PRIVATMEGLEREN
PRIMERA

ARTHUR NORDLIES VEI 5 C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

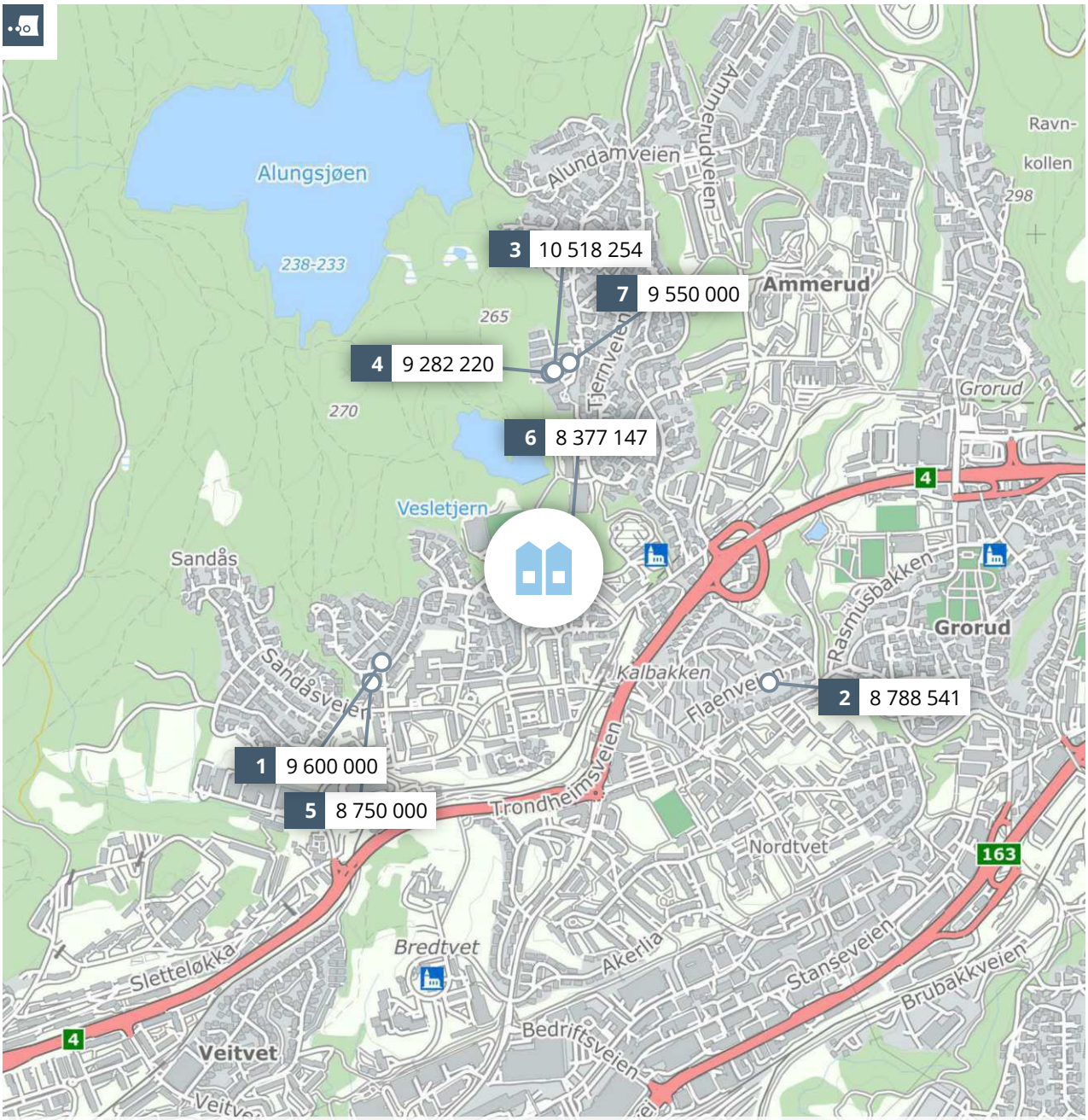
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ARTHUR NORDLIES VEI 5 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Primera AS den 02.10.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Pål Arild Olsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Arthur Nordlies vei 5 C, 0956 OSLO

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1980

GNR 93 BNR 523 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS AMMERUDSKOGEN

Verdivurdert til

9 000 000

-	9 000 000	51 136
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	176 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1980

Fellesutgifter	1 080
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sølve Solfengs vei 1 183 m² 1962 458 m² 3 sov	28.05.2024	9 250 000	**9 600 000**	0	9 600 000	**52 459**
2	Flaenveien 9 A 137 m² 1948 41,6 daa 3 sov	17.06.2026	7 900 000	**8 700 000**	88 541	8 788 541	**64 150**
3	Alunsjøveien 30 A 144 m² 2011 191 m² 4 sov	25.02.2025	10 400 000	**10 500 000**	18 254	10 518 254	**73 043**
4	Alunsjøveien 30 C 143 m² 2011 126 m² 4 sov	27.11.2023	9 400 000	**9 250 000**	32 220	9 282 220	**64 911**
5	Sølve Solfengs vei 2 C 138 m² 1974 364 m² 3 sov	15.09.2026	8 600 000	**8 750 000**	0	8 750 000	**63 406**
6	Tjernfaret 48 116 m² 2002 12,0 daa 3 sov	12.06.2024	7 400 000	**7 900 000**	477 147	8 377 147	**72 217**
7	Alunsjøveien 36 R 122 m² 2011 3 480 m² 3 sov	08.07.2026	9 700 000	**9 550 000**	0	9 550 000	**78 279**

Dette er et nesten originalt og innholdsrikt rekkehus over 3 plan, på en pent opparbeidet tomt med veldig gode solforhold innerst i en blindvei. Her er du nærmeste nabo til Lillomarka, med kort vei til Vesletjern. Rekkehuset har en stor terrasse på 31 m² i front, i tillegg til et innbydende inngangsparti. I andre etasje er det utgang til en solrik veranda på 6,4 m² med herlig utsikt. Det er parkering i egen garasje og på egen parkeringsplass.

Kort fortalt:
- Velholdt og stort rekkehus over tre plan
- Fantastisk utsikt og gode solforhold
- Enkelgarasje og biloppstillingsplass
- Utendørs bod ved inngangspartiet

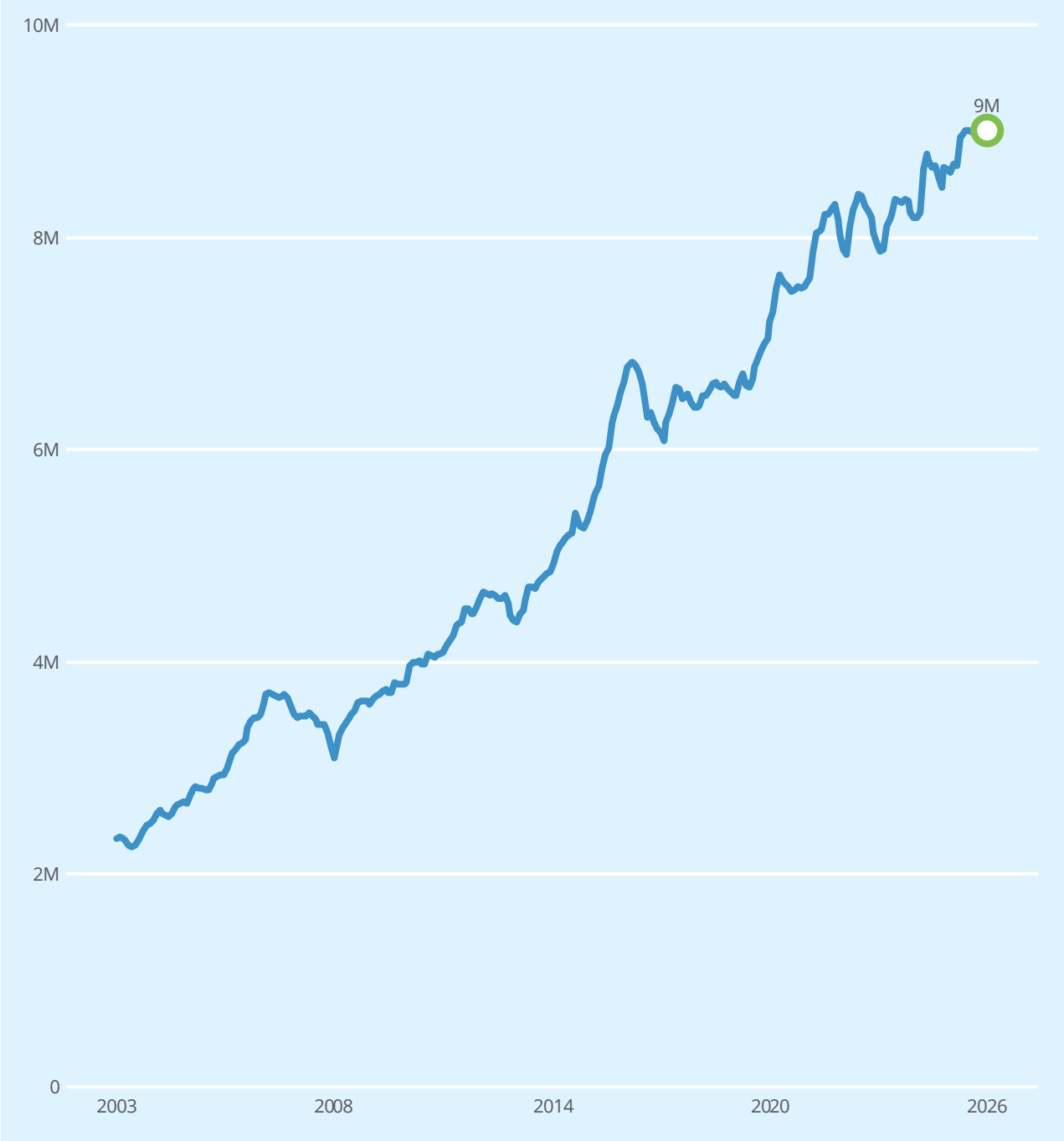
- Vesletjern, badevann, 2 min gange
- Lillomarka som nærmeste nabo
- Skogkanten barnehage like ved
- Solrike terrasser og hage
- Barnevennlig i blindvei
- Peis
- Separat kjøkken
- 4 soverom
- Bad og wc

