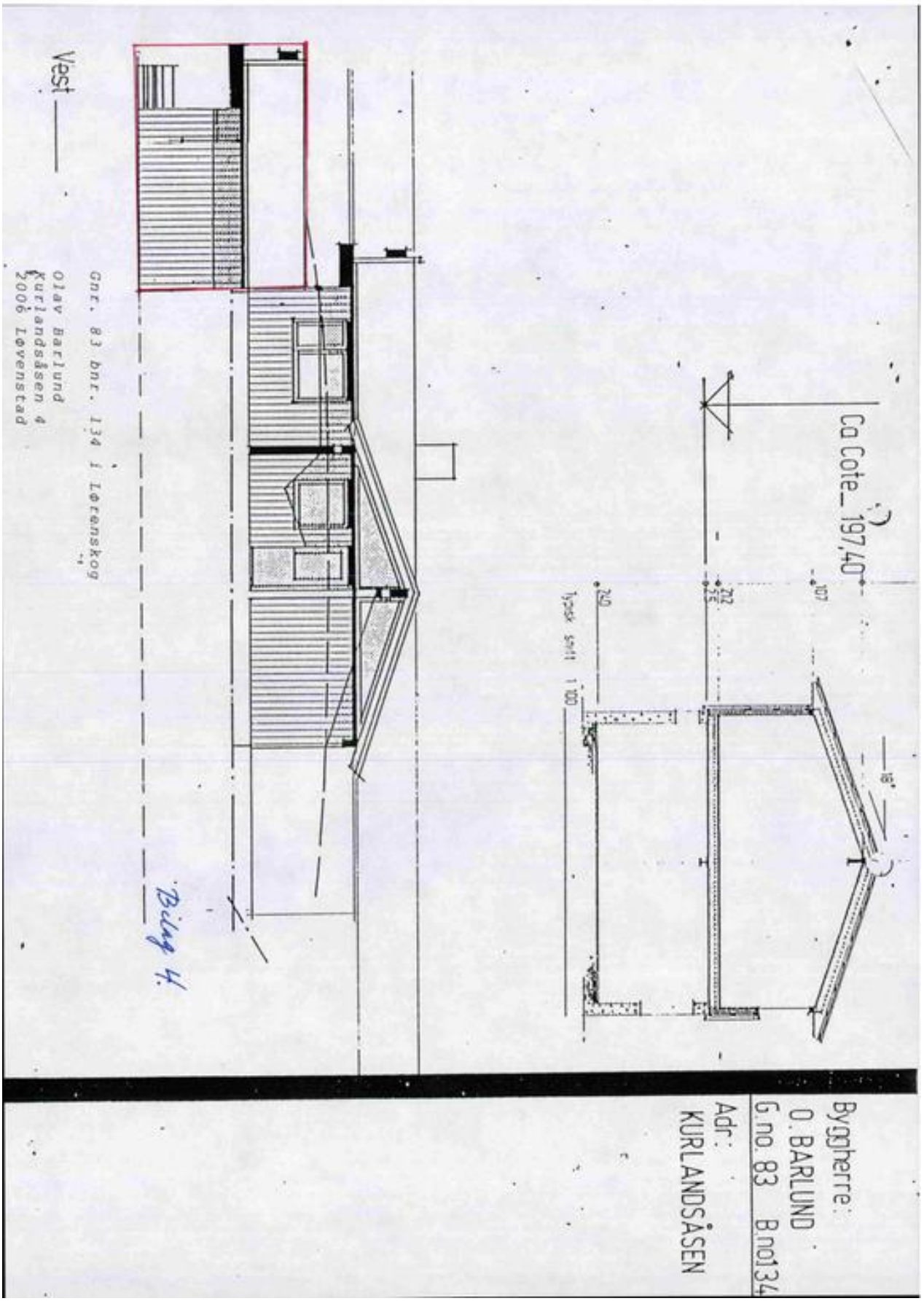

Kurlandsåsen
Kurlandsåsen
Kurlandsveien
Kurlandslia
Kurlandsstien
Sandbekkveien
Hvitestien
Lekeplass
Trafo
Lekeplass
Lekeplass
Trafo
83/61
83/69
83/50
83/311
83/312
83/313
83/7
83/314
83/316
83/315
83/166
83/167
83/179
83/180
83/78
83/74
83/30
83/170
83/171
83/169
83/172
83/174
83/175
83/173
83/176
83/75
83/196
83/75
BOLIGOMRÅDE
TURSTI
Bilag 1
ØST

