



aktiv.

Kurlandsveien 59, 1479 KURLAND

Halvpart over tre plan med 3 soverom. Renoveringsbehov. Integrert garasje. Vestvendt terrasse og usjenert hage.



Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

Mobil 930 29 613

E-post kenneth.sverre@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

Bjørkeveien 18, 1941 Bjørkelangen. TLF. 63 85 40 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 500 000,-
Omkostn.: Kr 113 850,-
Total ink omk.: Kr 4 613 850,-
Selger: Annie Francais Furulund

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1958
BRA-i/BRA Total 147/151 kvm
Tomtstr.: 563.2 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 83, bnr. 69
Oppdragsnr.: 1107250155

Ditt nye hjem!

Kurlandsveien 59 er en romslig halvpart av vertikaldelt tomannsbolig, med attraktiv beliggenhet på Kurland. Tomten er skjermet av trær og naturlig vegetasjon. Hverdagsfasiliteter som nærbutikk, bussholdeplass, skoler og barnehager ligger like i nærheten.

Boligen holder eldre utførelse og må påregnes renovering for å møte dagens krav til standard. Den har derimot et godt utgangspunkt med romslig planløsning over tre etasjer, inkludert integrert garasje i kjelleren med direkte inngang. Stuen er et lyst og innbydende rom med innsatspeis, stort vindu og to naturlige møbleringssoner. Kjøkkenet har innredning med god skap- og benkeplass. Videre er det bad, vaskerom og tre soverom med plassbygd garderobe.

I tillegg er det en utvendig lagringsbod.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Plantegninger	15
Om eiendommen	18
Egenerklæring	69
Kart	73
Tegninger	79
Nabolagsprofil	81
Budskjema	92



Aktiv Eiendomsmegling v/Kenneth Sverre har gleden av å presentere Kurlandsveien 59!



Boligen er en halvpart av vertikaldelt tomannsbolig beliggende i et boligområde på Kurland. Beliggenheten byr på umiddelbar nærhet til skole, idrettsanlegg, butikk og kollektivtransport.



Inngangspartiet ligger i tilknytning med terrassen, og består av en overbygd tram med hvitmalt rekkverk, belysning og dør med glassfelt.



Inne venter et vindfang med treimitert belegg på gulvet, panelvegger og et romslig, plassbygd garderobeskap. Vindfanget har dør inn til en gang med ytterligere plass for garderobemøblement.



Kjøkkenet ligger i eget rom og har innredning med mye oppbevaringsplass, samt gode arbeidsflater. Innredningen er montert langs to vegger og har lyse, profilerte fronter, laminatbenkeplater og fliser på veggene.



Øvrige vegger er blåmalte, og gulvet er belagt med parkett. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskkum, ventilator og avsatt plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.



Boligen har en sosial og innbydende stue med to naturlige soner for møblering.



Stuen har flott innslipp av dagslyset fra to ulike himmelretninger.
Videre har stuen parkettgulv, hvitmalt panelplater på veggene og en tapetsert fondvegg.



I det ene hjørnet står en murt innsatspeis med stort flammebilde.



Boligen har tre soverom, beliggende i andre etasje med badet.

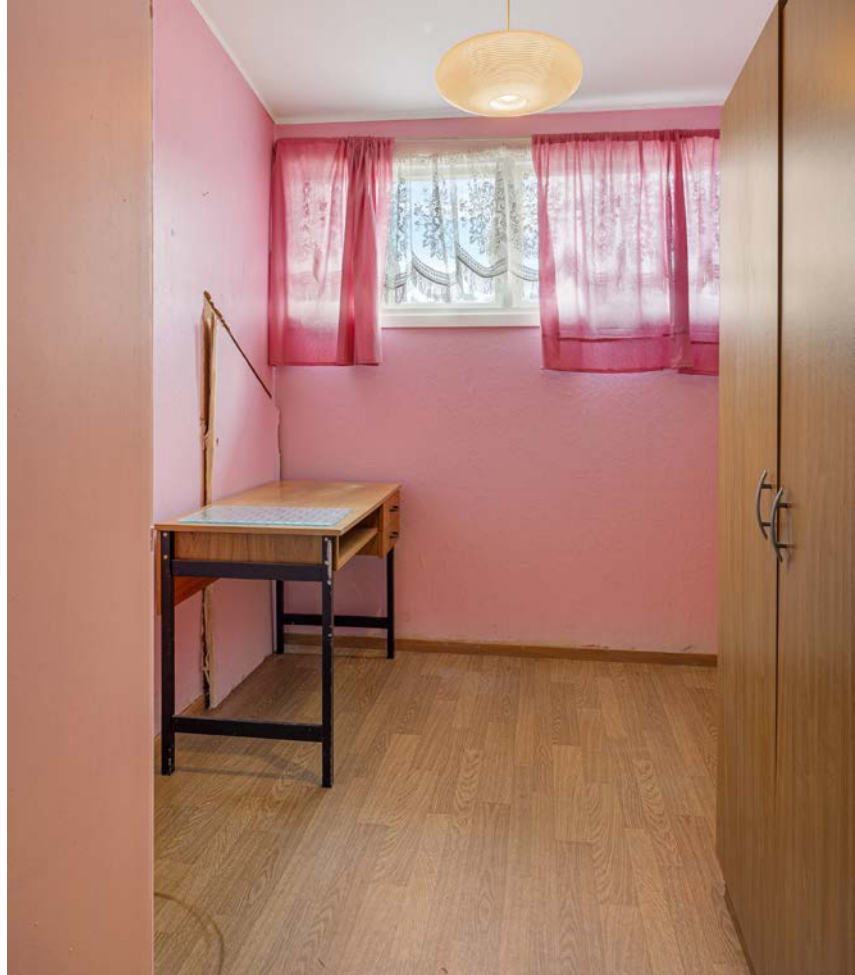


Soverommene har pent lysinnslipp, skråtak, parkettgulv og vegger malt i ulike farger.



I tillegg er alle rommene utstyrt med plassbygde garderober.

Bildene viser soverom nr. 2 og 3.





Utenfor inngangspartiet er det en vestvendt terrasse.
Terrassen har levegg mot nabo og hvitmalt rekkverk med adkomst til hagen.





Det står en frittstående utebod på ca. 4 kvm i hagen.



Tomten fremstår med skrånende terreng, fjell i dagen, trær og naturlig vegetasjon.



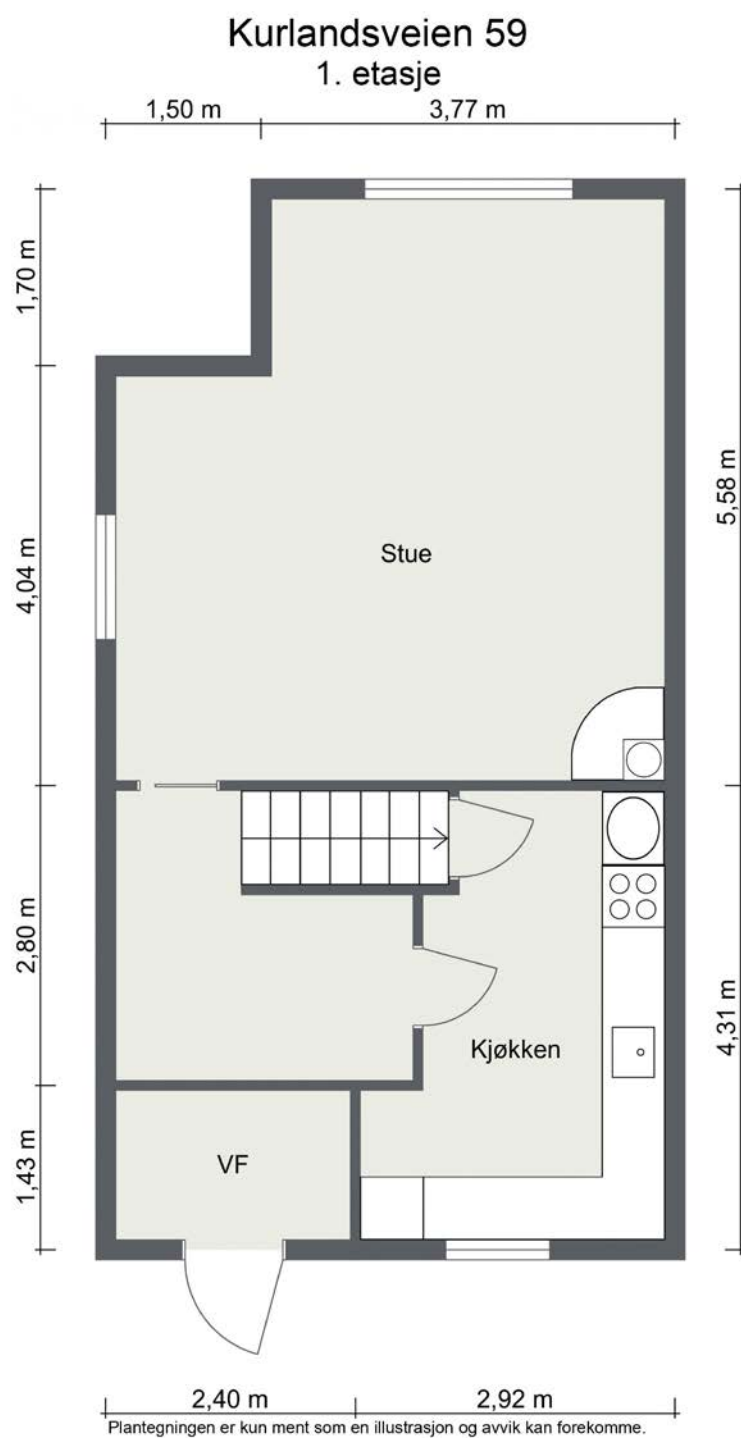
Det er parkering på gårdsplassen eller i en integrert garasje med direkte adkomst til kjelleren.



Med bil tar det ca. 5 min til Strømmen Storsenter, 8 min til Lillestrøm, 10 min til Lørenskog sentrum, 20 min til Oslo S og 30 min til Oslo Lufthavn.