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

Ingen historiske omsetninger registrert

Rekkehus til salgs i Grorud bydel nå

1
rekkehus til salgs

6.7M
6.5M
6 190 000 Prisantydning i snitt
5.9M
5.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
43
dager

Rekkehus solgt i Grorud bydel siste 6 mnd

17
rekkehus solgt

8.6M
8.3M
8 209 000 Salgspris i snitt
7 998 000 Prisantydning i snitt
7.7M
7.4M

Solgt i snitt i løpet av
35
dager

for 2.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

72 130 OSLO kommune i snitt siste 6 mnd
68 639 Grorud bydel i snitt siste 6 mnd

51 136 Arthur Nordlies vei 5 C
Totalpris 9 000 000

Arthur Nordlies vei 5 C
0956 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Rekkehus
Byggeår:	1980
BRA:	196 m^2
BRA-i:	176 m^2
Rapportdato:	30.9.2026 (Gyldig til 30.9.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	3	34	6	4

Trond-Robert Wilhelmsen
Tømrermester/Takstmann
Takst øst AS

rw@takstost.no
92035224

Arthur Nordlies vei 5 C
0956 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Oppgraderinger må påregnes. Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Registrerte avvik
Fuktsikring og drenering	- punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling (TG 2) - avvik registrert ved fuktsøk på overflater (TG 2) - påvist fukt/vanninntrengning som tyder på funksjonssvikt i fuktsikringen (TG 3) - forhøyet fuktnivå i vegg/gulv (TG 2)
Balkong, terrasse, platting: 1. etg.: v/stue	- tekkingens vanntette sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) - utbredt av løse fliser, samt at flere har sprukket. (TG 3)
Oljetank	
Våtrom: 2. etg.: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	- membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader (TG 3) - mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i delevegg i dusjsone. (TG 3)
Våtrom: Kjeller: Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader (TG 3)
Våtrom: Kjeller: Vaskerom - Ventilasjon	mekanisk avtrekk i grunnmur leder inn til krypkjeller. (TG 3)

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Grunnmur og fundament	- krypkjeller: vertikale riss/sprekker ved overgang mot brannskille mot naboer. (TG 2) - kjeller: vertikal riss/sprekk i grunnmur mot garasje. Riss/sprekk ved overgang dekke/grunnmur i bod/teknisk rom. (TG 2) - garasje: dekke med riss/sprekker. (TG 2)
Rom under terreng	- punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på murflater (TG 2) - forhøyet fuktverdi i konstruksjonen (TG 2) - mangler tilknyttet ventilering. (TG 2)
Terrengforhold	- takvann ledes ikke bort fra boligen (TG 2) - ikke tilstrekkelig fall bort fra boligen/fare for vannansamling (TG 2)

Bygningsdel	Registrerte avvik
Krypkjeller	- takvann ledes mot grunnmuren eller slippes ut nær grunnmuren med mangelfullt terrengfall (TG 2) - begrenset lufting / ventilering (TG 2) - det ble registrert vanndråper på undersiden av overliggende betongdekke. (TG 2) - lufteventiler fra kjellerrommene tilfører varm luft til krypkjelleren.
Yttervegg og fasade	- manglende eller utilstrekkelig lufting bak kledningen (TG 2) - kledning fra byggeår med værslitasje. (TG 2)
Vinduer og dører	vinduer og dører fra byggeår med elde og slitasje. (TG 2)
Balkong, terrasse, platting: 2. etg.	elde og slitasje. (TG 2)
Balkong, terrasse, platting: 1. etg.: v/inngangsparti	bom under skiferstein. (TG 2)
Takkonstruksjon og loft	usikkert om lufting av takkonstruksjonen er ivaretatt (TG 2)
Taktekking	- tekkingen har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) - det er registrert grønt belegg på taktekkingen, antatt algevekst. (TG 2)
Renner og nedløp	elde og slitasje. (TG 2)
Kjøkken - Overflater og innredning	
Kjøkken - Avtrekk	redusert effekt (TG 2)
Toalettrom: 2. etg. - Toalettrom/innredning	eldre sanitærutstyr. (TG 2)
Toalettrom: 2. etg. - Ventilasjon	kun lufteventil i yttervegg, eller oppdriftsventilasjon (naturlig) (TG 2)
Toalettrom: 1. etg. - Toalettrom/innredning	eldre sanitærutstyr. (TG 2)
Toalettrom: 1. etg. - Ventilasjon	kun lufteventil i yttervegg, eller oppdriftsventilasjon (naturlig) (TG 2)
Etasjeskille og gulv på grunn	
Avløpsrør	avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Vannledninger	vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Våtrom: 2. etg.: Bad - Overflater	bom under flis (TG 2)
Våtrom: 2. etg.: Bad - Fallforhold	fall på gulv mot sluk er ikke tilfredsstillende. (TG 2)
Våtrom: 2. etg.: Bad - Sanitærutstyr	baderomsinnredning med elde og slitasje. (TG 2)
Våtrom: 2. etg.: Bad - Ventilasjon	kun lufteventil i yttervegg/oppdriftsventilasjon (naturlig) (TG 2)
Våtrom: Kjeller: Vaskerom - Overflater	- flere vegger med salt/kalkutslag. (TG 2) - gulvbelegg med bruksslitasje.
Våtrom: Kjeller: Vaskerom - Sanitærutstyr	eldre tørkeskap og skapinnredninger/utstyr. (TG 2)
Våtrom: Kjeller: Vaskerom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	fuktindikasjoner i overflater på våtrommet med skaderisiko (TG 2)

Bygningsdel	Registrerte avvik
Radon	Manglende radonmåling.
Gulv	Bruksslitasje.
Vegger	Elde/slitasje.
Himlinger	Elde/slitasje.
Innerdører	Elde/slitasje/Flere dørblad subber mot karm og terskler.
Annet fast inventar	Elde/slitasje.
Utvendig solavskjerming	Værslitasje.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Registrerte avvik
Skorstein over tak	
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	
Varmtvannsbereder	
Skadedyr og fuktkrevende insekter	

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

Kjeller: hobbyrom er etablert i senere år.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde

Kjelleren oppfyller ikke krav til lys- og rømningsforhold i henhold til teknisk forskrift.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Rekkverk ved trapper er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til åpninger mellom rekkverk og trinn.

Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på terrasse/balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket.

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på terrasse/balkong.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Det er manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige

Det er ikke etablert fastmontert eller egnet adkomst til tak/pipe for feiing og tilsyn. Krav til sikker adkomst for feier er dermed ikke ivaretatt.

Manglende adkomst medfører økt risiko for fallulykker ved feiing og tilsyn. Dette kan føre til at lovpålagt feiing ikke blir gjennomført, med økt risiko for sotbrann og brannspredning.

Det anbefales å etablere godkjent adkomst til tak, eksempelvis i form av fastmontert stige og eventuelt taksikring, utført i henhold til gjeldende krav og anbefalinger.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
28.9.2026	**30.9.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Henrik Lund-Hanssen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Håkon Lund-Hanssen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Egenerklæringsskjema er fylt ut av eier. Ingen avvik fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring i forhold til egne observasjoner og vurderinger. Datert 29.09.2026.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Trond-Robert Wilhelmsen**	Telefon:	**92035224**
Firma:	**Takst øst AS**	Epost:	**rw@takstost.no**
Tittel:	**Tømrermester/Takstmann**	Adresse:	**Nygardsvegen 8 B, 2008 FJERDINGBY**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Gjensidige**		

Egne premisser:

Undertegnede er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi angjeldende forhold ikke lot seg bringe på det rene. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Besiktigelsen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Alle typer utbygging, ombygginger og fasadeforandringer som krever byggesøknad hos kommunen må godkjennes av kommunen før arbeid iverksettes. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke undersøkt av takstmannen. Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk, vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker.
Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG-3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Arthur Nordlies vei 5 C, 0956 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**93**	Bruksnr:	**523**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1980** - Iflg. EDR.						
Boligtype:	**Rekkehus**						

Generell beskrivelse av boligen:
Utført med støpt dekke. Yttervegger oppført i Leca med pussede og malte flater. Pulttak tekket med papp. Renner, nedløp og beslag i stål. Vinduer og terrassedører med 2-lags glass og trekarmer. Malte ytterdører. Leddport med elektrisk portåpner.

Tomtestørrelse: 260.4 m². I tillegg 1/8-del av felles tomt med betegnelse Gnr. 93 og Bnr. 138. Tomtestørrelse: 1076.2 m². Iflg. EDR.
Oppgitt areal kan fravike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.
Vei: offentlig. Vann: offentlig. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Avløp: offentlig. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.

Garasje integrert i boligen.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**57**	**57** Trapperom, wc, bad og 4 soverom.	**0**	**0**	**6**
1. etasje	**66**	**63** Entrè/gang, wc, spisestue, kjøkken og stue.	**3** Utebod.	**0**	**31**
Kjeller	**73**	**56** Trapperom, innredet rom, hobbyrom, mellomgang, bod, bod/teknisk rom og vaskerom.	**17** Garasjerom.	**0**	**0**
Totalt m²	**196**	**176**	**20**	**0**	**37**

Kommentar til arealberegning

Garasje utenfor boenheten er oppmålt og inkludert i boligens bruksareal (BRA-e).

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ja**
Kjeller: hobbyrom er etablert i senere år.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Innhentet ferdigattest er datert 23.02.1983.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Ja**
Kjelleren oppfyller ikke krav til lys- og rømningsforhold i henhold til teknisk forskrift.	
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ja**
Rekkverk ved trapper er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til åpninger mellom rekkverk og trinn. Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen. Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**
Rekkverk på terrasse/balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket. Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på terrasse/balkong. Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Er det krav til snøfanger?	**Nei**
Er det krav til stige for adkomst feier?	**Ja**

Er det påvist mangler ved adkomst til feier på taket?	**Ja**

Det er ikke etablert fastmontert eller egnet adkomst til tak/pipe for feiing og tilsyn. Krav til sikker adkomst for feier er dermed ikke ivaretatt.

