PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

VEDLEGG TIL PROSPEKT

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Lambertseterveien 4, 1160 OSLO
OSLO kommune
gnr. 157, bnr. 286

Sum areal alle bygg: BRA: 193 m² BRA-i: 177 m²



Befaringsdato: 29.04.2026 **Rapportdato:** 19.05.2026 **Oppdragsnr.:** 13722-3348 **Eiendomsverdi ref nr:** HN2089

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Øyum

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

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

Norsk takst

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

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

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

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

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig



Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

erik@taksthuset.no

900 88 685

Medlem av NITO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygget bærer preg av elde og manglende vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Enebolig - Byggeår: 1931

UTVENDIG Gå til side

Sveiset banebelegg (takpapp). Det foreligger ikke informasjon om alder på tekkingen.

Undertak i rupanel.

Takrenner i standard beslagsplate i stål. Nedløp i plast. Det er beslag på isbordene i sink.

Yttervegger i tre fra byggeår med malt panel. Tykkelse og kvalitet på isolasjon er ikke sjekket. Deler av fasaden er dekket med villvin og eføy (plante).

Skråtak i trekonstruksjoner. Besiktiget fra kaldloft. Loftet ventileres gjennom ventiler i gavlvegger.

2- lags isolerglass i trerammer i 1. og 2. etg. Vinduene er topphengslede. Ett fastkarmsvindu i stuen. Litt usikkert produksjonsår, men det er et stempel på fastkarmsvinduet som kan være 1984.

Vinduer med enkelglass i kjelleren.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

Profilert ytterdør med glassfelt. Tofløyet balkongdør fra 1985 med glassfelt.

Terrasse i betong/murkonstruksjon. Terrassen er på ca. 23 m² og delvis overbygget. Gulv med skifer og trapp ned i terreng. Terrassen er omtrent sydvestvendt.

Støpt flislagt (skifer) utetrapp ned opp til inngangen og opp på terrassen.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Tregulv, linoliumsbelegg, vinylfliser. Pusset og malt betonggulv i kjelleren. Veggflater: Malte flater, malt panel og mønstret tapet. Himling: Malt glatt himling og malt panel. Det er en del bruksslitasje.

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag med stubloftsleire (ref. byggesak). Støpt plate i betong i u.etg./kjeller. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i hver etasje. Det er målt skjevheter utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Pipeløp i tegl fra byggeår. Peis i stuen med gnistfanger. Peisplate i messing. Feieluke/sotluke lokalisert i kjelleren.

Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 og visuelt sett og luktet etter fukt/misfarging/mugglukt. Det er avdekket forhøyede verdier på overflatesøk.

Innvendig trapp i tre med åpne og lukkede trinn.

Eldre profilerte innerdører med terskler.

Oppvarming: Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Peis og varmepumpe i stuen. Det foreligger ikke opplysninger om varmekilder fungerer.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom:

Vaskerom med kum i betong med to- greps blandebatteri. Opplegg for vaskesøyle. Badet har naturlig ventilasjon (ikke vifte) med friskluftsventil i veggen.

Våtrom (som er bad og vaskerom) eldre enn 1997 år får automatisk TG 3. Tidspunkt for rehabilitering nærmer seg.

Det er betong/murvegg på vaskerommet. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 på overflater inne på badet.

Bad:

Bad med flislagt gulv og baderomsplater på veggene. Det er badekar, servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket. Badet har elektrisk vifte.

Badet er fra 80- tallet i følge opplysninger gitt av arving.

Bad eldre enn 1997 år får automatisk TG 3. Tidspunkt for rehabilitering nærmer seg.

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende soverom. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter MMS 3 i treverk. Det er ikke målt fukt i treverk på denne befaringen, men det er avdekket fuktskader.

KJØKKEN Gå til side

Eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med dobbel oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Nisje til komfyr og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap/fryser.

Innredningen er fra 1986.

Det er kjøkkenventilator koblet til kanal.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med malt betonggulv, malte pussede veggflater og himling. Gulvstående toalett med vegghengt sisterne. Naturlig avtrekk fra rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør kjeller: Inntaksrør i den ene boden med hovedstoppekran. Forøvrig synlige kobberrør i kjøkken, vaskerom, bad og toalett. Eldre anlegg.

Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Soilrør i

Beskrivelse av eiendommen

støpejern er delvis tilgjengelig i huset, men er også bygget inn i kasser.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Luft til luft varmepumpe. Innedelen er plassert i stuen. Viften er startet på befaringen og det er konstatert at viften blåser varmt.

Varmtvannsbereder på 287 liter plassert på vaskerommet.

Sikringsskap i gangen i 2. etg. med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 15 kurser. Overspenningsvern på 56 A.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell i følge byggesak.

Det er ikke synlig fuktsikring som f.eks. knotteplast på muren utvendig.

Det er ikke mulig å fastslå hva slags drenering som ligger i grunn, hvis den er der. Det er beskrevet drenering i h.h.t. gjeldende forskrifter i byggesak, men noen beskrivelse av hvordan dette er løst finnes ikke.

Grunnmur i betong. Det er inspisert etter synlig misfarging, sprekker/riss etc. Det er avdekket enkelte sprekker eller riss på tilgjengelige deler av muren.

Opparbeidet eiendom med plen, busker, gangarealer og bed. Fallforholdene på terrenget inntil huset er visuelt vurdert til være omtrent i vater.

Avløp og vannforsyning er koblet til kommunalt anlegg via privat stikkledning.

Ståltank (oljetank) plassert i den ene boden i kjelleren. Det er ikke koblet til radiatorer eller andre varmekilder.

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

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

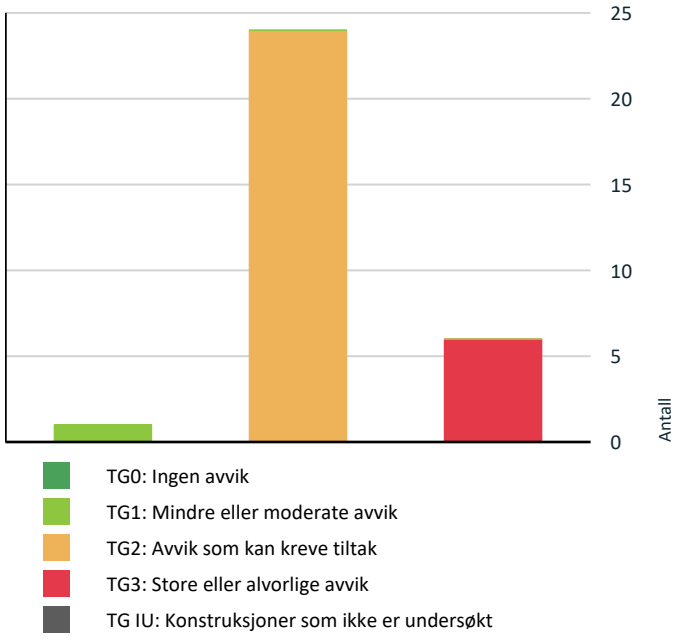
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Referansen er tilgjengelige byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv fra byggeår.