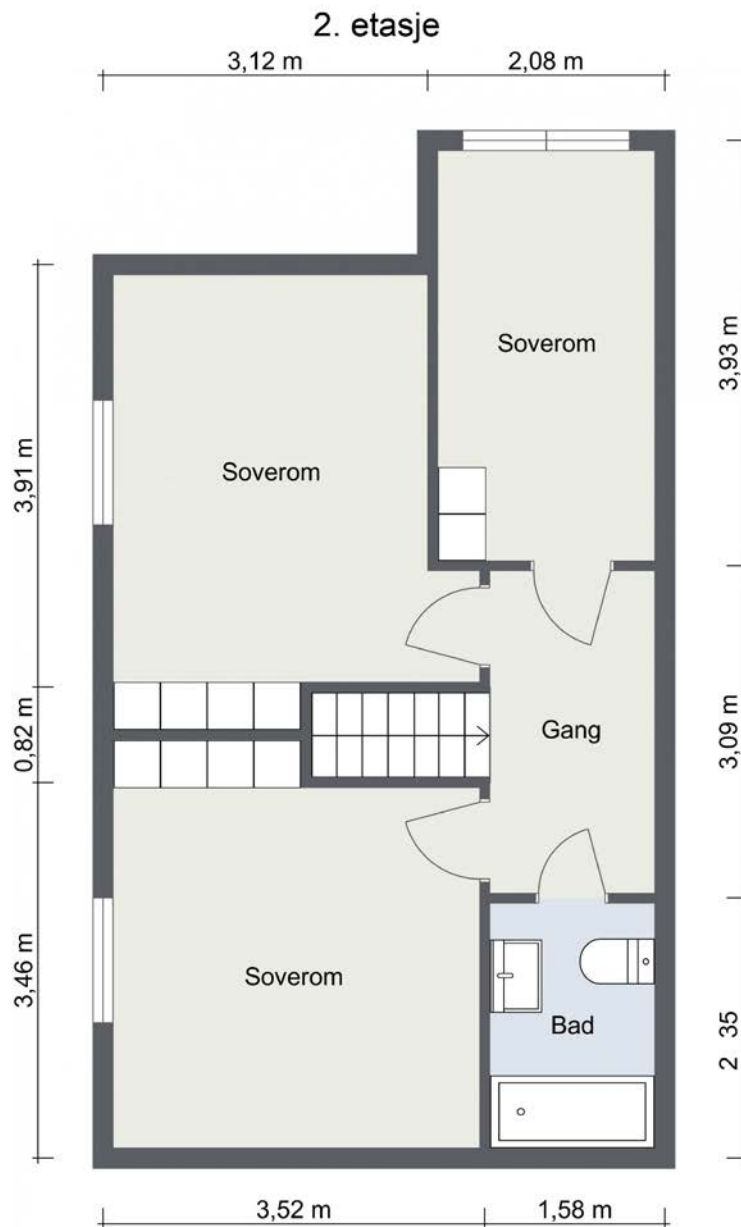


Nærmeste holdeplass er Løvenstadvegen, som ligger ca. 290 meter fra boligen.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

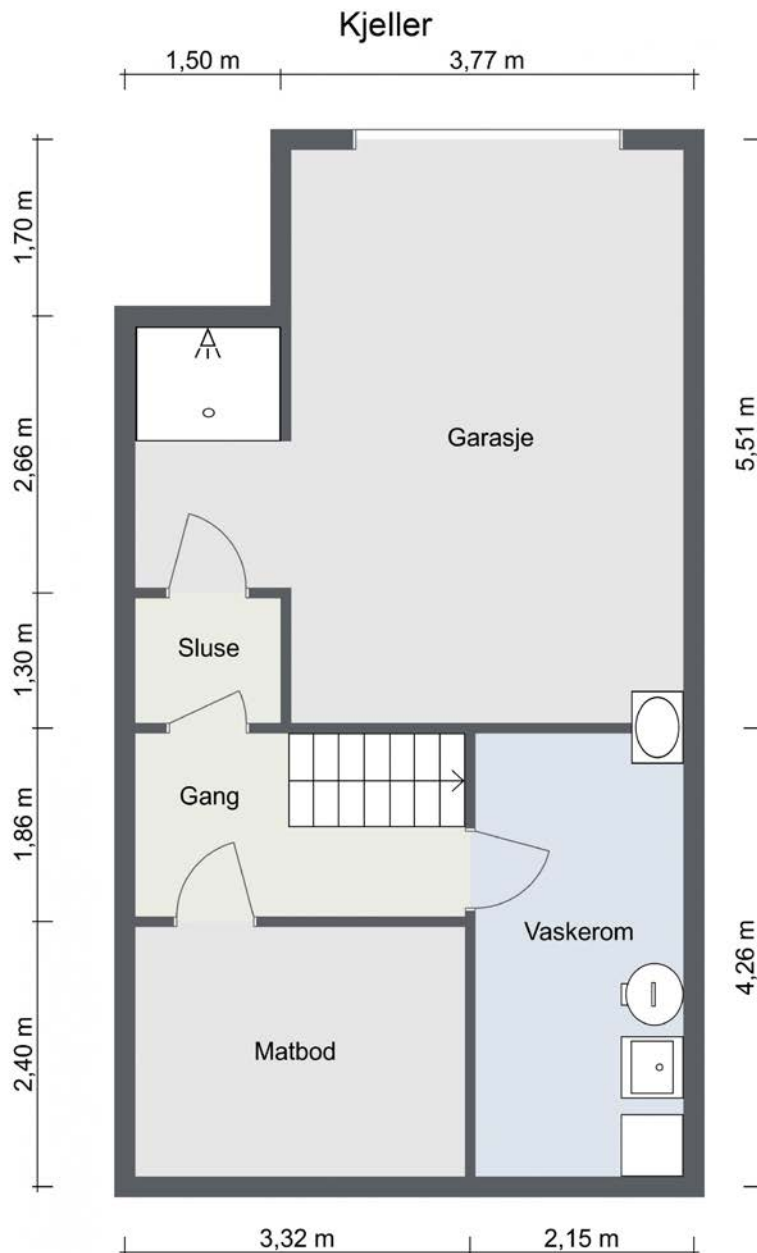
Kurlandsveien 59



Plantegningen er kun ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Kurlandsveien 59



Plantegningen er kun ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 147 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 151 m²

Halvpart tomannsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 50 m² Gang med trapp, bod, vaskerom, sluse mot garasje, garasje

1. etasje

BRA-i: 51 m² Vindfang, gang med trapp, kjøkken, stue

2. etasje

BRA-i: 46 m² Gang med trapp, bad, soverom, soverom, soverom

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4 m² Bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Halvpart tomannsbolig

Tegninger byggemeldt i forbindelse med tilbygg av boligen i 1969 ser ut til å stemme med dagens bruk. Det er åpninger som ikke er tilfrestillende tett inn mot naboens boenhet (gjelder både dør og andre mindre åpninger). Det er ikke etablert brannskille mellom boenhetene på loft. De to boenhetene har felles pipe og antakelig også luftepipe. Men anbefaler å montere rømningsstige fra 2. etasje.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

563.2 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger attraktivt til på Kurland. Tomten fremstår med skrånende terreng, fjell i dagen, trær og naturlig vegetasjon. Utenfor boligen er det en vestvendt terrasse. Terrassen har levegg mot nabo og hvitmalt rekkverk med adkomst til hagen. Videre står en frittstående utebod på ca. 4 kvm i hagen.

Eiendommen er skylddelt og ikke oppmålt. Ved en eventuell oppmåling bør det påregnes noe arealavvik. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et boligområde på Kurland i Lørenskog kommune. Beliggenheten byr på umiddelbar nærhet til skole, idrettsanlegg, butikk, kollektivtransport og ikke minst – Østmarka med flotte turmuligheter.

Kommunen har et bredt idrettstilbud som favner de fleste. Kurland Fotballklubb holder til 800 meter unna og har anlegg med undervarmet kunstgressbane. Ellers er det kort vei til lekeplass, idrettshall, svømmehall, treningssenter, kino og bibliotek, for å nevne noe. Det er også fin turvei til badeplass ved Åmotdammen, samt hytta til Lørenskog Skiklubb som har en nyere lysløype.

Strømmen Storsenter ligger kun et par kilometer fra eiendommen, og i Lørenskog sentrum finnes blant annet bussterminal, Metro kjøpesenter og Lørenskog Hus. Sistnevnte er et kulturhus med kino, søndagsåpent bibliotek, aktivitetshus for ungdom, scener, kafé, bar, restaurant, musikk- og kulturskole, kunstsall/galleri, møterom, offentlige tjenester m.m.

Veiviseren ligger i kulturhuset og er en fin møteplass for kommunens innbyggere. Her er det kafé som er åpen hver dag, inkludert søndager, samt seniortreff og forskjellige aktiviteter. Aktivitetshuset Volt er en del av kulturhuset for ungdom fra 13 år og opp. På Volt kafé kan du kjøpe billig mat, møte venner, spille foosball, bordtennis, x-box eller bare slappe av. Kafeen har trådløst nett og ingen kjøpeplikt.

I området ved Lørenskog stasjon finner du også SNØ. Parken er verdens råeste helårsarena for snøopplevelser og huser fire alpine nedfarter, stolheis, blåpark med bigjump, samt langrennsspor på rundt 2 km og et fantastisk lekeområde.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på Extra Kurlandsåsen, som kun ligger 85 meter fra boligen. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til Strømmen Storsenter med 200 butikker og tilknyttede virksomheter. I tillegg ligger både Metro, Lørenskog Storsenter Triaden og Lillestrøm godt innen rekkevidde.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det 450 meter til Kurland barneskole og 3,6 km til Hammer ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Lørenskog og Mailand vgs., samt et godt utvalg av barnehager. OsloMet – storbyuniversitetet har avdeling på Kjeller.

Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Løvenstadvegen, som ligger ca. 290 meter fra boligen. Med bil tar det ca. 5 min til Strømmen Storsenter, 8 min til Lillestrøm, 10 min til Lørenskog sentrum, 20 min til Oslo S og 30 min til Oslo Lufthavn.

Bygningssakkyndig

Kjetil Jahr

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Halvpart tomannsbolig, byggeår 1958. Bygningen er oppført av murte blokker, ut fra observasjoner på loft ser det ut til å være benyttet porebetongblokk/siporex. Vegger er pusset og malt utvendig. Sperrekonstruksjon er benyttet som takkonstruksjon, med noe isolasjon mot oppvarmet areal, men svært begrenset mengde isolasjon. Taktekkingen er av betongtakstein og takpapp på opplett. Renner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål og ser ut til å være byttet samtidig med taktekkingen, og fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, med produksjonsår 1976 og 1986, og malt hovedytterdør. Terrasse utenfor inngangspartiet ser ut til å være bygget med impregnerte materialer med treheller lagt oppå, og har malt rekkverk med platekledning. Grunn og fundamenter har ukjent byggegrunn. Grunnmuren er pusset utvendig og innvendig, og ut fra alder og observasjoner er det sannsynligvis benyttet murt betongblokk eller støpt betong, eventuelt kombinert med et lag siporex eller annet produkt. Drenering antas utført med drenerende masser kombinert med rør for bortledning av vann, og det er ingen tegn til fuktsikring av grunnmur. Etasjeskillere består av støpt gulv i kjeller, støpt dekke med oppforet tregulv mellom kjeller og 1. etasje, og trebjelkelag mellom 1. og 2. etasje. En oljetank/parafintank i stål er plassert i garasje, og en parafinløfter er plassert i trappenedgang, murt inn.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- UTVENDIG - Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Gjelder de deler av taket som er tekket med takpapp.

- UTVENDIG - Nedløp og beslag

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- UTVENDIG - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

- UTVENDIG - Dører

Avvik: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

- UTVENDIG - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er avvik: Det er observert skader på rekkverk. Gulvkonstruksjonen fremstår som "myk" å gå på og mistenker begynnede råte på grunn av begrenset luftsirkulasjon rundt terrassen.

- INNVENDIG - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- INNVENDIG - Radon

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

- INNVENDIG - Pipe og ildsted

Avvik: Det er avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det er avvik på pipe, tapetsert utvendig med tapet som ikke vil vise eventuell oppsprekking jfr. avviksrapport fra NRBR.

- INNVENDIG - Rom Under Terreng

Avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er observert saltutslag på vegger og i overgang vegg gulv, dette tyder på at det er fuktvandring i muren som tar med seg salter til overflatyen. Malingsflass og blemmer i maling.