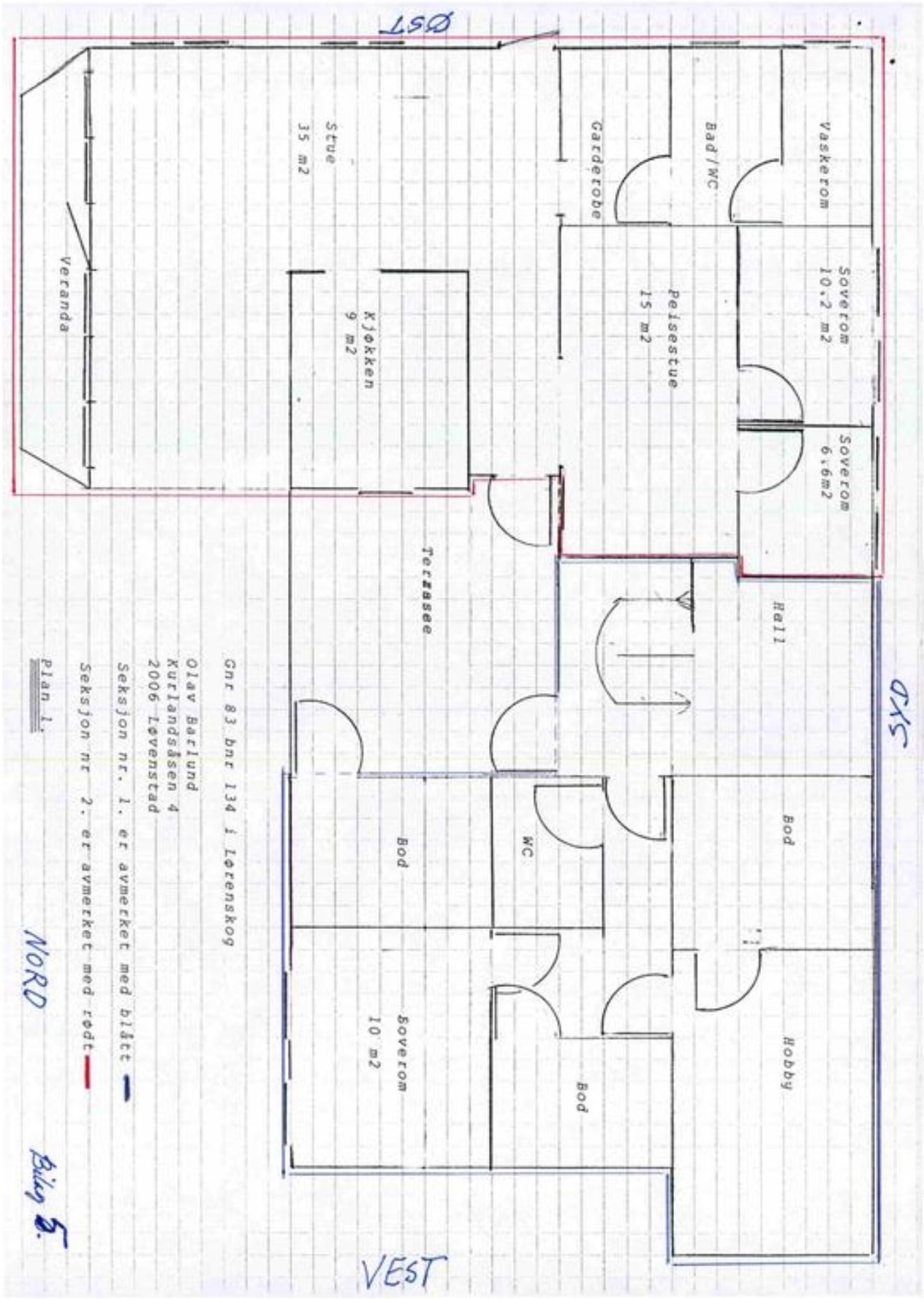

Nord
Gnr. 83 bnr 134 i Lørenskog
Olav Barlund
Kurlandsåsen 4
2006 Løvenstad
Bilag 1.