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

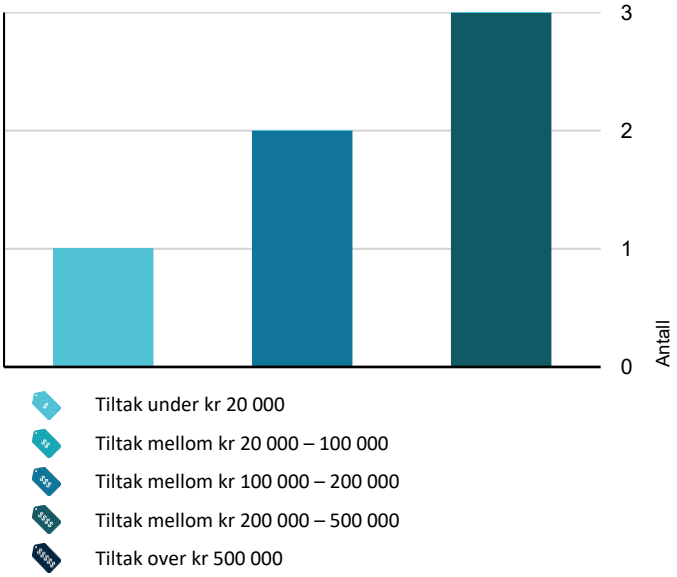
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Selger er et dødsbo og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > Kjeller > vaskerom > Generell	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger**	Gå til side
!	**Utvendig > Utvendige trapper**	Gå til side
!	**Innvendig > Pipe og ildsted**	Gå til side
!	**Innvendig > Rom Under Terreng**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige trapper**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Oljetank**	Gå til side
!	**Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1931

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har en standard med tregulv, belegg, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget bærer preg av elde og manglende vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Sveiset banebelegg (takpapp). Det foreligger ikke informasjon om alder på tekkingen.

Undertak i rupanel.

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

Synlige krakeleringer i skiferstrøet på tekkingen. Dette er en indikator på noe eldre belegg.

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

Det anbefales å se over taket minst en gang i året. Se etter skader, oppsprekking og så videre. Konsekvens av eldre tekking og/eller skadet tekking er lekkasjer med påfølgende følgeskader.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner i standard beslagsplate i stål. Nedløp i plast. Det er beslag på isbordene i sink.

Det er opphold på befaringen og det er dermed ikke mulig å se etter eventuelle lekkasjer i takrenner og nedløp.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Pipebeslag mangler i overgangen mellom taktekking og pipe. Sinkbeslag er relativt nedslitt som følge av alder. Takrenner har en del skitt. Nedløp er sprukket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Takrenner, beslag og nedløp bør byttes. Pipebeslag må etableres for å holde taktekkingen på plass. Gamle takrenner og beslag løper en større risiko for lekkasjer i skjøter, fare for at beslag løsner lettere i sterk vind osv.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger i tre fra byggeår med malt panel. Tykkelse og kvalitet på isolasjon er ikke sjekket. Deler av fasaden er dekket med villvin og eføy (planter).

Det presiseres at det kun er utvendig panel som er inspisert. Eventuelle skjulte feil bak panelen er ikke mulig å avdekke uten at panelen fjernes.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Deler av fasaden er dekket med villvin (plante). Villvinen har også vokst delvis inn bak panelen. Dette kan forsårsake skader på panel og konstrukjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Av byggtekniske årsaker bør villvin tas ned. fasaden har behov for maling. Det kan ikke utelukkes enkelte utskiftinger av panel. Konsekvens av lange intervaller på vask, maling etc. er at panelen kan få redusert levetid. Panelen er del av husets klimaskjerm og skal beskytte bygget mot vær og vind.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Skråtak i trekonstruksjoner.

Besiktiget fra kaldloft. Loftet ventileres gjennom ventiler i gavlvegger.

Det er utført stikkmålinger rundt takluken med fuktmåler uten å avdekke fukt. Været på befaringen er sol og tørt vårvær.

Vurdering av avvik:
• Undertaket er misfarget.

Det er noe misfarging på rupanelen. Dette er skjønnsmessig vurdert som et ganske vanlig funn på eldre bygg. Dette kan skyldes gamle lekkasjer. Kanskje har loftsluken blitt satt i åpen posisjon en eller flere ganger under nedbør. Årsakene kan være flere.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konstruksjonen fremstår som hel og uten nedbøyninger eller konstruksjonsmessige skader. Ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendig.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

2- lags isolerglass i trerammer i 1. og 2. etg. Vinduene er topphengslede. Ett fastkarmsvindu i stuen. Litt usikkert produksjonsår, men det er et stempel på fastkarmsvinduet som kan være 1984.

Vinduer med enkelglass i kjelleren.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre vinduer med bruksslitasje, spesielt utvendig. Noen vinduer subber i karm. Fastkarmsvindu i stuen ser ut til å ha et "tåkebelegg" i glasset, noe som kan være punktering av glass.

Sprekker i trådglasset i garasjen.

Enkelglassvinduer i kjelleren har betydelig dårligere isolasjonsegenskaper enn isolerglass.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sprukne glass bør byttes.

Vinduene bør følges opp med jevnlig vedlikehold og eventuelt utskiftes ved behov, for å unngå økt varmetap og problemer ved bruk. Eldre isolerglass løper en større risiko for punktering.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Profilert ytterdør med glassfelt.

Tofløyet balkongdør fra 1985 med glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre dører med bruksslitasje. Begge dørene subber i karmene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørene bør følges opp med jevnlig vedlikehold og eventuelt utskiftes ved behov, for å unngå økt varmetap og problemer ved bruk. Dørene bør justeres.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i betong/murkonstruksjon. Terrassen er på ca. 23 m² og delvis overbygget. Gulv med skifer og trapp ned i terreng. Rekkverk i tre. Høyde på rekkverk er ca. 76 cm.

Terrassen er omtrent sydvestvendt.

Se eget HMS- punkt om rekkverkshøyde lenger bak i rapporten.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det er også usikkert om eller hva slags membranløsning som er lagt inn i konstruksjonen.

Det er oppsprukne fuger og løs skifer.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Med det følger også behov for bytte av dekke/fliser. Konsekvens av eventuelle lekkasjer er fare for vannskader med påfølgende følgeskader.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Støpt flislagt (skifer) utetrapp ned opp til inngangen og opp på terrassen.

