NORDVIK

Birkelundveien 35D

3 soverom | 122 kvm | Rekkehus

Velkommen til

Birkelundveien 35D

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
55	Om boligen
67	Nabolagsprofil
69	Vedlegg
113	Egenerklæringsskjema
121	Andre vedlegg
148	Kontaktinfo
151	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
155	Forbrukerinformasjon om budgivning
156	Budskjema

Salgsoppgave produsert 28.08.2026

Nøkkelinformasjon



Lekkert enderekkehus med gjennomførte uteområder, sol fra morgen til kveld |Gjenoppbygget i 20/21 |Barnevennlig v/ marka

Prisantydning	**5 450 000,-**
Omkostninger	**137 340,-**
Totalpris	**5 587 340,-**
BRA-i	**122 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1967**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Moderne enderekkehus med familievennlig planløsning, gjennomførte uteområder, sol fra morgen til kveld. Landlig idyll i rolige og barnevennlige omgivelser med gode oppvekstsvilkår. Fantastiske tur- og skimuligheter rett utenfor døren, samt kort vei til skole, barnehager, butikker, et bredt aktivitetstilbud og ekspressbuss til Oslo.

- Lekkert enderekkehus med god standard
- Gjenoppbygget og påbygget 20/21
- Store, usjenerte uteområder med jacuzzi og flott utsikt
- Kvik-kjøkken og to stuer
- 3 soverom og 2 lekre bad

U. etg m/ egen inngang og opplegg for hybelkjøkken

- Varmepumpe
- Elbillader
- Barnevennlig bomiljø nær skoler og idrettsanlegg
- Barnehage rett over veien
- Tett på marka med fantastiske tur- og skimuligheter
- Pendlervennlig med ekspressbuss til Oslo

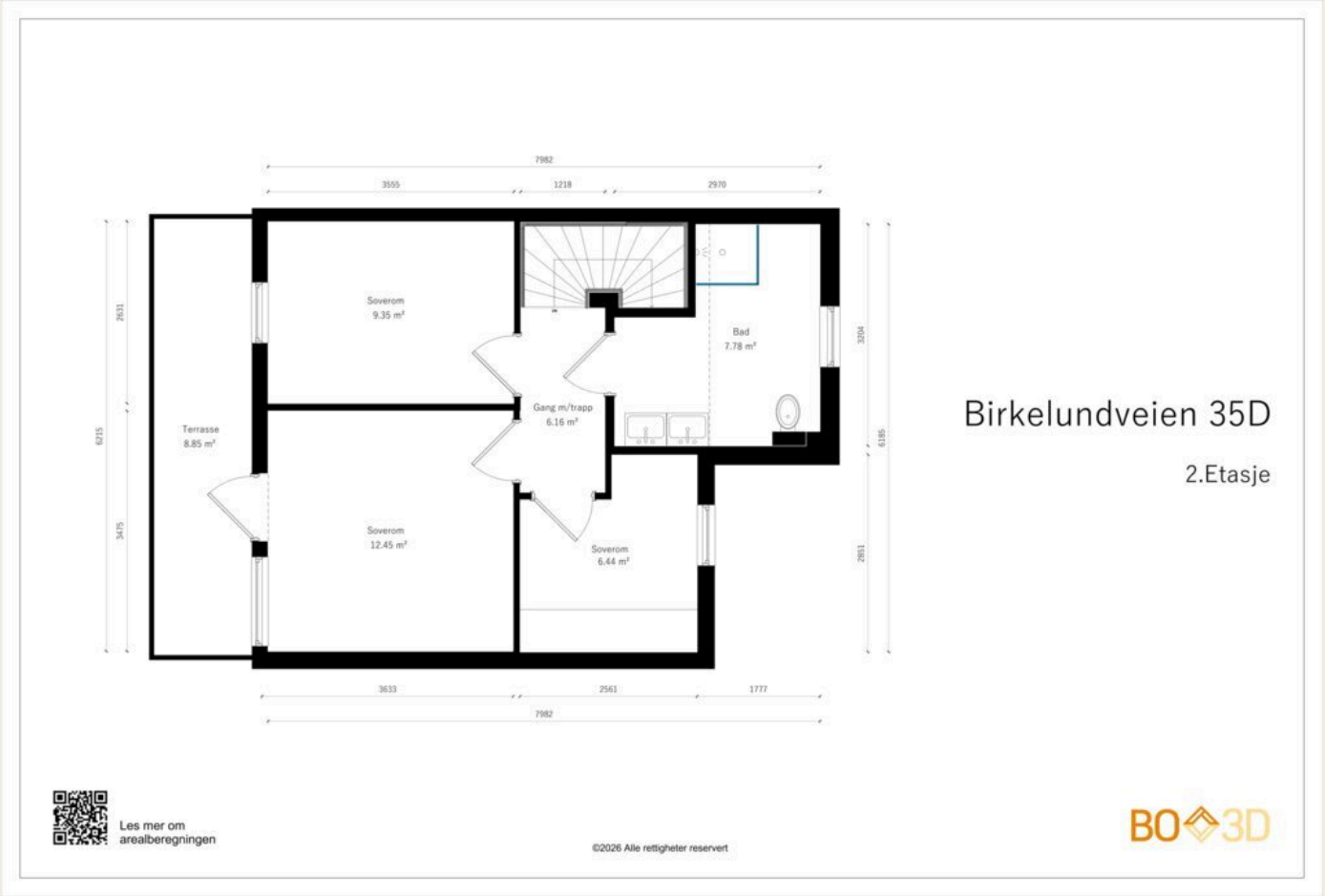
Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 44 kvm
Total BRA: 44 kvm



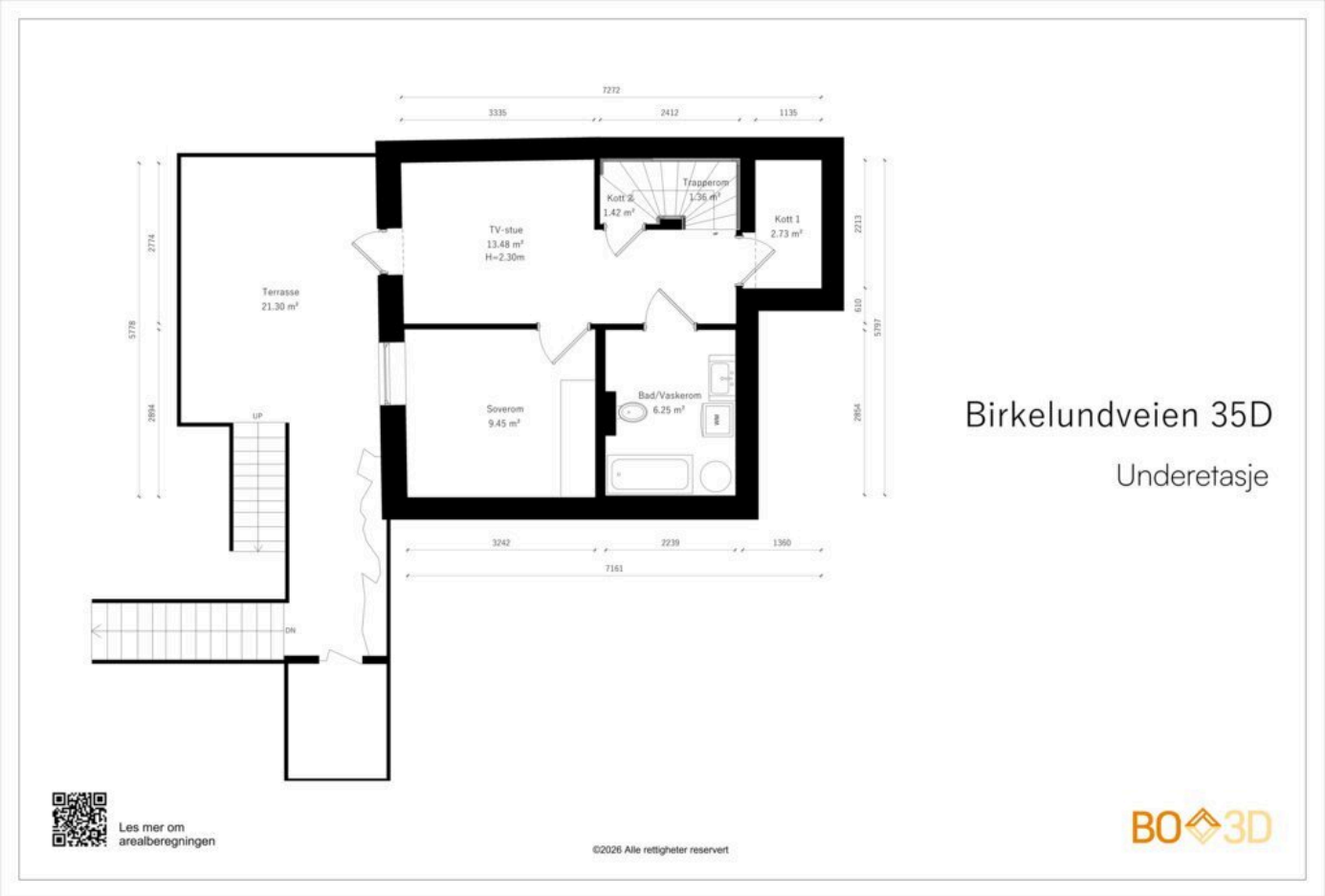
Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 44 kvm
Total BRA: 44 kvm



Planløsning

Kjeller
BRA-i: 34 kvm
Total BRA: 34 kvm








Burns&
Barkles






























Electrolux
10 REGISTER FOR FREE






35 A




Zaptec

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0131/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eiet)

Adresse og betegnelse
Birkelundveien 35D, 1481 HAGAN
Gnr 5, bnr 216 (ideell andel 1/1) / Gnr 5, bnr 27 (ideell andel 1/18) i Nittedal kommune

Selgere
Jonas Alexander Haugerud
Maiken Kvalvåg

Kjøpesum og omkostninger
5 450 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
136 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
137 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
152 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 587 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 602 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1967

Antall soverom
3

Arealer

BRA-i: 122 kvm
Totalt BRA: 122 kvm
TBA: 89 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 34 kvm. Tv-stue, soverom, kott, bad/vaskerom, kott (ikke måleverdig)
Total BRA: 34 kvm.
TBA: 9 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Entré og stue/kjøkken
Total BRA: 44 kvm.
TBA: 59 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Gang, tre soverom og bad
Total BRA: 44 kvm.
TBA: 21 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takhøyde 2. etasje - målt på laveste og høyeste: L: 2,15 meter, høyde: 3,09m
Takhøyde 1. etasje - målt på tilfeldig sted i stue/kjøkken: 2,37 meter
Takhøyde kjeller - målt på tilfeldig sted i tv-stue: 2,27 meter

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven. Bra-e er oppmålt med håndholdt lasermåler.

Innhold
Boligen går over tre plan og inneholder følgende:
Underetasje: Tv-stue, rom innredet som soverom, kott, bad/vaskerom, kott (ikke måleverdig)
1. etasje: Entré og stue/kjøkken
2. etasje: Gang, tre soverom og bad

Boligens underetasje er fleksibel, med egen inngang og opplegg for hybelkjøkken under trapp.
Boligen har lagringsmuligheter i garderobeløsninger, kott og i ny utebod (2026).

Standard
Adkomst og entré
Boligen har adkomst fra et pent opparbeidet inngangsparti med to solrike terrasser, fin morgensol og

plass til sittegrupper.

Entreen skaper et godt førsteinntrykk med pene overflater. Her er det flislagt gulv med elektriske varmekabler, lysmalte veggflater og downlights i himling. Gode oppbevaringsmuligheter i medfølgende garderobeskap.

Stue:
Stue og kjøkken deler store deler av arealet i 1. etasje og utgjør sammen et åpent og sosialt allrom. Store glassflater sørger for rikelig med naturlig lys og gir en god romfølelse, samtidig som boligen ligger usjenert til med grønt og frodig utsyn.

Stuen er romslig og byr på flere møbleringsmuligheter, med god plass til både sofagruppe og et romslig spisebord. Pene overflater med 1-stavs gulv, lysmalte veggflater, samt panel og stemningsfull belysning i himling som tilfører rommet et lunt uttrykk. Vinduer, balkongdør og isolasjon fra gjenoppbyggingen i 2020 bidrar til at boligen holder godt på varmen vinterstid. Sammen med varmepumpe fra 2025 gir dette behagelig bokomfort og energieffektiv oppvarming.

Fra stuen er det utgang til en stor og solrik terrasse på ca. 59 kvm med jacuzzi, svært gode solforhold og flott utsikt. Terrassen strekker seg rundt tre sider av boligen, er delvis overbygget og anlagt over flere nivåer. Her er det rikelig med plass til ulike utemøbler, solsenger, loungegruppe, grill og beplantning. Godt tilrettelagt for både rolige dager utendørs og hyggelige sammenkomster med venner og familie. I 2026 ble terrassen beiset, utelysene skiftet og jacuzzi installert. Fra terrassen fører en trapp ned til terrassen i underetasjen, med videre adkomst til hagen. Hagen er pent opparbeidet med grønne omgivelser og god plass til lek og aktivitet.

Boligen har i tillegg en ekstra stue i underetasjen. Stuen har varmekabler i gulv og pene overflater i samme gjennomførte utførelse som resten av boligen. Den ekstra stuen gir boligen flere bruks- og møbleringsmuligheter, og egner seg godt som TV-stue, oppholdsrom for barna eller et roligere sted å trekke seg tilbake. Fra stuen er det utgang til en solrik terrasse med videre adkomst til hagen.

Kjøkken:
Moderne Kvik-kjøkken med profilerte fronter og laminatbenkeplate med sort, underlimt oppvaskkum. Kjøkkenet er praktisk utformet med gode arbeidsflater og rikelig med oppbevaringsplass. Kjøleskap, mikrobølgeovn, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin er integrert. Det er i tillegg installert komfyrvakt og vannvakt.

Bad - 2. etasje:
Stort, helfliset bad med varmekabler i gulv og downlights i himling. Badet er innredet med vegghengt toalett, baderomsinnredning med to servanter og dobbelt høyskap som gir god oppbevaringsplass. Dusjhjørne med innfellbare glassdører, sorte profiler og regnfallsdusj. Det er opplegg for vaskemaskin.

Bad - underetasje:
Delikat, helfliset bad i underetasjen med varmekabler i gulv og downlights i himling. Badet er innredet med vegghengt toalett, badekar og moderne baderomsinnredning. Det er opplegg for vaskemaskin.

Soverom:
Boligen inneholder tre gode soverom, alle samlet i 2. etasje i tilknytning til etasjens bad. Soverommene har pene overflater, store vindusflater og gode lysforhold. Samtlige er av god størrelse med gode møbleringsmuligheter, og planløsningen gir rom for hovedsoverom, barne- og ungdomsrom, gjesterom eller hjemmekontor. Fra ett av soverommene er det utgang til en vestvendt veranda på ca. 9 kvm med gode solforhold og flott utsikt mot skogkledde åser. Her sitter man usjenert og fritt til i naturskjønne omgivelser.

I boligens underetasje er det i tillegg etablert et soverom. Rommet oppfyller ikke kravene til rom for varig opphold grunnet lysforhold, med lysinnslipp under 10 %. Fra byggetegningene er hele underetasjen godkjent som varigopphold, da soverommet ikke var etablert.

Parkering
Én felles parkeringsplass utenfor Birkelundveien 35A. Det er også parkeringsmuligheter på realsameiets tomt/parkeringsareal som eiendommen har ideell andel i.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende moderniseringer og påkostninger:

- Etasjeskille i kjeller ble revet og bygget opp igjen grunnet mus. Bjelkene ble rengjort, og isolasjon og takpanel ble skiftet i hele kjelleretasjen. Det ble samtidig utført tiltak for sikring mot mus, både innvendig og utvendig
- Det er utført tiltak knyttet til drenering. Grunnmuren ligger på fjell, og det ble gravd så langt ned som mulig. Det ble lagt vanntett betong for å lede vann forbi grunnmuren, samt isolasjon og knotteplast
- Støttemur ble revet, massene bak muren fjernet og støttemuren bygget opp igjen
- Utvendig belysning er skiftet
- Jacuzzi er installert
- Varmepumpe er installert
- Gulv på terrasser og balkong er beiset med Trebitt oljebeis. Rekkverk og gelender er malt
- Det er montert stoppekran for utekran
- Soverom er malt
- Oppvaskmaskin er skiftet
- Elbillader er installert

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

dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Badene ble bygget av oppussing Grosz As. El: ble lagt ev E. Halvorsen As VVS: Rør system As Membran på bad er lagt av progruppen AS Utført i 2020

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Membran på bad lagt av pro gruppen as. Rørlegger er Rør system AS Utført i 2020

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Har snakket med Rør system som har sendt over samsvarserklæring på alt av VVS. E. Halvorsen Elektrikker fant ikke dokumentasjon men bekreftet på telefon at de har lagt alt av El ink varmekabler Har dokumentasjon på membran lagt av pro gruppen As På resterende av oppbyggingen har jeg ikke fått tak i noe dokumentasjon, men salgsoppgave fra selgerne som bygde opp rekkehuset har beskrevet i selverklæringen at det er gjor av faglærte.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Lillestrøm Graveservice AS har slammet utsiden av boden/del av grunnmur (under entré) og underbygget med ekspanderende betong der grunnmuren stod i luften. De har også revet gammel støttemur, fjernet massene bak og satt opp ny støttemur. Slutten av 2025 Aktiv Bygg AS har isolert, satt inn vindsperre og tettet igjen under tilbygget. De har også musesikret fremsiden av fasaden. 25/26 Vi har satt opp en luftig utebod. 2026 Tak, fasade osv ble bygget opp nytt i 2020 av Bygg oppussing Grosz As

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Lillestrøm Graveservice AS har gravd ned til så langt de kom mtp at grunnmur ligger på fjell, støpt et lag med betong for å flate ut underlage, lagt en slags duk, så et lag vanntett betong som vannet skal renne på forbi grunnmur, før det kommer ut forbi støttemuren. Støttemuren har også knotteplast. Det er isolert og knotteplastet. Utført i slutten av 2025

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Foreligger samsvarserklæring på det arbeidet som er gjort i vår eietid: utelys, jacuzzi, Elbillader. Vet det ligger fra første eier et sted, da de skrev det i sin salgsoppgave. Fikk ikke fra forrige eier. Prøver å spore opp. E. Halvorsen bekreftet at de hadde gjort alt av El når det ble bygget opp i 2020

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Elektro-Sivert installasjon As Lagt en ledning fra sikringsskapet ned til parkeringsplassen. 50m ledning gravd ned forbi alle boenhetene i rekken. 2026

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Alt VVS ble lagt av Rør System AS i 2020. Ligger samsvarserklæring Jeg fikk montert en stoppekran til Utekranen - ligger dokumentasjon

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Sett fra første selger at Fjell Betong AS pigget kjelleren. Kjelleren er utvidet, tilbygg. Alt (utenom grunnmur) ble revet og bygget opp igjen i 2020 Bygg Oppussing Grosz AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Aktiv bygg AS har revet etasjeskille i kjelleren pga museproblemer fra tidligere eier. Isolasjon og takpanel

ble revet, bjelker ble vasket før det ble satt inn helt ny isolasjon og takpanel. Det er også byttet til lamellrist på kjøkkenvifte og viftene på bad. Det er satt opp riktig ventilasjon til soiltør. De åpnet også takess plater i 2. etasje og fant at dampsperren ikke var tett. Her tettet de igjen, isolerte og la på nye takess plater. Alt utført og dokumentert av Aktiv Bygg Skadedyrbekjemperen har lagt musebørste på siden og baksiden av huset. Aktiv Bygg la på fremsiden.