Manglende adkomst medfører økt risiko for fallulykker ved feiing og tilsyn. Dette kan føre til at lovpålagt feiing ikke blir gjennomført, med økt risiko for sotbrann og brannspredning.

Det anbefales å etablere godkjent adkomst til tak, eksempelvis i form av fastmontert stige og eventuelt taksikring, utført i henhold til gjeldende krav og anbefalinger.

6.2 Grunnmur og fundament — TG-2

Type Fundament/grunnmur	**Plate på mark, Ringmur**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Registrerte avvik

- Krypkjeller: vertikale riss/sprekker ved overgang mot brannskille mot naboer.
- Kjeller: vertikal riss/sprekk i grunnmur mot garasje. Riss/sprekk ved overgang dekke/grunnmur i bod/teknisk rom.
- Garasje: dekke med riss/sprekker.

Oppsummering — **TG-2**

Boligen er fundamentert med plate på mark og ringmur. Det er registrert vertikale riss og sprekker i krypkjeller ved overgang mot brannskille mot naboer, samt vertikal riss/sprekk i grunnmur mot garasje og riss/sprekk ved overgang mellom dekke og grunnmur i bod/teknisk rom. I garasjen er det observert dekke med riss og sprekker. Riss og sprekker kan gi økt fare for inntrengning av fukt og bør følges opp med nærmere undersøkelser for å avklare årsak og behov for tiltak. På bakgrunn av registrerte avvik er bygningsdelen gitt TG-2. Det er ukjent om det er foretatt endringer etter byggeår.

6.3 Fuktsikring og drenering — TG-3

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Registrerte avvik

- Punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling
- Avvik registrert ved fuktsøk på overflater
- Påvist fukt/vanninntrengning som tyder på funksjonssvikt i fuktsikringen
- Forhøyet fuktnivå i vegg/gulv

Oppsummering TG-3

Boligen er oppført med vegger og rom under terreng. Ved fuktsøk på overflater ble det påvist høye fuktverdier ved nedre del av kjellervegger mot terreng, samt punktvis avflassing og salt-/kalkutslag på puss/maling ved flere vegger, herunder i garasjen. I krypkjeller er det påvist synlig fuktinnsig som tyder på funksjonssvikt i fuktsikringen. Alderen på boligen tilsier at drenering og fuktsikring kan være nær eller forbi forventet levetid. Manglende fungerende fuktsikring gir risiko for fortsatt fuktinntrengning, videre fuktskader på konstruksjoner og fare for muggsopp- og råteutvikling dersom forholdet ikke utbedres. På bakgrunn av påvist fuktinnsig og funksjonssvikt settes TG-3.

Saltutslag kommer som resultat av en transport av fuktighet i murvegger. Under fuktvandringen skjer en oppløsning av vannløslige salter. Disse saltene transporteres med vannet til utsiden av materialet. Her fordamper vannet bort, mens saltene utkrystaliseres i forskjellig former og farger. Den vanligste varianten er hvite utstående krystaller. Hvis saltutslagene er store, tyder dette på rikelig fukttransport. Risikoen for råtesopp i treverket er stor dersom slike vegger blir kledd inn.

Kostnadsestimat **100 000 - 200 000**

Drenere langs vegg mot terreng.

6.4 Rom under terreng TG-2

Type rom under terreng **Delvis innredet**

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv? **Nei**

Det var ikke mulig å utføre hulltaking da vegger ikke er utlektet.

Er det foretatt endringer etter byggeår? **Ukjent**

Registrerte avvik

- Punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på murflater
- Forhøyet fuktverdi i konstruksjonen
- Mangler tilknyttet ventilering.

Oppsummering TG-2

Boligen har delvis innredede rom under terreng. Det ble registrert punktvis avflassing og utfelling av salt-/kalkutslag på murflater, samt forhøyede fuktverdier i konstruksjonen. Det var ikke mulig å utføre hulltaking i vegger, da disse ikke er utlektet, og eventuelle endringer etter byggeår er ukjent. Registrerte fuktforhold er typiske for rom under terreng fra byggeåret og indikerer fuktbelastning i konstruksjonen. Dersom forholdene ikke følges opp, kan fukt over tid gi videre nedbrytning av murflater. Se pkt. Det vises til anbefalte tiltak under bygningsdelene Fuktsikring og drenering. Gjennomføring av disse tiltakene vil bidra til å redusere fuktbelastningen i kjeller. Ventilering av kjeller er ikke tilfredsstillende. I kjelleren ble det målt en relativ luftfuktighet på 64 % ved en lufttemperatur på 20 grader. Dette tilsvarer et duggpunkt på omtrent 13 grader.
Oppgitte avvik gis TG-2.

Tiltak: bedring av ventilasjon. Rehabilitering av vegger etter drenerende tiltak.

6.5 Terrengforhold TG-2

Er det foretatt endringer etter byggeår? **Ukjent**

Registrerte avvik

- Takvann ledes ikke bort fra boligen
- Ikke tilstrekkelig fall bort fra boligen/fare for vannansamling

Oppsummering **TG-2**

Terrenget rundt boligen har ikke tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren, noe som gir fare for vannansamling inntil konstruksjonen. I tillegg ledes ikke takvann tilstrekkelig bort fra boligen. Manglende bortledning av overflate- og takvann øker risikoen for fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner over tid. Det anbefales å etablere fall bort fra boligen og sikre kontrollert bortledning av takvann for å redusere ytterligere fuktinntrengning.
Oppgitte avvik gis TG-2.

6.6 Krypkjeller TG-2

Type krypkjeller **Krypkjeller uten mulighet for innvendig inspeksjon, Annet**

Adkomst til krypkjeller via luke i gulv i utebod hos en av naboene.

Er det foretatt endringer etter byggeår? **Ukjent**

Registrerte avvik

- Takvann ledes mot grunnmuren eller slippes ut nær grunnmuren med mangelfullt terrengfall
- Begrenset lufting / ventilering
- Det ble registrert vanndråper på undersiden av overliggende betongdekke.
- Lufteventiler fra kjellerrommene tilfører varm luft til krypkjelleren.

Er dette en risikokonstruksjon? **Ja**

Det gjøres oppmerksom på at krypkjellere er en særlig fuktutsatt konstruksjon, med risiko for skjulte skader. Utførte undersøkelser gir kun informasjon om undersøkte områder og gir ikke grunnlag for å utelukke eventuelle skjulte skader i konstruksjonen.

Oppsummering **TG-2**

Boligen har krypkjeller uten mulighet for innvendig inspeksjon, med adkomst via luke i gulv i utebod hos en av naboene. Krypkjeller er en særlig fuktutsatt konstruksjon med risiko for skjulte skader, og utførte undersøkelser gir kun informasjon om de undersøkte områdene. Det er registrert at takvann ledes mot eller slippes ut nær grunnmuren med mangelfullt terrengfall, begrenset lufting/ventilering, samt vanndråper på undersiden av det overliggende betongdekket. Videre tilfører lufteventiler fra kjellerrommene varm luft til krypkjelleren, noe som kan bidra til kondens. Samlet gir dette forhøyet fuktbelastning i konstruksjonen, og dersom forholdene ikke utbedres er det risiko for at skader oppstår. Grunnen mangler fuktsperre.
Det ble målt en relativ luftfuktighet på 77 % ved en lufttemperatur på 18 grader i krypkjelleren. Dette tilsvarer et duggpunkt på omtrent 14 grader, med kondensfare på overflater med temperatur på eller under dette nivået. Det ble registrert vanndråper på undersiden av betongdekket. Overflatetemperaturen ble ikke målt.
Oppgitte avvik gis TG-2.

Tiltak: det anbefales å etablere egnet fuktsperre på grunnen og lede ventilasjonsluften fra kjellerrommene direkte til friluft. Ventilasjons- og fuktforholdene i krypkjelleren må vurderes nærmere for å sikre en løsning som reduserer kondensproblemet. Organiske materialer i krypkjelleren må fjernes.

6.7 Yttervegg og fasade

TG-2

Type fasade/kledning	**Liggende kledning, Pusset fasade**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Eier opplyser at kledning i 2 etg. mot øst ble skiftet i 2025**
Hvem har utført arbeidet?	**Arbeider utført av fagfolk.**

Registrerte avvik

- Manglende eller utilstrekkelig lufting bak kledningen
- Kledning fra byggeår med værslitasje.

Oppsummering **TG-2**

Ytterveggene er oppført i Leca og trebindingsverk, med henholdsvis pussede flater og liggende trekledning. Eier opplyser at kledning i 2 etg. mot øst ble skiftet i 2025. Gjenstående kledning fra byggeår bærer preg av værslitasje.

Isolasjonsløsningen kunne ikke verifiseres, da den ligger skjult i konstruksjonen. Veggflatene ble inspisert fra bakkeplan, med begrenset mulighet for å avdekke feil og mangler i høyereliggende områder.
Det er registrert manglende eller utilstrekkelig lufting bak eldre kledning. Dette kan gi redusert uttørking av inntrengt nedbør og eventuell kondens, med økt risiko for fuktskader i veggkonstruksjonen. Lufteløsningen bak
kledningen fra 2025 og utførelsen av musetetting kunne ikke verifiseres på grunn av skjulte konstruksjoner.

Værslitasje og manglende eller utilstrekkelig lufting bak eldre kledning gis TG-2. Kledning fra 2025 gis TG-0.

6.8 Vinduer og dører

TG-2

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Nye vinduer tilknyttet 2 soverom i 2. etg. ble skiftet i 2025 (datert 2024). Vindusglass i øvrige vinduer, terrassedører og heve/skyvedør ble skiftet samtidig. Eier opplyser at garasjeport er skiftet sommer 2026.**
Hvem har utført arbeidet?	**Arbeider utført av fagfolk.**

Beskrivelse

Vinduer, terrassedører og heve/skyvedør med -lags glass og trekarmer.
Furu ytterdør med sikkerhetslås.
Leddport med elektrisk portåpner.