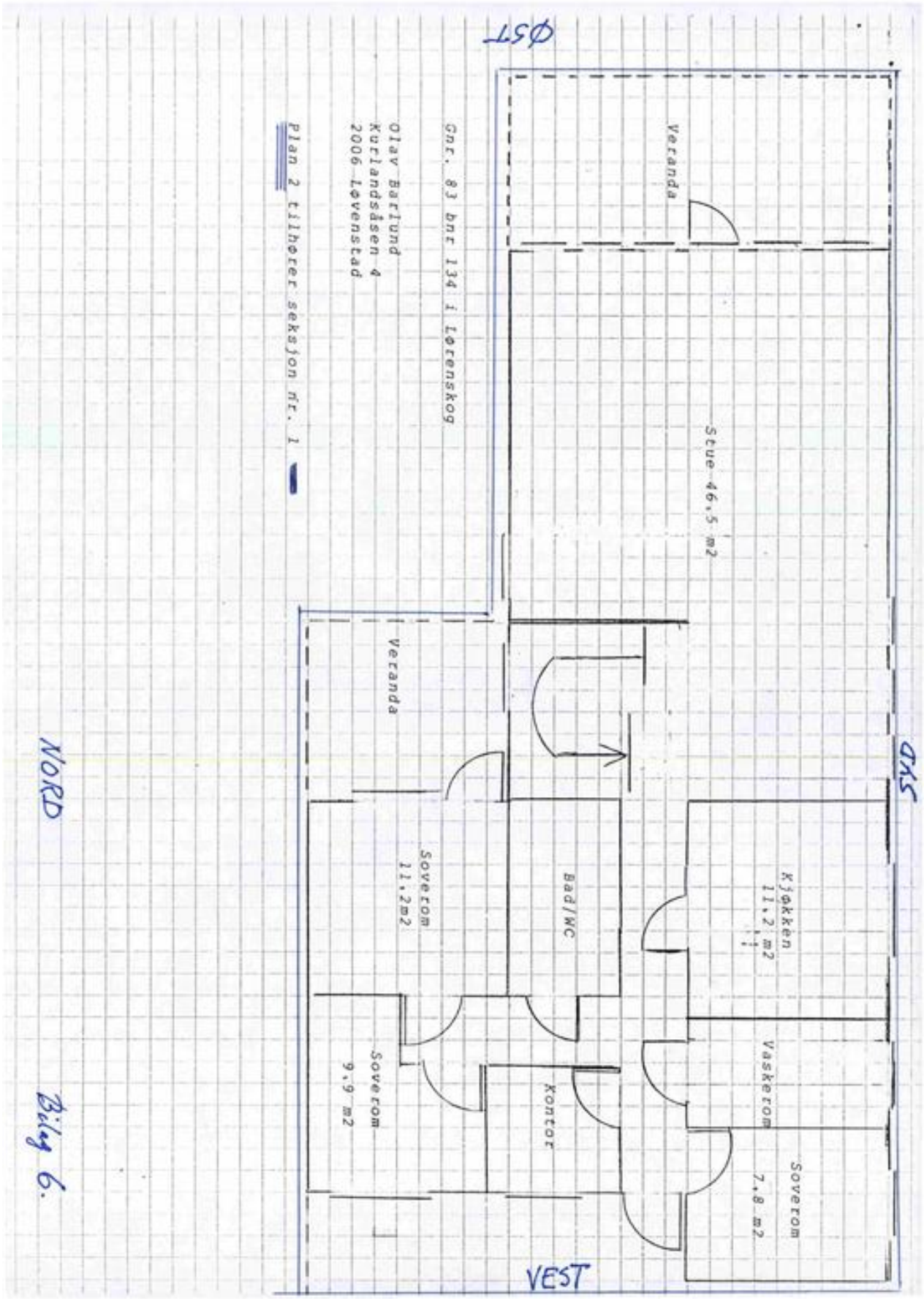

Øst
Gnr. 83 bnr. 134 i Lørenskog
Olav Barlund
Kurlandsåsen 4
2006 Løvenstad
Bilag 2.
BYGLANDSHUSET
Bergrådvn. 13, Oslo 8. Tlf.: (02) 23 69 82
ark. L. Smedbakken
ing. J. E. Madsen
M. 1:100
D. —
K. —




Sygil
Gnr. 83 bnr. 134 i Lørenskog
Olav Barlund
Kurlandsåsen 4
2006 Løvenstad
PLANL. TERR.
EKSIST. TERR.
Bilag 3.


Ca Cote_ 197,40
Vest
Gnr. 83 bnr. 134 i Lørenskog
Olav Barlund
Kurlandsåsen 4
2006 Lørenstad
Bilag 4.
Byggherre:
O. BARLUND
G.no. 83 B.no134
Adr:
KURLANDSÅSEN


LSØ
Veranda
Stue
35 m2
Kjøkken
9 m2
Terrasse
Gardérobe
Bad/WC
Vaskerom
Soverom
10,2 m2
Peisestue
15 m2
Soverom
6,6m2
Hall
Bod
WC
Bod
Soverom
10 m2
Bod
Hobby
VEST
Gnr 83 bnr 134 i Lørenskog
Olav Barlund
Kurlandsåsen 4
2006 Løvenstad
Seksjon nr. 1. er avmerket med blått
Seksjon nr 2. er avmerket med rødt
Plan 1.
NORD
Bilag 5.


ØST
Veranda
Stue 46,5 m2
Kjøkken
11,2 m2
Vaskerom
7,8 m2
Soverom
SYD
Bad/WC
Soverom
11,2m2
Veranda
Kontor
Soverom
9,9 m2
VEST