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

Beskriv:
Vasken har rent over grunnet vi har koblet vaskemaskin på avløpet til vasken. Litt små rør og ikke renset på 6mnd gjør derfor at det går litt tregt og det rant over. Ikke noe annet

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

Eventuell kommentar:
Fikk igjen penger grunnet tidligere eier sa det var gjort tiltak uten at det var gjort tiltak med drenering. Brukte derfor pengene på å forbedre dreneringen best mulig. Hadde ikke noe problemer før og har ikke hatt problemer eller etter

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

Beskriv:
Beskrevet tidligere. Tregt sluk i vasken på badet i kjeller grunnet vi har koblet vaskemaskin på den. Ikke noe problemer uten vaskemaskin. Burde koble vaskemaskinen direkte i sluket under badekar. Eventuelt sette opp nytt avløp til vaskemaskin etter vannlås.

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

Beskriv:
Fikk skjeggkre av tidligere eier, hatt to runder med giftåte fra skadedyrtekniker. Ikke sett noe til det på 9-10mnd. Fikk også mus fra tidligere eier. Beskrevet tidligere: byttet etasjeskille i kjeller samt tettet fra innside og utside.

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

Beskriv:
Lyset på kjøkkenet er styrt av en trådløs lysbryter. Av og til får ikke denne kontakt, som gjør at lyse blinker annen hvert minutt eller noe sånt.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

Eventuell kommentar:
Er lagt opp til hybel i kjelleren

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

Oppgi type rapport og årstall:
Reklamasjonsrapport 2025

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgave 2024

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

Beskriv:
Ladeboksen står på eiendom som hele rekken eier en del av. Ledningen er gravd ned forbi alle enhetene. Fått lov muntlig av alle.

Bygningssakkyndig
Truls Herman Tofteng

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

Bygningen er fra 1967. Boligen er oppbygget i 2020/21 etter en tidligere brann.

Utvendig:
- Taket er tekket med asfaltpapp og ukjent undertak

- Det er tak med sperrekonstruksjon
- Det er ukjent undertak og ukjent ventilering av konstruksjonen
- Takrenner og nedløp er av metall
- Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning
- Vinduene er av PVC og med 2-lags glass fra 2020
- Balkongdørene er av PVC og har 2-lags glass fra 2020
- Vestvendt balkong med utgang fra soverom. Balkong er oppbygget i treverk, gulv dekket med terrassebord
- Terrasser oppbygget i treverkskonstruksjoner med bjelkelag og terrassebord
- Det er ukjent om det er gjort tiltak i bjelkelaget for belastning under jacuzzi
- Utvendige trapper i treverk

Innvendig:
- Gulv med laminat og fliser
- Vegger med malte flater og tapet
- Himling med malt panel, spiler, malte flater og himlingsplater
- Etasjeskillei kjeller av støpt betongdekke
- Etasjeskille i 1. og 2. etasje av treverk
- Trapp oppført i treverk med laminat i trinn
- Innvendige dører med glatte dørblader

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:
· Det er ukjent hvordan takkonstruksjonen er ventilert.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon:
· Det er registrert ufagmessig utførelse av skjøter og innfesting enkelte steder.

Utvendig > Balkong:
· Det er påvist skjevheter i bærende stolper under terrasse.

Utvendig > Terrasser:
· Det er registrert svikt i enkelte terrassebord.
· Det er registrert noe skjevheter i konstruksjoner.
· Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
· Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Utvendig > Utvendige trapper:
· Det er registrert skjevheter og manglende understøttelse på en side av trapp.
· Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

Innvendig > Etasjeskille (2 etasje):
· Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:
· Grunnmuren i boden er synlig og vurdert. Det er registrert at lecamuren er stablet på fjell, noe som kan medføre risiko for fuktinntrenging.

Øvrige deler av grunnmuren lot seg ikke inspisere da de er skjult av terrasser på utsiden og utlektede vegger på innsiden.

Våtrom > 2 etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom:
· Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater gulv:
· Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom:
· Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv:
· Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk:
· Skap for hovedstoppeventiler er plassert i våtsone, dette kan gi fare for fukt i konstruksjonen da skapet ikke er tett.
· Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning:
· Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon:
· Det er påvist svakt trekk fra ventil ved papirtest.
· Spalteventil under dørbladet på badet er ca. 3-4 mm. SINTEF Byggforsk anbefaler 10 mm.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Våtrom > 2 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
· Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
· Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
· Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
· Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
· Det er ikke foretatt radonmålinger, og det foreligger ikke

dokumentasjon på at bygget er utført med radonsperre eller andre tiltak mot radon.
· Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
· Trappen har dårlig funksjonalitet - den er bratt.
· Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Samsvarserklæring for montering av el-anlegg er ikke fremvist.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen:
- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap
- Fryser under trapp hvis kjøper vil
- Komfyr
- Platetopp
- Micro

Følgende hvitevarer følger ikke med boligen:
- Vaskemaskin
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler i entré, på begge bad og i hele underetasjen, foruten bod under trapp.
- Varmepumpe, installert i 2025

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 16 623 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 17 200,-pr. 2026

Oppgitte kommunale avgifter er ca. beløp og inkluderer:
- Feie/tilsynsgebyr: kr. 637
- Renovasjon 140 liter restavfall/plast: kr. 5266
- Målerleie: kr. 261
- Abonnementsgebyr vann: kr. 2704
- Abonnementsgebyr avløp: kr. 4254

Variable gebyrer (målt over vannmåler):
- Forbruksgebyr vann per m^3: kr. 31,96
- Forbruksgebyr avløp per m^3: kr. 50,74

Vannforbruk målt over vannmåler kommer i tillegg til faste gebyr. Normalt forbruk er cirka 50 m^3 per person per år.

Det er installert vannmåler på eiendommen.
Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 10 263,- pr år.
- Alarm fra Homely kr 200,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Telia kr 600,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 4 427,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Nittedal kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 326 397,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 305 589,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og

deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring
Gjensidige
Polisenr: 93852303

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 425 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har store og innbydende uteområder med en landlig, solrik og svært usjenert beliggenhet. Endebeliggenheten gir ekstra plass på siden av boligen, og uteområdene strekker seg rundt tre sider med flott utsyn mot grønne og naturskjønne omgivelser.

Boligen har utgang til terrasse fra alle tre etasjer, med et samlet terrasseareal på ca. 89 kvm. De ulike uteplassene gir flere fine oppholdssoner og gjør det enkelt å følge solen gjennom dagen. Ifølge selger er det sol fra morgen til kveld på sommerstid – fra morgensolen på fremsiden, videre til terrassen med jacuzzi midt på dagen og ved grillplassen utover ettermiddagen og kvelden. Her er det rikelig med plass til ulike sittegrupper, utemøbler, solsenger, grill og beplantning.

Fra den nederste terrassen fører en trapp videre ned til hagen. De grønne og romslige utearealene gir god plass til lek og aktivitet, og passer godt for både små og store. Den usjenerte plasseringen, de gode solforholdene og utsikten mot omkringliggende natur skaper en rolig og privat ramme rundt uteområdene.

Terrasser og balkong ble beiset i 2026. Samme år ble utelysene skiftet, jacuzzi installert og utebod oppført.

Eiendommen har en andel på 1/18 i realsameiet gnr. 5 bnr. 27. Realsameiet omfatter blant annet felles vei på feltet, parkeringsplass og et mindre areal ved siden av en annen rekke. Det er felles vedlikeholdsansvar for arealene.

Matrikkelbrev fra Nittedal er vedlagt salgsoppgaven.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Hagan i Nittedal. Her bor man i rolige og grønne omgivelser, med nærhet til skoler, barnehager, servicetilbud og gode kollektivforbindelser. Samtidig ligger flotte natur- og friluftsområder lett tilgjengelig, noe som gjør området godt egnet for både familier og aktive.

Det er gangavstand til Ulverud barneskole og Li ungdomsskole, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager i nærområdet. Nærmeste barnehage ligger rett over veien, Gnisten barnehage. I tilknytning til Li ungdomsskole ligger et stort og flott idrettsanlegg med blant annet flere kunstgressbaner, svømmehall, skatepark, håndballbane og sandvolleyballbane. Bjertnes videregående skole ligger sentralt ved Mosenteret, og det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder. Det er også kort vei til lekeplasser, ridesenter og øvrige fritidstilbud.

Nittedal byr på svært gode muligheter for et aktivt friluftsliv året rundt, med Nordmarka, Romeriksåsene og Lillomarka som naturlige nærområder. Fra boligen er det umiddelbar nærhet til lysløype, turstier og idylliske badevann i Lillomarka. Den lokale lysløypa knytter seg til et omfattende løypenett som strekker seg videre inn mot Oslo, og byr på gode muligheter for både langrenn og turer vinterstid. Om sommeren er området velegnet for fotturer, løping og sykling.

Skredderudtjern byr på fine bademuligheter, og videre innover i marka finner man populære turmål som Sørskogen, Sinober og Lilloseter. Området har et variert nettverk av turstier og løyper, med alternativer for både korte familieturer og lengre treningsøkter.

En kort kjøretur unna ligger Varingskollen Alpinsenter med varierte nedfarter for ulike ferdighetsnivåer. Varingskollen er også et populært turmål utenom vintersesongen, med flott utsikt fra toppen. For golfinteresserte er det kort vei til Hauger Golfklubb ved Hellerudsletta.

Daglige innkjøp kan blant annet gjøres på KIWI og Coop Mega på Hagan eller Coop Prix på Slattum. Hagansenteret ligger en kort kjøretur unna og har et variert utvalg av butikker og servicetilbud. For et bredere tilbud er det kort vei til Mosenteret, med blant annet dagligvare, Vinmonopol, apotek, butikker, serveringssteder og øvrige servicetilbud. Stovner Senter er også lett tilgjengelig.

Ved Mosenteret ligger Kulturverket Flammen, Nittedals kulturhus, med blant annet bibliotek, kulturskole, utstillingslokaler og et variert kulturtilbud for både barn og voksne.

Området har gode kollektivforbindelser med både buss og tog. Fra Markerud går det ekspressbuss i rushtiden med forbindelse mot Oslo og Lillestrøm, og fra Gjelleråstoppen er det overgang til flere busslinjer. Nittedal stasjon ligger ca. 13 minutters kjøretur fra Hagan, med togforbindelse til Oslo S på rundt 30 minutter. Med bil er det enkel adkomst mot både Oslo, Lillestrøm og

Oslo lufthavn.

Skoler og barnehager
Området sokner til Ulverud barneskole og Li ungdomsskole. Det er flere barnehager i området, blant annet Gnisten barnehage som ligger rett over veien.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for Sanering og gjenoppbygging av rekkehusseksjon samt påbygg, datert 01.09.2021.

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

Rom i underetasje som i dag benyttes som soverom oppfyller ikke kravene som stilles til rom for varig opphold, og er ikke tillatt benyttet som soverom. For at rommet lovlig skal kunne benyttes som soverom må det søkes om bruksendring. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Lovlighet:
· Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Dagens planløsning avviker fra original arkitekttegning fra byggeår:
- Det er etablert soverom i kjeller. (Det er under 10% lysinnslipp i rommet)
- Det ser ut som det er oppført større terrasseareal enn det er på originale tegninger.

Megler er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk. Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på endringer.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp, og har adkomstvei via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til Konsentrert småhusbebyggelse.

Kommuneplaner:
Id: 32322022
Navn: Kommuneplanens arealdel 2024-2035
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 13.05.2024
Bestemmelser:
https://www.arealplaner.no/3232/dokumenter/3498/Kommuneplan%20for%20Nittedal%202024-2035%20Kommuneplanbestemmelser.pdf
Delarealer: Delareal 425 m
Arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Reguleringsplaner:
Id: 106
Navn: Liefeltet gnr. 5, bnr. 12
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 17.06.1953
Bestemmelser:
https://www.arealplaner.no/3232/dokumenter/604/106_planbestemmelser.pdf
Delarealer: Delareal 425 m
Formål: Konsentrert småhusbebyggelse

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Reguleringsplan til Liefeltet gnr. 5, bnr. 12 ligger vedlagt. Kommuneplan for Nittedal kommune 2024-2035 kan ettersendes av megler hvis ønskelig.

Pågående byggesaker i områder:
Likollen 46C - Tilbygg
Saksnummer: 24/11734-2
https://nittedal-kommune.pj.360online.com/Journal/SearchRelated?caseYear=2024&sequenceNumber=11734&documentNumber=2#caseDocument_2024-11734-2

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

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig, men kjøper må undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet på realsameie eiendommen har ideell 1/18 andel i. Dette pga. tomtens størrelse. Realsameie består bl.a. av felles vei på feltet, parkeringsplass og en liten del ved siden av en annen rekke.

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

3232/5/216:
20.11.1974 - Dokumentnr: 7053 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vedlikehold
Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.
Med flere bestemmelser

Overført fra gnr 5 bnr 27

28.05.1993 - Dokumentnr: 5650 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3232 Gnr:5 Bnr:27

01.01.2020 - Dokumentnr: 68263 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0233 Gnr:5 Bnr:216

01.01.2024 - Dokumentnr: 151703 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3031 Gnr:5 Bnr:216

20.11.1974 - Dokumentnr: 7053 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vedlikehold
Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 5 bnr 27

28.05.1993 - Dokumentnr: 5650 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3232 Gnr:5 Bnr:27

01.01.2020 - Dokumentnr: 68263 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0233 Gnr:5 Bnr:216

01.01.2024 - Dokumentnr: 151703 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3031 Gnr:5 Bnr:216

3232/5/27:
20.11.1974 - Dokumentnr: 7053 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vedlikehold
Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 5 bnr 27

28.05.1993 - Dokumentnr: 5650 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3232 Gnr:5 Bnr:27

01.01.2020 - Dokumentnr: 68263 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0233 Gnr:5 Bnr:216

01.01.2024 - Dokumentnr: 151703 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3031 Gnr:5 Bnr:216

20.11.1974 - Dokumentnr: 7053 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vedlikehold
Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 5 bnr 27

28.05.1993 - Dokumentnr: 5650 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3232 Gnr:5 Bnr:27

01.01.2020 - Dokumentnr: 68263 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0233 Gnr:5 Bnr:216

01.01.2024 - Dokumentnr: 151703 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3031 Gnr:5 Bnr:216

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller

egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

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

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

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller

nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 50 850,-
Grunnpakke Hus kr. 14 400,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 5 000,-

Utlegg:
Foto (faktureres direkte til kunden) kr. 8 200,-
Tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning (Faktureres direkte) kr. 24 000,-

Samlet skal selger betale kr. 155 350,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 29. august 2026

Ansvarlig megler
Ole-Jørgen Jensen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47269229

Megler 2
Marcus Nielsen Rommen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90472375

Meglerforetaket
Nordvik Røa
Postboks 40 Røa
0701 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924873396

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Birkelundveien 35D

Nabolaget Hagan - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Skoler

Slattum skole (1-7 kl.)	359 elever, 19 klasser	11 min / 0.9 km
Ulverud skole (1-7 kl.)	385 elever, 18 klasser	14 min / 1.2 km
Li skole (8-10 kl.)	454 elever, 18 klasser	9 min / 0.6 km
Bjertnes videregående skole	500 elever, 26 klasser	11 min / 6.7 km
Strømmen videregående skole	515 elever, 45 klasser	19 min / 10.1 km

Offentlig transport

Markerud	Linje 126, 385, 390, 390E	4 min / 0.3 km
Nittedal stasjon	Linje RE30, R31	15 min / 9.2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	27 min / 25.5 km
Oslo Gardermoen		30 min

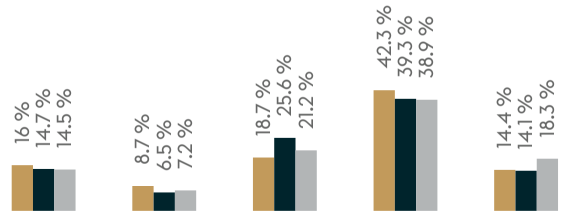
Barnehager

Gnisten barnehage (1-5 år)	61 barn	2 min / 0.1 km
Slattum barnehage (0-6 år)	81 barn	12 min / 1 km
Skyset barnehage		14 min

Dagligvare

Coop Prix Slattum	10 min
Kiwi Hagan	10 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hagan	1 415	587
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Heggeveien ballplass	7 min
Lihallen - flerbrukshall	10 min
Just Padel Hellerudsletta	9 min
Myrens Treningssenter Mosenter...	11 min

«Nært til marka, bra kollektivtilbud, ganske trygt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 82/100



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

Tilstandsrapport

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

Birkelundveien 35D , 1481 HAGAN NITTEDAL kommune

gnr. 5, bnr. 216

Sum areal alle bygg: BRA: 122 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 22.08.2026 **Rapportdato:** 28.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20463-2611 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** AJ2093

Foretak: Oslo Takst og Eiendom AS **Takstingeniør:** Truls Herman Tofteng

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

BO 3D

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

Medlem av

NITO

Rapportansvarlig



Truls Herman Tofteng

post@oslotakstogeiendom.no

454 46 080

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus beliggende i Birkelundveien 35D med nærhet til barnehage og daglige servicetilbud. Samt nærhet til tur og rekreasjonsområder.