Registrerte avvik

- Vinduer og dører fra byggeår med elde og slitasje.

Oppsummering **TG-2**

Boligen har vinduer, terrassedører og heve/skyvedør med trekarmer, furu ytterdør med sikkerhetslås samt leddport med elektrisk portåpner. Vinduer tilknyttet to soverom i 2. etasje ble skiftet i 2025, og vindusglass i øvrige vinduer, terrassedører og heve/skyvedør ble skiftet i 2016. Garasjeport opplyses skiftet sommeren 2026. Vinduer og dører som gjenstår fra byggeår bærer preg av elde og slitasje, og det gis tilstandsgrad 2. Normal aldring og slitasje innebærer at det må påregnes vedlikehold og etter hvert utskifting av de eldste komponentene. Glass fra 2016 gis TG-1. Vinduer montert i 2025 gis TG-0.

6.9 Balkong, terrasse, platting: 2. etg. TG-2

Type	Balkong
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ukjent

Beskrivelse

Balkong i treverk, fundamentert til bygning.
Størrelse: 6,4 m².

Registrerte avvik

- Elde og slitasje.

Oppsummering **TG-2**

Balkongen er utført i treverk og fundamentert til bygningen, med et areal på 6,4 m². Ved befaringen ble det registrert elde og slitasje på konstruksjonen. Slitasjen er aldersbetinget og tilsier at det påregnes vedlikehold, og på sikt utskifting av slitte deler for å opprettholde funksjon og sikkerhet. Det er ukjent om det er foretatt endringer etter byggeår. Balkongen er moden for rehabilitering.

6.10 Balkong, terrasse, platting: 1. etg.: v/stue TG-3

Type	Takterrasse
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ukjent

Beskrivelse

Terrasse utført med elementdekke, fundamentert til bygning. Dekke med flislagte overflater.
Størrelse: 31 m².

Registrerte avvik

- Tekkingens vanntette sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
- Utbredt av løse fliser, samt at flere har sprukket.

Oppsummering	TG-3

Takterrassen på ca. 31 m² er utført med elementdekke fundamentert til bygningen, med flislagte overflater. Det er registrert utbredt forekomst av løse fliser, og flere fliser har sprukket. Tekkingens vanntette sjikt har dessuten nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Dersom avvikene ikke utbedres, er det risiko for ytterligere skader på flissjiktet og for inntrengning av vann i konstruksjonen. Utbedring av tekking og flisarbeider må påregnes.
Alder på tekking gis TG-2. Avvik tilknyttet løse fliser gis TG-3.

Kostnadsestimat	20 000 - 100 000

Terrassen er moden for rehabilitering.

6.11 Balkong, terrasse, platting: 1. etg.: v/inngangsparti TG-2

Type	Annet

Uteplass

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ukjent

Beskrivelse

Uteplass belagt med skiferstein.

Registrerte avvik

- Bom under skiferstein.

Oppsummering	TG-2

Uteplassen er belagt med skiferstein. Ved kontroll ble det registrert bom under skiferstein, noe som indikerer manglende heft mellom stein og underlag. Eventuell membrantekking er ukjent, da det ikke foreligger informasjon om dette. Dersom forholdet ikke utbedres, kan det på sikt medføre løse heller, økt risiko for vanninntrengning og videre nedbrytning av underliggende konstruksjon.
Oppgitt avvik gis TG-2.

6.12 Takkonstruksjon og loft TG-2

Type konstruksjon	Skråtak (Lukket konstruksjon-uten loft)

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ukjent

Registrerte avvik

- Usikkert om lufting av takkonstruksjonen er ivaretatt

Oppsummering **TG-2**

Taket er en lukket skråtakkonstruksjon uten loft, tekket med papp. Oppbygning og valgt løsning er ukjent da dette ligger skjult i konstruksjonen, og det er usikkert om luftingen av takkonstruksjonen er tilstrekkelig ivaretatt. Ved befaringen ble det ikke registrert forhold som ga grunnlag for å konkludere med mangelfull ventilering, men for eldre takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at ventileringen er begrenset sammenlignet med dagens byggeskikk. En sikrere vurdering av ventilasjonsforholdene vil normalt kunne oppnås ved kontroll i vinterhalvåret, da eventuelle tegn til kondens eller utilstrekkelig ventilering lettere kan avdekkes. Mangelfull lufting kan over tid medføre fuktopphopning og risiko for råteskader i konstruksjonen. Tilstandsgrad 2 gis grunnet konstruksjonens alder og usikkerhet knyttet til luftingen.

6.13 Taktekking TG-2

Type tekking	**Papp**
Inspisert fra	**Fra bakken**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Opplyst av eier: vet ikke annet enn at det er utført vedlikehold på hovedtak og tak over inngangsparti (bod, entre, toalett).**

Registrerte avvik

- Tekkingen har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
- Det er registrert grønt belegg på taktekkingen, antatt algevekst.

Oppsummering **TG-2**

Taktekkingen består av papp og er inspisert fra bakkenivå. Det er opplyst at det er utført vedlikehold på hovedtak og tak over inngangsparti, men tidspunkt for dette er ukjent. Det er registrert grønt belegg på takflatene, antatt algevekst, og tekkingen har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon sammenlignet med normal forventet levetid. Tilstandsgrad 2 gis på bakgrunn av alder og algevekst på takflatene. Dersom forholdene ikke følges opp, må det påregnes økt risiko for aldersrelaterte skader og behov for vedlikehold, reparasjon eller utskifting av taktekking og underliggende konstruksjoner på kortere eller lengre sikt.

6.14 Renner og nedløp TG-2

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Registrerte avvik

- Elde og slitasje.

Oppsummering	TG-2

Renner, nedløp og beslag er utført i stål. Det er registrert tegn til elde og slitasje på bygningsdelen, noe som er påregnelig ut fra alderen. Slitasjen innebærer økt risiko for redusert bortledning av takvann og etter hvert behov for utskiftning. Det anbefales å følge med på tilstanden og påregne vedlikehold eller utskiftning av renner og nedløp på sikt. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke ble stadfestet.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

6.15 Skorstein over tak — TG-IU

Inspisert fra	**Fra bakken**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Det er montert røyksuger på toppen av skorsteinen for å bedre trekken. Styring via bryter i sikringsskap. Funksjon er usikker.

Oppsummering	TG-IU

Skorstein over tak er inspisert fra bakkenivå. På toppen av skorsteinen er det montert røyksuger for å bedre trekken, med styring via bryter i sikringsskap. Funksjonen til røyksugeren er usikker og er ikke kontrollert. På grunn av begrenset tilkomst og manglende mulighet for nærmere kontroll er bygningsdelen gitt tilstandsgrad TG-IU (ikke undersøkt).

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen — TG-IU

Type pipe	**Elementpipe**
Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Oppsummering	TG-IU

Plassbygde peiser med parafindel.

Boligen har elementpipe. Det er ikke framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet nyere enn fem år, og det er ukjent om det er foretatt endringer etter byggeår. Ildsted og pipe er ikke vurdert eller røykprøvd av bygningssakkyndig. Det forutsettes at de branntekniske kravene er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesenet med hensyn til funksjonalitet og kvalitet.

6.17 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Når ble arbeidet utført?	**Ukjent årstall.**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med finerte fronter, laminat benkeplater, oppvaskkum, ventilator, fliser over benk, belysning under overskap, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og komfyr.

Oppsummering overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkeninnredningen består av finerte fronter, laminat benkeplater, oppvaskkum, ventilator, fliser over benk og belysning under overskap, samt oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap og komfyr. Det er foretatt endringer etter byggeår, men tidspunktet for arbeidet er ukjent. Innredningen fremstår med normal elde og slitasje sett i forhold til alderen. Tilstandsgraden er satt til TG-2 som følge av alder og slitasje, og det må påregnes utskifting og oppgradering over tid.

Avtrekk

Type avtrekk	**Mekanisk**

Registrerte avvik

- Redusert effekt

Oppsummering avtrekk **TG-2**

Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekk via kjøkkenventilator. Det er registrert redusert effekt på avtrekket, og bygningsdelen gis TG-2 grunnet elde og slitasje. Redusert avtrekkseffekt kan gi dårligere fjerning av matos og fukt, og det må påregnes utskiftning eller utbedring av ventilatoren.

6.18 Toalettrom: 2. etg.

Toalettrom/innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Separat wc med toalett, veggspeil og servant.

Registrerte avvik

- Eldre sanitærutstyr.

Oppsummering toalettrom/innredning **TG-2**

Toalettrommet er utstyrt med toalett, servant og veggspeil. Modent for rehabilitering.
Sanitærutstyret er av eldre dato, og det må påregnes behov for utskiftning som følge av alder og slitasje.
TG-2 er satt på bakgrunn av alder.

Ventilasjon

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Registrerte avvik

- Kun lufteventil i yttervegg, eller oppdriftsventilasjon (naturlig)

Oppsummering ventilasjon **TG-2**

Toalettrommet har naturlig ventilasjon med kun oppdriftsventilasjon. Dette er en eldre løsning som gir begrenset luftutskifting sammenlignet med dagens krav til mekanisk avtrekk. Manglende tilfredsstillende ventilasjon kan medføre fuktopphopning og økt risiko for kondens og muggdannelse over tid. TG-2 er satt på bakgrunn av at ventilasjonsløsningen ikke tilfredsstiller dagens anbefalte nivå.

6.19 Toalettrom: 1. etg.

Toalettrom/innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår? **Ukjent**

Beskrivelse

Separat wc med toalett, veggspeil og servant.

Registrerte avvik

- Eldre sanitærutstyr.

Oppsummering toalettrom/innredning **TG-2**

Toalettrommet er utstyrt med toalett, servant og veggspeil. Modent for rehabilitering.
Sanitærutstyret er av eldre dato, og det må påregnes behov for utskiftning som følge av alder og slitasje.
TG-2 er satt på bakgrunn av alder.