- INNVENDIG - Innvendige trapper

Avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- TEKNISKE INSTALLASJONER - Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- TEKNISKE INSTALLASJONER - Ventilasjon

Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Ingen ventiler i vinduer eller vegger.

- TEKNISKE INSTALLASJONER - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- TOMTEFORHOLD - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

- TOMTEFORHOLD - Terrengforhold

Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Gjelder under terrasse på inngangssiden av boligen.

- TOMTEFORHOLD - Oljetank

Avvik: Det er avvik: På befaringen var det parafinlukt i boligen .

- KJØKKEN - 1. etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er avvik: Kjøkken fremstår med slitasje etter bruk, og er noe utidsmessig. Det er valgt å ha gasskomfyr antakelig på grunn av begrenset strømtilgang i boligen, så man må regne med behov for oppgradering også av strøm.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- UTVENDIG - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er avvik: Det er observert del malingssklass. Det vokser/har vokst klatreplanter på murveggen som kan ha ført til skader. Trevirke som er benyttet på vindskier etc fremstår som dårlig vedlikeholdt med mye malingsklass.

- UTVENDIG - Vinduer

Avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Eldre vinduer med skader og slitasje etter bruk og mangelfullt vedlikehold.

- INNVENDIG - Overflater

Avvik: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Innvendige overflater fremstår med med stor slitasje og stedvis noe skader.

- INNVENDIG - Innvendige dører

Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Generelt stor slitasje.

- TEKNISKE INSTALLASJONER - Avløpsrør

Avvik: Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er observert tegn til begynnende lekkasjer fra rørsammenkoblinger og noe rustdannelser på overflater.

- TEKNISKE INSTALLASJONER - Elektrisk anlegg

Avvik: Det er løse ledninger og utstyr, det ser også ut til å være arbeider utført av ufaglærte. Eldre skjult anlegg.

- TOMTEFORHOLD - Fuktsikring og drenering

Avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Det er observert saltutslag og malingsflass på kjelleryttervegger dette tyder på begrenset funksjon av drenering og mangler ved eller manglende tettesjikt.

- TOMTEFORHOLD - Forstøtningsmurer

Avvik: Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren. Det mangler rekkverk/ annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

- VÅTROM - 2. etasje - Bad - Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet fremstår i i svært dårlig stand og det er behov for total oppgradering. Det er blant annet observert skader på gulvbelegg, med utettheter, manglende membran på vegger, fuktskader på innredninger, misfarginger etter drypp fra kraner i servant og badekar.

- VÅTROM - 2. etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader. Utettheter ved sluk, vegger uten membran etc. indikerer at det er stor sannsynlighet for at det er fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

- VÅTROM - Kjeller - Vaskerom - Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet har ingen fuktsikring. Det er ikke sluk i gulv. Ved en eventuell lekkasje vil vann renne ut av rommet.

- VÅTROM - Kjeller - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Vaskerommet har ikke sluk og det er heller ingen fuktsikring i våtsoner. Ved en eventuell lekkasje vil vann renne ut av rommet.

Lovlighet

Tegninger byggemeldt i forbindelse med tilbygg av boligen i 1969 ser ut til å stemme med dagens bruk.

Brannceller

Det er påvist synlige tegn til avvik på branncelleinndeling ut i fra dagens byggt teknisk forskrift. Det er åpninger som ikke er tilfredsstillende tett inn mot naboens boenhet (gjelder både dør og andre mindre åpninger). Det er ikke etablert brannskille mellom boenhetene på loft. De to boenhetene har felles pipe og antakelig også luftpipe.

Krav til rom til varig opphold

Det er ikke påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde. Det anbefales å montere rømningsstige fra 2. etasje.

Bod

Det foreligger ikke tegninger.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befaringsdato 04.09.2025 av Kjetil Jahr. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Opplysninger fra el-verk og brann- og redningsvesen:

Følgende er opplyst fra el-verket: Siste tilsyn i 2012. Avsluttet. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Følgende er kommentert i tilstandsrapporten: Det er løse ledninger og utstyr, det ser også ut til å være arbeider utført av ufaglærte. Eldre skjult anlegg. Anbefaler på bakgrunn av dette en gjennomgang utført av el-takstmann eller autorisert installatør.

Følgende er opplyst fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen: Varslet tilsyn i januar 2025 ikke avholdt, avlyst av eier. Siste tilsyn i 2018 med avvik: Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget virker som forutsatt. Under tilsynet oppdaget vi at

teglskorsteinen er innkledd med strekkholdigtapet på kjøkken og i andre etasje. Det må sørges for at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapet som skjuler tegloverflaten for inspeksjon. Dette er avvik fra forskrift om brannforebygging § 6.

For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. El-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

Sammendrag selgers egenerklæring

Det er ingen kommentarer i selgers egenerklæring utover gammelt bad om renoveringsbehov.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

Kort fortalt

- Romslig halvpart klar for renovering.
- Integrert garasje med inngang.
- Terrasse og hage.
- Lys og innbydende stue med peis.
- Kjøkken med romslig innredning.
- Bad og separat vaskerom.
- Tre soverom m/plassbygd garderobe.
- Kjellerbod og utebod på ca. 4 kvm.

Vindfang

Inngangspartiet ligger i tilknytning med terrassen, og består av en overbygd tram med hvitmalt rekkverk, belysning og dør med glassfelt. Inne venter et vindfang med treimitert belegg på gulvet, panelvegger og et romslig, plassbygd garderobeskap. Vindfanget har dør inn til en gang med ytterligere plass for garderobemøblement. Garasjen har direkte adkomst til kjelleren, slik at man enkelt kan ta seg tørrskodd til og fra bilen.

Kjøkken

Kjøkkenet ligger i eget rom og har innredning med mye oppbevaringsplass, samt gode arbeidsflater. Innredningen er montert langs to vegger og har lyse, profilerte fronter,

laminatbenkeplater og fliser på veggene. Øvrige vegger er blåmalte, og gulvet er belagt med parkett. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskkum, ventilator og avsatt plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Stue

Boligen har en sosial og innbydende stue med to naturlige soner for møblering. Stuen har flott innslipp av dagslyset fra to ulike himmelretninger. I det ene hjørnet står en murt innsatspeis med stort flammebilde. Videre har stuen parkettgulv, hvitmalt panelplater på veggene og en tapetsert fondvegg.

Bad/wc/vaskerom

Boligen har et eldre bad og vaskerom, som begge må påregnes renovering. Badet ligger i andre etasje og har et godt utnyttet areal. Toalettet er gulvmontert, innredningen har mye oppbevaringsplass og innerst i rommet står et badekar med dusjmulighet. Gulvet har beleg, veggene er flislagte og det er oppvarming med panelovn. Baderomsinnredningen består av et hvitt skapmøblement med nedfelt servant. Over er det speil og veggskap.

Soverom og garderobe

Boligen har tre soverom, beliggende i andre etasje med badet. Soverommene har pent lysinnslipp, skråtak, parkettgulv og vegger malt i ulike farger. I tillegg er alle rommene utstyrt med plassbygde garderobeskap. Det er for øvrig mer lagringsplass i en kjellerbod, samt i uteboden.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber.
- Avløpsrør: Avløpsrør av støpejern.
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon via luftpipe kombinert med avtrekk fra kjøkken.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2011, plassert på vaskerom. Strømtilkobling via stikkontakt.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

2011:

- Varmtvannsbereder ca. 200L

1986:

- Malte trevinduer med 2-lags glass

1976:

- Malte trevinduer med 2-lags glass

1969:

- Tilbygg til stue og soverom

TV/Internett/Bredbånd

Kjøper må selv tegne ønsket abonnement.

Parkering

Det er parkering på gårdsplassen eller i en integrert garasje med direkte adkomst til kjelleren. Øvrig parkering er etter områdets gjeldende bestemmelser.

Radonmåling

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

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

I stuen er det peis med innsats og parafinbrenner. Det er også montert varmepumpe i stuen. Det er ukjent tilstand på varmepumpen. Oljetank i stål er plassert i garasjen, mens parafinlifter er murt inn i trappeløpet.

Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen noterte følgende avvik etter tilsyn i 2018: Teglskorsteinen er innkledd med strekkholdigtapet på kjøkken og i andre etasje. Alle fire sidene må være tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapet som skjuler tegloverflaten for inspeksjon.

Følgende er kommentert i tilstandsrapporten: Pipe er plassert i leilighetskillevegg - det kan således også være avvik hos nabo som ikke kan kontrolleres fra denne boenheten. Det er sprukne brennplater i peisinnsats. På befaringen var det parafinlukt i boligen. Dersom det ikke lenger skal fyres med olje/parafin anbefales det å fjerne tank og annet opplegg i forbindelse med denne.

Info strømforbruk

Det er ikke kjent om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 21 794 pr 2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer feie/tilsynsgebyr, 140 l renovasjon, fastledd renovasjon, vanngjebyr og avløpsgebyr. I følge opplysninger fra kommunen er det ikke installert vannmåler.

Beløpet for kommunale avgifter er en prognose for inneværende år, mottatt fra kommunen. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Info eiendomsskatt

Følgende er opplyst på kommunens nettsider: Det er ikke eiendomsskatt for bolig i Lørenskog kommune. Kommunen utreder muligheten for å innføre eiendomsskatt på boliger fra 2026.

Formuesverdi primær

Kr 1 218 923 pr 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 487 569 pr 2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 83, bruksnummer 69 i Lørenskog kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3222/83/69:

08.02.1973 - Dokumentnr: 754 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3222 Gnr:83 Bnr:50

SKYLDDELINGS-FORRETNING

01.01.2020 - Dokumentnr: 1752709 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0230 Gnr:83 Bnr:69

01.01.2024 - Dokumentnr: 153449 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3029 Gnr:83 Bnr:69

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge kommunen foreligger det ikke ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller byggesøknad. Det er mottatt tegninger fra 1969 som stemmer overens med slik eiendommen fremstår i dag. Det er ikke mottatt plantegning for kjeller.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Felles oppkjørsel med nabo. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett med private stikkledninger ut til kommunens nett. Eier er selv ansvarlig for de private stikkledningene.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Frittliggende småhusbebyggelse. Følger reguleringsplan Kurlandsveien - Holenveien med tilhørende boligområder (plan-ID 1976002), som er en eldre reguleringsplan. Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse for 560 m² og annen veigrunn for 3 m². 18.02.1976. Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan, ikrafttredelse 15.03.2023. 563 m² er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende. Eiendommen berøres av sikringssone for Romeriksporten (Gardermobanen) og RA-2-tunnelen. I tillegg ligger eiendommen i et område med forekomster av kvikkleire, som er definert som faresone (H310) i kommuneplanen.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres

dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et

innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

113 850 (Omkostninger totalt)

129 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

132 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 613 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 629 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 632 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 113 850

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.500,- oppgjørshonorar kr 7.000,- og visninger kr 3.000,- per stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 9.545,-. Utleggene omfatter tinglysningsgebyr, foto og kommunal info. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kenneth Sverre

Eiendomsmegler MNEF

kenneth.sverre@aktiv.no

Tlf: 930 29 613

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen, organisasjonsnummer 981 129 792

Bjørkeveien 18, 1941 Bjørkelangen

Salgsoppgavedato

29.09.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Halvpart tomannsbolig
 Kurlandsveien 59, 1479 KURLAND
 LØRENSKOG kommune
 gnr. 83, bnr. 69

Markedsverdi

4 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 151 m² BRA-i: 147 m²



Befaringsdato: 04.09.2025

Rapportdato: 30.09.2025

Oppdragsnr.: 20224-1290

Referansenummer: PM1101

Autorisert foretak: Verdico AS

Sertifisert Takstingeniør: Kjetil Jahr



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.

VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggeteknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturert for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag.

Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdico AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

Selskapet er tilknyttet Norsk Takst, og benytter kvalitetssikrede verktøy, forsikringsordninger samt systemer for etter- og videreutdanning.



Rapportansvarlig

Kjetil Jahr

Uavhengig Takstingeniør

kjetil@verdico.no

920 53 641



NITO



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, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 eksemplarframstilling 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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Halvpert tomannsbolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein og takpapp på opplett.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen 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.

Renner nedløp og beslag av overflatebehandlet stål.
Ser ut til å være byttet samtidig med taktekkningen.
Fremstår med normal slitasje i forhold til alder.

Alle nedløp er ført ned på naboens halvpert/eiendom og derfor ikke vurdert.

Boligen er oppført av murte blokker, ut fra observasjoner på loft ser det ut til å være benyttet porebetongblokk/siporex.
Vegger er pusset og malt utvendig.
Spærrekonstruksjon som takkonstruksjon.

Noe isolert mot oppvarmet areal, men svært begrenset mengde isolasjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Det er observert produksjonsår på vinduer med 1976 og 1986.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Terrasse utenfor inngangsparti.
Ser ut til å være bygget med impregnerte materialer men lagt treheller oppå.

Malt rekkverk med platekledning.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er tretrapper som adkomst mellom etasjene.
Belegg på gulv malte plater, tapet og malt tapet på vegger og takessplater og malte plater i himlinger.
Støpt gulv i kjeller støpt dekke med oppført tregulv mellom kjeller og 1. etasje og trebjelkelag mellom 1. og 2. etasje.

Høydeforskjeller på gulv er kontrollert på soverom, kjøkken og i stue og det er i samtlige rom målt høydeforskjeller på over 20mm
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe tilkoblet peis med innsats og parafinbrenner i stue.

Pipe er plassert i leilighetskillevegg - det kan således også være avvik hos nabo som ikke kan kontrolleres fra denne boenheten.
Støpte gulv og pussede og malte murvegger.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Det er tretrapper som adkomst mellom etasjene.

Finerte dører, malt og tapetsert

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Belegg på gulv, flislagte vegger og malte plater i himling. Innredet med toalett, servant med skap og badekar.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i fra tilstøtende rom soverom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

Vaskerom

Vaskerommet holder en eldre enkel standard.
Betong på gulv og malte murvegger, malt betong i himling. Innredet med vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (murvegger).

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Belegg på gulv, malte plater på vegger og takessplater i himling. Innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Flislagt parti over benk.
Frittstående hvitevarer med komfyr på gass (plass til gassflaske i skap ved siden av komfyr), oppvaskmaskin og plass til kjøleskap i nisje.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via luftepipe.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Røykvarsler og 6kg pulverapparat i boligen.
Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern.
Naturlig ventilasjon via luftepipe kombinert med avtrekk fra kjøkken.
Varmtvannsbereider ca. 200L
Plassert på vaskerom uten sluk.
Strømtilkobling via stikkontakt.
Elektrisk anlegg fra byggeår, hvor sikringer er byttet til automatsikringer i senere tid.
Røykvarsler og 6kg pulverapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering antas utført med drenerende masser kombinert med rør for bortledning av vann.
Det er ingen tegn til fuktsikring av grunnmur.
Grunnmur er pusset ut og innvendig og selve konstruksjonsoppbyggingen er således ikke synlig for verifisering/inspeksjon.
Ut fra alder og observasjoner er det sannsynligvis benyttet murt betongblokk eller støpt betong eventuelt kombinert med med et lag siporex eller annet produkt.
Det er støttemurer i forbindelse med adkomst og i hagen.
Murt og/eller støpte konstruksjoner.
Boligen ligger i skrånende terreng.
Oljetank/parafintank i stål plassert i garasje, samt parafinløfter

Beskrivelse av eiendommen

plassert i trappenedgang.
Murt inn.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	151 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	147 m ²
Totalpris	4 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 500 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Halvpert tomannsbolig

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

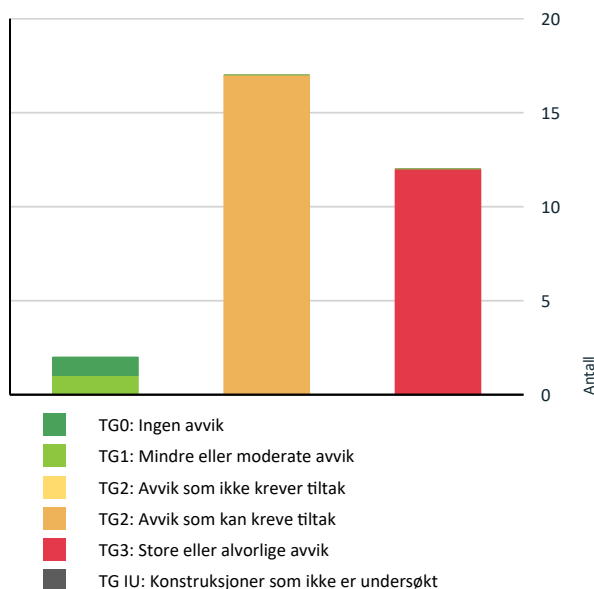
Tegninger byggemeldt i forbindelse med tilbygg av boligen i 1969 ser ut til å stemme med dagens bruk.

Bod

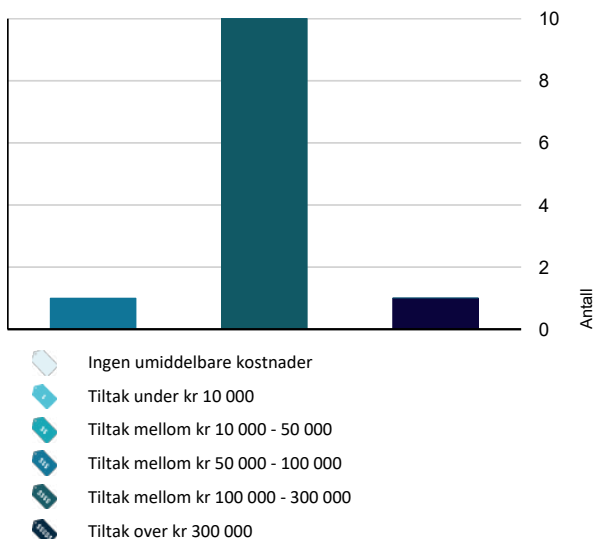
- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Halvpert tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

HALVPART TOMANNSBOLIG



Byggeår
1958

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Tilbygg / modernisering

År	Beskrivelse
1969	Tilbygg
	Tilbygg til stue og soverom

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein og takpapp på opplett.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen 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: 1999

Kilde: Andre opplysninger: Observert på historisk flyfoto på finn.no
Årstall er å betrakte som omtrentlig.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Gjelder de deler av taket som er tekket med takpapp.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp og beslag

Renner nedløp og beslag av overflatebehandlet stål.
Ser ut til å være byttet samtidig med taktekingen.
Fremstår med normal slitasje i forhold til alder.

Alle nedløp er ført ned på naboens halvpart/eiendom og derfor ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

TG 3 Veggkonstruksjon

Boligen er oppført av murte blokker, ut fra observasjoner på loft ser det ut til å være benyttet porebetongblokk/siporex. Vegger er pusset og malt utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en observert del malingssklass.

Det vokser/har vokst klatreplanter på murveggen som kan ha ført til skader.

Trevirke som er benyttet på vindskier etc fremstår som dårlig vedlikeholdt med mye malingsklass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Man må regne med behov for omfattende vedlikehold.

Det vil minst være behov for å fjerne maling som sitter løst og også noe pussarbeider, dersom det viser seg å være benyttet for tett maling kan det være behov for å fjerne også dette.

Skadet trevirke må byttes.

Videre undersøkelser anbefales i samråd med for eksempel malermester.

Det er viktig at det benyttes malingstyper som lar muren "puste".

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Sperrekonstruksjon som takkonstruksjon.

Noe isolert mot oppvarmet areal, men svært begrenset mengde isolasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

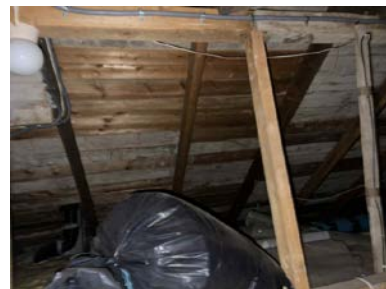
Det er observert noe skjolder etter fukt men de fremsto som tørre på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Anbefaler følge med igjennom forskjellige årstider og forskjellig vær for å kontrollere om det er aktive lekkasjer.

Tilstandsrapport



TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Det er observert produksjonsår på vinduer med 1976 og 1986.

Årstall: 1976

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Eldre vinduer med skader og slitasje etter bruk og mangelfullt vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Man må regne omfattende vedlikehold eller at vinduer må byttes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Malingsflass og slitasje



Punkterte glass og vedlikeholdsbehov

TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse utenfor inngangsparti.

Ser ut til å være bygget med impregnerte materialer men lagt treheller oppå.

Malt rekkverk med platekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert skader på rekkverk.

Gulvkonstruksjonen fremstår som "myk" å gå på og mistenker begynnende råte på grunn av begrenset luftsirkulasjon rundt terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å etablere ny terrasse.



INNVENDIG

TG 3 Overflater

Belegg på gulv malte plater, tapet og malt tapet på vegger og takessplater og malte plater i himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendige overflater fremstår med med stor slitasje og stedvis noe skader.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Man må påregne behov for utbedring og/eller utskifting av alle innvendige overflater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv i kjeller støpt dekke med oppforet tregulv mellom kjeller og 1. etasje og trebjelkelag mellom 1. og 2. etasje.

Høydeforskjeller på gulv er kontrollert på soverom, kjøkken og i stue og det er i samtlige rom målt høydeforskjeller på over 20mm

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe tilkoblet peis med innsats og parafinbrenner i stue.

Pipe er plassert i leilighetskillevegg - det kan således også være avvik hos nabo som ikke kan kontrolleres fra denne boenheten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er avvik på pipe, tapetsert utvendig med tapet som ikke vil vise eventuell oppsprekking jfr. avvaksrapport fra NRBR.
Det er sprukne brennplater i peisinnsats.

TG2 er valgt som tilstandsgrad da det ikke er gitt fyringsforbud, kun avvik.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Tiltak:

Anbefaler å ta kontakt med NRBR for å avtale et tilsyn med fyringsanlegget og sammen med dem legge en plan for utbedring av pipe og ildsted(er).



Peis med innsats og parafinbrenner



Sprekk i bennplate



Feieluke

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Støpte gulv og pussede og malte murvegger.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er observert saltutslag på vegger og i overgang vegg gulv, dette tyder på at det er fuktvandring i muren som tar med seg salter til overflaten.

Malingsflass og blemmer i maling.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Man må regne med at det vil være behov for drenering rundt boligen og fuktsikring av grunnmur.

Noe av fuktigheten kan transporteres fra grunn gjennom fundamenter etc. dette kan være vanskeligere å fjerne årsaken til.