NORD
Gnr. 83 bnr 134 i Lørenskog
Olav Barlund
Kurlandsåsen 4
2006 Løvenstad
Plan 2 tilhører seksjon nr. 1
Bilag 6.

SKJØTE

A/L LØRENSKOG BOLIGBYGGELAG
SKJØTER OG OVERDRAR HERVED TIL

DAGBOKFØRT
78
22MAI78 03216
SORENSKRIVEREN I
STRØMMEN

NAVN Olav Barlund PERSONNR. 230841[redacted]

ADRESSE Rugstien 1, 2006 LØVENSTAD

eiendommen Kurlandsåsen 4, 2006 LØVENSTAD gnr. 83 bnr. 134

av skyldmark 0,01 i LØRENSKOG HERRED for kjøpesum stor
kr 113.851,- kroner etthundreogtrettentusenåttehundreogfemti 00/100

Kjøpesummen inkluderer tomtens andel av fellesutgifter ved opparbeidelse av veier,vann og kloakk,veilys,kabler for telefon og fellesanlegg for radio og TV,samt utgifter til kjøp av fellesarealer.

Tomtens nettoareal, målt til gjerdelinje,utgjør 615,3...m²

Tomten ligger i det regulerte området på Kurland,Delfelt.9... Tomten skal ikke bebygges før selgeren har gitt melding om at tomten er byggeklar. Det må dessuten foreligge byggetillatelse fra Lørenskog bygningsvesen.