Ventilasjon

Type ventilering **Naturlig ventilasjon**

Registrerte avvik

- Kun lufteventil i yttervegg, eller oppdriftsventilasjon (naturlig)

Oppsummering ventilasjon **TG-2**

Toalettrommet har naturlig ventilasjon med kun oppdriftsventilasjon. Dette er en eldre løsning som gir begrenset luftutskifting sammenlignet med dagens krav til mekanisk avtrekk. Manglende tilfredsstillende ventilasjon kan medføre fuktopphopning og økt risiko for kondens og muggdannelse over tid. TG-2 er satt på bakgrunn av at ventilasjonsløsningen ikke tilfredsstiller dagens anbefalte nivå.

6.20 Etasjeskille og gulv på grunn TG-2

Type **Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag, Annet**

Elementdekke

Beskrivelse

Dekke og etasjeskillere fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.
"Knirk", skjevheter og ujevnheter ble registrert.
2. etg.: lokalt avvik er målt opp til 15 mm. Totalt avvik er målt opp til 25 mm.
1. etg.: lokalt avvik er målt opp til 20 mm. Totalt avvik er målt opp til 37 mm.
Kjeller: lokalt avvik er målt opp til 20 mm. Totalt avvik er målt opp til 40 mm

Oppsummering **TG-2**

Etasjeskille er utført som trebjelkelag, elementdekke og støpt gulv på grunn. Konstruksjonen fremstår i normal forventet stand ut fra visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr, og det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Det ble imidlertid registrert knirk, skjevheter og ujevnheter, med målte lokale avvik opp til 20 mm og totale avvik opp til 40 mm i kjeller. Avvikene vurderes å ha sammenheng med byggemåte og alder, og innebærer hovedsakelig en bruksmessig/estetisk ulempe. Full retting av gulvskjevheter vil kreve oppretting av gulvflatene. Knirk, samt skjevheter gis TG-2.

6.21 Avløpsrør TG-2

Type avløpsrør	**Plast**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Opplyst av eier: sameiet har skiftet avløpsrør under nabohus og ut mot kum. Utbedret av fagfolk.**

Beskrivelse

Adkomst til stakepunkt i bod/teknisk rom.

Registrerte avvik

- Avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Videre bemerkes at bunnledning av den årsak ikke er kontrollert.
Avløpsrørene er utført i plast, med adkomst til stakepunkt i bod/teknisk rom. På grunn av alderen har avløpsledningene nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Det må påregnes at deler av anlegget vil kunne få behov for utbedring eller utskifting i tiden fremover. Ved eventuelle oppgraderinger av wc/våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.
TG-2 gis grunnet alder.

6.22 Vannledninger TG-2

Type vannledninger	**Kobber, Plast**
Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	**Ja**

Ingen avvik ble registrert på befaringsdagen.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse

Arbeider i forbindelse med utskifting av varmtvannsbereder.
Opplyst av eier: lekkasje i vannrør for mange år siden (mellom toalett og bad i 2. etg., og i tak mellom stue og kjøkken). Utbedret av fagfolk.

Registrerte avvik

- Vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Vannledninger er utført i kobber. Hovedstoppekran ble lokalisert og funksjonstestet uten at det ble registrert avvik på befaringsdagen. Det er opplyst om endringer etter byggeår i forbindelse med utskifting av varmtvannsbereder. Vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og det må påregnes at skader og lekkasjer kan oppstå. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen. Røranlegget er for øvrig ikke nærmere vurdert, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
TG-2 gis grunnet alder.

6.23 Elektrisk

Beskrivelse

Skrusikringer.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, fasttilkobling**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Ikke besvart**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Ikke besvart**

Oppsummering

Det elektriske anlegget er utført med skrusikringer. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste fem årene, og det er ikke fremlagt samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført etter 01.01.1999. Kursfortegnelse foreligger, og det ble ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader på synlige kabler, brytere eller elektrisk utstyr. Manglende dokumentasjon gjør at anleggets tilstand og lovlighet ikke fullt ut kan vurderes, og det anbefales at manglende samsvarsdokumentasjon fremskaffes og at anlegget kontrolleres av autorisert elektriker.

Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Oppgraderinger må påregnes.
Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.24 Varmtvannsbereder TG-IU

Volum (liter)	200
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	Ukjent alder

Oppsummering TG-IU

For fullverdi kontroll av varmtvannsbereder, må dette utføres av en autorisert rørlegger. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut ifra en gjennomsnittsbetraktning. Varmtvannsbereder på 200 liter er plassert i bod/teknisk rom i kjeller. Berederens alder er ukjent, og tilstandsgrad er ikke gitt da det ikke foreligger tilstrekkelig informasjon til å vurdere alder og tilstand nærmere.

6.25 Skadedyr og fuktkrevende insekter TG-IU

Beskrivelse

Eier har ikke opplyst om innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende.

Oppsummering TG-IU

Eier har ikke opplyst om forekomst av insekter eller skadedyr som skjeggkre, maur, biller, mus eller rotter i boligen eller på eiendommen. Bygningsdelen er ikke nærmere undersøkt og gis derfor ingen tilstandsgrad.

6.26 Oljetank — TG-3

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Beskrivelse

Opplyst av eier: oljetank i glassfiber ligger over mark under utvendig gangområde på østsiden. Aldri tatt i bruk og aldri hatt olje i seg.

Oppsummering — TG-3

I krypkjeller er det en oljetank i glassfiber som er plassert over mark under utvendig gangområde på østsiden. Ifølge eier er tanken aldri tatt i bruk og har aldri inneholdt olje. Tanken er ikke verifisert med hensyn til tilstand, forskriftsmessig sanering, og det foreligger ingen dokumentasjon på dette. Forskriften forbyr bruk av fossil fyringsolje, og oljetanker som ikke er i bruk skal som hovedregel saneres eller fjernes. Manglende dokumentasjon og uavklart status innebærer risiko for at tanken må fjernes eller saneres, med tilhørende kostnader for eier. Ytterligere undersøkelser anbefales. Ingen dokumentasjon på oljetankens tilstand gis TG-3 (ref. NS3600:2025).

Kostnadsestimat	**Under 20 000**

Ytterligere kostnader kan påløpe.

6.27 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Beskrivelse

Det er etablert spalter i vinduer.

Oppsummering — TG-1

Boligen har naturlig ventilasjon, supplert med spalteventiler i vinduene. Det er ikke foretatt endringer av ventilasjonen etter byggeår. Løsningen vurderes som normal for byggeår og boligtype.

6.28 Våtrom: 2. etg.: Bad

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	Nei
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ukjent

Overflater

Type vegg	Flis

Flislagte overflater.

Type gulv	Flis

Flislagte overflater.

Beskrivelse

Bom bak flere gulvliser.

Registrerte avvik

- Bom under flis

Oppsummering overflater **TG-2**

Våtrommet har flislagte overflater på både gulv og vegger. Ved kontroll ble det registrert bom bak flere gulvfliser. Bom indikerer manglende heft mellom flis og underlag, noe som over tid kan medføre løse eller sprukne fliser.
TG-2 gis grunnet elde og oppgitt avvik.

Fallforhold

Beskrivelse

Det ble utført stikkprøvemåling av fall til sluk i to retninger. Målingene viser et fall som er noe mindre enn anbefalt. Fall på gulv mot sluk i dusjsone var ikke mulig å kontrollere grunnet overdekning av dusjkabinett.

Registrerte avvik

- Fall på gulv mot sluk er ikke tilfredsstillende.

Oppsummering fallforhold **TG-2**

Det ble utført stikkprøvemåling av fall til sluk i to retninger, og målingene viser et fall som er noe mindre enn anbefalt. Fall mot sluk i dusjsonen var ikke mulig å kontrollere på grunn av overdekning fra dusjkabinett. Utilstrekkelig fall mot sluk gir økt risiko for at vann blir stående på gulvet og ikke ledes effektivt til sluk, noe som over tid kan øke faren for fuktskader.
Oppgitte avvik gis TG-2.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	Tettesjikt med ukjent utførelse

Type sluk	Plast

Slukløsning fra byggeår.

Registrerte avvik

- Membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader
- Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i delevegg i dusjsone.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-3

Våtrommet har tettesjikt av ukjent utførelse og slukløsning i plast fra byggeår. Membran/tettesjikt vurderes som teknisk utdatert og det er registrert mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i delevegg i dusjsonen. Både tettesjiktets alder og de påviste svakhetene medfører høy risiko for fuktinntrengning og skjulte fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. På bakgrunn av dette er bygningsdelen gitt tilstandsgrad 3, og utbedring med etablering av nytt tettesjikt og sluk etter gjeldende krav anbefales.

Kostnadsestimat	200 000 - 500 000

Rehabilitering av våtrommet.

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjkabinett, Baderomsinnredning med servant

Beskrivelse

Bad med dusjkabinett i herdet glass, baderomsinnredning med malte fronter og laminat benkeplate med servant.

Registrerte avvik

- Baderomsinnredning med elde og slitasje.

Oppsummering sanitærutstyr	TG-2

Badet er utstyrt med dusjkabinett i herdet glass og baderomsinnredning med malte fronter og laminat benkeplate med servant. Baderomsinnredningen bærer preg av elde og slitasje. Innredningen er gitt TG-2 og må påregnes utskiftet ved en fremtidig oppgradering av våtrommet.

Ventilasjon

Type ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Registrerte avvik

- Kun lufteventil i yttervegg/oppdriftsventilasjon (naturlig)

Oppsummering ventilasjon	TG-2

Våtrommet ventileres naturlig ved hjelp av lufteventil i yttervegg (oppdriftsventilasjon). Løsningen tilfredsstiller ikke dagens krav til ventilering av våtrom, der mekanisk avtrekk forventes. Det er heller ikke registrert luftespalte ved dørterskel for tilførsel av erstatningsluft. Utilstrekkelig luftutskifting gir økt risiko for fuktopphopning, kondens og muggdannelse over tid. TG-2 er satt på bakgrunn av disse avvikene.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik på befaringsdagen. Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-1

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsonen, uten at det ble påvist avvik på befaringsdagen. Våtsoner og risikoområder er kontrollert med fuktindikator, uten registrering av skadelig eller unormal fukt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	**Dokumentasjon er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)**

Beskrivelse

Utførte arbeider med manglende dokumentasjon gis TG-2.

6.29 Våtrom: Kjeller: Vaskerom

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Overflater

Type vegg	**Malt overflate**
Type gulv	**Belegg**

Registrerte avvik

- Flere vegger med salt/kalkutslag.
- Gulvbelegg med bruksslitasje.

Oppsummering overflater	TG-2

Våtrommet har malte veggflater og gulvbelegg. Det er registrert salt-/kalkutslag på flere vegger. Gulvbelegget har bruksslitasje. Avvikene medfører isolert sett ikke nedsatt funksjon på kort sikt, men salt-/kalkutslag bør følges opp for å avdekke eventuell underliggende fuktproblematikk, og overflatene bør påregnes utbedret ved renovering av rommet.
Oppgitte avvik gis TG-2.

Fallforhold

Oppsummering fallforhold	TG-1

Fall på gulv mot sluk er tilfredsstillende.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Våtromsbelegg på gulv**
Type sluk	**Plast**

Slukløsning fra byggeår.

Registrerte avvik

- Membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-3**

Tettesjiktet på gulvet består av våtromsbelegg med plastsluk fra byggeåret. Membran/tettesjikt vurderes som teknisk utdatert ettersom det er fra før år 2000, og det foreligger høy risiko for svikt i tettesjiktet. Dersom tettesjiktet ikke utbedres, er det fare for at fukt trenger ned i underliggende konstruksjoner og gir fuktskader. På bakgrunn av alder og tilstand er bygningsdelen gitt tilstandsgrad 3.

Kostnadsestimat **200 000 - 500 000**

Rehabilitering av våtrommet.

Sanitærutstyr

Type utstyr **Annet**

Tørkeskap, samt skapinnredninger m/utslagskum.

Beskrivelse

Vaskerom med tørkeskap, opplegg for vaskemaskin, skapinnredninger med finerte fronter og heldekkende utslagskum.

Registrerte avvik

- Eldre tørkeskap og skapinnredninger/utstyr.

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Vaskerommet er utstyrt med tørkeskap, opplegg for vaskemaskin og skapinnredninger med finerte fronter samt heldekkende utslagskum. Tørkeskap og skapinnredninger er av eldre dato og bærer preg av alder og slitasje. På grunn av alderen må det påregnes behov for utskifting eller oppgradering av utstyret over tid.
Oppgitt avvik gis TG-2.

Ventilasjon

Type ventilasjon **Mekanisk avtrekk**

Registrerte avvik

- Mekanisk avtrekk i grunnmur leder inn til krypkjeller.

Oppsummering ventilasjon **TG-3**

Våtrommet er utstyrt med mekanisk avtrekk. Ved befaringen ble det registrert at avtrekket i grunnmur leder inn til krypkjelleren, og ikke ut i det fri. Dette medfører at fuktig avtrekksluft tilføres krypkjelleren, med risiko for fuktopphopning, kondens og påfølgende skader på konstruksjonene. Forholdet vurderes som et vesentlig avvik, og det anbefales at avtrekket legges om slik at luften føres ut i det fri.
Oppgitt avvik gis TG-3.

Kostnadsestimat **Under 20 000**

Bedring av ventilasjon.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført. Dusj er ikke etablert i rommet.
Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder. Måling med fuktindikator påviste forhøyede verdier ved nedre del av vegger grunnmur. For ytterligere beskrivelse se pkt. "Fuktsikring og Drenering".

Registrerte avvik

- Fuktindikasjoner i overflater på våtrommet med skaderisiko

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-2**

Hulltaking er ikke utført, og det er ikke etablert dusj i rommet. Ved kontroll med fuktindikator ble det påvist forhøyede verdier i nedre del av vegger mot grunnmur, noe som indikerer fuktbelastning i overflatene. For nærmere beskrivelse vises det til punktet «Fuktsikring og drenering».
Fuktindikasjonene medfører skaderisiko i tilliggende konstruksjoner.
Oppgitt avvik gis TG-2.

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon? **Dokumentasjon er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)**

Beskrivelse

Utførte arbeider med manglende dokumentasjon gis TG-2.

6.30 Radon TG-2

Beskrivelse

Radonmåling.

Oppsummering **TG-2**

Det er ikke utført radonmålinger i boligen.
Oppgitt avvik gis TG-2 (ref. NS3600).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

6.31 Gulv TG-2

Beskrivelse

Overflater: tregulv, belegg, tregulv, teppe og laminat.

Oppsummering **TG-2**

Overflatene i boligen består av tregulv, belegg, teppe og laminat. Det er registrert bruksslitasje i flere rom. Slik slitasje er normalt for boligens alder og bruk, men kan over tid medføre behov for oppgradering av overflater.
Oppgitt avvik gis TG-2. Gulv gis TG-1 og TG-2.

6.32 Vegger TG-2

Beskrivelse

Overflater: malte flater, malt strie, tapet og panel.

Oppsummering **TG-2**

Overflater innvendig består av malte flater, malt strie, tapet og panel. Flere vegger har bruksslitasje. Dette er normal slitasje for boligens alder og medfører i hovedsak et vedlikeholds- og oppussingsbehov.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger.

6.33 Himlinger TG-2

Beskrivelse

Overflater: malte flater og malt strie.

Oppsummering **TG-2**

Overflater i boligen består av malte flater og malt strie. Det er registrert normal bruksslitasje og tegn til elde i tråd med boligens alder. TG-2 er satt på bakgrunn av dette. Overflatene fremstår som brukbare, men det må påregnes vedlikehold og oppussing ved behov.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger.

6.34 Innerdører TG-2

Beskrivelse

Finerte innerdører. 1 med glass.
Skyvedør.

Oppsummering **TG-2**

Boligen har finerte innerdører, hvorav én med glass, samt skyvedør. Dørene bærer preg av normal elde og slitasje sett i forhold til alderen. Flere dørblad subber mot karm/terskler. Ved manglende utbedring kan dette medføre økt slitasje på dørblad og karmer samt redusert funksjon.
Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppgraderinger må påregnes.

6.35 Annet fast inventar TG-2

Beskrivelse

Garderobeskap.
Plassbygd benk i hobbyrom.

Oppsummering **TG-2**

Boligen har garderobeskap og en plassbygd benk i hobbyrommet. Inventaret bærer preg av normal elde og slitasje sett i forhold til byggeår. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet elde og slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppgraderinger må påregnes.

6.36 Utendørs

Beskrivelse

Utekran (ikke frostsikker).
Utelys.
Utestrøm.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt.

6.37 Utvendig solavskjerming TG-2

Beskrivelse

Markise.

Oppsummering **TG-2**

Boligen er utstyrt med markise. Markisen bærer preg av værslitasje og gis på bakgrunn av dette tilstandsgrad 2. Ved manglende vedlikehold må det påregnes behov for utbedring eller utskifting over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Markise er moden for utskifting.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 29.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Primera	Oppdragsnr.	125260190
Addresse	Arthur Nordlies vei 5 C		
Postnr.	0956	Sted	OSLO
Selgers navn	Henrik Lund-Hanssen		
Selgers navn	Håkon Lund-Hanssen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Arv i sep-2026

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If Skadeforsikring

Polise/avtalenr.:

3455706

Våtrom

Initialer selger:
H L
H L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noe kjellerlukt i vaskerom nede.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

1. Sameiet har skiftet avløpsrør under nabohus og ut mot kum. 2. Lekkasje i vannrør for mange år siden (mellom toalett og bad i 2. etg., og i tak mellom stue og kjøkken). Forsikringssak. Utbedret av fagfolk.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vet ikke.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Vet ikke annet enn at det er utført vedlikehold på hovedtak og tak over inngangsparti (bod, entre, toalett).

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vet ikke

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet glass i alle vinduer, inkl. terrassedør/vindu, rundt 10 år siden (??). Skiftet vinduer og kledning i 2 etg mot øst i 2025.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vet ikke

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Litt løsning av puss gjennom årene på murvegg i vaskerom/bod nede.

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Oljetank i glassfiber ligger over mark under utvendig gangområde på østsiden. Aldri tatt i bruk og aldri hatt olje i seg.

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet garasjeport sommer 2026.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Tror det var produsent/ importør av port.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige kommentarer:

Vi flyttet hjemmefra (herfra) på 80-tallet, og har ikke førstehåndskunnskap om hva som er gjort og når. Det vi har blitt fortalt, har vi kommentert i dette skjemaet etter beste evne.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 29.09.2026

Signert av *Henrik Lund-Hanssen*

Signert av *Håkon Lund-Hanssen*

Initialer selger:
H L
H L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Sommervedlikehold 2026

I fjor startet F, **så i år starter**

Hus	Uke	Startdato
G	16-17	13. april
H	18-19	27. april
A	20-21	11. mai
B	22-23	25. mai
C	24-25	08. juni
D	26-27	22. juni
E	28-29	06. juli
F	30-31	20. juli
G	32	03. august
H	33	10. august
A	34	17. august
B	35	24. august
C	36	31. august
D	37	07. september
E	38	14. september
F	39	21. september

Følgende oppgaver skal utføres

- Klipping av de store plenene utenfor husene/hagene våre.
- Klipping av den lille miniplenen i forlengelsen av gangveien mellom husene (til venstre for furutreet).
- Klipping av den lille firkanten med plen ved rundkjøringen, ved siden av parkeringsplassene mot naboen.
- Klipping av den smale stripen med plen som går ned langs veien (rundt svingen)
- Skråningen utenfor hekken er ikke lenger nødvendig å klippe. Der klippet man tidligere med livet som innsats, og det bør ikke være nødvendig. Her kan insekter få kose seg i naturlig blomstereng.
- Klipping av rundkjøringen er egentlig ikke vårt ansvar, men vi oppfordrer likevel til å
- ta den med. Det er kommunen som har ansvaret, men de klipper ganske mye sjeldnere enn vi gjør.

- Hovedregelen er én klipp i uka.
- Luking av fellesbedene langs gangveien inn mellom husene.
- Stusser langs gangveien ned mot søppelkassene, det gror lett litt til i svingen.
- Vanning ved behov.
- Husk lov om helgedagsfred. Ikke klipp søndag og helligdager.

Måkeliste 2026-2027

Vi starter i år med H, ettersom G startet i fjor.

Hus	**Uke**	**Startdato**
H	44-45	26. oktober
A	46-47	9. november
B	48-49	23. november
C	50-51	7. desember
D	52-1	21. desember
E	2-3	4. januar
F	4-5	18. januar
G	6-7	1. februar
H	8	15. februar
A	9	22. februar
B	10	02. mars
C	11	08. mars
D	12	15. mars
E	13	22. mars
F	14	29. mars
G	15	5. april

Vaktskiftet er søndag/mandag.

Følgende oppgaver skal utføres

- Måke gangvei ned til postkassene og videre til søppelkassene fra fellesområdet
- Måke rundt søppelkassene, samt se at det er fremkommelig
- Måke ned til veien (spesielt viktig før søppeltømming)
- Fjerne snøen som brøytebilen legger fra seg inn til gangveiene
- Strø gangveiene når det er glatt
- Vaktmesterkompaniet kan treffes på telefonnummer 02317, vi har kundenummer 100013

AVTALE FOR SAMEIET ARTHUR NORDLIESVEI 5 M.V.

1. Avtaleparter er eierne av gnr. 93, bnr. 521 til 528 med tilliggende åttendeparter av bnr. 138, og sameiet består av bnr. 138 som er de fellesarealer, lekearealer, bil-oppstillingsplasser og adkomstveier som tilligger eiendommene. Partene har ikke forkjøps-, innløsnings- eller oppløsningsrett.

2. Enhver sameier plikter å holde sin gangvei langs inngangsdørsiden ved like og besørge måking og strøing, slik at innenforliggende sameiere uhindret kan benytte denne. Øvrige gangveier og parkeringsplass/plass foran garasjene pliktes vedlikeholdt, måkt og strødd etter slik ordning sameiet finner mest tjenlig, likeså anordning, drift og vedlikehold av utelys ved avkjørsel fra hovedvei og gangvei mellom husene.

3. Sameiet plikter å foreta finplanering, tilsåing og beplantning av fellesarealet, samt etablere lekeplass og komme til tjenlig ordning både mht. etablering og vedlikehold av dette.

4. Sameiet plikter å få oppsatt tørkestativer, postkasser og søppelkasser (med skjerming) av slik felles type og på slike steder som finnes mest tjenlig og minst sjenerende for beboerne.

5. Det tilligger en rett for bnr. 525 i bnr. 521, bnr. 526 i bnr. 522, bnr. 527 i bnr. 523, bnr. 528 i bnr. 524 til bruk av en av garasjeplassene i respektive bnr. Garasjene kan adskilles med nettinggjerde, og garasjene må ikke brukes som reparasjonssted for biler o.l. Lysarmatur på garasjene skal være ensartet for alle parsellene og behandles etter reglene i punkt 2, siste ledd.

6. Hver sameiers garasjeplass etter foregående punkt pliktes brukt for parkering av egen bil. I tillegg disponerer hver enhet en oppmerket uteparkeringsplass for gjesteparkering, ev. for eget bruk i den utstrekning sameieren har behov for parkeringsplass for 2 biler. Ingen av parkeringsplassene må belemres med lastebiler, campingvogner og/eller benyttes som lagerplass. Likeså må annet felles eller eget areal ikke belemres med bohave o.l. for lagring.

7. Vedlikehold av garasjeport og -vegg påligger de respektive to brukere i fellesskap. Hver sameier plikter å vel vedlikeholde sine fasader, og slik at det ensartede preg opprettholdes. Endringer av eksteriørmessig karakter krever 3/4 flertall i sameiemøte.

./2

8. Sameierne, samt deres husstander og eventuelle leieboere (fremleietagere) plikter å vise vanlige hensyn til de øvrige beboere i sameiet.

9. Sameiemøte holdes hvert år innen utgangen av april måned, og ellers når minst 4 av sameierne ønsker det og med 14 dagers varsel hvor fellesanliggender etter denne kontrakt og eventuelle senere vedtatte bestemmelser behandles, og hvor det hvert år velges et utvalg på to av sameierne til administrasjon og beslutninger vedrørende sameiets daglige drift. Hver sameier har en stemme. Ved stemmelikhet ved valg av utvalgsmedlemmer trekkes lodd. Valg eller gjenvalg kan ikke nektes. Ved stemmelikhet i utvalget, har den dobbeltstemme som er valgt med flest stemmer.

10. Omkostninger vedrørende den felles drift fordeles likt på sameierne, og innkreves av utvalget som oppretter egen bankkonto for formålet. For vanlig drift kan kreves a konto innbetalinger, og for på forhånd vedtatte betydelige investeringer kan kreves forhåndsinnbetalinger.

11. Vedtektsendringer krever 3/4 flertall i sameiemøte.

12. For øvrig gjelder sameieloven av 1965 med senere endringer.

Oslo, den 1980

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HOLBERGGT. 9 — OSLO 1 — TLF. 20 20 00

KA/SBR

KOPI

Oslo, den 23.2.83

FERDIGATTEST

(for nybygg og større arbeider)

Arbeidsstedet
Gnr.93, bnr.523, Arthur Nordlies vei 5 C, Oslo 9

Journalnr.
78/396

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende befaringsdato
26.1.83

Bygningens art
Del av rekkehus

Byggherre
Torlaug og Tor [illegible]und Hansen, Arthur Nordlies vei 5 C, Oslo 9

Byggemester
Ark.ene Meinich og Solbakken A/S, Bogstadveien 6, Oslo 3

Ansvarshavende
Siv.ing. K.I. Brinden, Parkveien 62, Boks 2402, Oslo 2

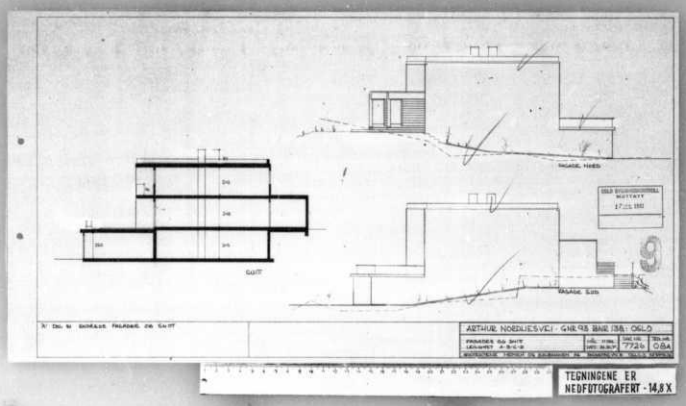
Overnevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

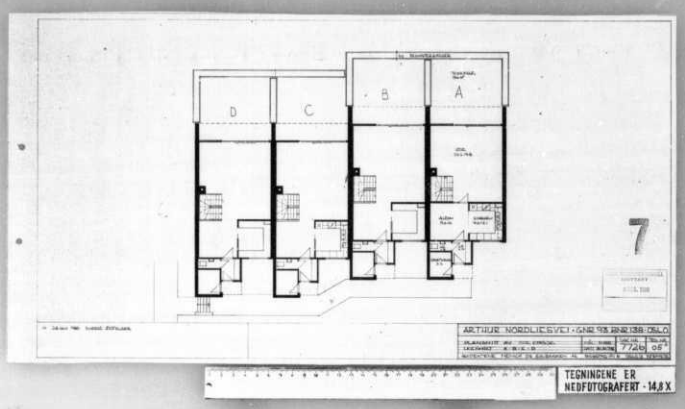
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

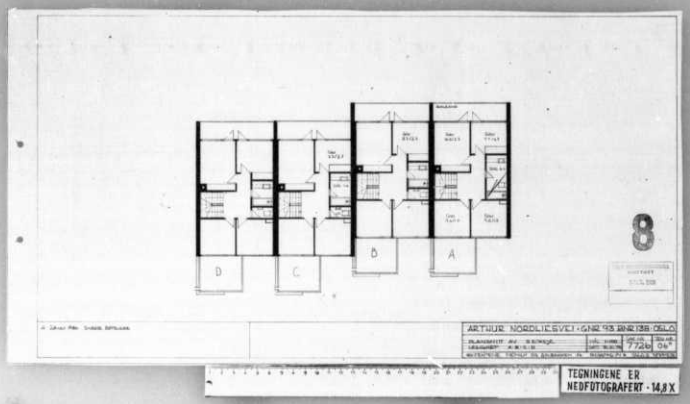
For bygningssjefen

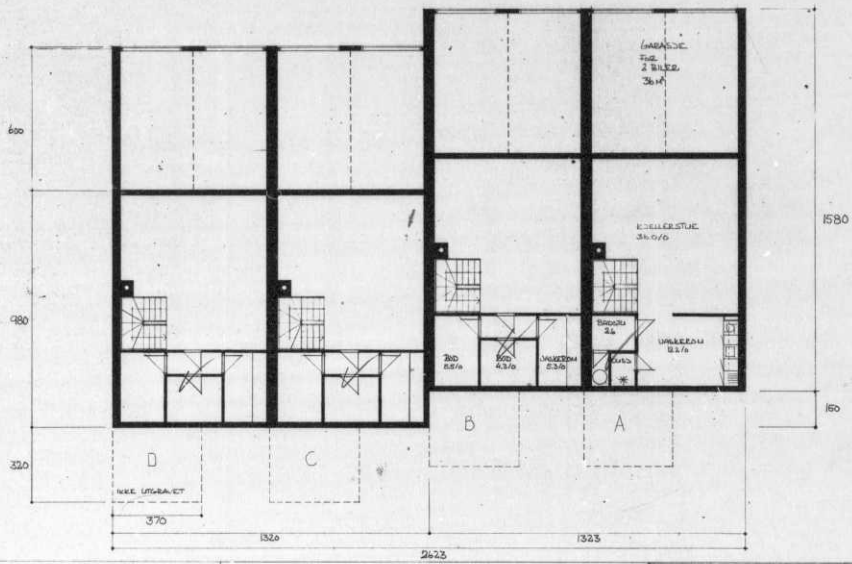
Kr. Andersen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pkt. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.


SNITT
FASADE NORD
FASADE ØST
9
ARTHUR NOERLIESVEI - GNR 98 BNR 138 - OSLO
FASADER OG SNITT
7725
084
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X


D
C
B
A
7
ARTHUR NORDLIE SVEI - GNR 105 BNR 138 OSLO
7726
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X


8
D
C
B
A
ARTHUR NORDLIE SVEI - GNR 93 BNR 138 - OSLO
7726
06
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X



6

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
6 DES. 1980

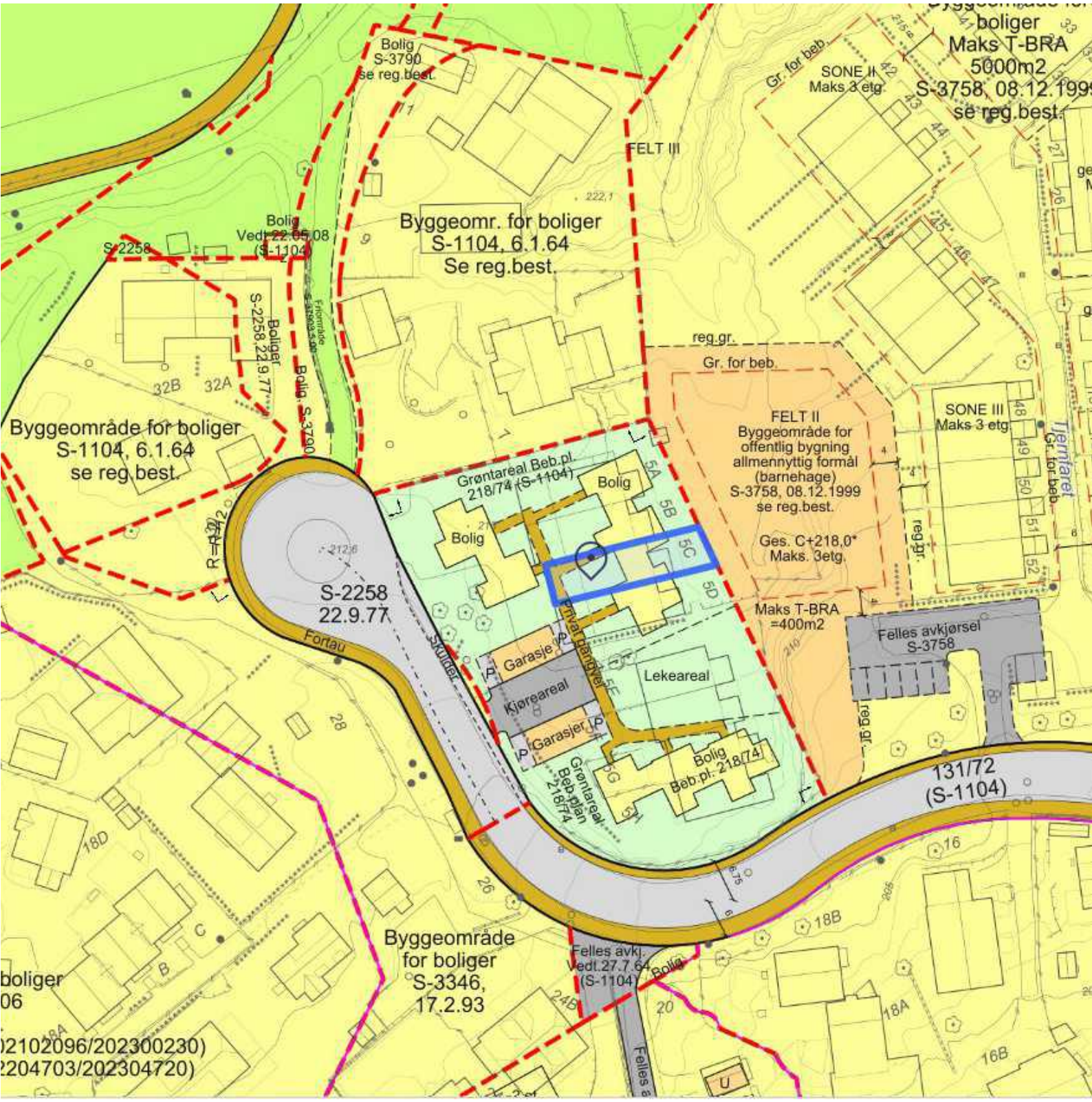
A 28.NOV 1980 DIVERSE ENDRELSER

ARTHUR NORDLIESVEI · GNR 93 BNR 138 · OSLO

PLANSNITT AV KJELLER	M/L 1:100	SAK NR. 7726	TEG. NR. 04 A
LEILIGHET A · B · C · D	DATO 30.04.78		

ARKITEKTENE MEINICH OG SOLBAKKEN AS BOGSTAD VEI 8 OSLO 3 TLF 61 19 72

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X


Bolig
S-3790
se reg.best.
FELT III
Byggeomr. for boliger
S-1104, 6.1.64
Se reg.best.
Gr. for beb.
SONE II
Maks 3 etg.
boliger
Maks T-BRA
5000m2
S-3758, 08.12.1999
se reg.best.
Bolig
Vedt 22.05.08
(S-1104)
S-2258
Boliger
S-2258 22.9.77
Bolig S-3790
reg.gr.
Gr. for beb.
FELT II
Byggeområde for
offentlig bygning
allmennyttig formål
(barnehage)
S-3758, 08.12.1999
se reg.best.
Ges. C+218,0*
Maks. 3etg.
SONE III
Maks 3 etg.
Tjernlaret
Gr. for beb.
Byggeområde for boliger
S-1104, 6.1.64
se reg.best.
Grøntareal Beb.pl.
218/74 (S-1104)
Bolig
Bolig
5A
5B
5C
5D
5E
5F
5G
S-2258
22.9.77
Fortau
Skulder
Privat fellesvei
Garasje
Kjøreareal
Garasjer
Lekeareal
Grøntareal
Beb.plan
218/74
Bolig
Beb.pl. 218/74
Maks T-BRA
=400m2
Felles avkjørsel
S-3758
131/72
(S-1104)
Byggeområde
for boliger
S-3346,
17.2.93
Felles avkj.
Vedt.27.7.64
(S-1104)
Bolig
Felles a
boliger
06
02102096/202300230)
2204703/202304720)

enova

Energiattest



Adresse **Arthur Nordlies vei 5C, 0956 OSLO**	
Dato for energimerking **02.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-362867**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80819587**
Gårdsnummer **93**	Bruksnummer **523**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1980**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **176,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **176,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **210,93**

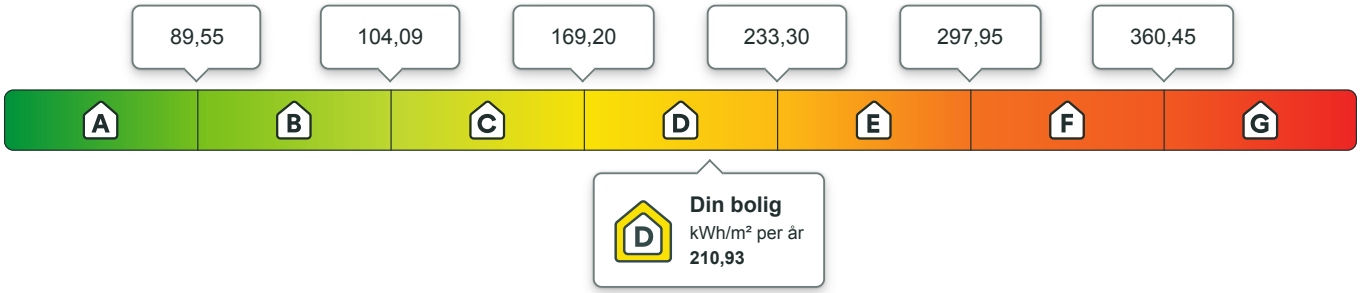
Arthur Nordlies vei 5C, 0956 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
37 124,13	**210,93**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Arthur Nordlies vei 5C, 0956 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Arthur Nordlies vei 5C, 0956 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 3: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 4: 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 varmeanlegg

Tiltak 5: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: 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: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 22: 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.


7
5A
5B
5C
5D
5E
5F
Arthur Nordlies vei
Temakart
Tegne og måle
Del kart
Lag kart
Hjelp

Arthur Nordlies vei 5C

Nabolaget Ammerudskogen - vurdert av 140 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Rødtvet skole (1-7 kl.) 440 elever, 33 klasser	9 min 0.7 km
Nordtvet skole (1-7 kl.) 419 elever, 26 klasser	14 min 1.2 km
Ammerud skole (1-7 kl.) 584 elever, 27 klasser	18 min 1.4 km
Grorud skole (1-7 kl.) 315 elever, 17 klasser	19 min 1.6 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 438 elever, 30 klasser	6 min 0.4 km
Bjerke videregående skole 464 elever	6 min 4.2 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	9 min 4.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Flaen Totalt 8 ulike linjer	7 min 0.6 km
Ammerud Linje 4, 5	9 min 0.7 km
Grorud stasjon Linje L1	8 min 3.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 10.1 km
Oslo Gardermoen	33 min

BARNEHAGER

Skogkanten barnehage (2-5 år) 12 barn	1 min 0.1 km
Tjernveien barnehage (1-5 år) 45 barn	7 min 0.5 km
Sandåsveien barnehage (1-5 år) 47 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Ammerud	9 min
Kiwi Ammerud	10 min

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

VARER/TJENESTER

Grorud Senter	16 min
Apotek 1 Kalbakken	13 min
Grorud Vinmonopol	16 min

SPORT

OBOS-hallen	3 min
Greibanen	5 min
SATS Kalbakken	11 min
Fresh Fitness Kalbakken	12 min

«Meget bra. Lite støy fra trafikken.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Arthur Nordlies vei 5 C, 0956 Oslo
Gnr. 93, Bnr. 523, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
125260190

Meglerforetak: PrivatMegleren Primera

Saksbehandler: Pål Arild Olsen

Telefon / Mobil: 22 16 20 00 / 481 18 585

E-post: pal.olsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