Bygning fra 1967. Boligen er oppbygget i 2020/21 etter en tidligere brann.

Tilknyttet offentlig vann og avløp.

Adkomstvei via offentlig vei.

Tomten er pent opparbeidet med gressplen, terrasser og gangsti.

Boligens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.
På forespørsel kan plantegninger leveres i ulike formater som er kompatible med interiørarkitekters og arkitekters programvare.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

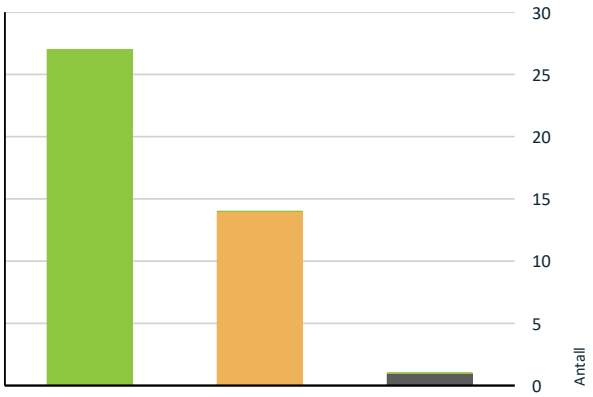
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Dagens planløsning avviker fra original arkitekttegning fra byggeår:
Det er etablert soverom i kjeller. (Det er under 10% lysinnslipp i rommet)
Det ser ut som det er oppført større terrasseareal enn det er på originale tegninger.

Takstingeniøren er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte
tegninger som stemmer med dagens bruk.
Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på endringer.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Balkong	Gå til side
Utvendig > Terrasser	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille (2 etasje)	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	Gå til side
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	
Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.	
Det er ikke foretatt radonmålinger, og det foreligger ikke dokumentasjon på at bygget er utført med radonsperre eller andre tiltak mot radon.	
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.	
Trappen har dårlig funksjonalitet - den er bratt.	
Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Samsvarserklæring for montering av el-anlegg er ikke fremvist.	

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1967

Kommentar
Boligen ble i 2020/2021 bygget opp etter brann. Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltpapp og ukjent undertak.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå/balkong, 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.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

Siden nedløp og beslag 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.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er tak med sperrekonstruksjon.

Det er ukjent undertak.

Det gitt dispensasjon fra tek17 for isolasjonstykkelse ved oppføring i 2020/2021.

Vurdering av avvik:
• Det er ukjent hvordan takkonstruksjonen er ventilert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare hvordan takkonstruksjonen er ventilert. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan føre til redusert levetid på takkonstruksjonen.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning.

Tilstandsrapport

Det gitt dispensasjon fra tek17 for isolasjonstykkelse ved oppføring i 2020/2021.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert ufagmessig utførelse av skjøter og innfesting enkelte steder.

Konsekvens/tiltak
• Panel fungerer med påviste avvik. Dersom ønsket bør det utføres utbedring av skjøter og innfesting slik at dette blir fagmessig utført.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduene er av PVC og med 2-lags glass fra 2020.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdøren er malt, har 2-lags glass og elektrisk dørvrider.

TG 1 Balkongdører

Beskrivelse

Balkongdørene er av PVC og har 2-lags glass fra 2020.

TG 2 Balkong

Beskrivelse

Omtrent vestvendt balkong med utgang fra soverom. Balkong er oppbygget i treverk, gulv dekket med terrassebord.

Rekkverkshøyde: 100 cm
Støtter/innfesting:
Ikke synlig fra balkong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skjevheter i bærende stolper under terrasse.

Konsekvens/tiltak
• Skjevheter i bærende stolper bør rettes opp for å sikre tilstrekkelig bæreevne og stabilitet.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det medføre redusert sikkerhet og økt risiko for ytterligere skader på konstruksjonen.

TG 2 Terrasser

Beskrivelse

Terrasser

Terrasser oppbygget i treverkskonstruksjoner med bjelkelag og terrassebord.
Det er ukjent om det er gjort tiltak i bjelkelaget for belastning under jacuzzi.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert svikt i enkelte terrassebord.
• Det er registrert noe skjevheter i konstruksjoner.
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas utskifting eller utbedring av terrassebord med svikt for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for personskade eller ytterligere skader på konstruksjonen.

• Det må gjøres ytterliggere undersøkelser av konstruksjoner, deler av konstruksjoner er gjenbygget og ikke mulig å vurdere ved befaring. Skjevheter kan over tid føre til økt belastning på enkelte deler av terrassen, noe som kan medføre redusert levetid og behov for større reparasjoner.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.

• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper i treverk.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert skjevheter og manglende understøttelse på en side av trapp.

• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilstrekkelig understøttelse og rette opp skjevheter på trappen for å sikre stabilitet og forhindre videre deformasjon.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for ytterligere skjevhet, redusert bæreevne og potensiell fare for personskade ved bruk.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med laminat og fliser i entré.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger med malte flater og tapet.
Himling med malt panel, spiler, malte flater og himlingsplater.

Enkelte mindre riss er registrert, vurdert som normalt.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

TG 1 Etasjeskille (kjeller)

Beskrivelse

Støpt betongdekke:

Målinger er utført i tv-stue og soverom. Det er ikke målt skjevheter som gir avvik i henhold til NS3600.
Mindre skjevheter er registrert.

Tilstandsrapport

Det gjøres oppmerksom på at vurderingen kun omfatter to rom i etasjen, i henhold til NS3600.

TG 1 Etasjeskiller (1 etasje)

Beskrivelse

Etasjeskille i treverk:

Målinger er utført i stue/kjøkken og entré. Det er ikke målt skjevheter som gir avvik i henhold til NS3600.
Mindre skjevheter er registrert.

Det gjøres oppmerksom på at vurderingen kun omfatter to rom i etasjen, i henhold til NS3600.

TG 2 Etasjeskille (2 etasje)

Beskrivelse

Etasjeskille i treverk:

Målinger er utført i gang:
Lokalt avvik er målt til ca: 22 mm
Totalt avvik er målt til ca: 22 mm

Målinger er utført i soverom (første til høyre):
Lokalt avvik er målt til ca: 17 mm
Totalt avvik er målt til ca: 25 mm

Det gjøres oppmerksom på at vurderingen kun omfatter to rom i etasjen, i henhold til NS3600.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

• For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må registrerte høydeforskjeller rettes opp. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Dersom boligen på et senere tidspunkt skal renoveres, kan slike tiltak vurderes i den forbindelse. Vær oppmerksom på at skjevheter i gulv kan medføre at gulvene oppleves som skjeve.

⚠ Radon

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og det foreligger ikke dokumentasjon på at bygget er utført med radonsperre eller andre tiltak mot radon.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat, og veggene består av innvendige utforede vegger på grunnmur.

Hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Vektprosent i bunnsvil er målt til 12%.
Det er gjort overflatesøk i kott uten utslag av høye verdier.

Grunnmur er ikke synlig for vurdering av riss/sprekker etc.

Tilstandsrapport

Ved hulltaking er det registrert oppbygning av treverk, gips, isolasjon og asfaltplater. Konstruksjonsoppbygning er ukjent.



Fuktmåling



Hulltaking

Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp oppført i treverk med laminat i trinn.

Trappene fremstår plassbygget i konstruksjonsvirke.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er bratt.

Konsekvens/tiltak

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med glatte dørblader.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Se eiers beskrivelse i egenerklæringsskjema om tidligere skadedyr i boligen.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra: 2020/2021
Dokumentasjon: Produktinformasjon og sjekkliste for gulvmembran.

Referansenivå:

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak
• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med flislagte vegger og malt tak med innfelte downlights.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Fall er målt med håndholdt vater/digitalt vater/krysslaser. Utenfor dusjsonen er det utført stikkprøvekontroll i minst 2 retninger i henhold til NS3600.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til flis ved dørterskelen er 25 mm.

Tilstandsrapport



Sluk



Høydeforskjell (ved sluk)



Høydeforskjell (ved sluk)

2 ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2 ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Ventilasjon gjennom elektrisk avtrekkesventil og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.



Papirtest

2 ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Fuktsøk på overflater er utført i utsatte områder, med referanseverdi fra tørr sone. Målingene er utført med Protimeter MMS2. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller påvist fuktskader.

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom: Gang
Det ikke var mulig å ta hull mot bruksvannsonen grunnet høyde til vegg.

Synlig konstruksjonsoppbygning gjennom borehullet: Treverk og gips.
Det er foretatt måling av vektprosent i bunnsvill.
Det ble ikke konstatert fukt ved måling.
Det er foretatt visuell observasjon i borehullet og kontrollert for eventuell mugglukt.

Våtrom har generelt høyere skaderisiko enn andre rom, da sviktende tettesjikt og fukt ofte ikke er synlig før skaden har utviklet seg over tid. Jevnlige undersøkelser anbefales.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Hulltaking utenfor bruksvannsonen gir begrenset informasjon om tilstanden i de mest fuktutsatte områdene. Dette medfører usikkerhet knyttet til eventuell skjult fukt eller skade der belastningen er størst.
• Det anbefales å vurdere ytterligere undersøkelser i de mest fuktutsatte områdene (bruksvannsonen) for å få et mer sikkert grunnlag for vurdering av tilstanden.



Fuktmåling

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad fra: 2020/2021
Dokumentasjon: Produktinformasjon og sjekkliste for gulvmembran.

Referansenivå:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak
• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med flislagte vegger og malt tak med innfelte downlights.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Fall er målt med håndholdt vater/digitalt vater/krysslaser. Utenfor dusjsonen er det utført stikkprøvekontroll i minst 2 retninger i henhold til NS3600.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
Videre bruk av badekar anbefales.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til flis ved dørterskelen er 4 mm.

Vurdering av avvik:

• Skap for hovedstoppeventiler er plassert i våtsone, dette kan gi fare for fukt i konstruksjonen da skapet ikke er tett.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjonen.

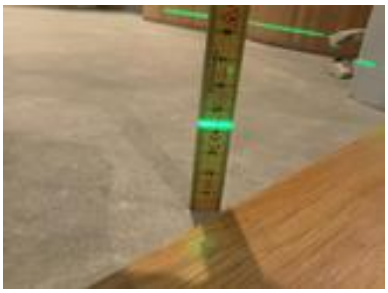
• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp vanntett sjikt ved døråpning og rørgjennomføringer, i henhold til gjeldende forskriftskrav.
Manglende høydeforskjell kan føre til økt risiko for vannlekkasjer ut av våtrommet og skade på tilstøtende konstruksjoner.

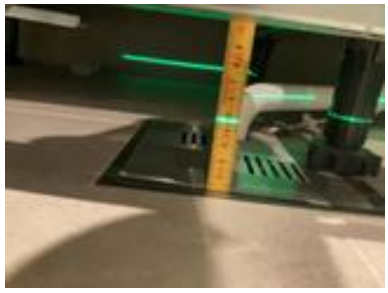
Tilstandsrapport



Sluk



Høydeforskjell (flis ved terskel)



Høydeforskjell (ved sluk)

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner. Lekkasje kan føre til fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon gjennom elektrisk avtrekkesventil og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist svakt trekk fra ventil ved papirtest.

• Spalteventil under dørbladet på badet er ca. 3-4 mm. SINTEF Byggforsk anbefaler 10 mm.

Konsekvens/tiltak

• Avtrekksløsningen bør undersøkes nærmere, og tiltak for å bedre trekk fra ventilen må utføres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for dårlig inneklima og fuktskader.

• For liten spalte under dørbladet reduserer lufttilførselen til badet og kan gi utilstrekkelig ventilasjon. Dette kan føre til høy luftfuktighet, kondens og risiko for mugg- og soppdannelse. Spaltehøyden bør økes i tråd med anbefalingene fra SINTEF Byggforsk (ca. 10 mm) for å sikre tilfredsstillende luftutveksling og fuktsikkerhet.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktsøk på overflater er utført i utsatte områder, med referanseverdi fra tørr sone. Målingene er utført med Protimeter MMS2. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller påvist fuktskader.

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom: Soverom

Synlig konstruksjonsoppbygning gjennom borehullet: Treverk og gips.
Det er foretatt måling av vektprosent i bunnsvill.
Det ble ikke konstatert høyt fuktnivå ved måling.
Det er foretatt visuell observasjon i borehullet og kontrollert for eventuell mugglukt.

Våtrom har generelt høyere skaderisiko enn andre rom, da sviktende tettesjikt og fukt ofte ikke er synlig før skaden har utviklet seg over tid. Jevnlige undersøkelser anbefales.



Fuktmåling

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra KVIK med profilerte fronter og laminat benkeplate.
Veggflater over benkeplate med tapet og aluminiumsplater over platetopp og vask.

Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt, vannvakt, platetopp, nedfelt kum, ettgreps blandebatteri, kjøleskap, mikrobølgeovn, stekeovn og oppvaskmaskin.
Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator med kanal ut yttervegg.
Tilluftsløsning gjennom ventil i yttervegg.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.

Tilstandsrapport



Papirtest

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger bestående av rør i rør system.

Interne stoppeventiler plassert i skap på bad i kjeller, stoppeventiler er testet ved befaring.

Vanntrykk er testet på kjøkken og bad samtidig.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.



Fordelerskap i kjeller



Hovedstoppeventil i kjeller

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør på kjøkken og bad i plast.

Avløpskapasitet er testet ved bruk av avløp på kjøkken og bad.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leilighetens tilluftsløsning gjennom veggventiler.

Ventilasjonsløsning på bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Det gitt dispensasjon fra tek17 for ventilasjon og naturlig tilluft ved oppføring i 2020/2021.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmepumpe med innedel plassert i stue.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank på 190 liter.

Direkte tilkobling av el: Ja
Lekkasjesikring: Ja, plassert på bad.

Vurdering av strømtilkobling er gjort ut i fra dagens regler.
Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.



Produktinformasjon

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer plassert: I entré.
Forbruksmåler plassert: I sikringsskap
Brukerveiledning til jordfeilbryter:

Spørsmål til eier:
Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?
Entre, bad i 2etasje og hele kjelleren utenom bod under trapp.

Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befaring av takstingeniøren.

Spørsmål til eier/representant for eier: Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre: Rekkehuset ble bygget opp etter brann i sin helehet (bortsett fra grunnmur) og ferdigstilt i 2021 i følge ferdigattest. Alt er da byttet og nytt.

Tilstandsrapport

Svarer eier eller representant for eier sier at sikringene ofte løses ut, eller er det ingen til stede som kjenner til dette: Nei. Kan skje når f.eks. varmepumpe, jacuzzi og elbillader ++ går samtidig. Dette ble vi også informert om ved installasjon. For å unngå dette kan en installere en «sense» i sikringsskapet som styrer elbilladeren hvis det trekkes mye strøm i en periode.

Svarer eier eller representant for eier at det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget, eller er det ingen til stede som kjenner til dette: Nei.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Samsvarserklæring for montering av el-anlegg er ikke fremvist.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.



Sikringsskap



Kursoversikt

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannvarsler i alle etasje og brannslukningsapparat ved befaring.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

I følge fremlagt dokumentasjon er det utført fuktsikring av grunnmur utenfor inngangsparti og på siden av huset.
I følge informasjon kunne ikke dagens standard for drenering utføres fult ut da grunnmur ligger på fjell, arbeidene er utført av Lillestrøm Graveservice AS.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av støpt betong og leca.

Det er ikke synlig grunnmur da det er terrasser på utside og utlektet vegger på innside. Vurdering av riss og sprekker kan derfor ikke vurderes. De er kun grunnmur i bod som er synlig og vurdert.

Tilstandsrapport

Lillestrøm Graveservice har utbedret understøttelse under grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren i boden er synlig og vurdert. Det er registrert at lecamuren er stablet på fjell, noe som kan medføre risiko for fuktinntrenging.

Øvrige deler av grunnmuren lot seg ikke inspisere da de er skjult av terrasser på utsiden og utlektede vegger på innsiden.

Konsekvens/tiltak
• Jevnlige undersøkelser av lecamur i bod anbefales.

Det anbefales også å foreta nærmere undersøkelser av de skjulte delene av grunnmuren dersom det blir mulig, da manglende inspeksjon medfører usikkerhet om tilstanden og økt risiko for skjulte skader.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støttemur under terrasse.

Oppført i regi av dagens eier.