For salget gjelder forøvrig følgende vilkår:

1. I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale et honorar til A/L Lørenskog Boligbyggelag stort kr. 2.500,-. Beløpet skal dekke selgerens administrative arbeid med eksterne anlegg,oppmålingsforretninger,heftelsesfrie skjøter,tomteomsetning osv.
   I kjøpesummen er bl.a. medtatt tomtens andel av planleggingsutgifter og kr. 1.000,- til felles investeringstiltak i det regulerte området. Kjøperen betaler særskilt avgift for vedlikehold av fellesarealer og andre fellestiltak.
   Denne avgift kan av selgeren pålegges betalt til velforening og tomteeierforening i området. Kjøperen må også forplikte seg til medlemsskap i velforening eller tomteeierforening e.l. som eventuelt måtte bli stiftet for boligområdet.Årsavgift til fellestiltak(herunder service for TV-anlegg) utgjør kr. 100,- pr. år og årskontingent til Kurland Vel utgjør kr. 50,- pr. år. Kontingent og årsavgift skal betales ukrevet og forskuddsvis pr. år og senest den 31.1.Årskontingent og/eller årsavgift kan kreves oppjustert hvert år på grunnlag av konsumprisindeksen som pr. 15.1.1977 er 127,3. Årsavgift og kontingent betales første gang året etter at skjøtet er tinglyst.
   Eventuelle andre utgifter i forbindelse med eiendomsoverdragelsen skal dekkes av kjøper.
2. Bebyggelsen skal oppføres innen rammen av bebyggelsesplan og stadfestet reguleringsplan. Kjøperen må forøvrig rette seg etter de generelle krav som Lørenskog bygningsvesen fastsetter, og etter de spesielle reguleringsvedtekter som måtte bli fastsatt for området.

....2/

...2/

3. Tomten kan bebygges med frittliggende enkelthus, sammenhengende dobbelthus eller rekkehus,alt innenfor rammen av bebyggelsesplanen. Hvor terrengforholdene tilsier det, kan enkelthus oppføres i én etasje med underetasje eller bare i én etasje.

4. Garasjer og andre uthus må bygges i sammenheng med våningshus, og være av samme materiale og ha samme farge som dette.

   Frittliggende garasjer og/eller andre uthus må bygges i overenstemmelse med bebyggelsesplan, og må, i likhet med våningshuset forøvrig være godkjent av bygningsrådet.

5. Ervervsbebyggelse (butikker,verksteder,bensinstasjoner e.l) tillates ikke oppført på tomten. Det må heller ikke drives noen virksomhet som kan sjenere naboer ved røk, larm eller lukt. Eventuelle tvister med hensyn til slike forhold,avgjøres av Lørenskog bygningsråd. Husdyrhold, herunder fjærfe og kaniner,tillates ikke. Hund og katt regnes ikke som husdyr i denne forbindelse.

6. Biler må ikke til stadighet hensettes på gårdsplass eller vei, men anbringes i godkjent garasje eller biloppstillingsplass.

7. Tomten må ikke beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for naboer, eller som hindrer oversikten i veikryss og ved ut-og innkjøring på tomten.

   Gjerder og porter må godkjennes av bygningsrådet. Kjøperen er forpliktet til å delta i utgifter til vanlig delegjerde mot nabo og pålegges dessuten gjerdeplikt mot fellesarealer.

8. Kjøperen forplikter seg til å tilslutte kommunale elektriske ledninger,vann- og kloakkledninger samt kloakkledninger etter foreliggende bestemmelser for dette, samt betale tilkoblingsavgifter i henhold til det reglement som gjelder for Lørenskog Kommune.

   Kjøperen plikter, hvis det er nødvendig, å tillate det offentlige å føre vann- og kloakkledninger,telefonlinjer og elektriske linjer over tomten.

   Hvor overvannet ikke bortledes gjennom offentlig overvannsledning, må det gis stikkrenner fritt avløp fra veiens område.