Vurdering av avvik:
• Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Det er oppsprukne fuger og løs skifer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å ta av skifer, skrape, slipe og tette sprekker. Skifer kan muligens legges tilbake igjen, men vær obs på at demontering kan medføre skader. Noe supplering av skifer må påregnes.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Tregulv, linoliumsbelegg, vinylfliser. Pusset og malt betonggulv i kjelleren. Veggflater: Malte flater, malt panel og mønstret tapet. Himling: Malt glatt himling og malt panel. Det er en del bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Sprekker i himlingsplater flere steder både i 1. og i 2. etg. Generell bruksslitasje på flater som folder i tapet, riper og hakk i gulv. Årsak er vurdert å være et generelt etterslep og manglende vedlikehold over tid.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må påregnes oppgradering av flater.

Det er krav til kostnadsestimat på TG 3, men estimatet kan ikke benyttes som en sikker pris på oppgradering. Det kan avdekkes flere forhold som ikke er fanget opp på denne besiktigelsen og vil også avhenge av valgt standard.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Oppsprekkinger i etasjeskillet.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag med stubloftsleire (ref. byggesak). Støpt plate i betong i u.etg./kjeller. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i hver etasje. Det er målt skjevheter utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Det er ikke uvanlig i eldre bygg at det forekommer skjevheter.

Kjeller, målinger i gangen: 20 mm. over 2 meter og ca. 15 mm. gjennom hele rommet. Bod: 12 mm. over 2 meter og ca. 15 mm. gjennom hele rommet.

1. etg., målinger i stue: 12 mm. over 2 meter og ca. 25 mm. gjennom hele rommet. Gang: 10 mm. over 2 meter og ca. 4 mm. gjennom hele rommet.

2. etg., målinger i soverom: 27 mm. over 2 meter og ca. 40 mm. gjennom hele rommet. Gang: 15 mm. på tvers i gangen og ca. 8 mm. gjennom hele rommet.

Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er registrert symptom på sopp/råte.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Noe målte avvik er TG 2, mens andre målinger er TG 3. I rapporten er det satt TG 3 som samlekarakter.

Årsak kan være setninger i bygget. Det kan ikke utelukkes andre årsaker som skader i bjelkelag. Dette er ikke mulig å avdekke uten inngrep.

Det er avdekket råte i konstruksjonen under badet, synlig fra kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

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

Ofte kan utbedring bestå av å rette av gulvene med flytende avrettingsmasse. Det kan oppstå utilsiktede effekter med avretting som f. eks. trinn mellom rom. Avretting kan for eksempel medføre at det blir nødvendig å bytte eller justere høyde på dører. Kontakt entreprenør for en best mulig vurdering og pris.

Et tilbud gitt av entreprenør sammenlignet med estimatet gitt i denne rapporten kan sprike mye siden det er mange variabler som det ikke er mulig å regne inn i et enkelt estimat. Det er skjevheter på gulv i alle etasjer og omfanget av eventuelle avrettinger vil også påvirke prissetting. I estimatet er det ikke medtatt nye gulv, fotlister etc. Dette kommer i tillegg.

Påvist råte må utbedres ved å erstatte skadet treverk. Kontakt tømrer.

Skjevheter kan medføre problemer ved legging av nytt gulvbelegg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipeløp i tegl fra byggeår. Peis i stuen med gnistfanger. Peisplate i messing. Feieluke/sotluke lokalisert i kjelleren.

Pipeløpet er tilgjengelig for inspeksjon på 4 sider i kjelleren, stuen, soverom/gang og loft. (Kravet er fire sider på teglpiper).

Siden dette er dødsbo finnes det ikke informasjon om peisen fungerer eller om det foreligger pålegg (som fyringsforbud etc.).

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
• Pipa har rennemerker etter sotvann.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Tidspunkt for rehabilitering nærmer seg. Dette kan utføres med f.eks. nye røykrør. Kontakt kompetansebedrift for nærmere undersøkelser og forslag til utbedring. I tillegg har Feiervesenet tilsynsplikt og følger opp dette med jevnlige kontroller.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er ikke fysisk utført hulltaking i grunnmuren. Dette begrunnes med at muren er direkte tilgjengelig på flere steder og dermed direkte tilgjengelig for vurdering.

Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 og visuelt sett og luktet etter fukt/misfarging/mugglukt.

Det presiseres at undersøkelsen er utført på tilgjengelige steder. Undersøkelser andre steder og til andre årstider kan gi andre resultater. Været på befaringen er sol og tørt vårvær.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Tilstandsrapport

På fuktsøk på overflater er det avdekket forhøyede verdier ned mot gulvet og med avtagende verdier oppover veggen. Årsak kan være oppsug av fukt fra grunn og/eller manglende/dårlig utvendig fuktsikring.

Synlig misfarging og oppsprekking av puss flere steder.

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

Kjellerrom er generelt en risikokonstruksjon og man bør følge med på om det oppstår misfarging etc på vegger og gulv. Ved eventuelt å kle inn vegger med gipsplater etc. mister man muligheten til enkelt å inspisere. God ventilering i kombinasjon med oppvarming er med på å holde kjellere tørre. I tillegg må drenering og fuktsikring utvendig være i orden.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i tre med åpne og lukkede trinn. Rekkverk/håndløper på en side av trappen.

Se eget HMS- punkt annet sted i rapporten for rekkverk/håndløper.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist dårlig innfesting av håndløpere i trappen i begge etasjer. Generell bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøpere må selv vurdere behov for oppgradering av trappen.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Eldre profilerte innerdører med terskler.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Årsak er alder og bruk over tid. Enkelte dører subber i karm. Det mangler håndtak på dodøren nede.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Påviste avvik er vurdert å være estetisk i hovedsak. Ved eventuell oppgradering anbefales bytte av dører.

Oppvarming

Beskrivelse

Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Peis og varmepumpe i stuen.

Panelovner fungerer i hovedsak med unntak av det minste soverom oppe i stuen ved terrassedør.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom med kum i betong med to- greps blandebatteri. Opplegg for vaskesøyle. Badet har naturlig ventilasjon (ikke vifte) med friskluftsventil i veggen.

Våtrom (som er bad og vaskerom) eldre enn 1997 år får automatisk TG 3. Tidspunkt for rehabilitering nærmer seg.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er et gammelt støpejernssluk i gulvet, sannsynligvis fra byggeår. Det mangler membranløsning. Våtrom skal ha fuktsikring.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det er kun gitt et prisestimat, pris på oppgradering må innhentes av våtromsentreprenør. Pris kan variere, alt etter standard og type løsninger.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er betong/murvegg på vaskerommet. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 på overflater inne på badet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er utslag på fukt på gulvet, men dette kan like gjerne skyldes oppsug av fukt fra grunn. Det sildrer vann fra betongkummen, dette fukter også opp betongen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å rehabilitere rommet.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad med flislagt gulv og baderomsplater på veggene. Det er badekar, servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket. Badet har elektrisk vifte.

Badet er fra 80- tallet i følge opplysninger gitt av arving.

Bad eldre enn 1997 år får automatisk TG 3. Tidspunkt for rehabilitering nærmer seg.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er sprekker i fliser, bruksmerker på flater. Det er feil fallforhold på gulvet og en gammel lekkasje har avdekket råte i etasjeskillet ned til kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Våtrommet må renoveres før bruk. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. bør dokumenteres. Råte må utbedres. Manglende eller sviktende membran, sprekker i fliser og dårlige fallforhold medfører økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Det er kun gitt et prisestimat, pris på oppgradering må innhentes av våtromsentreprenør. Pris kan variere, alt etter standard og type løsninger.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Råte i etasjeskillet på kjøkkenet (som er under badet).



Oversiktsbilde.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende soverom. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter MMS 3 i treverk. Det er ikke målt fukt i treverk på denne befaringen, men det er avdekket fuktskader.

Vurdering av avvik:

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

Det er avdekket råteskader i etasjeskillet. Årsak er lekkasjer fra badet. Dette kan skyldes lekkasjer fra rør, men også manglende membranløsning.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Badet må rehabiliteres. Kontakt baderomsentreprenør.

Det er et krav at det skal settes kostnadsestimat på alle TG 3. I dette tilfellet er det satt et estimat under 20 000,- som er det laveste estimatet som kan settes. Årsaken er at det er satt et estimat på rehabilitering av hele badet under genereltpunktet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Fuktmåling i hulrom i veggen bak dusjen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med dobbel oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Nisje til komfyr og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap/fryser.

Det er ikke installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Dette anbefales selv om det ikke var krav på byggetidspunkt. Krav kom i 2010. Innredningen er fra 1986.

Årstall: 1986 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

• Det er registrert lekkasje fra oppvaskkum eller blandebatteri.

Lekkasje fra blandebatteriet. Dette punktet alene gir TG 3.

Generell bruksslitasje. En del misfarging i oppvaskkummen, slitasje på benkeplate og noen skader i skapdør.

Konsekvens/tiltak

• Lekkasje må tettes. Strakstiltak nødvendig.

Lekkasje: Kontakt rørlegger. Lekkasjer kan gi følgeskader.

Innredningen bør byttes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Skade på skuffefront.



Lekkasje i blandebatteri.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator koblet til kanal.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eldre ventilator med bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det vil være naturlig å bytte ventilator ved eventuell oppgradering av kjøkken.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med malt betonggulv, malte pussede veggflater og himling. Gulvstående toalett med vegghengt sisterne. Naturlig avtrekk fra rommet.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Generell bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon gir dårligere luftkvalitet på toalettet enn en løsning med vifteavtrekk.

Toalett og flater nærmer seg oppgradering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør kjeller: Inntaksrør i den ene boden med hovedstoppekran. Forøvrig synlige kobberrør i kjøkken, vaskerom, bad og toalett. Eldre anlegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Med alder øker muligheten for plutselige brudd med påfølgende vannskader.



Hovedstoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Soilrør i støpejern er delvis tilgjengelig i huset, men er også bygget inn i kasser. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Det er stakeluker på rørene i kjelleren.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon.

Kjeller: Avtrekksventil på toalettet og i boden med oljetanken. Friskluftsventiler i vaskerommet og den ene boden.

1. etg.: Det er ventilator på kjøkkenet og friskluftsventiler i stuen og i spisestuen.

2. etg.: Elektrisk vifte på badet. Forøvrig ingen ventiler.

Bad, vaskerom og toalett er vurdert i egne punkter.

Naturlig ventilasjon må ikke forveksles med balansert eller mekanisk ventilasjon. Naturlig ventilasjon baserer seg på termisk oppdrift (varm luft stiger) og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig.

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

Det er ingen ventiler på soverommene. Ventilering skjer ved åpning av vinduer. I denne sammenhengen skal det vurderes som avvik.

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

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe. Innedelen er plassert i stuen. Viften er startet på befaringen og det er konstatert at viften blåser varmt.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 287 liter plassert på vaskerommet. Berederen er fuktsikret med sluk. Det er ikke svimerker på tilkoblingspunktet for elektrisitet.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Berederen er koblet til stikkontakt. Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet. Gjeldende regler kom i 2008 og ble revidert i 2014.

Berederen er over forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Eldre bereder, 40 år gammel, gir økt risiko for brudd/lekkasjer og funksjonssvikt. Så lenge tanken fungerer er det ikke nødvendig med bytte, men feil kan oppstå uten varsel. Da må berederen sannsynligvis byttes. Legg til grunn at dette bør utføres i nær fremtid.

Det bør etableres fast tilkobling av berederen i henhold til gjeldende forskrifter. Manglende fast tilkobling øker risikoen for varmegang og brannfare i tilkoblingen. Kontakt elektriker.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap i gangen i 2. etg. med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 15 kurser. Overspenningsvern på 56 A.

Forskriftsmessig brukerveiledning til overspenningsvern mangler i skapet.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er sannsynligvis utført arbeider med tilkobling av varmepumpe.

   Det er også sannsynlig at det er gjort arbeider i sikringsskapet i nyere tid.

   Det er ukjent om det er utført andre arbeider på anlegget som løser ut krav om samsvarserklæring.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei I følge kontaktperson.

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

Tilstandsrapport

Ukjent

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405-2-3). Kontakt registrert elektroinstallatør.

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringsskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell i følge byggesak.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ikke synlig fuktsikring som f.eks. knotteplast på muren utvendig.

Det er ikke mulig å fastslå hva slags drenering som ligger i grunn, hvis den er der. Det er beskrevet drenering i h.h.t. gjeldende forskrifter i byggesak, men noen beskrivelse av hvordan dette er løst finnes ikke.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Risikoen ved svikt i drenering og/eller fuktsikring på grunnmur er fuktinntrengning i konstruksjoner.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong. Det er inspisert etter synlig misfarging, sprekker/riss etc. Det er avdekket enkelte sprekker eller riss på tilgjengelige deler av muren.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert løs puss på muroverflater.

Og enkelte mindre riss og sprekker.

Gammel konstruksjon. Grunnmuren er kun delvis tilgjengelig og andre skjulte avvik kan ikke utelukkes. Utvendig er store deler av muren under bakkenivå og av naturlige årsaker dermed ikke tilgjengelig for vurdering.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales en grundigere inspeksjon av muren ved eventuell drenering av huset. (Da må det graves og det vil være en fin anledning til å utføre en grundig inspeksjon).

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Opparbeidet eiendom med plen, busker, gangarealer og bed. Fallforholdene på terrenget inntil huset er visuelt vurdert til være omtrent i vater.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Dette vil være naturlig i forbindelse med ny drenering.

Tilstandsrapport

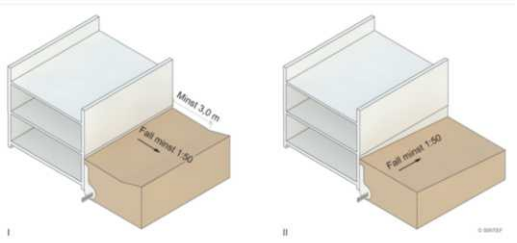


Fig. 32 a
Avledning av vann på terreng
I. Fall ut fra bygningen
II. Fall langs bygningen

Anbefalte fallforhold inn mot bygning. Kilde: Sintef.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Avløp og vannforsyning er koblet til kommunalt anlegg via privat stikkledning.

TG er satt på alder. Rør ligger i grunn og er ikke mulig å vurdere utover alder og eventuelt kjente problemer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å følge med på tilstanden til de utvendige avløpsledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av alder er økt risiko for plutselige skader eller lekkasjer, som kan medføre reparasjoner og driftsavbrudd.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Ståltank plassert i den ene boden i kjelleren. Det er ikke koblet til radiatorer eller andre varmekilder.

Fra kommunens hjemmeside: 1. januar 2020 ble det forbudt å bruke mineralolje til oppvarming av bygninger. Nedgravde oljetanker som ikke er konvertert til biobrensel, regnes som tatt ut av bruk, og skal fjernes. Det vil fortsatt være tillatt å fyre med biofyringsolje eller biofyringsparafin.

Denne tanken er ikke nedgravd og Miljødirektoratet skriver følgende på sine hjemmesider:

"Krav til mindre oljetanker som ikke er nedgravd, er ikke regulert i forskrift. For disse tankene gjelder plikten til å unngå forurensning i forurensningsloven § 7. Det er stilt spesifikke krav til hvordan dette skal gjøres for større overgrunnstanker med olje - større enn 10 kubikkmeter (m3) - i forurensningsforskriften kapittel 18."

Årstall: 1956 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Det er ikke kjent om det er gammel olje i tanken.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Sanering av tanken vil frigjøre gulvplass i boden. Kontakt fagfolk med riktig kompetanse. Undersøkelse av innhold bør gjennomføres av fagperson.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Radon er en luktløs gass som i store konsentrasjoner kan ha negativ helsemessig påvirkning. Radonmåling vil avdekke om det er behov for tiltak. Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (http://geo.ngu.no/kart/radon/).

Rekkverk innvendig trapp: Dette er et sikkerhetstiltak og skal hindre skader ved eventuelle fall i trapp.

Håndløper/rekkverk innvendig trapp: Det skal være to håndløpere i trapper.

Merknad: Rekkverk og håndløper(e) er to forskjellige ting.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

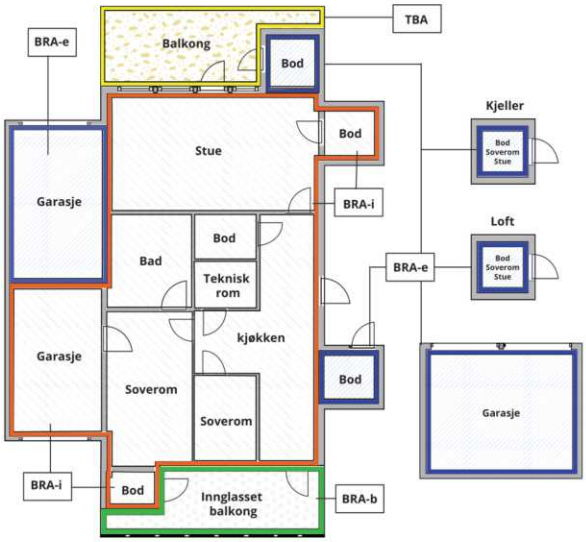
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	52			52	
1. etasje	65	16		81	23
2. etasje	60			60	
Kaldloft, ikke målbart					
SUM	**177**	**16**			**23**
SUM BRA	**193**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Toalettrom, vaskerom, 3 boder, gang		
1. etasje	Kjøkken, stue, entré, trapperom, spisestue	Garasje	
2. etasje	4 soverom, bad, gang		
Kaldloft, ikke målbart			

Kommentar

Himlingshøyde i kjelleren varierer mellom ca. 197 cm. og 209 cm. 1. etg.: Ca. 245 cm. i stuen. 2. etg.: Ca. 239- 240 cm.

Terrasse(TBA) avrundet til 23 m².

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar2022. Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer. Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen som gir grunnlag for nøyaktig måling.

Det tilbys også tilleggsprodukter som dwg. filer (arkitekt), alternative plantegninger, oversiktstegninger over hele eiendommer (gjelder eneboliger, rekkehus) osv. Ta kontakt eventuelt ved interesse.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Referansen er tilgjengelige byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv fra byggeår.

Nyere håndverkstjenester

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

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Erik Øyum	Takstingeniør
	Jacob Risdal Otnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	157	286		0	1353.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lambertseterveien 4

Hjemmelshaver

Scheen Kjersti (død), Otnes Per Jacob (død)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Kastellet i Oslo. I området ligger Lambertseter senter, Holtet og Sæterkrysset med forretninger og servicetilbud. Kort vei til badestrender. Godt utbygget kollektivtilbud med trikk og buss. Andre friområder i nærheten er Ekebergsletta og Østmarka. Området har god dekning av skoler og barnehager. Nærmeste matbutikk er Spar Kastellet.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei. Privat stikkvei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan S-2864.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2025	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar

Eiere må selv tegne nødvendige forsikringer.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.04.2026	Dødsbo. Begrenset kunnskap om eiendommen.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	29.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	29.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2026	
2	19.05.2026	Endret en referanse.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

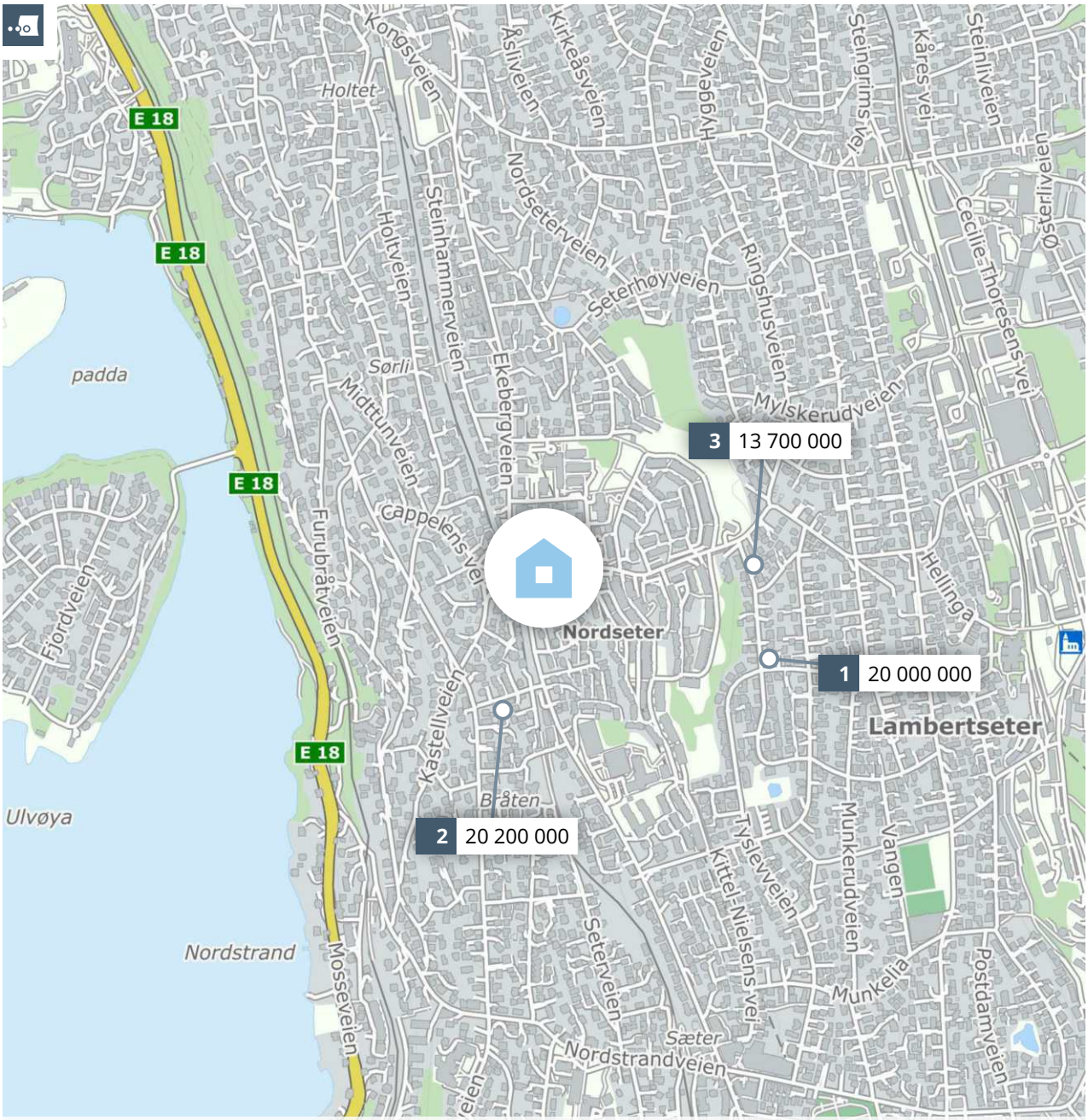
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/HN2089

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Meglers verdivurdering

LAMBERTSETERVEIEN 4

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 22.05.2026

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: Kathrine Pettersen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lambertseterveien 4, 1160 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1931

GNR 157 BNR 286 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SETERHØGDA

Verdivurdert til

13 000 000

-	13 000 000	67 358
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	193 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 354 m²	
Byggeår					1931	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nordseter terrasse 18				11.05.2026	18 500 000	**20 000 000**	0	20 000 000	**79 681**
	251 m²	1966	1 093 m²	3 sov						
2	Kastellbakken 12				13.03.2026	22 000 000	**20 200 000**	0	20 200 000	**78 906**
	256 m²	1997	1 000 m²	4 sov						
3	Nordseter terrasse 4 A				03.03.2026	13 500 000	**13 700 000**	0	13 700 000	**93 197**
	147 m²	1962	- m²	3 sov						

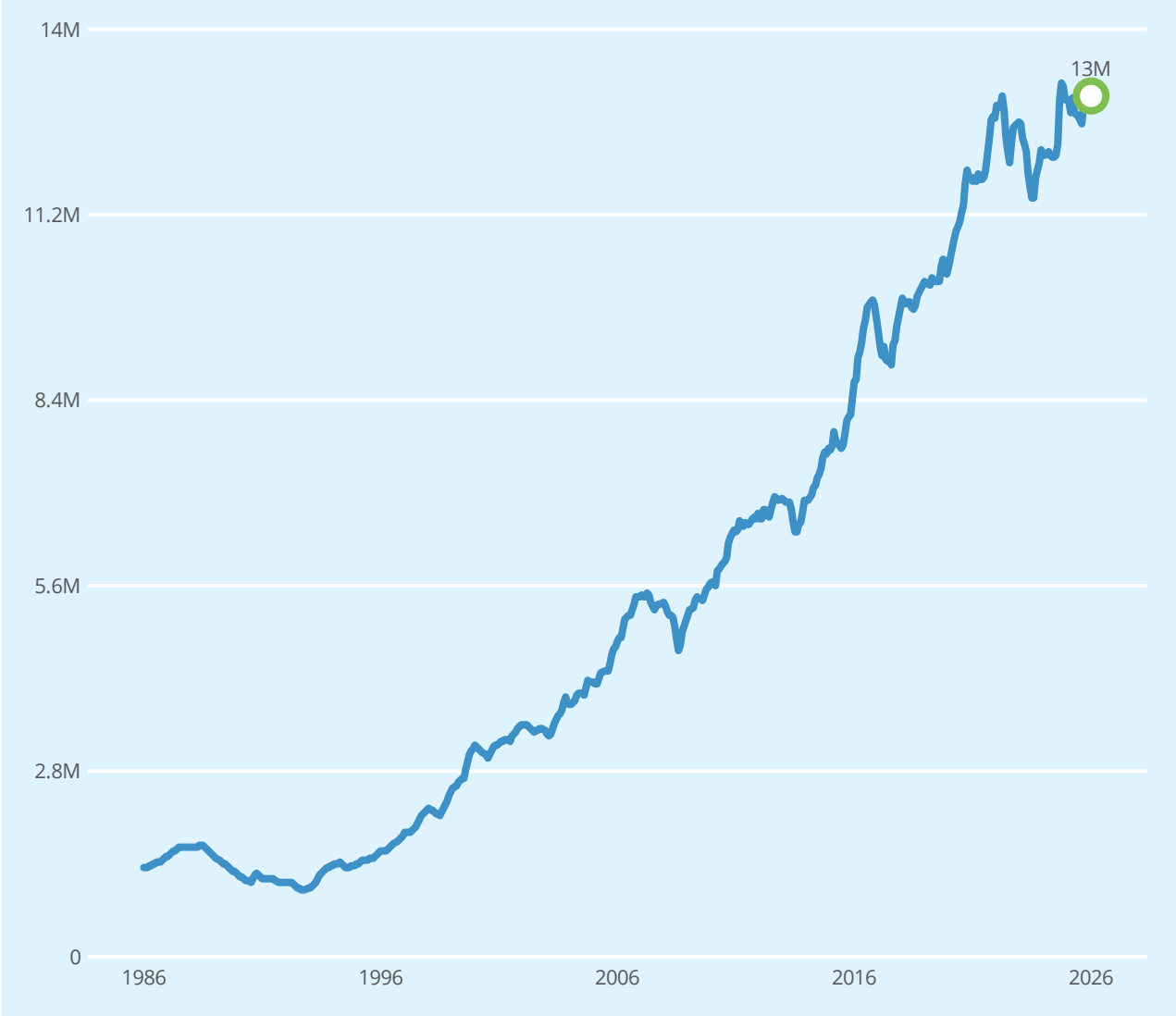
En attraktivt og familievennlig funkisbolig på egen solrik tomt målt opp til 1355 m². Tomten er stor og solrik med flere fine uteplasser, gressplen og beplantning. Boligen går over 3 plan og har et bruksareal på 193 m² som inneholder bl.a. 4 soverom, 2 bad, vaskerom, kjøkken og stor stue/spisestue. Stuen har utgang til hyggelig steinterasse på ca. 23 m² og hage. Alle overflater samt bad/wc er av eldre dato og det bør påregnes oppussing. Dette gir muligheten til å få akkurat den boligen du ønsker, med en særdeles attraktiv beliggenhet. Videre byr boligen på garasje og godt med bodplass. Her bor man i fine grønne omgivelser, samtidig som man har nærhet til alle fasiliteter man trenger i en hektisk hverdag.

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
2
3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
12.02.2021		12.02.2021	-	1 930 000	-	1 930 000	4
02.03.1987		02.03.1987	-	1 050 000	-	1 050 000	5

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg. Dette var utkjøpsprisen av tomten.

5 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i Nordstrand bydel nå

38
eneboliger til salgs

21.0M
20.5M
20.0M
19 470 000 Prisantydning i snitt
19.0M
18.5M
18.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
74
dager

Eneboliger solgt i Nordstrand bydel siste 3 mnd

45
eneboliger solgt

17.1M
17.0M
16 928 000 Prisantydning i snitt
16 865 000 Salgspris i snitt
16.8M

Solgt i snitt i løpet av
43
dager

for 0% under prisantydning

Analyse m²-priser

76 810 Nordstrand bydel i snitt siste 3 mnd

73 073 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

67 358 Lambertseterveien 4
Totalpris 13 000 000

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Støttemur

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Lambertseterveien 4	Gnr.157 bnr.286	80/292

Byggherre

Oslo veivesen
Herslebsgt.19

OSLO 5

Ansvarshavende

OF/BS

Dato
6.juni 1983.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Forbehold.

I henhold til bygningsvedtektenes § 97 er kontroll med statiske beregninger og arbeidets utførelse overlatt Oslo Veivesen.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
O.Fjellanger

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

Skj. C-16. ANDVORD.

G.nr. 157	B.nr. 284 av 1
Kartblad	
Bilag nr. 1.	

AKERS KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr.	6967. 1930
Dat.	17/11
Antal bilag	5

Bindingsverk -

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

√ angående Bygningsråd og utbygn -

Eier:
a/s Nordstrøm
v/ Mr. P. J. Holm.
adr. Karl Johansgt. 27.

Anmelder:
Peter Daniel Hefflinck
adr. Rosenkrantzgt. 10.
17/11 31.

Sted:
Nordstrøm,
Nordstrand.
Parsell nr.: 8.
av
Tomt nr.:
til Kombinasjonsbygning.

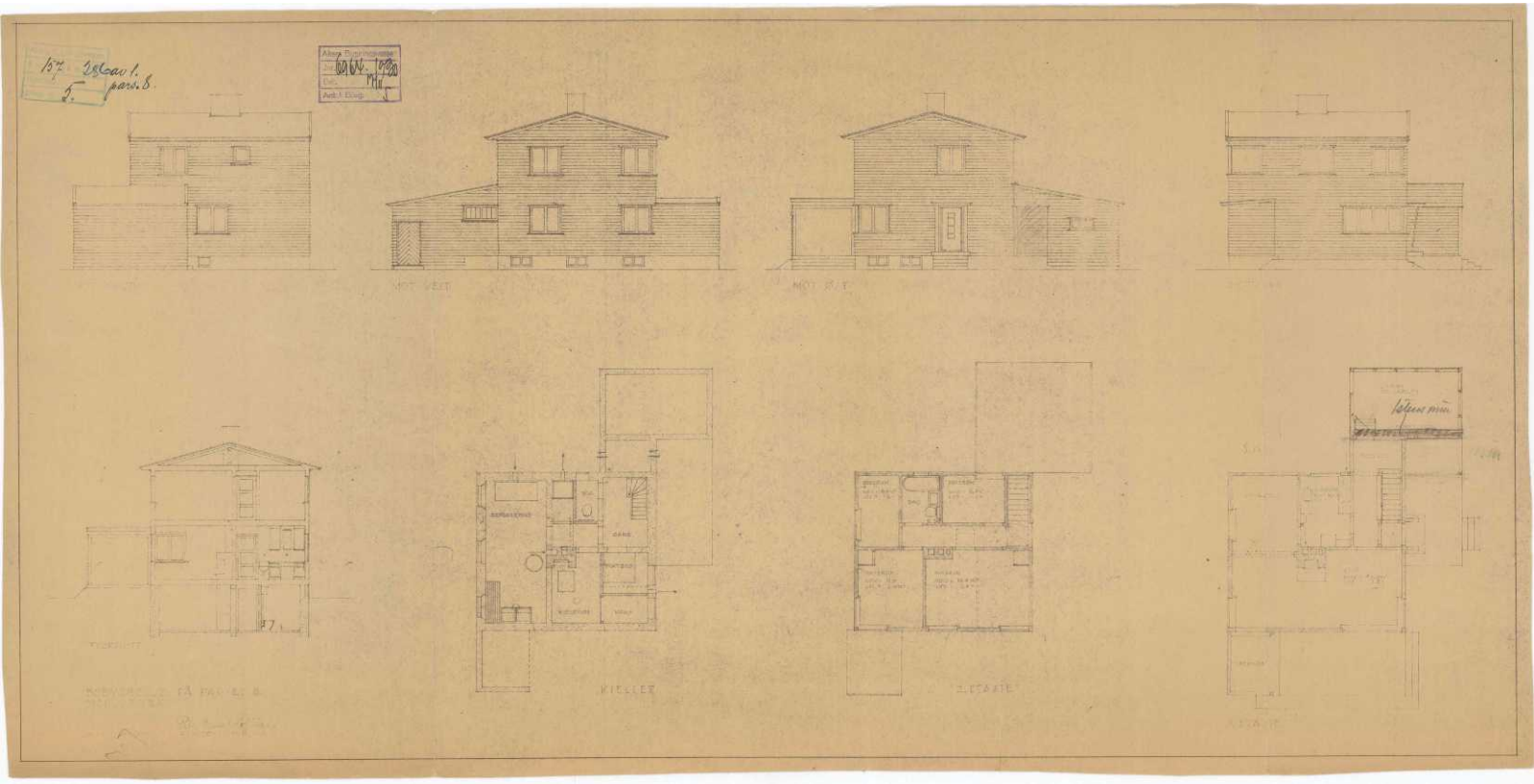
Forespørsel angående færdig attest sendt:
Tekn.dir. (ang.vei) 2/2 - 31
Brandchef: } 19/5.31
Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:
Tømmerm. Olaf Solhaug,
Nordstrandshøgda.
Adr.
Veierklæring innkommet: 1/12.30
Naboerklæring 21/5.31 3 stk 14/6 21. Aug. 1931.
Gebyr:
Ferdigattest:

Tekn. dir. - vei 17/11 30.
Skj. rådd
19/11.30

BYGNINGSKONTORET
nr 8 03 69 581

BYGNINGSKONTORET
nr 8 03 69 603


KELLER
1. ETAGE

Oslo

Utskriftsdato: 18.05.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 18.05.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-157/286 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Lambertseterveien 4 1160 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 27 510,36
Fakturamottaker:	Sara Scheen Otnes Magnarps byaväg 148, 26655 Vejbystrand, SVERIGE	Eiendomsskatt	NOK 3 893,00
Eiernavn:	Scheen Kjersti	Totalt	NOK 31 403,36

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	2	**7 898,07**	**0,00**	26040000045096051	11993303	23.04.2026	26.05.2026
Totalt å betale			**7 898,07**					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	3 893,00
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Renovasjonsgebyr	10 972,72
Vann- og avløpsgebyr	16 227,64
Renter	73,00
Totale avgifter	**31 403,36**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Skatteetaten

Dato
08.05.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

ANNE KATHRINE BERGANE PETTERSEN
Jotunveien 3F H0101
1185 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 157 Bnr 286 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Lambertseterveien 4, 1160 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 2 690 125
Som sekundærbolig:	kr 10 271 607

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Lambertseterveien 4

Nabolaget Seterhøgda - vurdert av 88 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Kastellet skole (1-10 kl.) 605 elever, 33 klasser	7 min 0.5 km
Nordseter skole (1-10 kl.) 1027 elever, 51 klasser	9 min 0.6 km
Steinerskolen på Nordstrand (1-10 ... 264 elever, 13 klasser	15 min 1.3 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 306 elever, 24 klasser	17 min 1.4 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 593 elever, 36 klasser	4 min 2.1 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	22 min 1.7 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	6 min 3.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kastellet Linje 19N, 75A, 75B	2 min 0.2 km
Kastellet Linje 13, 19	3 min 0.2 km
Nordstrand stasjon Linje L2	12 min 1.1 km
Lambertseter Linje 1, 4	16 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 6.2 km

BARNEHAGER

Nordseter barnehage (1-5 år) 52 barn	4 min 0.3 km
Åssida barnehage (1-5 år) 63 barn	7 min 0.5 km
Den Blå Appelsin Kanvas-barnehage ... 61 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Spar Kastellet	3 min
Matkroken Bråten	7 min

FINN

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

Lambertseter Senter	17 min
Apotek 1 Holtet	15 min
Lambertseter Vinmonopol	16 min

SPORT

Kastellet skole	5 min
Nordseter skole	9 min
EVO Nordstrand	14 min
Best Trening	16 min

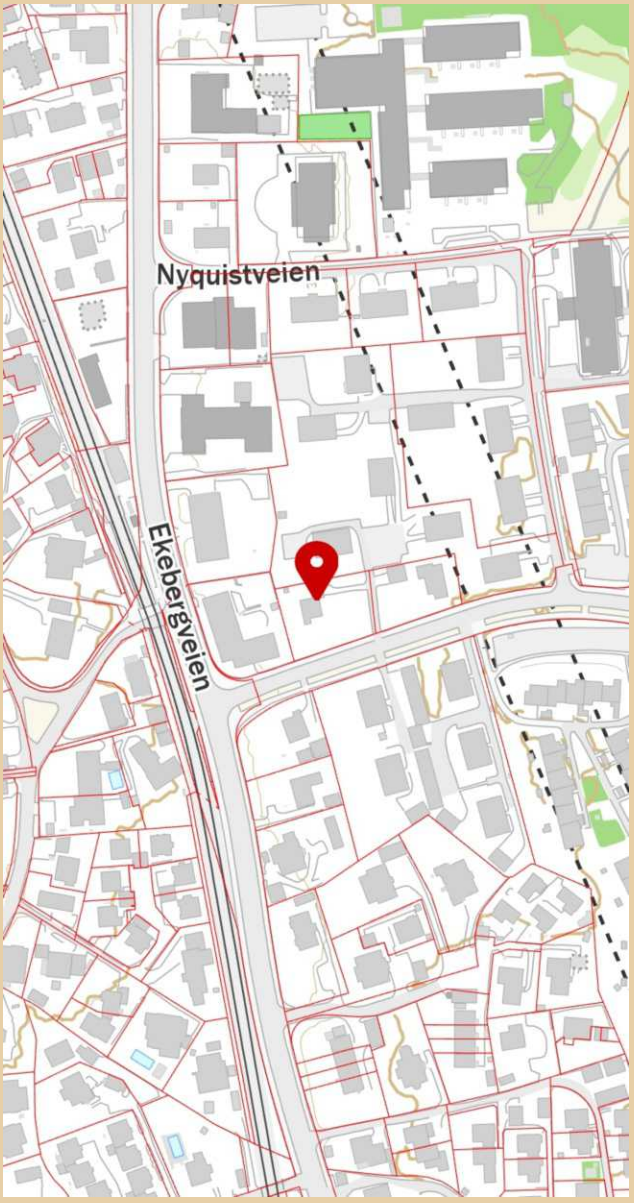
Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk



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:
Lambertseterveien 4, 1160 Oslo
Gnr. 157, Bnr. 286, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38260233

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Kathrine Pettersen

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 414 12 556

E-post: kathrine.pettersen@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.