TG 1 Terrengforhold

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og det foreligger ikke dokumentasjon på at bygget er utført med radonsperre eller andre tiltak mot radon.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er bratt.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Samsvarserklæring for montering av el-anlegg er ikke fremvist.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Tilstandsrapport

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

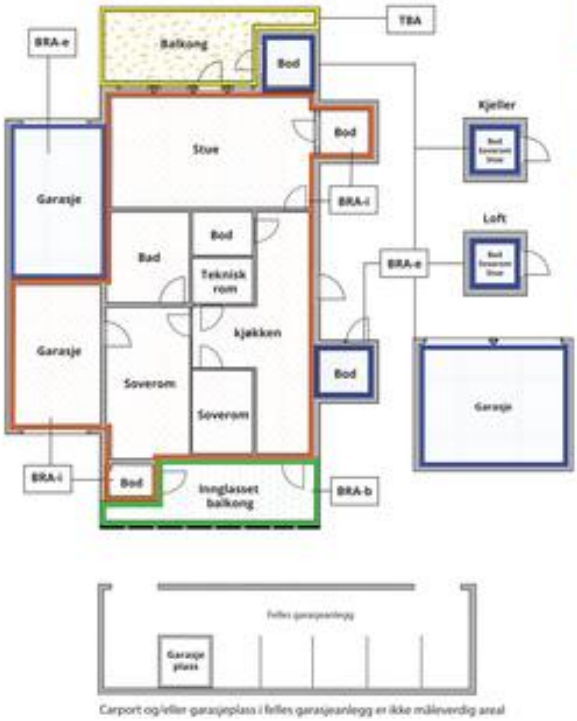
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
2 etasje	44			44	9		44
1 etasje	44			44	59		44
Underetasje	34			34	21	3	37
SUM	**122**				**89**	**3**	**125**
SUM BRA	**122**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad		
1 etasje	Entré, stue/kjøkken		
Underetasje	Tv-stue, soverom, kott, bad/vaskerom, kott (ikke måleverdig)		

Kommentar

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven. Bra-e er oppmålt med håndholdt lasermåler.

Rommene kan være måleverdiger selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

2 etasje:
Takhøyde målt på laveste og høyeste: L: 2,15m H: 3,09m
1 etasje:
Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue/kjøkken: 2,37m
Kjeller:
Takhøyde målt på tilfeldig sted i tv-stue: 2,27m

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Dagens planløsning avviker fra original arkitekttegning fra byggeår:
Det er etablert soverom i kjeller. (Det er under 10% lysinnslipp i rommet)
Det ser ut som det er oppført større terrassereal enn det er på originale tegninger.

Takstingeniøren er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.
Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på endringer.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Tak og isolasjon i etasjeskille mellom 1 og kjeller er skiftet.
Det er gjort dreneringstiltak. Det er da gravd ned til fjell, rettet med betong, kalt på en duk og vanntett mørtel av noe slag for å føre vannet forbi grunnmur. Det er isolert og satt på knotteplast.
Støttemur er skiftet.
Åpnet takess plater i andre etasje og tettet hull i dampsperren mot tak.
Tettet med musebånd på fremsiden og musebørste på siden og bak huset. Samt tettet i overgang grunnmur/panel med betong der noe hadde skallet.
La huntonittplate og isolasjon under utkraget del (tilbygg).
Samt understøttet grunnmuren hvor terreng var sklidd ut.

Dokumentasjon foreligger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.8.2026	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør
	Jonas Haugerud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3232 NITTEDAL	5	216		0	425.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Birkelundveien 35D

Hjemmelshaver
Haugerud Jonas Alexander, Kvalvåg Maiken

Kommentar
Det er ikke innhentet økonomisk informasjon tilknyttet boligen. Henviser til megler ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	24.08.2026	Egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Eier	23.08.2026	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått		Nei
Tegninger/ferdigattest			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.08.2026	
2	27.08.2026	
3	28.08.2026	
4	28.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Andre bilder





elektro·sivert
Installasjon as

VEDR. VEDLAGTE SAMSVARSERKLÆRING.

Vedlagt følger vår samsvarserklæring m/eventuell tilhørende underdokumentasjon for arbeider utført hos dere. Denne samsvarserklæring er en bekreftelse fra oss på at våre arbeider er utført fagmessig og i henhold til normer og forskrifter.

Denne samsvarserklæringen skal oppbevares i hele anleggets levetid og vi anbefaler at det opprettes et egnet arkiv for samsvarserklæringer fra elektroinstallatører.

Samsvarserklæringen kan dere bla annet ha behov for ved salg av leilighet/eiendom samt ved ettersyn og vedlikehold av elektrisk anlegg.

Til entreprenører gjør vi spesielt oppmerksom på at samsvarserklæring må videresendes til tiltakshaver / anleggseier. Vi anbefaler at dere selv oppbevarer en kopi.

Vi gjør for øvrig også oppmerksom på følgende,

- Vedlagte sluttkontroll gjelder kun for elektrisk anleggsdel som er utført av Elektro-Sivert Installasjon AS Dvs det er ikke en komplett kontroll av elektrisk anlegg i lokalet
- Det er boligeiers ansvar å sørge for at det foretas nødvendig ettersyn og vedlikehold av det elektriske anlegget slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i forskriftene Herunder da også at det foretas regelmessig ettersyn av anlegget, for eksempel minimum hvert 10 år i boliger oftere på eldre anlegg og ved hvert eierskifte. Ta gjerne kontakt dersom du ønsker tilsendt et forslag for regelmessig egenkontroll
- Jordfeilbrytere/sikringer/varslere må funksjonstestes 1 gang per måned.
- Overspenningsvern må kontrolleres etter hver periode med lyn og torden samt min 1 gang per år

Vårt mål er fornøyde kunder og vi håper at dere er fornøyd med våre arbeider. Dersom dere ikke er fornøyd setter vi pris på en tilbakemelding til en av følgende,

Fornavn	Etternavn	Mail	Tittel	Mobil
Hugo	Roterud	hugo@elektro-sivert.no	Installatør	95063028
Nina	Sivertsgård	nina@elektro-sivert.no	Daglig leder	95938886
Rune	Lorenzen	rune@elektro-sivert.no	Teknisk sjef	90119441
Aleksander	Markussen	aleksander@elektro-sivert.no	El kontroll / saksbehandler	97718088
Marius	Løkken	marius@elektro-sivert.no	Prosjektleder	90994339
Joakim	Grønstad	joakim@elektro-sivert.no	Serviceleder	94881905
Sander	Nordahl	sander@elektro-sivert.no	Saksbehandler	47687296

Med vennlig hilsen
Elektro-Sivert Installasjon AS
Nina Sivertsgård.

Nina Sivertsgård

Postadresse
Pbl 56 Stovner
091 3 Oslo

e søksadresse
Nedre Rommen 7
0988 Oslo

Telefon
23344556

Telefa#
Nei

E-mail
firmapost@elektro-sive rtl no

)eb
wwwl e le ktro-sive rtl no

ankgiro
9001 1 071 03580

Orgl nrl ,
958 955 073

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

Utarbeidet Av	
Firmanavn	Elektro-Sivert Installasjon AS
Kontaktperson:	JOAKIM ØDEGÅRD GRØNSTAD
Adresse	Nedre Rommen 7
Postnr/Sted:	0913 Oslo
Telefon	23344556
E-post	firmapost@elektro-sivert.no
Organisasjonsnr.	958955073
Elvirksomhets-ID	1587

Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn	Jonas Haugerud
Kontaktperson	
Adresse	Birkelundveien 35D
Postnr/Sted:	1481 HAGAN
Telefon:	+47 45221009
E-post	jonasahaugerud@gmail.com
Kundenummer:	61548
Ordrenummer	**90748**

Anlegg

☑ Mindre utvidelse ☐ Nyanlegg ☐ Større utvidelse ☐ Ombygging / rehabilitering ☐ Vedlikehold

Anleggsadresse	Matrikkel	Boligmappe nr
Birkelundveien 35D , 1481 HAGAN		

Påbegynt installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert	Målernummer
07.04.2026	09.04.2026	09.04.2026	

Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)	Type installasjon
FEL	NEK 400:2022 El.anlegg er av eldre dato. Vi har fulgt gjeldende FEA/FEB/FEL/NEK på den enkelte anleggsdel som vi har arbeidet på.	Bolighus

☑ Prosjektering ☑ Utførelse

Beskrivelse

Opplegg av ladestasjon etter avtale.
-Standard installasjon med Zaptec 16A Zaptec GO
-Jording/kobberline i grøft/v stolpe 5m
Gravd av kunde og stolpe+fundament levert og montert av kunde
Justert lader til 16A 3fase

Erklæring

Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk. Eier av anlegget skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon om anlegget.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Komplett dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget via:

☒ Boligmappa.no ☑ E-post ☒ Per post

Kommentar

Faglig Ansvarlig / Bemyndiget Person	
Navn:	Hugo Roterud
Dato:	09.04.2026
Signatur:	Hugo Roterud

Ansvarlig Montør: HANDREN HERSH JAFAR

#ESI Sluttkontroll m/risiko komplett

Firma	
Firma/Navn:	Elektro-Sivert Installasjon AS
Kontaktperson:	ØDEGÅRD GRØNSTAD
Adresse:	Nedre Rommen 7
Postnummer:	0913
Sted:	Oslo
Telefon:	23344556
Epost:	firmapost@elektro-sivert.no

Oppdragsgiver/Kunde	
Kundenummer:	61548
Firma/Navn:	Jonas Haugerud
Kontaktperson:	
Adresse:	Birkelundveien 35D
Postnummer:	1481
Sted:	HAGAN
Telefon:	+47 45221009
Epost:	jonasahaugerud@gmail.com

Ordre	
Ordrenummer:	90748
Kontaktperson:	Jonas Haugerud

Anleggsadresse	
Firma/Navn:	Birkelundveien 35D
Adresse:	Birkelundveien 35D
Postnummer:	1481
Sted:	HAGAN

Tegnforklaring

= Ja = Nei = Ikke aktuelt

-	

Anlegg:	
Anlegsdel:	Ute
Målernummer:	
Er målerplombe brutt?	

Risiko arbeid:		Kommentar:
Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?	✓	
Kan oppdraget utføres uten spesielle HMS-prosedyrer?	✓	
Har du tilgang til førstehjelpsutstyr og nødvendig verneutstyr?	✓	
Er arbeidsområdet sikret og tilgjengelig?	✓	
Kan du se bort i fra risiko ved varme-arbeider?		
Kan du se bort i fra risiko ved arbeid i høyden?		
Kan oppdraget gjennomføres spenningsløst? Husk FSE og ASA	✓	
Har du tilgang til test/måleinstrumenter og riktig verktøy?	✓	

Risiko anlegg:		Kommentar
Har du tatt hensyn til ytre påvirkninger iht Tabell 51A?	✓	
Har du nødvendig informasjon for å planlegge jobben?	✓	
Har du nødvendig informasjon om bruk og kundens ønsker?	✓	
Har du informert kunde om feil/mangler ved eksisterende installasjon?	✓	
Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker funksjonalitet i eksisterende anlegg?	✓	
Kan oppdraget utføres uten å svekke byggteknisk utførelse?	✓	

Spesielle forhold:	Kommentar:

Revisjonsdato: 23 06 2024

Har du vurdert å montere komfyrvakt?		
Har du vurdert å montere overspenningsvern?	✓	
Blir antall stikk iht Nek 400:2022 823?		
Blir det trukket flere kurser i samme rør?		
Blir det benyttet k-faktor for rør i mur forlegning B1 eller temperatur?	✓	
Har du tatt hensyn til spesielle forhold ved skjult varme?		
Har du tatt hensyn til spesielle forhold ved våtrom eller badstu?		
Har du tatt hensyn til spesielle forhold ved innfelt belysning?		
Har du tatt hensyn til spesielle forhold ved opplegg for EL-bil?	✓	

Sluttkontroll:		**Kommentar:**
Er utstyr godkjent og montert iht monterings anvisning?	✓	
Er kabler og utstyr betryggende festet?	✓	
Er kabler / ledninger avsluttet forskriftsmessig?	✓	
Er skjult anlegg forlagt iht NEK og TEK krav?	✓	
Er alle spenningsførende deler kapslet iht gjeldende forskrifter?	✓	
Er jordelektroden og utjevningsforbindelser tilkoblet?	✓	
Er det blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?	✗	
Er gjennomføringer i brannskiller tettet?	✓	
Er effektbrytere, motorvern eller EL-bil ladestasjon riktig justert?	✓	
Er tverrsnitt valgt iht spenningsfall og strømføringsevne?	✓	
Er jordfeilbrytere valgt iht type og utløse-strøm?	✓	
Er nødvendig bryterutstyr benyttet?	✓	
Er tilkoblet utstyr riktig IP-grad iht omgivelsene?	✓	
Er vern, ledere etc tilstrekkelig merket?	✓	
Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	✓	
Er alle tilkoblinger riktig utført?	✓	

Vedrørende Sluttkontroll	
Vedlagte sluttkontroll gjelder kun for elektrisk anleggsdel som er utført av Elektro -Sivert Installasjon AS. Dvs det er ikke en komplett kontroll av elektrisk anlegg i lokalet.	Elektro-Sivert Installasjon AS

Måling/prøving		**Kommentar/Verdi:**
Er det målt spenning fase-fase (V)?	✓	239v
Er det målt spenning fase-jord (V)?	✓	135v
Er det utført isolasjonsmåling (Mohm)?	✓	1000
Er det målt kontinitet på jordledere (ohm)?	✓	0,43

Er overgangsmotstand for jordelektrode kontrollert?	☑	
Er det kontrollert at kurser har automatisk utkobling (kortslutningstest, IKMIN)?	☑	Knapp 27ms
Er det kontrollert spenningsfall i hht. tabell?	☑	
Er anlegget funksjonstestet?	☑	
Er det foretatt polaritetkontroll og evt dreieretning?	☑	

Dokumentasjon		**Kommentar**
Eventuelle avvik fra aktuell norm	☑	
Eventuelle begrensninger i anlegget	☑	
Er skjult varme dokumentert med bilder og dokumentasjonsark?	☐	
Er plassering av trafo/driver og WL dokumentert?	☐	
Er kursfortegnelser, brukerveiledninger og advarseltekster montert?	☑	
Er nødvendig dokumentasjon overlevert kontor?	☑	

Notater:

Vedrørende Samsvarserklæring

Samsvarserklæring og tilhørende underdokumentasjon er en bekreftelse fra oss på at våre arbeider er utført fagmessig og i henhold til normer og forskrifter.	Elektro-Sivert Installasjon AS

Montør

Fornavn:	HANDREN
Etternavn:	HERSH JAFAR
Dato:	09.04.2026
Signatur:	

Kunde

Navn:	Jonas Haugerud
Dato:	09.04.2026
Signatur:	

elektro·sivert
Installasjon as

Vedlikehold av tilkoblingspunkt for elektrisk kjøretøy

Gratulerer med nytt ladepunkt for El-bil.

Ladestasjoner skal vedlikeholdes i samsvar med produsentens anbefalinger. I tillegg har vi utarbeidet denne guiden for å informere om nyttige tips og særnorsk regelverk.

Krav til periodisk verifikasjon iht Nek 400:2018

Ladestasjoner skal visuelt inspiseres minst en gang per uke. Denne kontrollen kan du gjøre selv og følgende punkter bør kontrolleres:

1. Er ladekabel uten synlige skader på isolasjonen? Før hånden langs kabel for å kjenne etter skader på ytterkappe. Husk å trekk ut støpsel eller skru av strømmen. Det er her det er mest skader. Ledningen kan bli liggende langs bakken og skrape mot betong/asfalt. Defekt isolasjon på ledning utgjør stor potensiell fare for personer og brann.
2. Er ladekontakten uten synlige skader? Se etter om det er sprekkdannelser i plast eller at ledning er løs fra kontakten. Se inn i kontakt for å sjekke at det ikke er synlige skader, smuss eller tegn på varmgang.
3. Er kabelinnføringer i orden? Sjekk at kabler ikke har løsnet fra innføringen i ladestasjonen.
4. Er innkapsling, skap, bokser i orden? Se rundt ladestasjonen om det er sprekkdannelser, løse deler eller tegn til skade som følge av påkjørsel eller lignende.
5. Er display fritt for feilmeldinger? Sjekk displayet for feilmeldinger og følg produsentens brukerveiledning.
6. Løser jordfeilbryter ut ved betjening av testknapp? Trykk på testknapp. Løser jordfeilbryter ut fungerer den som den skal. Husk å vipp opp automaten igjen.
7. Er alle dører og luker forsvarlig låst? Sjekk at alt er forsvarlig låst.
8. Er kurv/krok intakt? Der hvor det benyttes mode 2 er det krav til at ladeboks avlastes med kurv eller krok. Dette sikrer at det ikke oppstår skade på klemmene i stikkontakten.

Dersom du oppdager feil på ladestasjonen må du kontakte elektriker for utbedring.

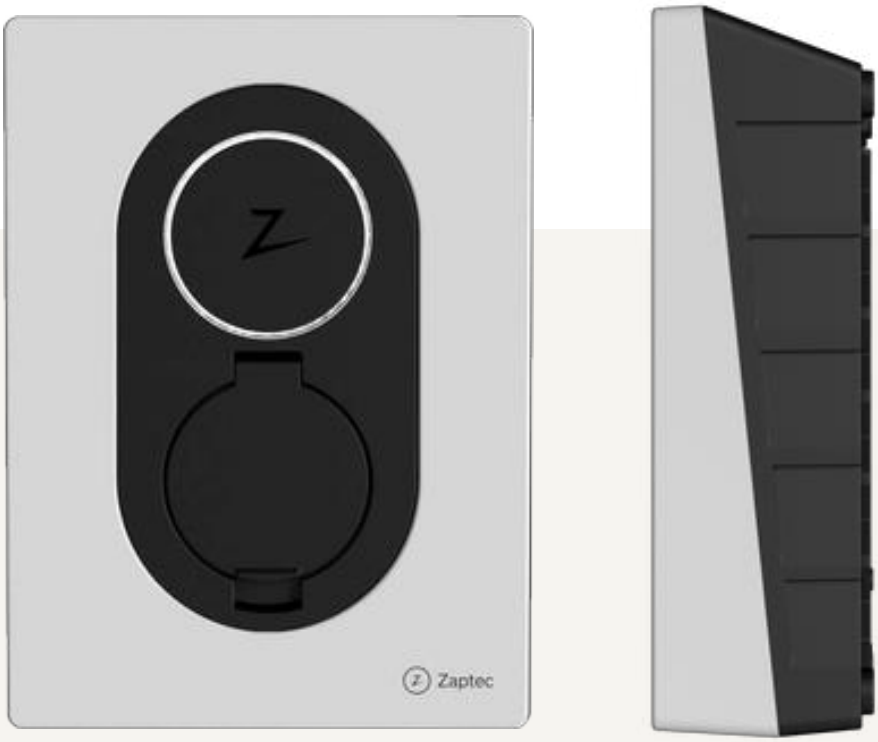
Ladestasjoner skal kontrolleres av kvalifisert elektriker minimum 1.gang per år når den er installert allment tilgjengelig

- Kontroll er lovpålagt gjennom Nek400:2018.722.6.5.2.102
- Flere borettslag krever bekreftelse på at kontroll gjennomføres årlig dersom ladepunktet er plass**e**rt i felles tilgjengelige plasser.
- Elektro-Sivert Installasjon AS tilbyr årlig kontroll av ladepunkt.
- Ta kontakt for mere informasjon eller prisoverslag.

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Telefax	E-mail	Web	Bankgiro	Org.nr.:
Pb. 56 Stovner 0913 Oslo	Nedre Rommen 7 0988 Oslo	23344556	23344555	firmapost@elektro-sivert.no	www.elektro-sivert.no	9001.07.03580	958 955 073

Zaptec Go

passer alle elbiler



Uansett hva du kjører eller hvor du skal, er Zaptec Go den sikreste måten å lade opp til reisen din på. Vi har kombinert tradisjonell skandinavisk design med banebrytende norsk teknologi, og skapt verdens minste smarte 22kW (full effekt) elbillader. Som er like smart på innsiden som den er minimalistisk på utsiden.

zaptec.com

Zaptec

Lad elbilen hjemme

Det er klart du helst vil lade elbilen hjemme. Zaptec Go er en sofistikert ladestasjon beregnet for privat garasje eller privat parkeringsplass for enebolig eller fritidsbolig. Den gir deg frihet til å lade elbilen hjemme når det passer deg.

Utforsk hvordan Zaptec Go passer til din bil og hjem, og tar deg dit du vil.

Utforsk Zaptec Go

Passer til elbilen din
Passer til alle typer elbiler og hjem. Zaptec Go tilpasser maksimal ladning til bilens kapasitet.

10x raskere
Zaptec Go lar deg lade 10 ganger raskere enn med vanlig stikkontakt. Zaptec Go har en kapasitet på opptil 22kW, som gir deg en kjørelengde på omtrent 100km etter en times lading.

3x ladere
Utvid ved behov. Installer opptil tre stk Zaptec Go i samme hus.

Mindre og lettere
80% mindre og lettere enn tilsvarende ladere på markedet.

Få lavere strømregning
Få lavere strømregning ved å lade når strømmen er billig med Eco Mode (Zaptec Go+ abonnement).

5 års garanti
Zaptec Go er bygget for å vare. Den er designet, utviklet og produsert i Norge, for norske forhold.





Trygt fremme hver gang



Vi setter sikkerhet først

Vi i Zaptec har like stor lidenskap for din sikkerhet som vi har for elektrisk kraft. Zaptec Go leder an for å fronte sikkerhet i markedet for elbillading, og er sertifisert med den høyeste sikkerhetsstandarden.



Plasser verdens minste smart lader hvor som helst

Med omtrent den samme størrelsen som en digital tablett, så vil ikke Zaptec Go få huset ditt til å se ut som en ladestasjon eller ta opp unødvendig vegg plass i garasjen din.

Hver del av Zaptec Go er nøye vurdert. Fra det begrensede antall deler, til den funksjonsbelyste kontakten og lade-brikkens (RFID) plassering, har vi utviklet denne laderen med fokus på høy brukervennlighet. Vi har kombinert tradisjonell skandinavisk design estetikk med banebrytende norsk teknologi. Oppfunnet, designet og produsert på vestkysten av Norge.

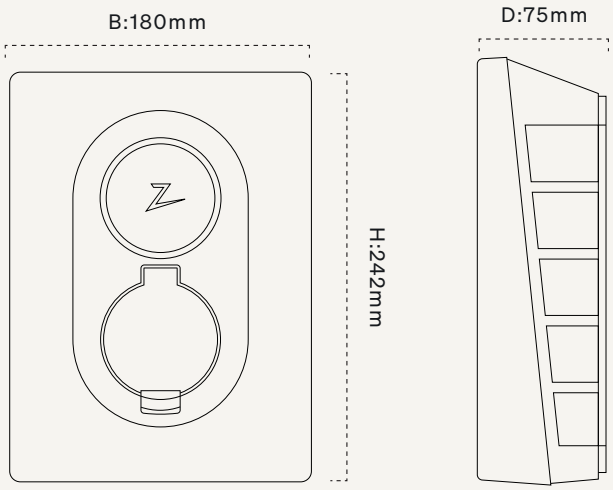
En størrelse, seks farger

Asphalt Black | Cloud White | Rock Grey | Midnight Blue | Moss Green | Wood Brown

Fremtidsrettet og oppdatert

Spekket med førsteklasses teknologi, og alltid tilkoblet WiFi og 4G LTE-M, oppdaterer Zaptec Go seg automatisk med de nyeste funksjonene og oppdateringene. Alt du trenger å gjøre er å lade din bil og din neste bil, og din neste bil.

Dukk ned i detaljene



Teknisk informasjon

Zaptec Go er en veggmontert ladestasjon som går på vekselstrøm i samsvar med IEC 61851-1, EVSE Modus 3.

Mål (mm)
H: 242 x B: 180 x D: 75

Vekt
1,3 kg

Installasjonskrets
Maks. 40 A sikring på installasjonskrets for ladestasjoner

Installasjonsnett, Spenninger
TN, IT og TT
230 VAC ± 10 %
400 VAC ± 10 %

Maks. strøm- og ladeuttak
22 kW ved 32 A/3-fase (TN-nettverk)
12,7 kW ved 32 A/3-fase (IT-nettverk)
7,4 kW ved 32 A/1-fase IT/TN

Ladekontakt
IEC 62196-2 Type 2 Hunn
Elektronisk lås, kan låses permanent av brukeren

Jordfeilvern
RDC-DD 6 mA i samsvar med IEC 62955.
Elektronisk, automatisk tilbakestilling ved å sette Type 2-kabelen inn på nytt

Energimåling
Integrert 3-faset energimåler
~1 % nøyaktighet på strømmålinger

Kommunikasjonsgrensesnitt og skytilkobling/nettverk
4G LTE-M
WiFi 2,4 GHz, IEEE 802,11 b / g / n (kanal 1–11)

HMI, Identifikasjon og konfigurasjon
Bluetooth Low Energy (BLE 4,1)
RFID/NFC-leser – Mifare Classic, Type A – tilgjengelig Q2/Q3 2021
RGBW LED-sirkel for enhetsstatus
1,2 W ved bruk i standby

Standarder og godkjenninger
CE-samsvar i henhold til IEC 61851-1: 2017 og IEC 62955, og radioutstyrsdirektivet 2014/53/EU og ROHS-direktivet 2011/65/EU

Temperaturområde
-30 °C til +40 °C

Grad av beskyttelse
IP54, til innendørs og utendørs bruk
IK8 - støtbeskyttelse
UL94 5 VB brennbarhetsgrad
UV-bestandig

Elektrisk beskyttelse
Beskyttelsesklasse II (4 kV AC og 6 kV impuls, isolasjon)
Overspenningskategori III (4 kV)

Programvaregrensesnitt tilgjengelig
Zaptec App
Zaptec Go+ abonnementstjenester
Mesteparten av OCPP-J 1.6 Core
Du finner mer informasjon i integrasjonsdokumentet https://zaptec.com/downloads/ZapChargerPro_Integration.pdf (engelsk)

© Zaptec Charger AS 15.11.2021. All rights reserved.

Kommunens saksnr.	Prosjektnr.

Nullstill

Samsvarserklæring

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 23-1, SAK10 kapittel 12
Samsvarserklæringen skal sendes til *ansvarlig søker*.

Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 5	Bnr. 216	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune Nittedal
	Adresse Birkelundveien 35 D				Postnr. 1481	Poststed Hagan	

Foretak

Foretakets navn	Organisasjonsnr.
RØR SYSTEM AS	996754316

Ansvarsrett erklært dato		**Arbeidet innen ansvarsområdet er avsluttet**	☒ Ja	☐ Nei

Ansvarsområde

Hentet fra erklæring om ansvarsrett	Funksjon (PRO, UTF): UTF
	Beskrivelse av ansvarsområde: Utførelse av innvendig VVS

Ansvarlig for prosjektering:

Det er ikke avdekket gjenstående arbeider innenfor ansvarsområdet som er til hinder for å gi:

☐ Rammetillatelse ☐ Igangsettingstillatelse/ett-trinns tillatelse ☐ Midlertidig brukstillatelse ☐ Ferdigattest

Ansvarlig for utførelse:

☐ Midlertidig brukstillatelse – Gjenstående arbeider for ansvarsområdet innenfor denne delen av tiltaket frem mot ferdigattest

Angi gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning, innenfor ansvarsområdet og den delen av tiltaket det søkes midlertidig brukstillatelse for

Angi resterende deler av tiltaket hvor det her ikke søkes om midlertidig brukstillatelse

Sikkerhetsnivå og arbeider som vil bli utført innen 14 dager (Gjelder midlertidig brukstillatelse)

Gjenstår det arbeid innenfor ansvarsområdet, for at tiltaket skal være sikkert å ta i bruk? ☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, fyll ut informasjonen nedenfor

For å oppnå tilstrekkelig sikkerhetsnivå, vil følgende arbeider bli utført innen: Dato

Type arbeider

Ferdigattest

☒ Ferdigattest – Det er ikke avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest

Bekreftelser

Vi bekrefter at kvalitetssikring er utført og dokumentert i henhold til erklæring om ansvarsrett og foretakets kvalitetssikring.

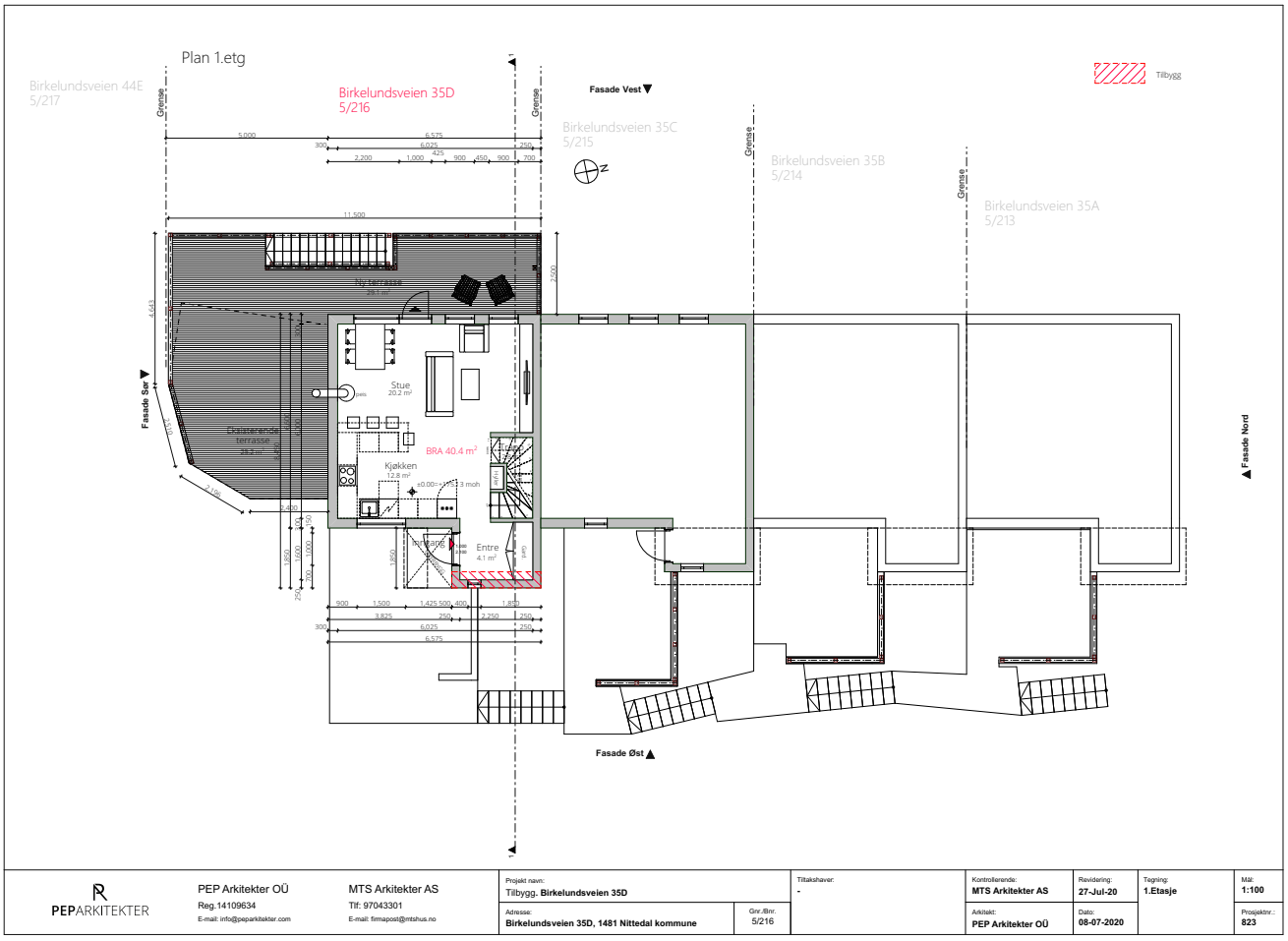
☐ Vi bekrefter at prosjektering er i samsvar med ytelser i TEK17 og preaksepterte ytelser (VTEK) eller ved analyse som viser at forskriftens (TEK17) funksjonskrav er oppfylt

☒ Vi bekrefter at utførelse er i samsvar med produksjonsunderlag.

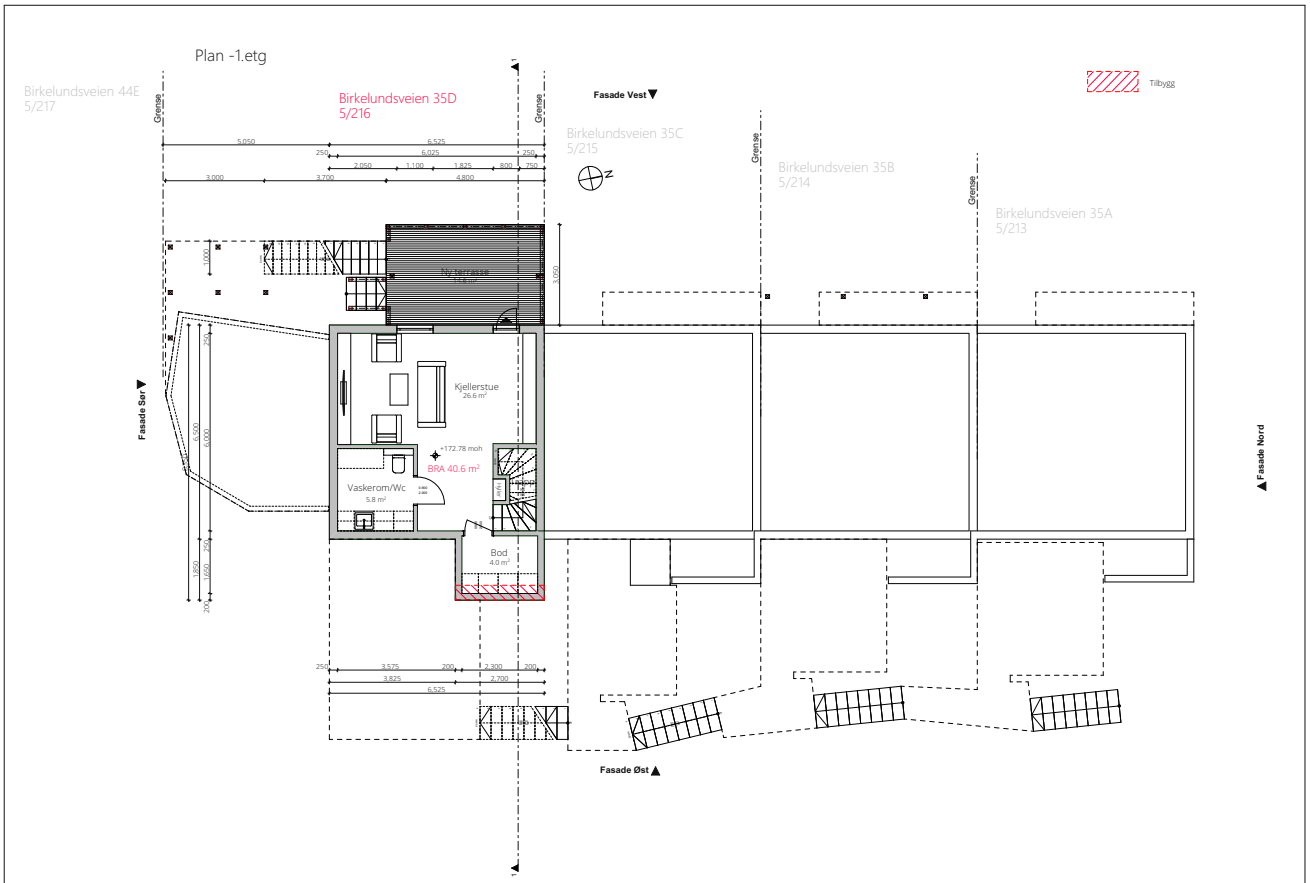
Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap 32, og at det kan medføre reaksjoner dersom det er gitt uriktige opplysninger.

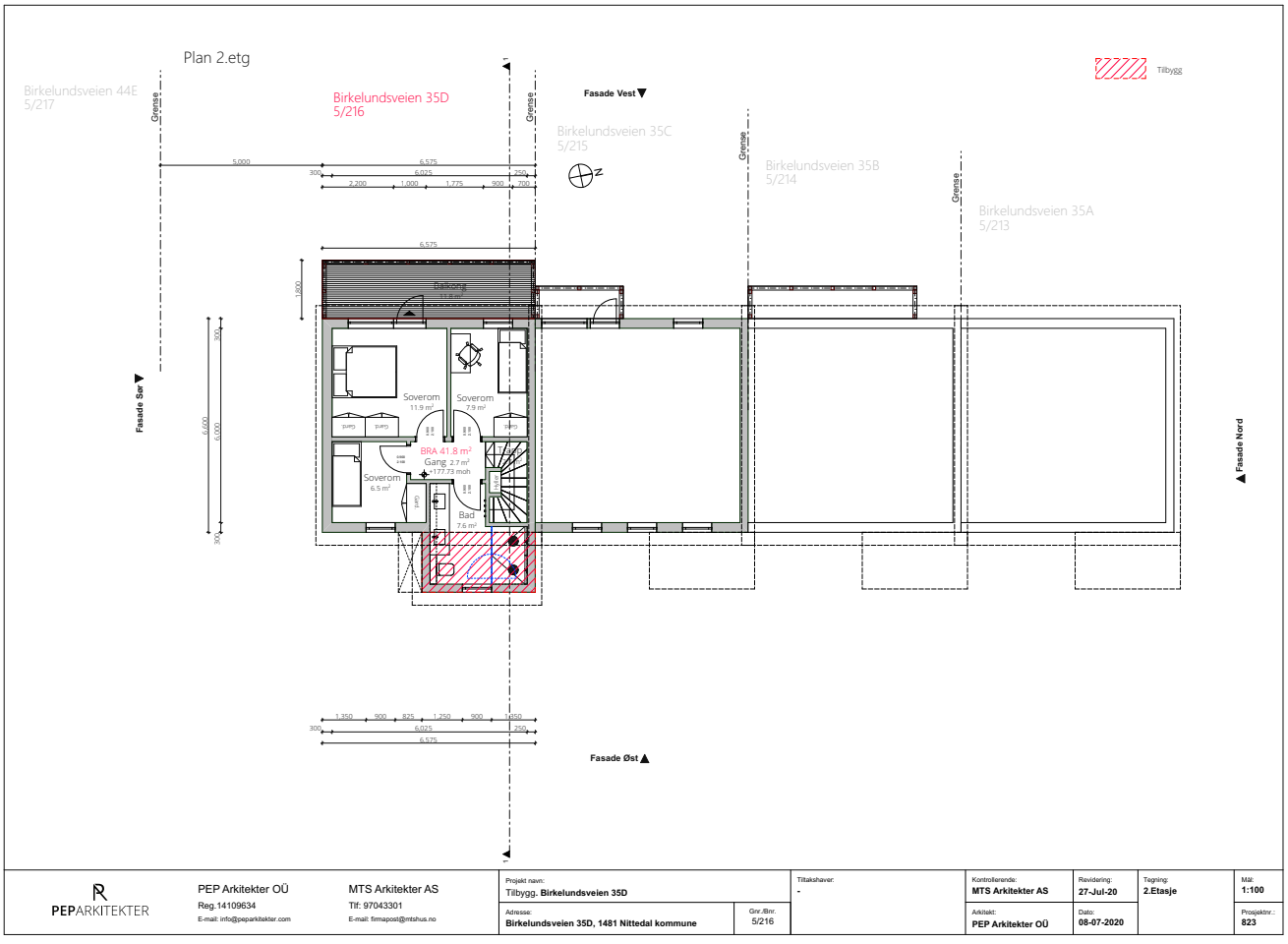
Dato	Foretakets underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
12/5-21		DAMIAN STRZALKA



PEPARKITEKTER	PEP Arkitekter OÜ Reg.14109634 E-mail: info@peparkitekter.com	MTS Arkitekter AS Tlf: 97043301 E-mail: firmapost@mtshus.no	Prosjekt navn: Tilbygg. **Birkelundsveien 35D** Adresse: **Birkelundsveien 35D, 1481 Nittedal kommune** Gnr./Bnr. 5/216	Tiltakshaver: -	Kontrollerende: **MTS Arkitekter AS** Arkitekt: **PEP Arkitekter OÜ**	Revidering: **27-Jul-20** Dato: **08-07-2020**	Tegning: **1.Etasje**	Mål: **1:100** Prosjektnr.: **823**



PEPARKITEKTER	PEP Arkitekter OÜ Reg.14109634 E-mail: info@peparkitekter.com	MTS Arkitekter AS Tlf: 97043301 E-mail: firmapost@mtshus.no	Prosjekt navn: Tilbygg. **Birkelundsveien 35D** Adresse: **Birkelundsveien 35D, 1481 Nittedal kommune**	Gnr./Bnr. 5/216	Tiltakshaver: -	Kontrollerende: **MTS Arkitekter AS** Arkitekt: **PEP Arkitekter OÜ**	Revidering: **27-Jul-20** Dato: **08-07-2020**	Tegning: **-1.Etasje**	Mål: **1:100** Prosjektnr.: **823**



PEPARKITEKTER	PEP Arkitekter OÜ Reg.14109634 E-mail: info@peparkitekter.com	MTS Arkitekter AS Tlf: 97043301 E-mail: firmapost@mtshus.no	Prosjekt navn: Tilbygg. **Birkelundsveien 35D** Adresse: **Birkelundsveien 35D, 1481 Nittedal kommune**	Gnr./Bnr. 5/216	Tiltakshaver: -	Kontrollerende: **MTS Arkitekter AS** Arkitekt: **PEP Arkitekter OÜ**	Revidering: **27-Jul-20** Dato: **08-07-2020**	Tegning: **2.Etasje**	Mål: **1:100** Prosjektnr.: **823**

NITTEDAL KOMMUNE

Postboks 63
1483 Hagan
Sentralbord: 67 05 90 00
Telefaks: 67 05 91 79
www.nittedal.kommune.no
postmottak@nittedal.kommune.no
ELMA-nr: 9908:971643870
Org. nr.: 971 643 870

MTS ARKITEKTER AS
Værftsgata 7
1511 MOSS

Deres ref:	Vår ref:	Dato:
	19/00823-35	01.09.2021
	Oppgis ved alle henvendelser	

Ferdigattest - 5/216 - Birkelundveien 35 D - Sanering og gjenoppbygging av rekkehusseksjon samt påbygg

Tiltakets type og art:	Rekkehus / Endring av bygg - annet
Tiltakets adresse:	Birkelundveien 35 D
Gnr./bnr./fnr./snr.:	5/216/0/0
Søker:	MTS ARKITEKTER AS, Værftsgata 7, 1511 MOSS
Tiltakshaver:	Richard Westli Lars Petter Svendsen

Nittedal kommune godkjenner din søknad om ferdigattest for sanering og gjenoppbygging av rekkehusseksjon samt påbygg, mottatt 22.06.2021.

Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok deres søknad om ferdigattest den 22.06.2021 med supplerende dokumentasjon sist mottatt 01.09.2021. Søknad om ferdigattest gjelder sanering og gjenoppbygging av rekkehusseksjon samt påbygg.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til pbl. § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen. Det er bekreftet at alle krav i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Gjennomføringsplan versjonsnummer 2 er mottatt den 22.06.2021.

Sluttrapport for avfallshåndtering er mottatt den 22.06.2021.

Tilsyn
Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan føre tilsyn og gi pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem sendes klagen til?
Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak@nittedal.kommune.no eller per post til Byggesak, Nittedal kommune, Postboks 63, 1483 Hagan.

Klagefrist
Fristen for å klage er tre uker fra dere mottok dette vedtaket.

Med vennlig hilsen

Gry Andreassen
Avdelingsleder byggesak
Byggesak

Danya Ayad Korkosh

Byggesak

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevet signatur.

Kopi til: NEDRE ROMERIKE BRANN- OG REDNINGSVESEN IKS, Sykehusveien 10, 1474 LØRENSKOG
Richard Westli, Fredlyveien, 1464
Lars Petter Svendsen, Grefsenkollveien 32, 0490 OSLO
TARA INVESTMENTS AS, Terje Almerud, Stålfjæra 1, 0975 OSLO

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Maiken Kvalvåg	9578-5997-4-4244372	2026-08-23 21:14:26
Jonas Alexander Haugerud	9578-5999-4-2413632	2026-08-23 12:53:18

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
23. aug. 2026

Oppdragsnummer
22-0131/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Birkelundveien 35D, 1481 HAGAN

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Jonas Haugerud, Maiken Kvalvåg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
13. desember 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 93852303
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badene ble bygget av oppussing Grosz As. El: ble lagt ev E. Halvorsen As VVS: Rør system As Membran på bad er lagt av progruppen AS Utført i 2020

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membran på bad lagt av pro gruppen as. Rørlegger er Rør system AS Utført i 2020

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Har snakket med Rør system som har sendt over samsvarserklæring på alt av VVS. E. Halvorsen Elektrikker fant ikke dokumentasjon men bekreftet på telefon at de har lagt alt av El ink varmekabler Har dokumentasjon på membran lagt av pro gruppen As På resterende av oppbyggingen har jeg ikke fått tak i noe dokumentasjon, men salgsoppgave fra selgerne som bygde opp rekkehuset har beskrevet i selverklæringen at det er gjor av faglærte.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lillestrøm Graveservice AS har slammet utsiden av boden/del av grunnmur (under entré) og underbygget med ekspanderende betong der grunnmuren stod i luften. De har også revet gammel støttemur, fjernet massene bak og satt opp ny støttemur. Slutten av 2025 Aktiv Bygg AS har isolert, satt inn vindsperre og tettet igjen under tilbygget. De har også musesikret fremsiden av fasaden. 25/26 Vi har satt opp en luftig utebod. 2026 Tak, fasade osv ble bygget opp nytt i 2020 av Bygg oppussing Grosz As

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lillestrøm Graveservice AS har gravd ned til så langt de kom mtp at grunnmur ligger på fjell, støpt et lag med betong for å flate ut underlage, lagt en slags duk, så et lag vanntett betong som vannet skal renne på forbi grunnmur, før det kommer ut forbi støttemuren. Støttemuren har også knotteplast. Det er isolert og knotteplastet. Utført i slutten av 2025

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Foreligger samsvarserklæring på det arbeidet som er gjort i vår eietid: utelys, jacuzzi, Elbillader. Vet det ligger fra første eier et sted, da de skrev det i sin salgsoppgave. Fikk ikke fra forrige eier. Prøver å spore opp. E. Halvorsen bekreftet at de hadde gjort alt av El når det ble bygget opp i 2020

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro-Sivert installasjon As Lagt en ledning fra sikringsskapet ned til parkeringsplassen. 50m ledning gravd ned forbi alle boenhetene i rekken. 2026

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt VVS ble lagt av Rør System AS i 2020. Ligger samsvarserklæring Jeg fikk montert en stoppekran til Utekranen - ligger dokumentasjon

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sett fra første selger at Fjell Betong AS pigget kjelleren. Kjelleren er utvidet, tilbygg. Alt (utenom grunnmur) ble revet og bygget opp igjen i 2020 Bygg Oppussing Grosz AS

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Aktiv bygg AS har revet etasjeskille i kjelleren pga museproblemer fra tidligere eier. Isolasjon og takpanel ble revet, bjelker ble vasket før det ble satt inn helt ny isolasjon og takpanel. Det er også byttet til lamellrist på kjøkkenvifte og viftene på bad. Det er satt opp riktig ventilasjon til soiltør. De åpnet også takess plater i 2. etasje og fant at dampsperren ikke var tett. Her tettet de igjen, isolerte og la på nye takess plater. Alt utført og dokumentert av Aktiv Bygg Skadedyrbekjemperen har lagt musebørste på siden og baksiden av huset. Aktiv Bygg la på fremsiden.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Vasken har rent over grunnet vi har koblet vaskemaskin på avløpet til vasken. Litt små rør og ikke renset på 6mnd gjør derfor at det går litt tregt og det rant over. Ikke noe annet

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke pipe

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Fikk igjen penger grunnet tidligere eier sa det var gjort tiltak uten at det var gjort tiltak med drenering. Brukte derfor pengene på å forbedre dreneringen best mulig. Hadde ikke noe problemer før og har ikke hatt problemer eller etter

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Var sprekk i støttemuren under terassen før den ble byttet

---

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

Ja

Beskriv: Beskrevet tidligere. Tregt sluk i vasken på badet i kjeller grunnet vi har koblet vaskemaskin på den. Ikke noe problemer uten vaskemaskin. Burde koble vaskemaskinen direkte i sluket under badekar. Eventuelt sette opp nytt avløp til vaskemaskin etter vannlås.

---

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

Ja

Beskriv: Fikk skjeggkre av tidligere eier, hatt to runder med giftåte fra skadedyrtekniker. Ikke sett noe til det på 9-10mnd. Fikk også mus fra tidligere eier. Beskrevet tidligere: byttet etasjeskille i kjeller samt tettet fra innside og utside.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Lyset på kjøkkenet er styrt av en trådløs lysbryter. Av og til får ikke denne kontakt, som gjør at lyse blinker annen hvert minutt eller noe sånt.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

Eventuell kommentar: Er lagt opp til hybel i kjelleren

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Reklamasjonsrapport 2025

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave 2024

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Ladeboksen står på eiendom som hele rekken eier en del av. Ledningen er gravd ned forbi alle enhetene. Fått lov muntlig av alle.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 22-0131/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Jonas Alexander Haugerud	**2026-08-23**	**Maiken Kvalvåg**	**2026-08-23**

Identifikasjon

Jonas Alexander Haugerud

Identifikasjon

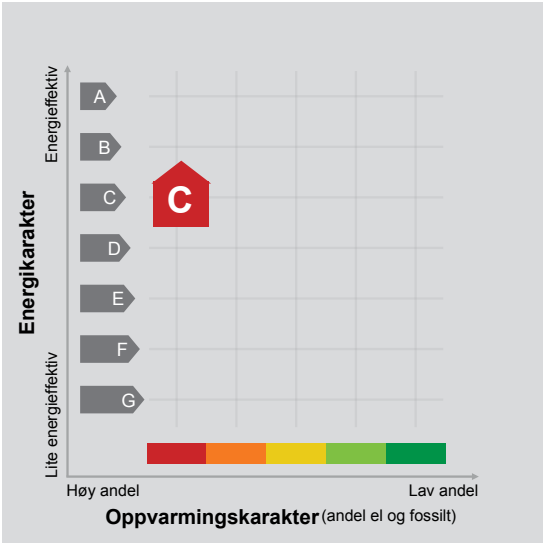
Maiken Kvalvåg

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Birkelundveien 35D
Postnummer	1481
Sted	HAGAN
Kommunenavn	Nittedal
Gårdsnummer	5
Bruksnummer	216
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300738671
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	531a5ed0-99b5-42a7-a92c-5ad5ed888260
Dato	29.02.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs
- Montere urbryter på motorvarmer
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Bruk varmtvann fornuftig

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	2020
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	121
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Birkelundveien 35D
Postnummer: 1481
Sted: HAGAN
Kommune: Nittedal
Bolignummer: H0101
Dato: 29.02.2024 12:04:10
Energimerkenummer: 531a5ed0-99b5-42a7-a92c-5ad5ed888260

Kommunenummer: 3232
Gårdsnummer: 5
Bruksnummer: 216
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300738671

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

NITTEDAL KOMMUNE

Postboks 63
1483 Hagan
Sentralbord: 67 05 90 00
Telefaks: 67 05 91 79
www.nittedal.kommune.no
postmottak@nittedal.kommune.no
ELMA-nr: 9908:971643870
Org. nr.: 971 643 870

MTS ARKITEKTER AS
Værftsgata 7
1511 MOSS

Deres ref:	Vår ref:	Dato:
	19/00823-35	01.09.2021
	Oppgis ved alle henvendelser	

Ferdigattest - 5/216 - Birkelundveien 35 D - Sanering og gjenoppbygging av rekkehusseksjon samt påbygg

Tiltakets type og art:	Rekkehus / Endring av bygg - annet
Tiltakets adresse:	Birkelundveien 35 D
Gnr./bnr./fnr./snr.:	5/216/0/0
Søker:	MTS ARKITEKTER AS, Værftsgata 7, 1511 MOSS
Tiltakshaver:	Richard Westli Lars Petter Svendsen

Nittedal kommune godkjenner din søknad om ferdigattest for sanering og gjenoppbygging av rekkehusseksjon samt påbygg, mottatt 22.06.2021.

Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok deres søknad om ferdigattest den 22.06.2021 med supplerende dokumentasjon sist mottatt 01.09.2021. Søknad om ferdigattest gjelder sanering og gjenoppbygging av rekkehusseksjon samt påbygg.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til pbl. § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen. Det er bekreftet at alle krav i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Gjennomføringsplan versjonsnummer 2 er mottatt den 22.06.2021.

Sluttrapport for avfallshåndtering er mottatt den 22.06.2021.

Tilsyn
Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan føre tilsyn og gi pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem sendes klagen til?
Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak@nittedal.kommune.no eller per post til Byggesak, Nittedal kommune, Postboks 63, 1483 Hagan.

Klagefrist
Fristen for å klage er tre uker fra dere mottok dette vedtaket.