Dersom man skal gjøre påkostninger/ endre bruk av kjeller anbefales det å gjøre tiltak for å få en så tørr kjeller som mulig først.

TG 2 Innvendige trapper

Det er tretrapper som adkomst mellom etasjene.

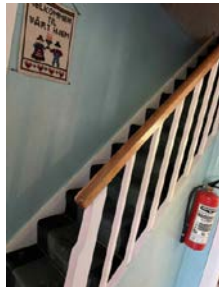
Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.



Innvendige dører

Finerte dører, malt og tapetsert

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Generelt stor slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dører fremstår som slitt og man må påregne behov for omfattende vedlikehold eller utskifting.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Belegg på gulv, flislagte vegger og malte plater i himling. Innredet med toalett, servant med skap og badekar.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet fremstår i svært dårlig stand og det er behov for total oppgradering.

Det er blant annet observert skader på gulvbelegg, med utettheter, manglende membran på vegger, fuktskader på innredninger, misfarginger etter drypp fra kraner i servant og badekar.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i fra tilstøtende rom soverom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

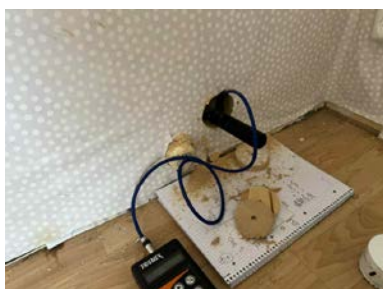
Utettheter ved sluk, vegger uten membran etc. indikerer at det er stor sannsynlighet for at det er fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.

Dette punktet henger sammen med vurderingen av badet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Vaskerommet holder en eldre enkel standard.

Betong på gulv og malte murvegger, malt betong i himling. Innredet med vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet har ingen fuktsikring.

Det er ikke sluk i gulv.

Ved en eventuell lekkasje vil vann renne ut av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (murvegger).

Vurdering av avvik:

- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Vaskerommet har ikke sluk og det er heller ingen fuktsikring i våtsoner.

Ved en eventuell lekkasje vil vann renne ut av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet må oppgraderes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Belegg på gulv, malte plater på vegger og takessplater i himling. Innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Flislagt parti over benk. Frittstående hvitevarer med komfyr på gass (plass til gassflaske i skap ved siden av komfyr), oppvaskmaskin og plass til kjøleskap i nisje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkken fremstår med slitasje etter bruk, og er noe utidsmessig.

Det er valgt å ha gasskomfyr antakelig på grunn av begrenset strømtilgang i boligen, så man må regne med behov for oppgradering også av strøm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Man må regne med behov for oppgradering av kjøkken om man ønsker en mer tidsmessig løsning.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via luftepipe.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 3 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er observert tegn til begynnende lekkasjer fra rørsammenkoblinger og noe rustdannelser på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via luftpipe kombinert med avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ingen ventiler i vinduer eller vegger.

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder ca. 200L
Plassert på vaskerom uten sluk.
Strømtilkobling via stikkontakt.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Elektrisk anlegg fra byggeår, hvor sikringer er byttet til automatsikringer i senere tid.

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.

1958 Deler av det elektriske anlegget er fortsatt fra byggeår.

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

Ukjent Eier har arvet boligen og er ikke kjent med alle arbeider som er utført i boligen.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det har ikke lyktes eier å oppspore en eventuell samsvarserklæring på oppgradering av sikringsskap.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

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? Sjekke 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?

Ja

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?

Ja Det er løse ledninger og utstyr, det ser også ut til å være arbeider utført av ufaglærte.

Eldre skjult anlegg.

Anbefaler på bakgrunn av dette en gjennomgang utført av el-takstmann eller autorisert installatør.

Generell kommentar

Det vil være behov for oppgraderinger og fornyelse av det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



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.

Røykvarsler og 6kg pulverapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Brannslukningsapparater som passerer 10 år før salg av boligen må byttes ut.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Husk å funksjonsteste og bytte batterier før salg av boligen.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering antas utført med drenerende masser kombinert med rør for bortledning av vann.
Det er ingen tegn til fuktsikring av grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er observert saltutslag og malingsflass på kjelleryttervegger dette tyder på begrenset funksjon av drenering og mangler ved eller manglende tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Anbefaler oppgradering av tettesjikt og drenering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er pusset ut og innvendig og selve konstruksjonsoppbyggingen er således ikke synlig for verifisering/inspeksjon.
Ut fra alder og observasjoner er det sannsynligvis benyttet murt betongblokk eller støpt betong eventuelt kombinert med med et lag siporex eller annet produkt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Noe sprekker er observert men ingen som antas å svekke konstruksjonens bæreevne.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker i grunnmuren må tettes.

TG 3 Forstøtningsmurer

Det er støttemurer i forbindelse med adkomst og i hagen.
Murt og/eller støpte konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Murene fremstår som skjeve og med mye skader og oppsprekking.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Gjelder under terrasse på inngangssiden av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Området er i dag dekket med terrasse, men ved en eventuell oppgradering av dreneringen må denne fjernes og da bør det samtidig etableres godt fall vekk fra boligen.

TG 2 Oljetank

Oljetank/parafintank i stål plassert i garasje, samt parafinløfter plassert i trappenedgang.
Murt inn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På befaringen var det parafinlukt i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom det ikke lenger skal fyres med olje/parafin anbefales det å fjerne tank og annet opplegg i forbindelse med denne.



Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

2010

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Enkel bod (byggesett laftet 1"plank).
Fundamentert direkte på terreng med lettklinkerblokker.
Tak tekket med shingel.

Fremstår med skjevheter og skader.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

147 m²/147 m²

Halvpart tomannsbolig: Vindfang, 3 Gang, Kjøkken, Stue, Bad, 3 Soverom, Bod, Vaskerom, Entré, Garasje

Andre bygg: Bod

Bruksareal andre bygg: 4 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 500 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 500 000

Konklusjon markedsverdi

4 500 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Skytilvegen 9 ,2006 LØVENSTAD 80 m ² 1982 2 sov	26-01-2022	4 000 000	4 000 000		4 000 000	50 000
2 Holenveien 13 ,1479 KURLAND 135 m ² 1950 4 sov	07-10-2024	5 550 000	5 000 000		5 000 000	37 037
3 Holenveien 13 ,1479 KURLAND 126 m ² 1950 3 sov	07-10-2024	4 100 000	3 900 000		3 900 000	27 083
4 Kurlandsveien 59 B ,1479 KURLAND 116 m ² 1958 3 sov	24-01-2008	2 750 000	2 750 000		2 750 000	23 707

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Halvpart tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 370 000
Sum teknisk verdi - Halvpart tomannsbolig	Kr.	1 350 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	20 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 350 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	2 950 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 200 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	3 150 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 500 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

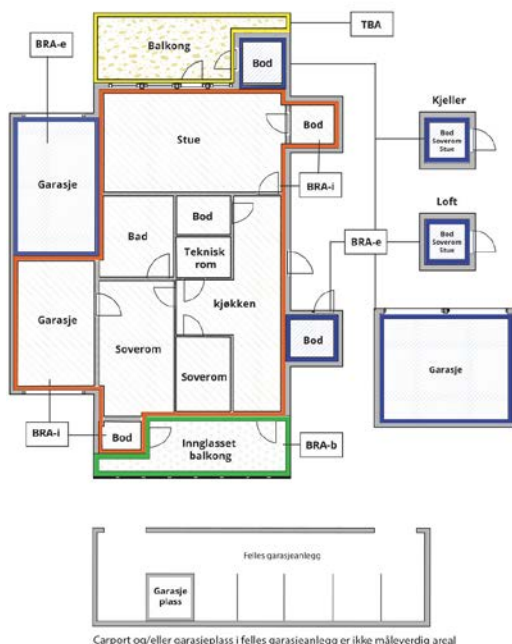
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Halvpart tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	51			51	
2. etasje	46			46	
Kjeller	50			50	
SUM	147				
SUM BRA	147				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, gang med trapp, kjøkken, stue		
2. etasje	Gang med trapp, bad, soverom, soverom, soverom		
Kjeller	Gang med trapp, bod, vaskerom, sluse mot garasje, garasje		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger byggemeldt i forbindelse med tilbygg av boligen i 1969 ser ut til å stemme med dagens bruk.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er åpninger som ikke er tilfredstillende tettet inn mot naboens boenhet (gjelder både dør og andre mindre åpninger).

Det er ikke etablert brannskille mellom boenhetene på loft.

De to boenhetene har felles pipe og antakelig også luftpipe.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Men anbefaler å montere rømningsstige fra 2. etasje.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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)
Halvpart tomannsbolig	111	36
Bod	0	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2025	Kjetil Jahr	Takstingenjør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	83	69		0	563.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kurlandsveien 59

Hjemmelshaver

Furulund Annie Francais

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt til på Kurland i Lørenskog kommune, det er kort vei til skoler og barnehager, nærbutikk og kollektivtrafikktilbud med buss.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Felles oppkjørsel med nabo.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er registrert som nåværende boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Om tomten

Skrånende tomt, noe terrassert med støttemurer

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke registrert servitutter eller heftelser på eiendommen som anses å påvirke verdiansettelse av eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2023	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.09.2025	

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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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 dampspærren 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 funksjonssprøving 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 fukttinnhold 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 omsluttete 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 godkjenning 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 godkjenning 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 personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/PM1101>

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

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- 17

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Handwritten signature/initials in blue ink.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Siste målte radonverdi

19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt ansvar om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven. Jeg er klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssekskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg

ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

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

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- ☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

- ☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato	21. 08. 25	Sted	Løken
------	------------	------	-------