9. Det er ikke tillatt, ved private servitutter,å etablere forhold som strider mot de bestemmelser som er fastsatt i dette skjøte eller i de spesielle reguleringsbestemmelser, som er eller blir fastsatt for området.

10. Kjøperen har plikt til å bebygge tomten snarest, og midlertidig brukstillatelse skal være gitt av Lørenskog bygningsråd innen 3 år regnet fra den dato selgeren har meldt tomten byggeklar.
    Før arbeider igangsettes på tomten, må kjøper opparbeide godkjent avkjøring til sin eiendom.Alt utstyr/byggematerialer må plasseres på tomten. Hvis byggefristen ikke overholdes, har selgeren rett til å ta tomten tilbake for salgsummen, dog slik at eventuelle utførte arbeider på tomten godtgjøres etter takstpris.

.....3/

...3/

10A. Kjøpere av tomter med adkomst fra samme stikkvei,har felles ansvar for framtidig vedlikehold av hele stikkveien.Dersom veier og asfaltdekke påføres skader i byggeperioden,plikter kjøperne å utbedre skadene. Selgeren har rett til å utbedre slike skader for kjøpernes regning. Det deponeres kr. 2.000,- som selgeren i tilfelle kan bruke til dette formål. Beløpet blir eventuelt å frigi når byggeperioden er avsluttet.

11. Om de som tildeles tomten ønsker å selge sin tomt, skal selgeren ha forkjøpsrett til tomten. Tomten skal da kunne overtas av selger etter opprinnelig salgspris uten tillegg av rentetap. Eventulle utførte arbeider på tomten skal dog kunne godtgjøres etter takst.

12. Selgeren skal også ha forkjøpsrett til den ferdige bolig de første 5 år etter at midlertidig brukstillatelse er gitt. Boligen overtas i såfall etter offentlig takst eller offentlig verditakst. Forkjøpsretten er knyttet til eierens botid i boligen.

13. Forkjøpsrett etter pkt. 11 og 12 kan ikke gjøre gjeldende dersom opprinnelig kjøper overdrar tomten eller tomt med bolig til sin ektefelle eller sine eller ektefellens slekninger i rett opp eller nedstigende linje, til søsken eller til adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling.

14. Dette skjøte er utstedt i 3 eksemplarer og er medunderskrevet av kjøperen. Det ene eksemplaret gjelder som kjøpekontrakt for selger.

15. Tomtekjøperne i delfelt 8,plikter å føre tilsyn med, og å holde vedlike, 2 stk lekeplasser som er anlagt på friarealet. Eventulle gjerder mot veier,lekeplasser og friarealer,skal bekostes og vedlikeholdes av de respektive tomtekjøpere. Selgeren er fritatt for slike kostnader.

Fjellhamar den...29.april 1978

A/L LØRENSKOG BOLIGBYGGELAG

Tore Skansen K. Hagerup

Selger

Vi bekrefter herved at...Tore Skansen og Karl Hagerup.....
har underskrevet i vårt nærvær, og at underskriverne er over 20 år.

Lars Hauger
Kjennveien 47B,
1470 Lørenskog
f. 24.01.1950

Gunn Toril Grønli
Snøklokkevn 12,
1470Lørenskog
født 9.3.1950

Salgsvilkårene godkjennes.

Fjellhamar....., den..29.april 1978

Kjøper

Inger Lise Barlund
ektefelle

Vi bekrefter herved at ...Olav Barlund og Inger Lise Barlund
har underskrevet i vårt nærvær og at underskriverne er over 20 år.

ERKLÆRING

DAGBOKFØRT
78 6229
20 SEP 78 06229
SORENSKRIVEREN I STRØMMEN

Undertegnede som eier av gr.nr. 83 br.nr. 134 - 168 avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglyse som vedkommende samtlige eiendommer og som ikke kan avlyses uten Lørenskog ingeniørvesens samtykke.

Undertegnede som eier av gr.nr. 83 br.nr. 168 gir herved eierne av gr.nr. 83 br.nr. 134 rett til å føre kloakkledning fra og vannledning til sine eiendommer over gr.nr. 83 br.nr. 168 s grunn samt foreta all reparasjon og ettersyn på ledningene samme sted når dette er påkrevet. For forvolt skade og ulempe i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn.

Undertegnede som eier av gr.nr. ..... br. nr. ..... gir eierne gr.nr. ..... br.nr. ..... samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over br.nr..... br.nr. .....s grunn.

Undertegnede som eier av gr.nr. ..... br.nr. ..... gir eierne av gr.nr. ..... br. nr. ..... samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over gr. nr. ..... br.nr. .....s grunn.

Undertegnede som eier av gr.nr. ..... br.nr. ..... gir eierne av gr.nr. ..... br.nr. ..... samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over gr.nr. ..... br.nr. .....s grunn.

Undertegnede som eier av gr.nr. ..... br.nr. ..... gir eierne av gr.nr. ..... br.nr. ..... samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over gr.nr. ..... br.nr. .....s grunn.

Ingeniørvesenet har rett til når som helst å stenge og forsegle fellesstoppekranen i ..... hvis det av tekniske grunner viser seg påkrevet.

Ingeniørvesenet har likeledes rett til når som helst å stenge og forsegle den for hver enkelt bygning anbragte utvendige hovedstoppekran hvor det blir nødvendig enten av tekniske grunner eller for å få trufne bestemmelser respektert.

~~Eierne er solidarisk ansvarlig for vedlikehold og reparasjon av felles vann- og kloakkledninger.~~

Eier av gr.nr. 83 br.nr. 168 — Hans Karsten Dahl

Eier av gr.nr. 83 br.nr. 134 — Olav Barsnes

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysning.

Lørenskog den 14/9 1978.

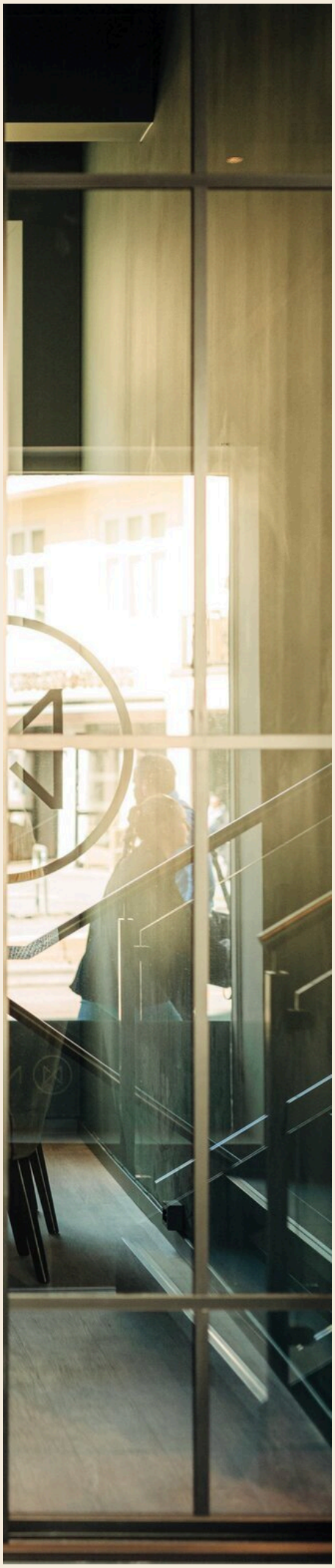
Verdi kr. 1000.-

Velkommen til

Nordvik Lørenskog

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 hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, 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 boliger vi har for salg.



Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
lorenskog@nordvikbolig.no
902 52 930

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

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.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 65-0191/25

Budskjema

Bud mottatt: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Kurlandsåsen 4 1479 KURLAND
Matrikkel: Gnr 83, bnr 134, snr 1 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Silje Hanevik Eia

Eiendomsmegler / Partner
BG30 Eiendomsmegling AS
silje@nordvikbolig.no
918 60 848