Med vennlig hilsen

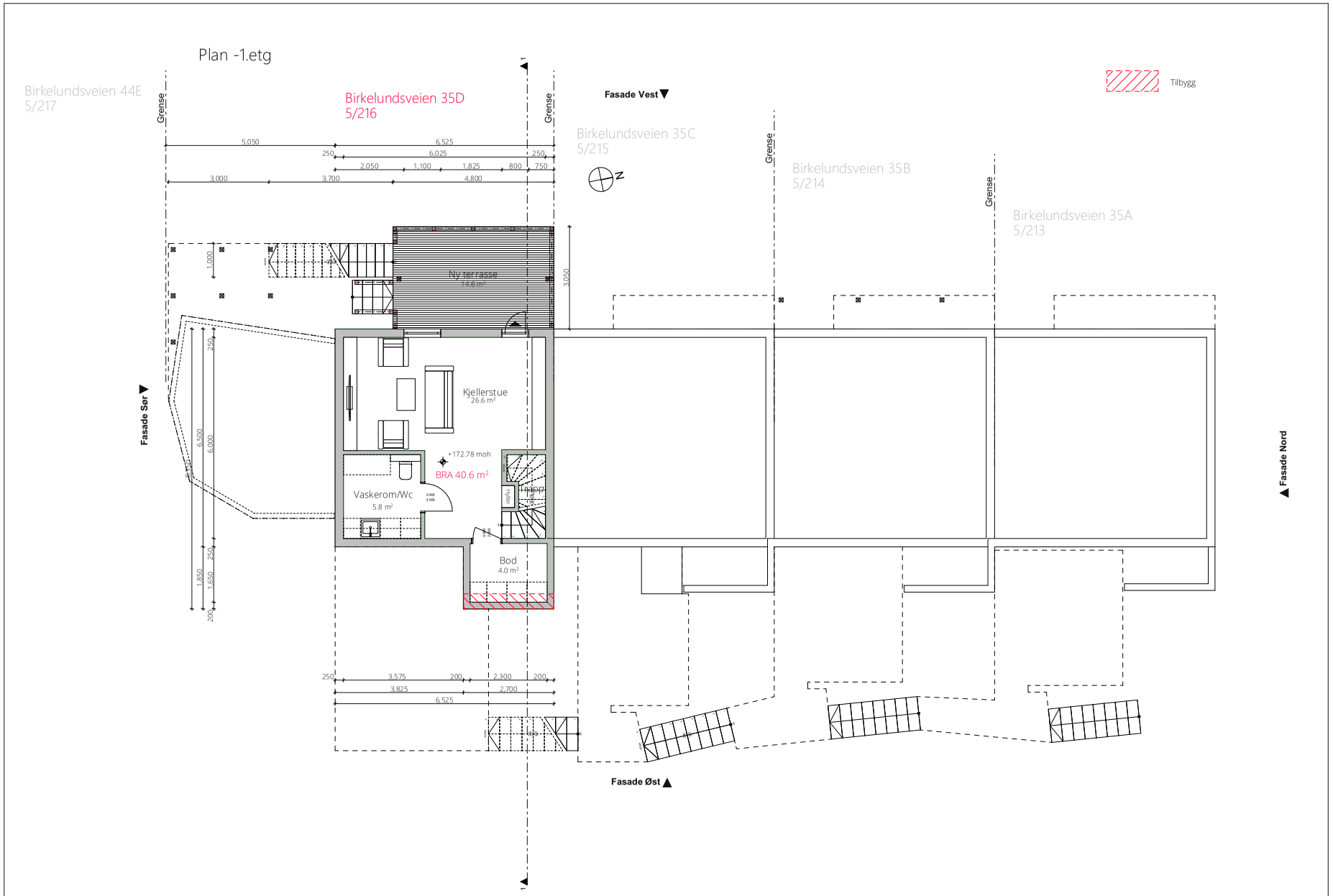
Gry Andreassen
Avdelingsleder byggesak
Byggesak

Danya Ayad Korkosh

Byggesak

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevet signatur.

Kopi til: NEDRE ROMERIKE BRANN- OG REDNINGSVESEN IKS, Sykehusveien 10, 1474 LØRENSKOG
Richard Westli, Fredlyveien, 1464
Lars Petter Svendsen, Grefsenkollveien 32, 0490 OSLO
TARA INVESTMENTS AS, Terje Almerud, Stålfjæra 1, 0975 OSLO

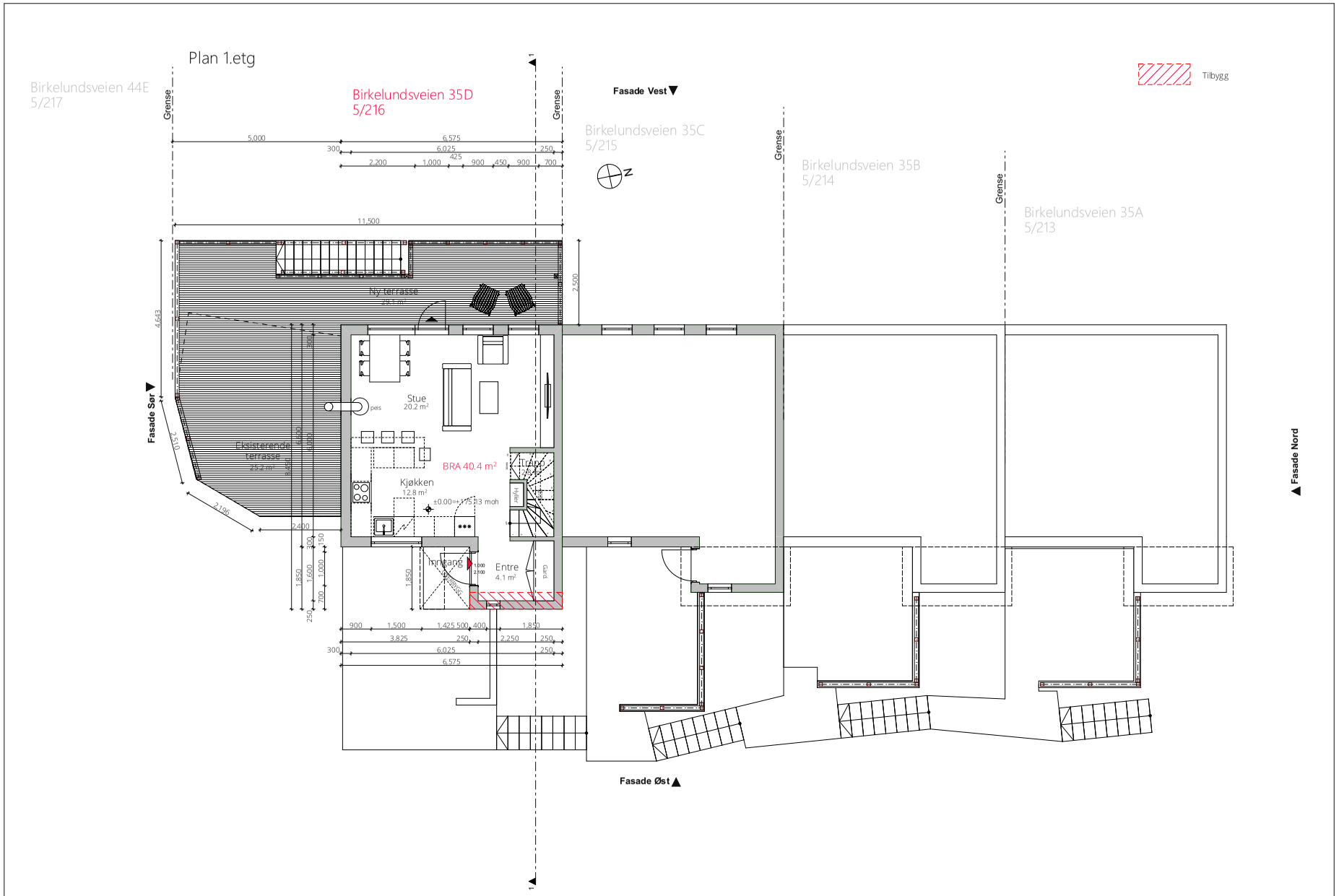


PEPARKITEKTER

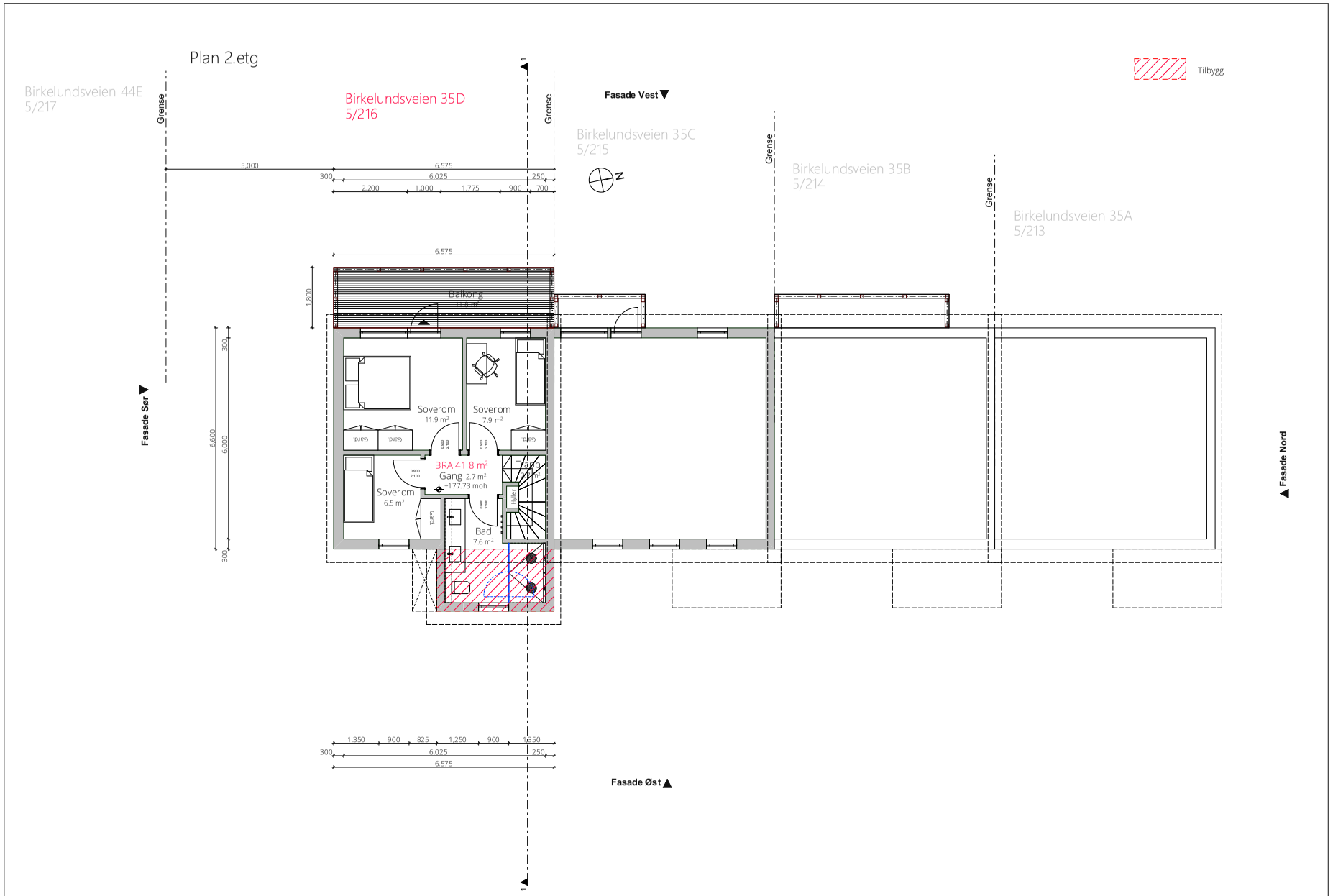
PEP Arkitekter OÜ
Reg.14109634
E-mail: info@peparkitekter.com

MTS Arkitekter AS
Tlf: 97043301
E-mail: firmapost@mtshus.no

Projekt navn: Tilbygg, **Birkelundsveien 35D**		Tiltakshaver: -	Kontrollerende: **MTS Arkitekter AS**	Revidering: **27-Jul-20**	Tegning: **-1.Etasje**	Mål: **1:100**
Adresse: **Birkelundsveien 35D, 1481 Nittedal kommune**	Gnr./Bnr. 5/216		Arkitekt: **PEP Arkitekter OÜ**	Dato: **08-07-2020**		Prosjektnr.: **823**



PEPARKITEKTER	PEP Arkitekter OÜ Reg.14109634 E-mail: info@peparkitekter.com	MTS Arkitekter AS Tlf: 97043301 E-mail: firmapost@mtshus.no	Projekt navn: Tilbygg. **Birkelundsveien 35D**		Tiltakshaver: -	Kontrollerende: **MTS Arkitekter AS**	Revidering: **27-Jul-20**	Tegning: **1.Etasje**	Mål: **1:100**
			Adresse: **Birkelundsveien 35D, 1481 Nittedal kommune**	Gnr./Bnr. 5/216		Arkitekt: **PEP Arkitekter OÜ**	Dato: **08-07-2020**		Prosjektnr.: **823**



PEPARKITEKTER	PEP Arkitekter OÜ Reg.14109634 E-mail: info@peparkitekter.com	MTS Arkitekter AS Tlf: 97043301 E-mail: firmapost@mtshus.no	Projekt navn: Tilbygg. **Birkelundsveien 35D**		Tiltakshaver: -	Kontrollerende: **MTS Arkitekter AS**	Revidering: **27-Jul-20**	Tegning: **2.Etasje**	Mål: **1:100**
			Adresse: **Birkelundsveien 35D, 1481 Nittedal kommune**	Gnr./Bnr. 5/216		Arkitekt: **PEP Arkitekter OÜ**	Dato: **08-07-2020**		Prosjektnr.: **823**

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	425.3
Etablert dato	08.04.1991	Historisk oppgitt areal	425
Oppdatert dato	09.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	5/216
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	5/216
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	08.04.1991			5/27 (-425), 5/216 (425)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6653496.52	607162.87	0	Ja	425.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KVALVÅG MAIKEN F131099*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Birkelundveien 35D 1481 HAGAN	Bosatt (B)
HAUGERUD JONAS ALEXANDER F281191*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Birkelundveien 35D 1481 HAGAN	Bosatt (B)

Andel i sameier

Matrikkelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
3232-5/27	Grunneiendom	1/18

Adresse

Vegadresse: Birkelundveien 35 D

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1481 HAGAN	Kirkesogn	02061101 Nittedal
Grunnkrets	416 Likollen	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	1 Søndre Nittedal		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	151067794		Rekkehus (131)	Bygning revet/brent (BR)	01.01.2010
2	300627831		Rekkehus (131)	Bygging avlyst (BA)	26.03.2019
3	300738671		Rekkehus (131)	Ferdigattest (FA)	01.09.2021

1: Bygning 151067794: Rekkehus (131), Bygning revet/brent 01.01.2010

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	92
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	92
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	12.09.1958	16.02.2005	
Tatt i bruk	05.07.1959	16.02.2005	
Bygning revet/brent	01.01.2010	21.05.2015	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig		H0101	5/216	92	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	38	0	38	0	0	0
H01	1	41	0	41	0	0	0
K01	0	13	0	13	0	0	0

2: Bygning 300627831: Rekkehus (131), Bygging avlyst 26.03.2019

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	09.06.2017	20.06.2017	
Bygging avlyst	26.03.2019	09.04.2019	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	5/216	-	-	-	-	-

3: Bygning 300738671: Rekkehus (131), Ferdigattest 01.09.2021

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	124
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	124
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	41
Energikilder	Biobrensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	27.03.2019	10.04.2019	
Igangsettingstillatelse	28.10.2020	29.10.2020	
Ferdigattest	01.09.2021	09.09.2021	19/00823-35

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Birkelundveien 35D	H0101	5/216	124	5	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	42	0	42	0	0	0
H01	1	41	0	41	0	0	0
U01	0	41	0	41	0	0	0

NITTEDAL KOMMUNE
Sektor for miljø og samfunnsutvikling
Besøksadresse: Rådhusveien 1, 1482 Nittedal
Postadresse: Postboks 63, 1483 Hagan
Tlf.: 67 05 90 00
E-post: postmottak@nittedal.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Kommunale gebyr for 2026

Gnr.:	5	Bnr.:	216	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Birkelundveien 35 D						
Merknad:							

Gebyrene faktureres i følgende terminer:

Kommunale gebyr
1. termin (1.1.-30.6.), forfall 1.4.
2. termin (1.7.-31.12.), forfall 1.10.
Månedsfaktura har forfall den 1. i hver måned

Eiendomsskatt
1. termin (1.1.-30.4.), forfall 1.6.
2. termin (1.5.-31.8.), forfall 1.10.
3. termin (1.9.-31.12.), forfall 1.12

Vi tilbyr også månedsfaktura for de som ønsker det på kommunale gebyrer.

Kommunale gebyr inklusive merverdiavgift	
Faste gebyr:	
Feie/tilsynsgebyr	Kr 637
Renovasjon 140 liter restavfall/plast	Kr 5 266
Målerleie	Kr 261
Abonnementsgebyr vann	Kr 2 704
Abonnementsgebyr avløp	Kr 4 254
Variable gebyr (målt over vannmåler)	
Forbruksgebyr vann per m³	Kr 31,96
Forbruksgebyr avløp per m³	Kr 50,74

Vannforbruk målt over vannmåler kommer i tillegg til faste gebyr.

Normalt forbruk er cirka 50 m³ per person per år

Vi gjør oppmerksom på at kommunale eiendomsgebyr skal gjøres opp mellom selger og kjøper i forbindelse med oppgjøret. AVLESNINGSSTAND VANNMÅLER SKAL IKKE MELDES KOMMUNEN VED EIERSKIFTE MEN BRUKES VED PRIVAT OPPGJØR MELLOM SELGER OG KJØPER.

Vi anbefaler å bestille oppdaterte opplysninger på restanser og legalpant for gjennomføring av oppgjør mellom selger og kjøper.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Utskriftsdato: 21.08.2026

Nittedal kommune

Adresse: Postboks 63, 1483 Hagan
Telefon: 67 05 90 00

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	3232	**Gårdsnr.**	5	**Bruksnr.**	216	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Birkelundveien 35D, 1481 HAGAN								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	5 305 000,00 kr
Skatt	4 427,00 kr
Bunnfradrag	1 500 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	09.01.2026
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	2 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 21.08.2026

Nittedal kommune

Adresse: Postboks 63, 1483 Hagan
Telefon: 67 05 90 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3232	**Gårdsnr.**	5	**Bruksnr.**	216	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Birkelundveien 35D, 1481 HAGAN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
3962	428	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	157

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 21.08.2026

Nittedal kommune

Adresse: Postboks 63, 1483 Hagan
Telefon: 67 05 90 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3232	**Gårdsnr.**	5	**Bruksnr.**	216	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Birkelundveien 35D, 1481 HAGAN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	32322022
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.05.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3232/dokumenter/3498/Kommuneplan%20for%20Nittedal%202024-2035%20Kommuneplanbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 425 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	106
Navn	Liefeltet gnr. 5, bnr. 12
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	17.06.1953	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3232/dokumenter/604/106_planbestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	425 m^2
	Formål	Konsentrert småhusbebyggelse

NITTEDAL KOMMUNE

PLAN ID: 106

REGULERINGSPLAN TIL LIEFELTET GB NR. 5/12

Planbestemmelsene er vedtatt av Kommunestyret 22.05.1953, sak 0118/1953

STADFESTET 17.06.1953

****

A. BOLIGAREALET

§1.
Det område reguleringsplanen omfatter er vist med rød grenselinje.

§ 2.
Bebyggelsen skal være åpen villamessig med våningshus på ikke over 2 fulle etasjer
og uthus, herunder også garasjer, som ikke må være over 1 etasje.

§ 3.
Bebyggelsen skal plasseres i forhold til de regulerte veier, plasser og nabogrenser som vist på planen, men bygningsrådet kan tillate avvikelser når særlige forhold etter bygningsrådets skjønn berettiger hertil og når det skjer i harmoni med bebyggelsen og planen for øvrig. Bygningenes form og størrelse i plan blir fastsatt ved behandlingen av byggeanmeldelsen.

§ 4.
Gesimshøyden må ikke være over 7 meter og mønehøyden ikke over 9 meter. For 1-etasjes våningshus må gesimshøyden ikke være over 4 meter.

§ 5.
Takoppbygg tillates på 1 og 1½ etasjes våningshus. Vinduer eller nedskjæringer i takflaten - unntatt takluker tillates ikke.

§ 6.
Uthus må plasseres slik at disse etter bygningsrådets skjønn ikke vil virke skjemmende for strøket Bygningsrådet kan tillate at uthus - dog ikke garasjer - oppføres som utbygg til våningshuset når de ikke gis større framspring enn 2,5 meter og ikke oppføres i mer enn 1 etasje, hvis forskriftsmessige avstander ellers kan oppnås.

§ 7.
Uthusenes størrelse må ikke overstige 30 m² grunnflate og største gesimshøyde ikke over 3 meter. Hvor garasje tillates i våningshusets kjeller eller under veranda, bortfaller retten til oppførelse av frittliggende garasje på eiendommen.

§ 8
Butikker, lager, mindre verksteder m.v. kan innredes hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper eller bidrar til å endre områdets karakter av boligstrøk.

§ 9
Bygningene skal ha sadeltak med en takvinkel mellom 25 og 30 grader for 2-etasjes bygninger. Når det gjelder 1-etasjes bygninger kan takvinkelen være mellom 30 og 35 grader.

§ 10.
Bygningenes farge og fargen på gjerder må godkjennes av bygningsrådet.

§ 11.
Mot regulert veg og mot nabo oppsettes maks. 1,20 meters høyt gjerde som naturlig hegn eller av tre eller flettverk. Flettverksgjerde utføres med gjennomgående vinkeljern i overkant. Sammenhengende gjerder utføres av samme konstruksjon og farge. Naboer kan bli enige om å sløyfe gjerder mellom sine eiendommer.

§ 12.
Bygningens minste avstand fra nabogrense skal være 4 meter og minste avstand mellom bygninger innbyrdes 8 meter. Med bygningsrådets samtykke kan det bygges inntil nabogrensen uten branngavl og med åpninger i veggen, når det ved tinglyste erklæring sikres at avstander mellom bygningene på vedkommende eiendommer blir forskriftsmessige og ikke mindre enn 8 meter. Sådan plassering av bygningene kan også bestemmes av bygningsrådet.

§ 13.
Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som kan virke sjenerende og skjemmende for naboer.

§ 14.
Bygningsrådet kan også tillate at det over to naboeiendommer oppføres dobbelthus, vertikalt delt i nabogrensen, uten branngavl, når eiendommenes samlede bebyggede grunnflate ikke overskrider 150 m².

§ 15.
Forhager mellom byggeflukt og regulert veg og arealer mellom frittliggende bygninger, gårdsrom m.v. skal gis en pen utforming og behandling ved planering, anlegg av hage, planting av trær og lign. Tørkestativer og søppelkasser må plasseres så de ikke sjenerer naboer. Bygningsrådet kan bestemme plasseringen.

§ 16.
Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelser ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme bygningsflukt får en innbyrdes harmonisk utforming og ens takhelling.

§ 17.
Parsellselger har ikke rett til ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§ 18.
Unntak fra disse vedtekter kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Nittedal. Likeledes kan bygningsrådet tillate avvikelser fra tomtedelingen som er vist på planen når en heldigere tomtedeling vil kunne oppnås.

B. INDUSTRIAREALET

§ 19.
Det areal som utlegges til industri er på planen vist med skrå skrafur. Innenfor dette område kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessige former.

§ 20.
Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan bestemme at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til andre deler av det regulerte industriareal eller til annet område.

§ 21
Hvor det i planen er vist isolasjonsbelter (intervaller) kan disse ikke bebygges.

§ 22
Bebyggelsen som skal være av brannfast materiale, kan oppføres i inntil 2 etasjer. Fra denne bestemmelse kan bygningsrådet tillate endringer innenfor rammen av bygningsloven. Lagerbygninger kan oppføres av tre når grunnflaten ikke overstiger 250 m².

§ 23
I industristrøket tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan dog gjøre unntak herfra, etter at helserådets uttalelse er innhentet.

§ 24
Inngjerding av industritomtene må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne - så vel gjerdenes plassering -som høyden, konstruksjonen og fargen. Hvor industritomter støter mot isolasjonsbelte settes gjerdet i grensen mellom tomt og isolasjonsbelte. Sammenhengende gjerde skal ha ensartet høyde, konstruksjon og farge. Isolasjonsbeltet kan mot veg (gate) bare inngjerdes med lave parkgjerder.

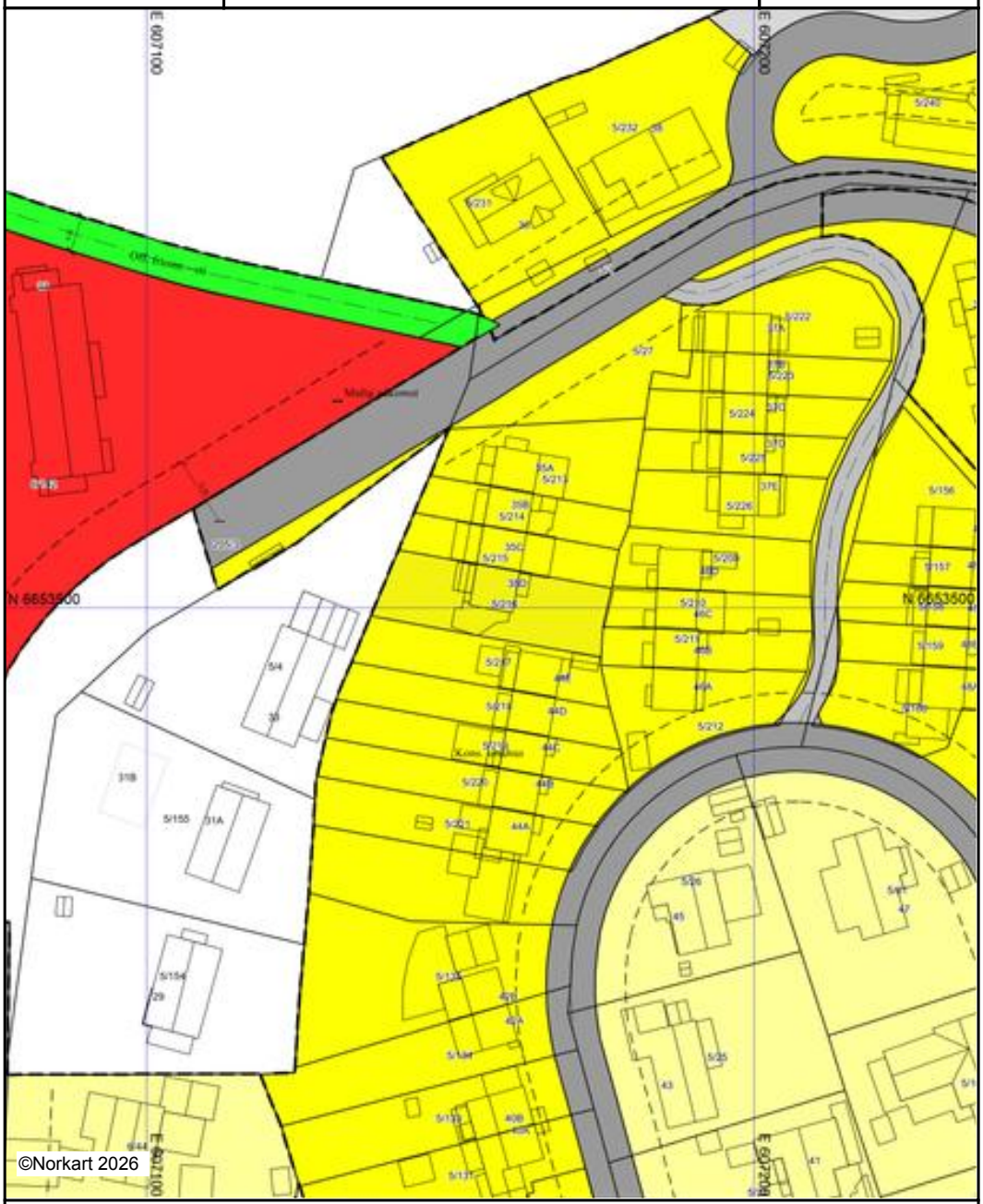
Nittedal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 5/216
Adresse: Birkelundveien 35D
Dato: 21.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

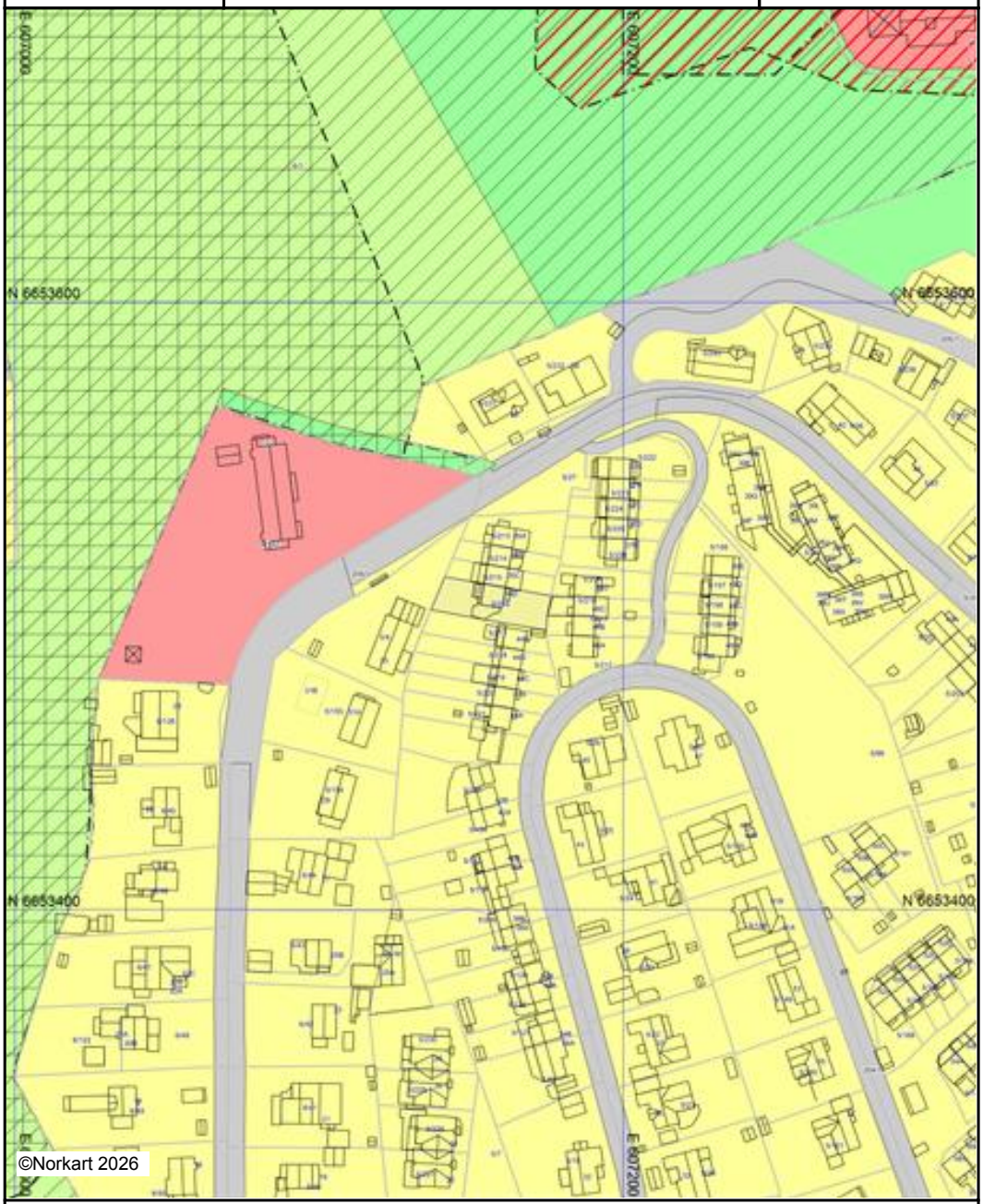
Nittedal kommune

Kommuneplan

Eiendom: 5/216
Adresse: Birkelundveien 35D
Dato: 21.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Nittedal kommune

Grunnkart

Eiendom: 5/216
Adresse: Birkelundveien 35D
Dato: 21.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Nittedal kommune

Ledningskart

Eiendom: 5/216
Adresse: Birkelundveien 35D
Dato: 21.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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

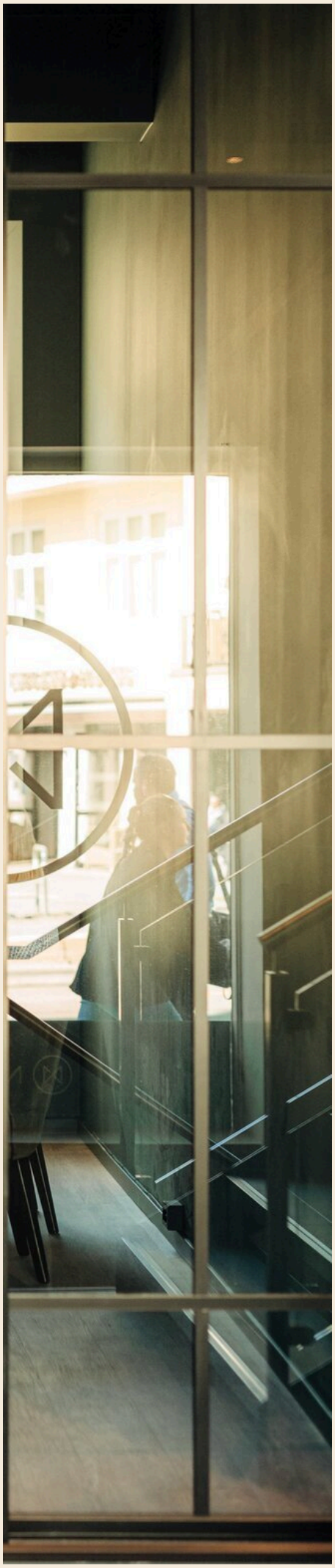


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Velkommen til

Nordvik Røa

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne. Vi bruker moderne, digitale kanaler og lokalkunnskap for å fremheve det unike ved din bolig. Erfaringen vår på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen gir oss et solid grunnlag for å levere resultater som møter dine forventninger.
Våre meglere hjelper deg med å finne den riktige prisen og utforske mulighetene i dagens marked. Vi er stolte av å være din lokale partner på Oslo Vest.

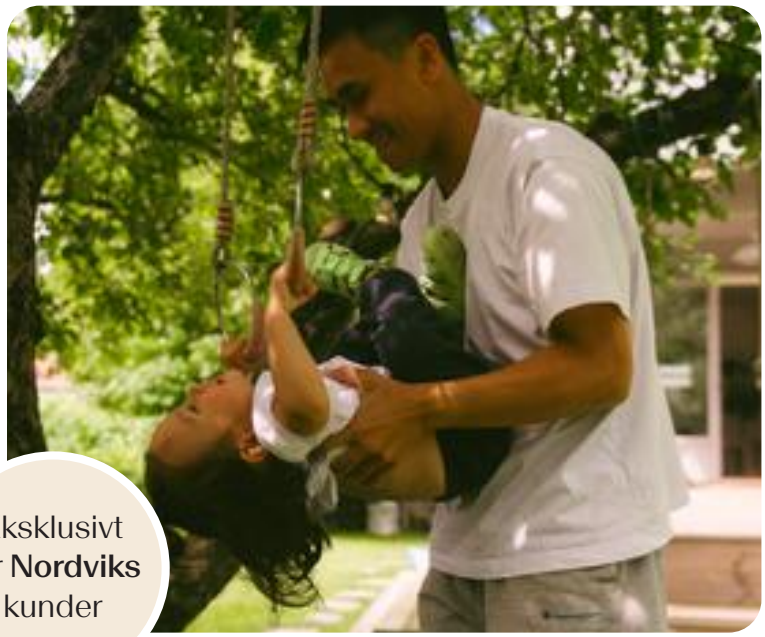


Griniveien 4c, 0701 OSLO
roa@nordvikbolig.no
22 22 55 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 22-0131/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Birkelundveien 35D 1481 HAGAN
Matrikkel: Gnr 5, bnr 216 (ideell andel 1/1) / Gnr 5, bnr 27 (ideell andel 1/18) i Nittedal kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Ole-Jørgen Jensen
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Røa
oj.jensen@nordvikbolig.no
472 69 229



Marcus Nielsen Rommen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Røa
m.rommen@nordvikbolig.no
904 72 375

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