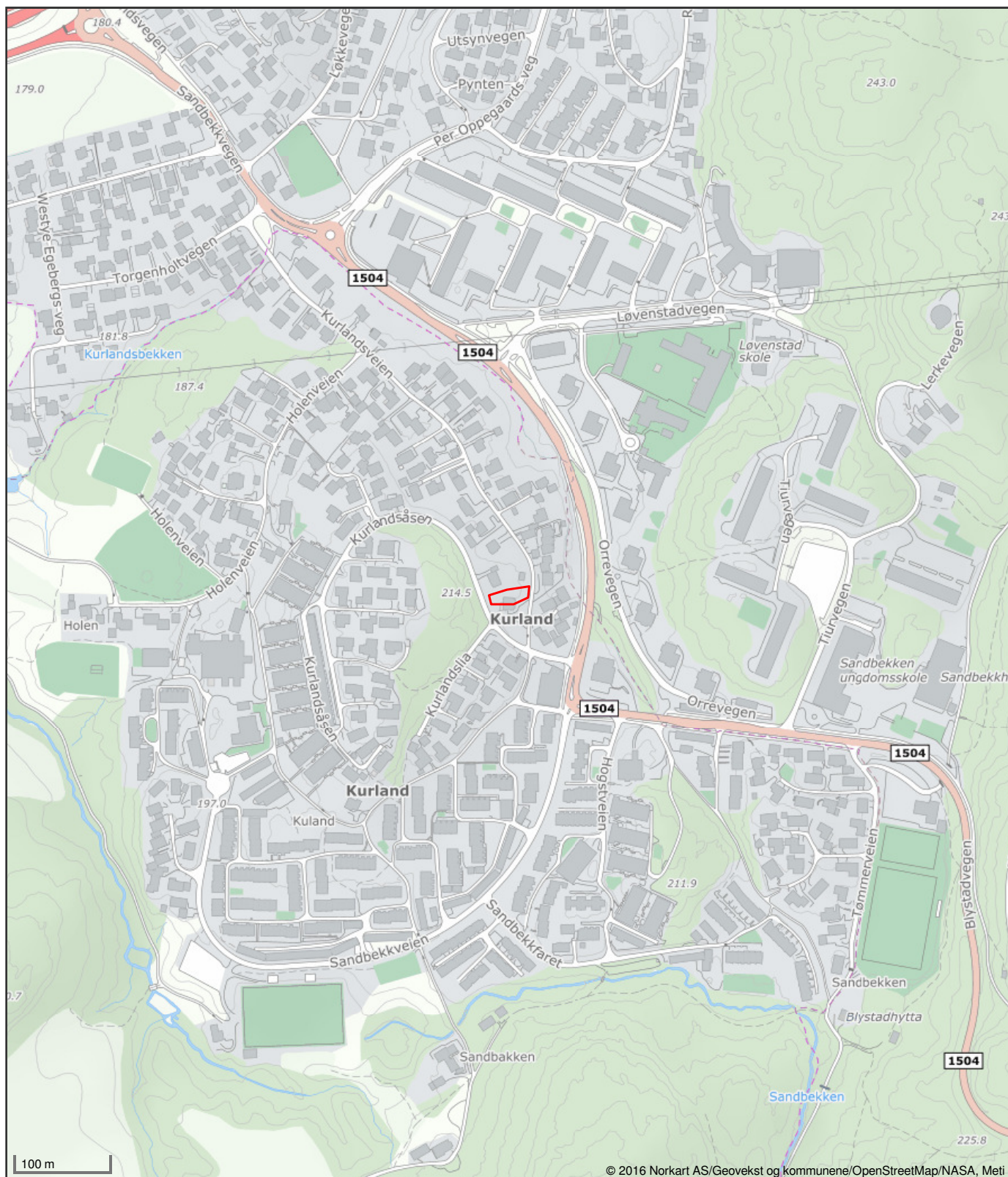
Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

72

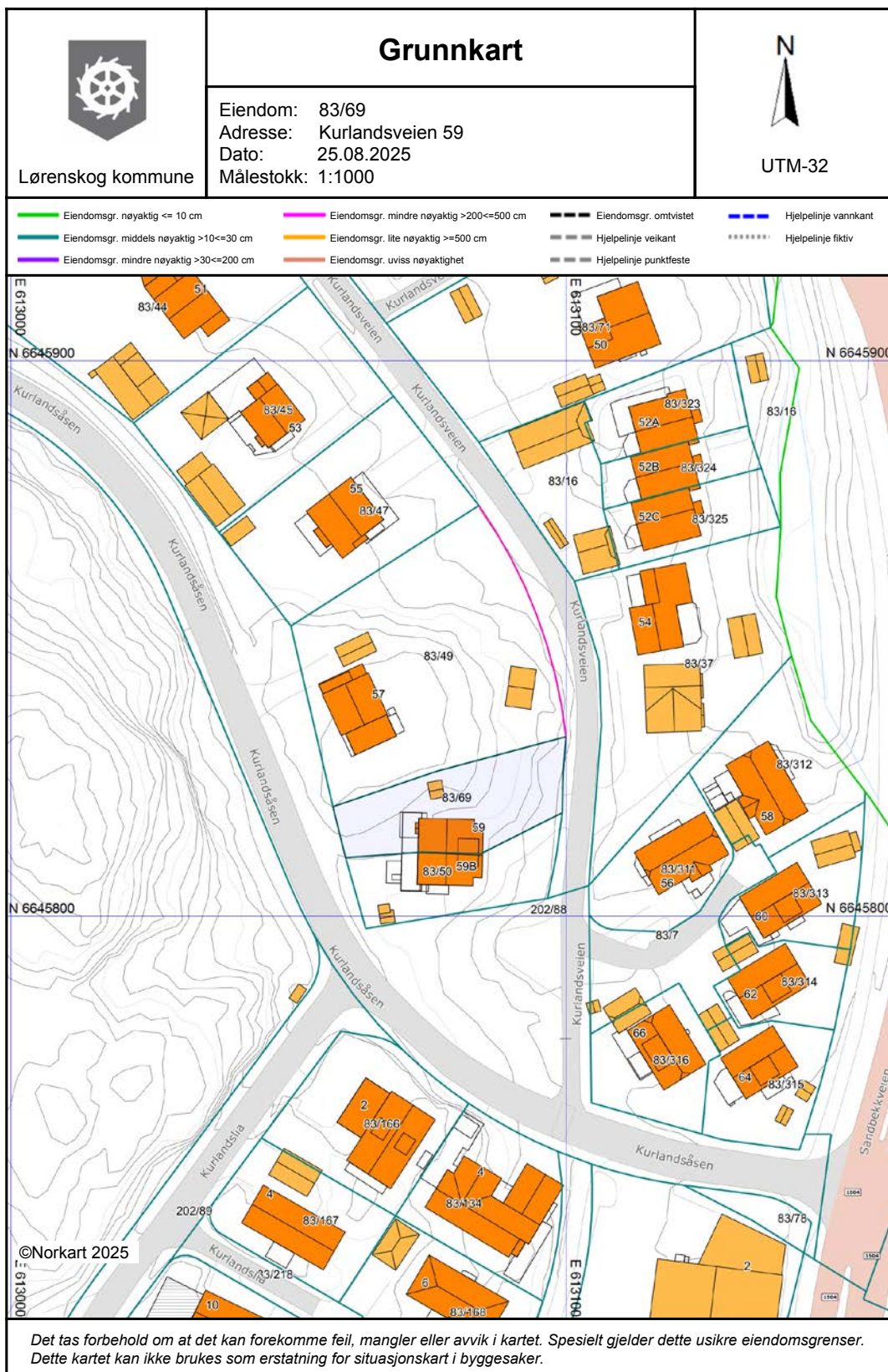


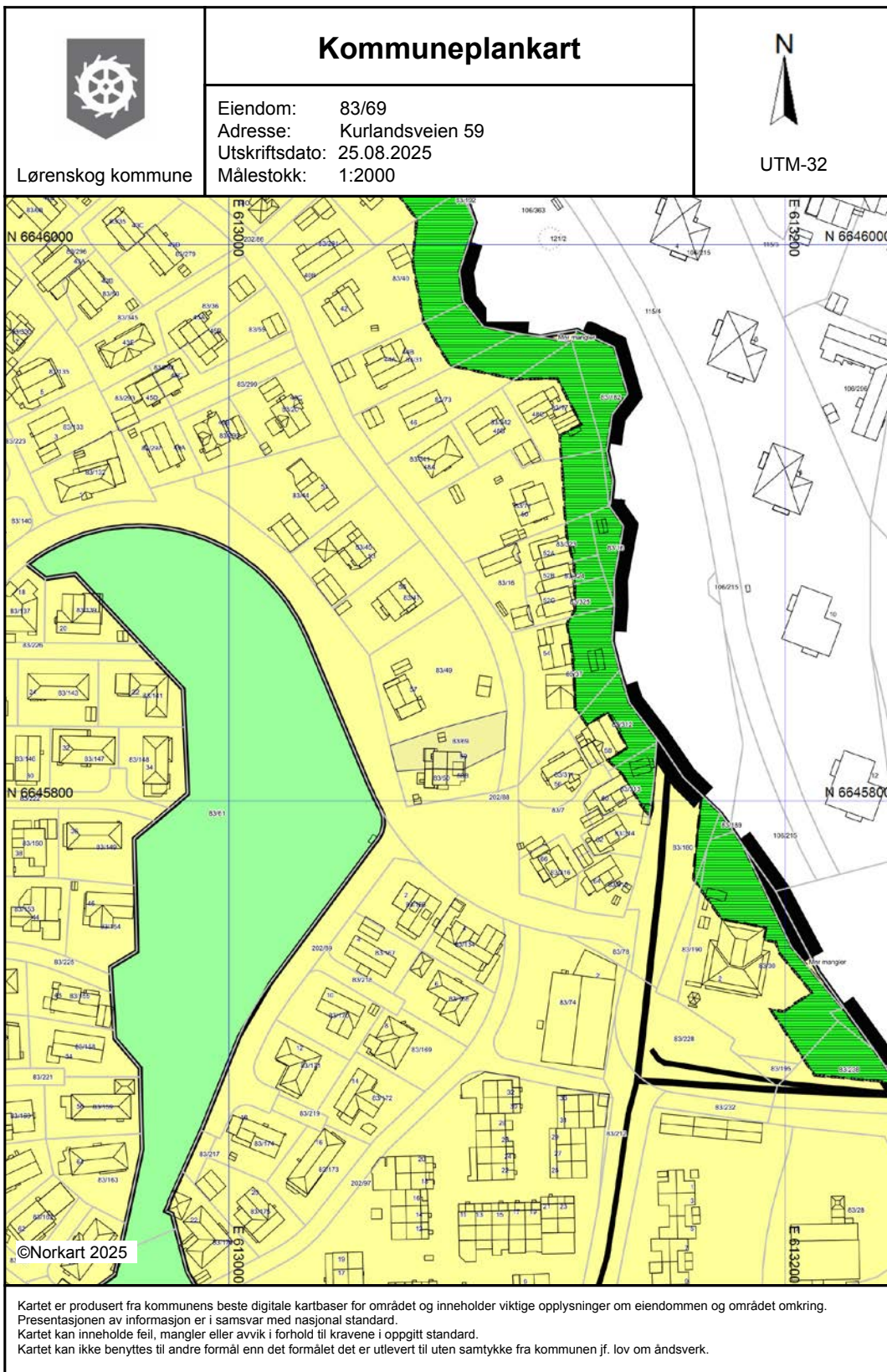
Oversiktskart for eiendom 3222 - 83/69//



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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.





Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

 Boligbebyggelse - nåværende

 Grønnstruktur - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

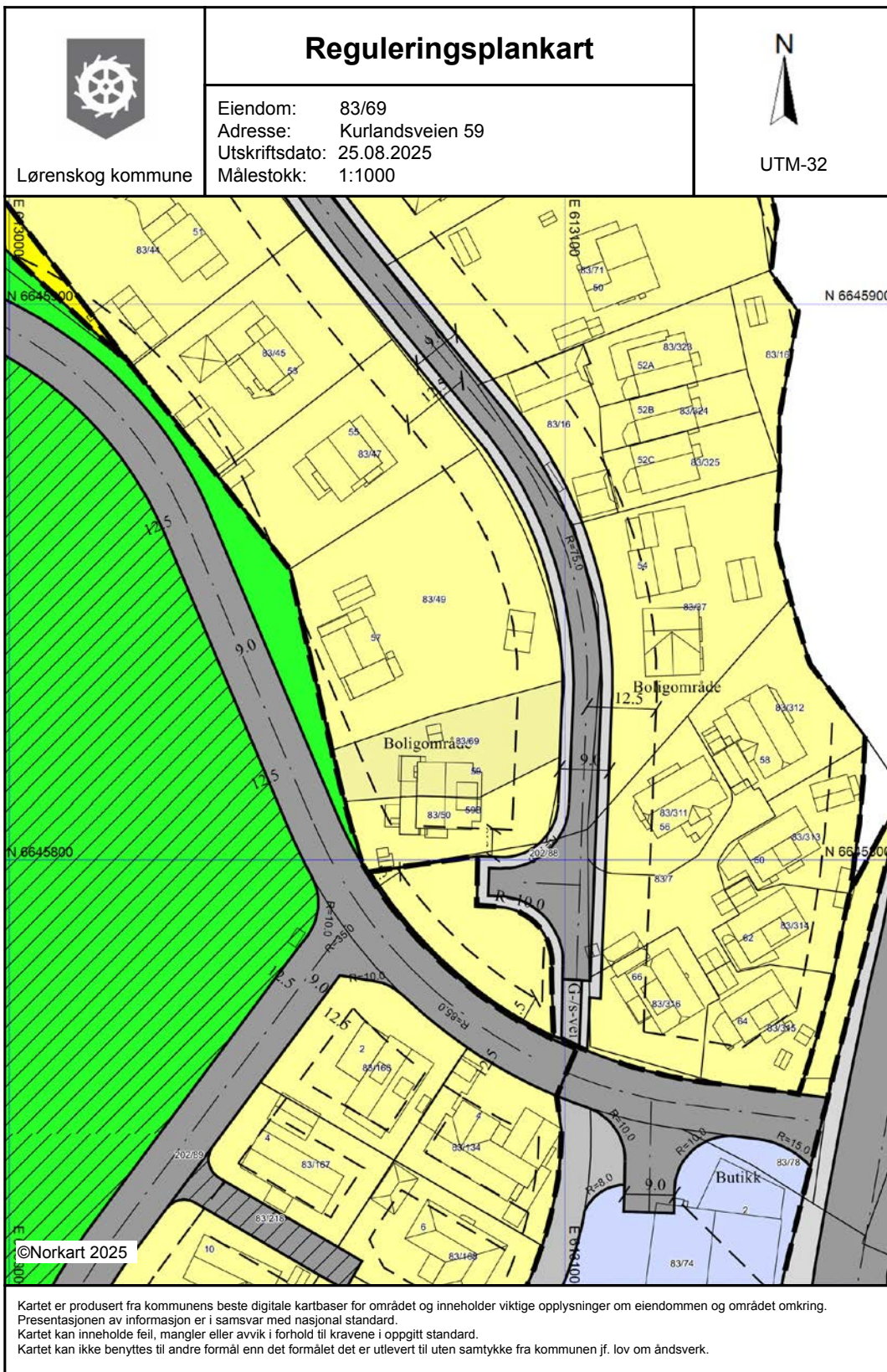
 Planområde

 Planens begrensning

 Grense for arealformål

 Samleveg - nåværende

 Adkomstveg - nåværende



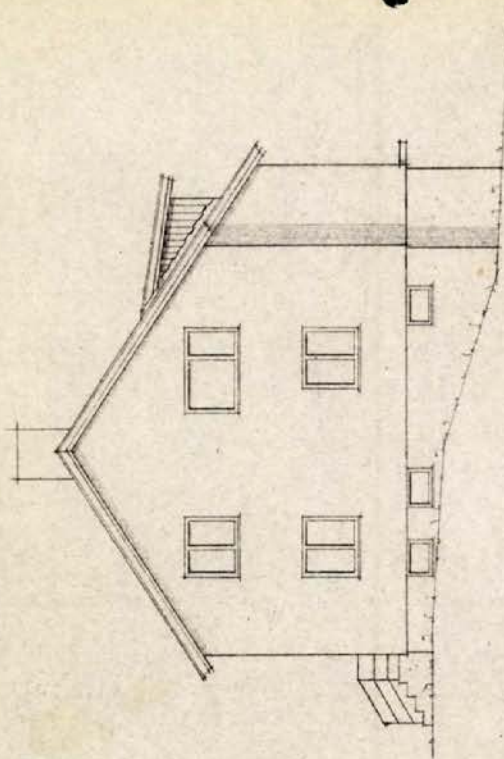
Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

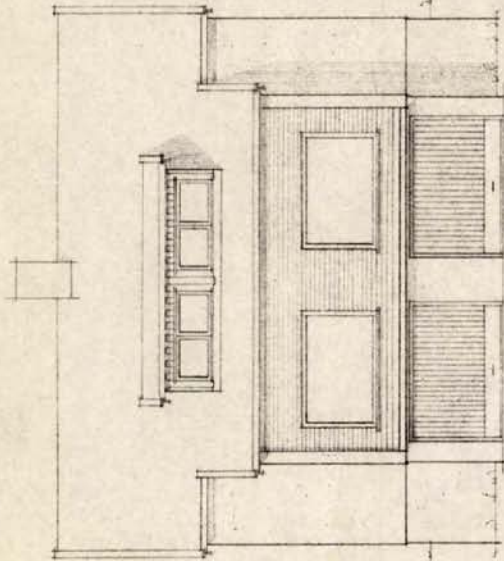
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Område for forretning
	Kjøreveg
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Friområder
	Friområder
	Felles avkjørsel
	Felles lekeareal for barn

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006

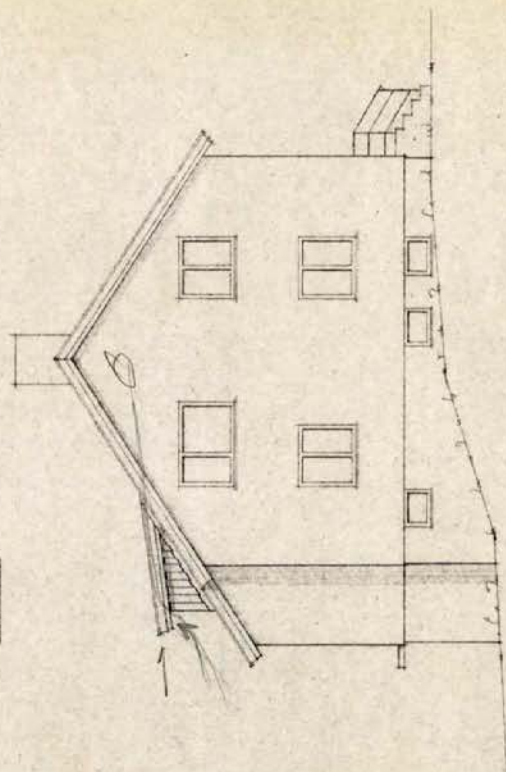
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Regulert senterlinje
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål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



MOT SØD



MOT ØST

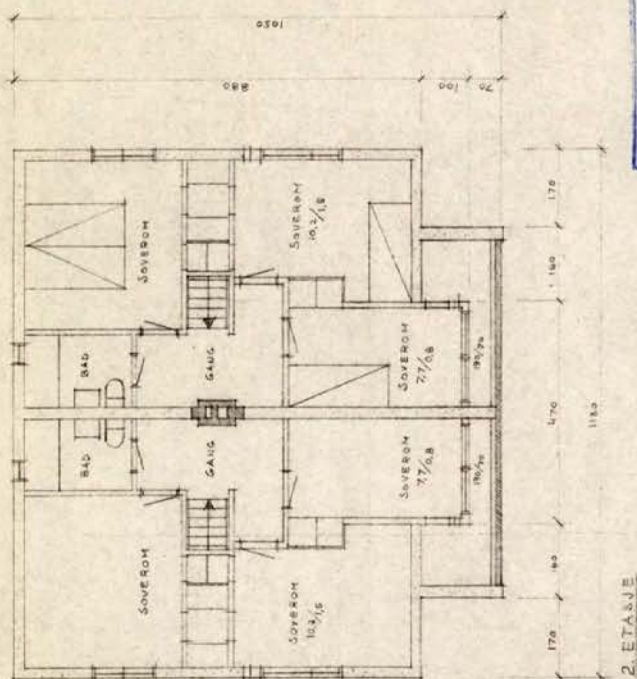
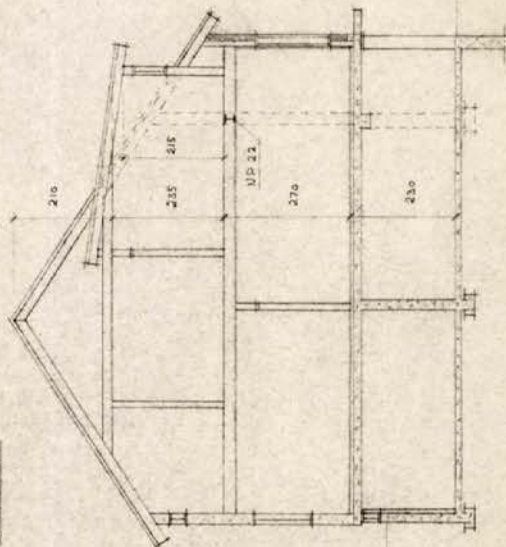
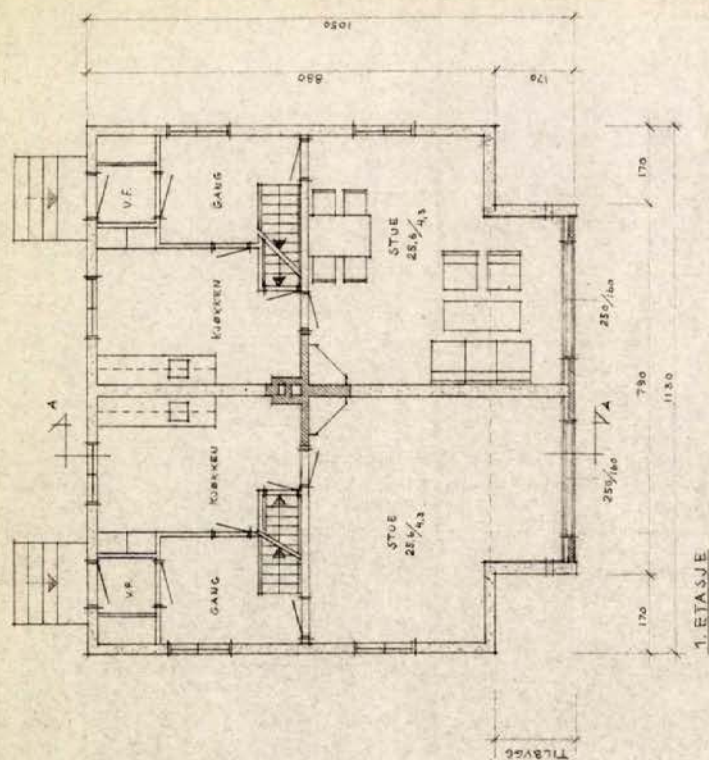


MOT NORD

GODKJENT
BYGNINGSJEFEN
I LØRENSKOG
5/9 1969.
[Signature]

L Bsj. jnr. 327
69

BJØRN LUND OG ROVT MARTINSEN, KURLAUSSVEGEN 59, LØRENSKOG.	Målestokk	Tegn. 2/6-69	Byggh. 1/6-69
	1:100	Trac.	Kfr.
	Erstatning for:		
TILBYGG PÅ BESTÅENDE TERASSE OG OMINUSSEDNING AV 2. ETASJE I VÅNINGSHUS PÅ E.D. KURLANDSV. 59, 6.04.83, B. NR. 1 I LØRENSKOG.	FASADER.		
	Erstattet av:		



GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG

519 8869

L.Bj. jnr. 727
69

Målestokk	Tegn. 24.08.77 L.Bj.
1:100	
Tegn.	
Kfr.	
Erstattet for:	
TILBYGG PÅ BESTÅENDE TERRASSE OG DHIVNEDDING AV 2. ETASJE I VÅRINGSKOG PÅ E.D. KURLANDSV. 59, G.M. 53, B.N. 1 I LØRENSKOG.	
Erstattet av:	
PLÅNER - SWITT.	

Nabolagsprofil

Kurlandsveien 59 - Nabolaget Kurland - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Løvenstadvegen Linje 300, 300E, 360	3 min 0.3 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 3.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 19.1 km
Oslo Gardermoen	33 min

Skoler

Kurland skole (1-7 kl.) 335 elever, 18 klasser	8 min 0.7 km
Hammer skole (8-10 kl.) 319 elever, 25 klasser	7 min 3.8 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 364 elever, 33 klasser	8 min 3.9 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 565 elever, 37 klasser	11 min 5.9 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	6 min 2.8 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min 3.6 km

Ladepunkt for el-bil

Sandbekken utfartsparkering	9 min
Løvenstad helsetun	9 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

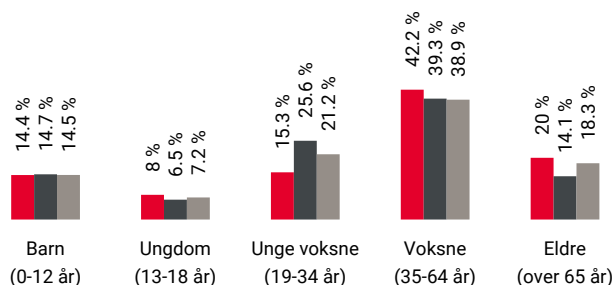
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kurland	1 123	521
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kurland barnehage (1-5 år) 77 barn	6 min 0.5 km
Løvenstad barnehage (1-5 år) 68 barn	8 min 0.7 km
Løvli barnehage (1-5 år) 72 barn	9 min 0.7 km

Dagligvare

Coop Extra Kurlandsåsen Post i butikk	2 min 0.2 km
Coop Extra Løvenstad Post i butikk, PostNord	8 min 0.7 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



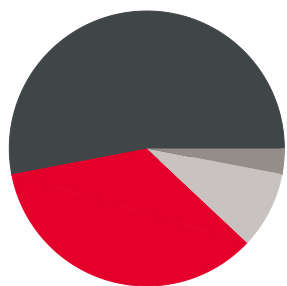
Trafikk

Lite trafikk 86/100

Sport

	Sandbekken fotballbane	6 min	
	Fotball, sandvolleyball	0.5 km	
	Kurland balløkke (bingen)	6 min	
	Ballspill	0.5 km	
	Fresh Fitness Strømmen	20 min	
	CrossFit Lillestrøm	6 min	

Boligmasse



35% enebolig
53% rekkehus
3% blokk
9% annet

«Kurland er ett rolig og etablert boligområde i Lørenskog kommune. Ingen gjennomgangstrafikk, nærhet til østmarka med gode turmuligheter både sommer og vinter. Ett godt sted å bo!»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Strømmen Storsenter

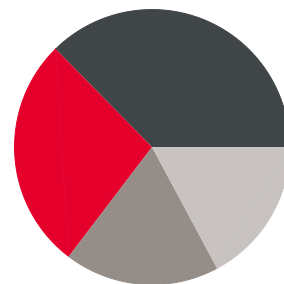
23 min



Boots apotek Strømmen

22 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
37% 6-12 år
18% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



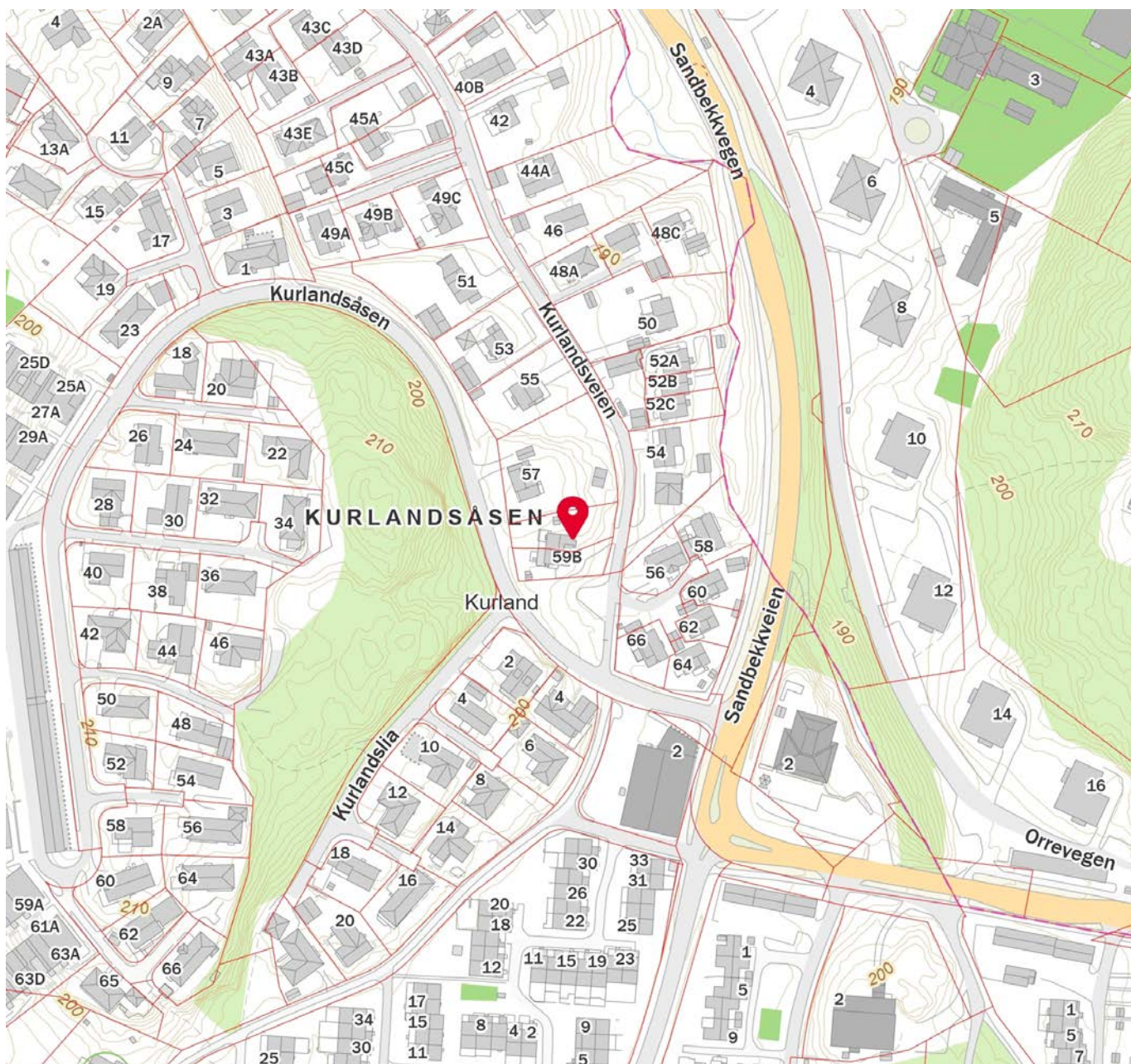
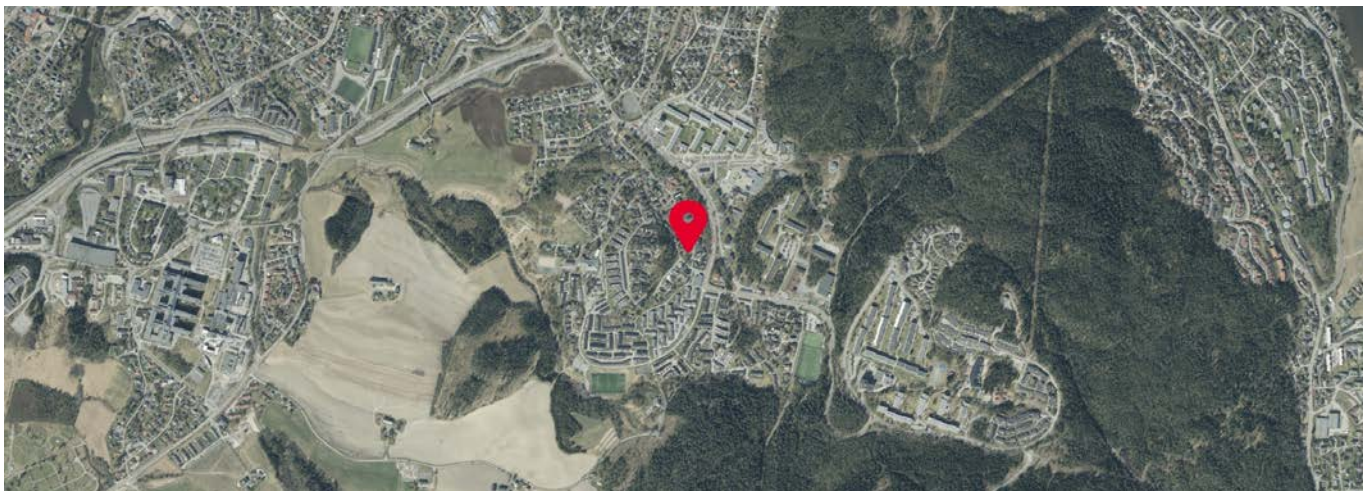
0%

47%

Kurland
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





Aurskog

SPAREBANK



Velkommen til banken med hjerte
for kundene, lokalt næringsliv og
gode lokalsamfunn.

**Hos Trond, Trine, Lise, Geir og Lina
får du god og personlig rådgivning tilpasset ditt behov.**

Vi samarbeider med Aktiv Bjørkelangen og sammen gjør vi
boligprosessen trygg og enkel for deg. Ta kontakt med oss for
en hyggelig prat i Gågata på Bjørkelangen.

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

Aurskog | Bjørkelangen | Årnes | Jessheim | Sørumsand | Askim | Gjøvik

Skal du kjøpe bolig?



Boligkjøp er en av de største investeringene du gjør i livet. Få noen gode råd på veien!

Våre rådgivere har god lokalkunnskap og kan bidra med god helhetlig rådgivning rundt dine bank- og forsikringsbehov.

Kontakt oss i dag!

63 85 70 70 • post@hsbank.no • hsbank.no

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK

La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

Mitt mål er å gjøre deg som kunde 100% fornøyd ved å levere kvalitet i alle ledd.



Dersom du planlegger salg, vurderer å flytte eller bare vil vite hva din eiendom er verdt så kan jeg hjelpe deg.

Jeg har unik lokalkunnskap, god kompetanse og et stadig voksende kontaktnett etter over 20 år i bransje og marked.

Jeg brenner for jobben min og jobber hardt for at du som kunde skal føle deg ivaretatt helt fra oppdragsinngåelse og frem til ny eier står der med nøklene i hånda.

Kontakt meg gjerne for en uforpliktende samtale for kjøp eller salg av eiendom!



Kenneth Sverre
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613
kenneth.sverre@aktiv.no



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 eiendom (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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

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.

For eiendommen:

Adresse: Kurlandsveien 59
1479 KURLAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kenneth Sverre

Telefon: 930 29 613
E-post: kenneth.sverre@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre