STORDAMVEIEN 43B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Kommunale avgifter og eiendomsskatt
Tillatelse til tiltak - bruksendring
Energiattest
Reguleringskart
Likningsverdi
Tilsynsomslag - 1960
Gjenpart av f.att
Godkjent mld - Oppføring av garasje
Egenerklæringsskjema
Meglers verdivurdering
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

EIERSKIFTERAPPORT™

Hel tomannsbolig
Stordamveien 43B
0671 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
17	TG 2	Vesentlige avvik
4	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Joachim André Mæhlum Kirkerud
Dato: 30/07/2025

Symreveien 44
Lørenskog 1470
98628518
post@nokkeltakst.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:143, Bnr: 277
Hjemmelshaver:	Finn Bøhler
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1039 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Adkomst fra kommunal vei
Vann:	Tilkoblet offentlig nett
Avløp:	Tilkoblet offentlig avløp
Regulering:	Se prospekt
Offentl. avg. pr. år:	Se prospekt
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1953

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	05.06.24
Forutsetninger:	Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringsdagen.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Tilstede under befaringen:	Finn Bøhler
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:
Lett skrånet tomt, pent opparbeidet med plen og prydbusker.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Støpt plate mot grunn.
Grunnmur av betong og murstein.
Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med liggende trepanel.
Etasjeskille av bjelkelag i tre.
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i teknisk god stand, men det er behov for modernisering/oppgradering av de fleste bygningsdeler. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Det vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:
OPPVARMING:
Strøm og bioparafin.

ROMHØYDE:
Underetasje:
Kjellerstue: 2,40m
Bad: 2,18m
Gang: 2,23m
Vaskerom: 2,19m
Bod: 2,21m
Kjøkken: 2,36m
Soverom: 2,39m

1. etasje:
Soverom: 2,48m
Gang: 2,50m
Kjøkken: 2,48m
Bad: 2,43m
Stue: 2,49m

Loftsetasje:
2,41m, målt til antatt høyeste punkt.

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no
Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv:
Underetasje: Betong, tregulv, laminat, vinyl
1. etasje: Tregulv, vinyl.
Loftsetasje: Plast, laminat, furu

Vegger:
Underetasje: Panel, flis, slette overflater
1. etasje: Veggplater, baderomsplater, slette overflater
Loftsetasje: Panel, slett.

Himling:
Underetasje: MDF-panel, takplater, slette overflater
1. etasje: Takplater, slette overflater
Loftsetasje: Panel, slett.

MERKNADER OM ANDRE ROM:
- Det registreres stedvis knirk i gulv

- Det savnes brannplate på gulv foran sotluke

- Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder. Utover dette har boligen for det meste normal bruksslitasje på overflatene. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok delvis under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Underetasje	71	0	0	9	69	2
1. etasje	76	0	0	10	76	0
Loftsetasje	29	0	0	0	29	0
SUM BYGNING	176	0	0	19	174	2
SUM BRA	176					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje	0	25	0	0	0	25
Uthus	0	9	0	0	0	9
SUM BYGNING	0	34	0	0	0	34
SUM BRA	34					

BRA-i:

Underetasje: Gang, bod (s-rom), vaskerom, bad, kjellerstue, kjøkken, soverom, entré, garderobe
1. etasje: Entré, soverom, spisestue/soverom, bad, gang, kjøkken, stue
Loftsetasje: Innredet loft

BRA-e:

©mstr.no

MERKNADER OM AREAL:
Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Arealet 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.

BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som feks privat frittstående garasje eller boder.

GARASJE / UTHUS:
Garasje på ca. 24,6kvm. Støpt dekke. Yttervegger av bindingsverk, kledd med trepanel. Saltak tekket med takstein. Noe etterslep på vedlikehold på takstein og kledning. Elektrisk port.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Joachim André Mæhlum Kirkerud

Takstmann og fagskoleingeniør

30/07/2025



Joachim André Mæhlum Kirkerud

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til grove setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Det registreres noe avflassing av grunnmur på den ene kortveggen uten at det indikerer større skadekonsekvenser. Dette også vurdert ut fra boligens alder.

Det registreres knotteplast rundt det ene hjørnet på nord-øst veggen. Det registreres ingen knotteplast rundt øvrig del av boligen. Viktig å merke seg at drenering er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Dagens drenering er fra ca. 2010 på det nord-østlige hjørne, og fra byggeår på øvrige del. Funksjonen av dreneringen ble kontrollert på innside av grunnmur med fuktmåling på muren og det ble avdekket forhøyede verdier. På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredsstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og drensrør, lik dagens byggeskikk tilsier.

TG2 vurderes da dreneringen har passert sin levetid.

Merknader: Forventet levetid for drenering er 30år.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke, i følge eier.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenget er tilnærmet flatt rundt forsiden av boligen, ved visuell besiktigelse. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

TG2 vurderes da det er tilnærmet flatt stedvis rundt boligen.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Yttervegger oppført som bindingsverk, antatt isolert etter gjeldende krav under byggeperioden. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Utvendige flater av malt liggende trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt og det ble registrert disse avvikene:
- det er ikke påvist tilstrekkelig lufting i underkant av kledningen bak alle overflater. Om kledningen har tilstrekkelig lufting, kan ikke påvises uten å demontere kledning, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Ved manglende lufting økes faren for fuktskader og råte i/og utenpå konstruksjonen.
- sprekk- og råteskader på få kledningsbord, spesielt rundt belistning på vindu
- linoljemalingen bobler flere steder
- utvendig belistning rundt vindu er flere steder avslutta nedtil vannbrett, dette fører til oppsug av vann og kan medføre råteskade

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

TG2 vurderes da det ikke er påvist tilstrekkelig lufting bak kledning, samt sprekk- og råteskader, bobling av maling og belistning avslutta nedtil vannbrett.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 1-lags glass, antatt fra byggeår.
Vinduer med koblede glass, antatt fra byggeår.
Vinduer med to- og trelags isolerglass, produsert i 1982, 1989.
Enkelte vinduer er harde å åpne/lukke. Det ble ikke oppdaget punkterte glass på befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand, men noe sprekkdannelser i trevirke, både utvendig og innvendig. Viktig å merke seg at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Terrassedør med to- og trelags isolerglass, produsert i 1981 og 1986.

Inngangsdør av tre med 2-lags glass.

TG2 vurderes da de fleste vinduer og ytterdører med/uten glass har passert sin levetid.

Merknader: Forventet levetid for vinduer og ytterdører med/uten glass er 40år.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er påvist råteskade og/eller skadedyr.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan. Takkonstruksjonen virker ok, men det er registrert råte i den ene taksperren. Det opplyses om at råten er fra før taket ble fornyet i 2005. Det er ingen tegn til synlig svikt som for eksempel svai eller svanker utover det som anses å være normalt i henhold til alderen. Om taktekkingen har tilstrekkelig lufting, kan ikke påvises uten destruktive inngrep, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

TG2 vurderes på bakgrunn av råte i den ene taksperren.

Merknader:



TG 3 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er fremlagt faktura på ny takpapp, sløyfer, lekter og takstein fra 2005.

Taket er tekket med betongstein og fremstår i god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen, annet enn organisk vekst på takstein. Det gjøres oppmerksom på at at det savnes snøfangere på store deler av takflaten. Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg. Dette omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som vei, fortau og utearealer. Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avsperret.

Det gjøres oppmerksom på at takpapp har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, og takpapp er fra 2005.

Renner og nedløp fremstår i god stand. Ikke funnet tegn til skader eller vesentlige retningsavvik.

TG3 vurderes da det ikke er snøfangere på taket.

Merknader: Forventet levetid for takpapp er 30år.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet senere enn boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Innredet loft og kaldtloft i kneloft. Ved inspeksjon av kaldt-loft ble det registrert noen fuktskjolder i undertaket. Takkonstruksjonen ble kontrollert med bruk av fuktindikator uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Fuktmerker i undertak kan være årsakssammenhengene med at diffusjonstett plast mellom bolig og loft, ikke er tett, der varm inneluft trekker gjennom åpninger/ hull i plasten og kondenserer mot kald overflate i undertaket. Normalt på eldre bygninger.

Om konstruksjonen har tilstrekkelig lufting, kan ikke påvises uten å demontere tekking, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

TG2 vurderes da det registreres fuktmerker i undertak på kaldtloft.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Ventilering/lufting vurderes som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Utgang fra stue til delvis innglasset terrasse på ca. 10kvm. Støpt dekke og rekkverk av tre. Rekkverkshøyde måles til 97cm, dagens krav til høyde er minimum 100cm. Maling bobler på rekkverk. Sprekk i maling/trevirke på rekkverk utenfor glasset. Organisk vekst på takplater.

Utgang fra kjellerstue til terrasse på ca. 9kvm. Terrasse av støpt dekke.

TG2 vurderes da rekkverkshøyden ikke tilfredsstiller dagens krav til høyde, samt etterslep på vedlikehold.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad 1. etasje

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger og innredning fra ca. 90-tallet, i følge eier.
Baderomsplater på vegg.
Badekar med 2- greps blandebatteri.
Innredning med profilerte fronter og heldekkende servant med 1-greps blandebatteri.
- Gulvstående toalett.

Vindu er i våtsone for badekar. Listverk og karm fremstår i god stand på befaringsdagen, men det gjøres oppmerksom på at materialene ikke er av fuktbestandige materialer. Svelleskader på fronter. Det savnes bunnlist under baderomsplater.

TG2 vurderes da baderomsplatene har passert sin levetid, samt svelleskader på innredning.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Malt betong.
Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, målt punktvis med laser. Fall under badekaret er ikke kontrollert.

TG2 vurderes på bakgrunn av alder.

Merknader:

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Eldre støpejernssluk, antageligvis fra byggeår. Det er ingen membran på gulv. Hele gulvet er å beregne som en våtsone, og det er derfor krav til membran. Det gjøres oppmerksom på at dette ikke var vanlig praksis på byggeåret. Hulltaking ble foretatt uten at det ble avdekket avvik.

TG3 vurderes da det ikke er membran på gulvet.

Merknader:

7.2 Bad underetasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Fliser fra ca. 90-tallet.
Delvis flislagte vegger.
Dusjhjørne med en stk skyvbar glassdør og 2- greps blandebatteri.
Innredning med profilerte fronter og heldekkende servant med 1-greps blandebatteri.
- Gulvstående toalett

Toalettet er noe løst. Svelleskader på fronter på innredning.

TG2 vurderes da flisene har passert sin levetid, samt svelleskader på innredning.

Merknader: Levetid for fliser er ihht Byggforskeriedatablad 700.320 20 år.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Malt betong.
Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, målt punktvis med laser. Det gjøres oppmerksom på at lekkasjevann ikke når sluk. Anbefaler å etablere en drensåpning. Svertesopp i fug.

TG2 vurderes på bakgrunn av alder og svertesopp i fug.

Merknader:

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Eldre støpejernssluk, antageligvis fra byggeår. Det er ingen membran på gulv. Hele gulvet er å beregne som en våtsone, og det er derfor krav til membran. Det gjøres oppmerksom på at dette ikke var vanlig praksis på byggeåret. Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg for våtsonen da veggene er av mur. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.

TG3 vurderes da det ikke er membran på gulvet.

Merknader:

7.3 Vaskerom

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Malt betong.
Utslagsvask av stål med 1-greps blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.

Det er påvist fuktmerker i hjørnet på yttervegg.

TG2 vurderes på bakgrunn av fuktmerker på yttervegg.

Merknader:

TG 1 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Betong på gulv.
Det måles tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

Merknader:

TG 3 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Eldre støpejernssluk, antageligvis fra byggeår. Det er ingen membran på gulv. Hele gulvet er å beregne som en våtsone, og det er derfor krav til membran. Det gjøres oppmerksom på at dette ikke var vanlig praksis på byggeåret. Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg for våtsonen da det ikke er en direkte våtsone på rommet. Det ble målt etter fukt på overflater og det måles forhøyede verdier nederst på yttervegg. Forhøyede verdier antas å være kondens da grunnmur ikke er isolert på utsiden.

TG3 vurderes da det ikke er membran på gulvet.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1. etasje

TG 2 8.1 Kjøkken 1. etasje

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Benke- og overskap med profilerte fronter, benkeplate av laminat og fliser på vegg over benk. Integrert platetopp og komfyr. Frittstående kjøl/frys og oppvaskmaskin. Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Ventilator med avtrekk ut i friluft.

Det registreres generell bruksslitasje på fronter og innredning.
Hvitevarer er ikke funksjonstestet. Det er ikke opplyst om funksjonssvikt eller feil på hvitevarene og ventilator.

TG2 vurderes på bakgrunn av alder og bruksslitasje.

Merknader:

8.2 Kjøkken underetasje

TG 1 8.2 Kjøkken underetasje

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Benke- og overskap med slette fronter, benkeplate av laminat og kitchenboard på vegg over benk. Frittstående komfyr, kjøl/frys og oppvaskmaskin. Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Ventilator med avtrekk ut i friluft.

Innredningen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning.
Hvitevarer er ikke funksjonstestet. Det er ikke opplyst om funksjonssvikt eller feil på hvitevarene og ventilator.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Underetasje

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke registrert grove sprekker på tilgjengelige overflater. Fuktmerker i vegg på vaskerom.

TG2 vurderes på bakgrunn av fuktmerker på vegg av betong.

Merknader:



TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.
Det er ikke påvist setninger.
Det er ikke påvist sprekker i fuger
Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Ingen avvik registrert utover normal bruksslitasje.

Merknader:

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

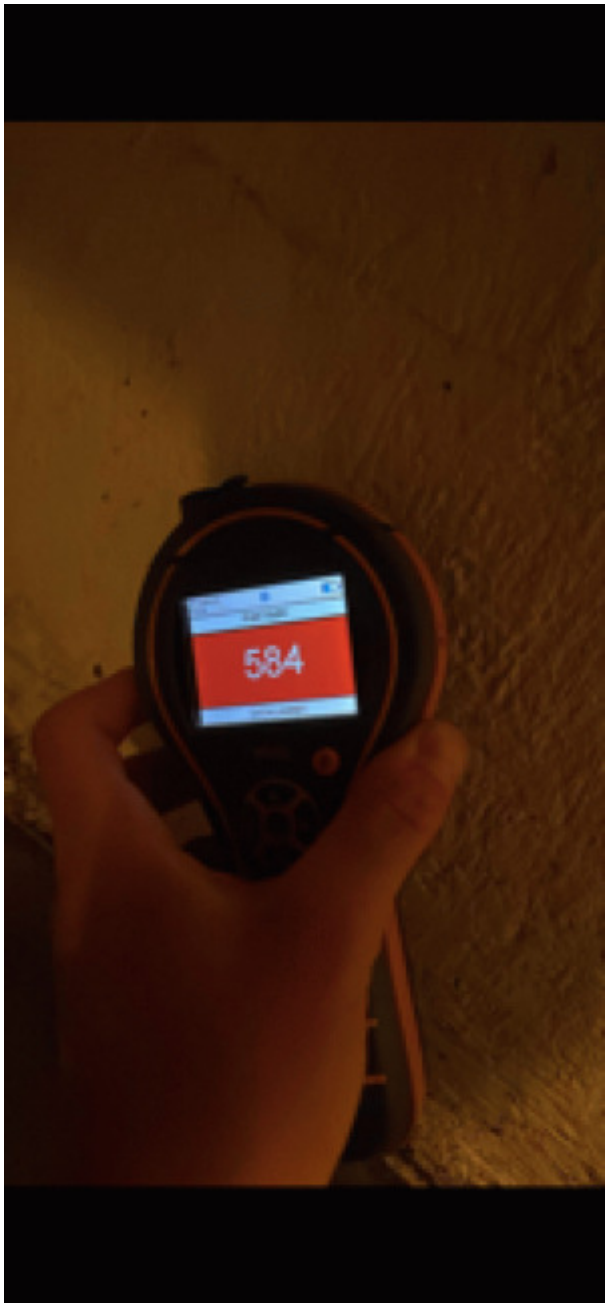
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Hulltaking ble ikke foretatt da veggene er av mur. Det ble målt etter fukt utenpå grunnmur hvor det måles forhøyede verdier. På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med
tilfredsstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og drensrør, lik dagens byggeskikk tilsier. Forhøyede fuktverdier kan og skyldes kappilærsug.

TG2 vurderes da det måles forhøyede fuktverdier på grunnmur.

Merknader:



10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1953
Hovedstoppekranen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Eventuelle feil på det skjulte anlegget vil ikke komme frem i rapporten.

Stoppekran lokalisert på vaskerommet. Pga alder er ikke stoppekrana funksjonstestet, i fare for at den skal bli ødelagt.

Det er benyttet kobberrør som vannforsyningsrør.
Anbefalt brukstid for kobberrør: 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast og støpejern.
Forventet levetid for sluk og avløpsrør av plast og støpejern: 50 år.

TG2 vurderes da vann- og avløpsrør har passert sin levetid.

Merknader:

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2008
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Bereder på 200 liter er plassert på vaskerommet med sluk som lekkasjesikring.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Det er oljetank nedgravd på eiendommen.
Oljefyr til oppvarming er tilpasset bruk av bioolje.

Nedgravd oljetank på eiendommen. Det opplyses om tanken er byttet i nyere tid til glassfiber. Varmeanlegget er ikke videre kontrollert av takstmann. For kontroll av anlegget anbefales det å benytte personell med riktig kompetanse. Normalt vedlikehold og service må påregnes.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Tilluft til boligen via spalter i vindu og friskluftsventiler i yttervegg. Det anbefales friskluftsventiler i alle oppholdsrom. Det savnes tilluft til kjøkken i 1. etasje. Det savnes tilluft til bad i 1. etasje og vaskerom. Tilluft til våtrom kan enkelt etableres via spalte under dørblad. Tilluft til bad i underetasje via hull i dørblad. Badet i 1.etasje og vaskerom er tilkoblet naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekksvifte på bad i underetasje.

TG2 vurderes da badet i 1. etasje og vaskerom er tilkoblet naturlig avtrekk, samt ingen tilluft til kjøkkenet i 1. etasje.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap for 1. etasje og 2. etasje er plassert på loftet med automatsikringer og 15 kurser. Hovedsikring på 32amp. Sikringsskap for underetasje er plassert i gang i underetasjen med automatsikringer og 10 kurser. Hovedsikring på 25amp. Det er fremlagt dokumentasjon på arbeid utført i boligen i nyere tid. Dokumentasjonen er fremlagt i papirform og anbefales og leses av interessenter på visning. Sikringsskapene er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:
Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Tilstandsgrader gis ikke til det elektriske anlegget.

Merknader:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.
Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 vurderes da dreneringen har passert sin levetid.
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurderes da det er tilnærmet flatt stedvis rundt boligen.
2.1	Yttervegger
	TG2 vurderes da det ikke er påvist tilstrekkelig lufting bak kledning, samt sprekk- og råteskader, bobling av maling og belistning avslutta nedtil vannbrett.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurderes da de fleste vinduer og ytterdører med/uten glass har passert sin levetid.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	TG2 vurderes på bakgrunn av råte i den ene taksperren.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 vurderes da det registreres fuktmerker i undertak på kaldtloft.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 vurderes da rekkverkshøyden ikke tilfredsstiller dagens krav til høyde, samt etterslep på vedlikehold.
7.1.1	Bad 1. etasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes da baderomsplatene har passert sin levetid, samt svelleskader på innredning.
7.1.2	Bad 1. etasje Overflate gulv
	TG2 vurderes på bakgrunn av alder.
7.2.1	Bad underetasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes da flisene har passert sin levetid, samt svelleskader på innredning.
7.2.2	Bad underetasje Overflate gulv
	TG2 vurderes på bakgrunn av alder og svertesopp i fug.
7.3.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes på bakgrunn av fuktmerker på yttervegg.
8.1	Kjøkken 1. etasje Kjøkken 1. etasje
	TG2 vurderes på bakgrunn av alder og bruksslitasje.
9.1.1	Underetasje Veggenes og himlingens overflater
	TG2 vurderes på bakgrunn av fuktmerker på vegg av betong.
9.1.3	Underetasje Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 vurderes da det måles forhøyede fuktverdier på grunnmur.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurderes da vann- og avløpsrør har passert sin levetid.
10.5	Ventilasjon
	TG2 vurderes da badet i 1. etasje og vaskerom er tilkoblet naturlig avtrekk, samt ingen tilluft til kjøkkenet.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG3 vurderes da det ikke er snøfangere på taket.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
7.1.3	Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 vurderes da det ikke er membran på gulvet.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.2.3	Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 vurderes da det ikke er membran på gulvet.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.3.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 vurderes da det ikke er membran på gulvet.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

KOMMUNALE AVGIFTER OG EIENDOMSSKATT

Oslo

Utskriftsdato: 09.05.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-143/277 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Stordamveien 43B 0671 OSLO
Fakturamottaker:	Bøhler Finn Stordamveien 43b 0671 OSLO
Eiernavn:	Bøhler Finn

Kommunale avgifter	NOK 26 991,89
Eiendomsskatt	NOK 1 441,00
Totalt	NOK 28 432,89

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	2	**7 101,21**	**0,00**	25040001038343015	11516927	24.04.2025	26.05.2025
Totalt å betale			**7 101,21**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Eiendomsskatt	1 441,00
Feie- og tilsynsgebyr	486,00
Renovasjonsgebyr	10 254,89
Vann- og avløpsgebyr	16 251,00
Totale avgifter	**28 432,89**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

TILLATELSE TIL TILTAK - BRUKSENDRING

FINN BØHLER
STORDAMVEIEN 43B
0671 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 23.08.2024
Knut Boehler	202457789 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Emilie Selby	

Adresse:	STORDAMVEIEN 43B	Eiendom:	143/277/0/0
Tiltakshaver:	FINN BØHLER	Søker:	FINN BØHLER
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Tillatelse til tiltak – Stordamveien 43 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om bruksendring av loft, mottatt 18.06.2024.

Tiltakshaver har ikke varslet naboene fordi tiltaket etter tiltakshavers vurdering ikke eller i liten grad berører naboenes og gjenboernes interesser, jf. pbl. § 21-3 andre ledd.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden omfatter bruksendring av tørkeloft til to soverom og gang på loftet i Stordamveien 43 B, bydel Alna.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene, og tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Eiendommen er regulert til underformål bolig med tilhørende anlegg i reguleringsplan småhusplanen, S-4220, vedtatt 15.03.2006.

Eiendommen er omfattet av midlertidig forbud mot tiltak innenfor småhusplanen. Søknaden er likevel ikke omfattet av forbudet, ettersom tiltaket faller inn under de vedtatte unntakene fra forbudet.

Tiltakshavers redegjørelse

Vi viser til innsendt redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Vi vurderer endret planløsning for etasjen som akseptabel. Rømning, dagslys og takhøyde framstår tilfredsstillende. Vi forutsetter at alle relevante tekniske krav, som for eksempel krav til bod og oppbevaringsplass er oppfylt.

Plan- og bygningsetaten imøtekommer tiltak som gir økt bokvalitet gjennom rom og funksjoner ut over det som er minstekrav.

Etasjens vinduer utvides noe fra sist godkjente situasjon, og det etableres en utfellbar rømningsstige med ryggbøyle på boligens fasade mot nord. Vi vurderer at tiltaket oppfyller krav til visuelle kvaliteter, jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

Sikker byggegrunn

Tiltaket befinner seg nedenfor marin grense, der forutsetninger for kvikkleireskred kan være til stede. Bruksendringen er av begrenset størrelse, innebærer ikke opprettelse av ny boenhet og fører ikke til økt personopphold, og kan regnes som et K0-tiltak etter NVEs kvikkleireveileder. Videre vil en bruksendring alene ikke forverre stabiliteten, og sikker byggegrunn med tanke på kvikkleire er dermed tilstrekkelig dokumentert for dette tiltaket.

Tiltakshaver bekrefter i søknaden sikker byggegrunn for flom og skred.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202457789			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan loft			4/5
Fasade nord			6/6
Fasade syd			6/8

Ansvar

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningslovgivningen.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Vilkår i den videre prosessen

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klageadgang

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

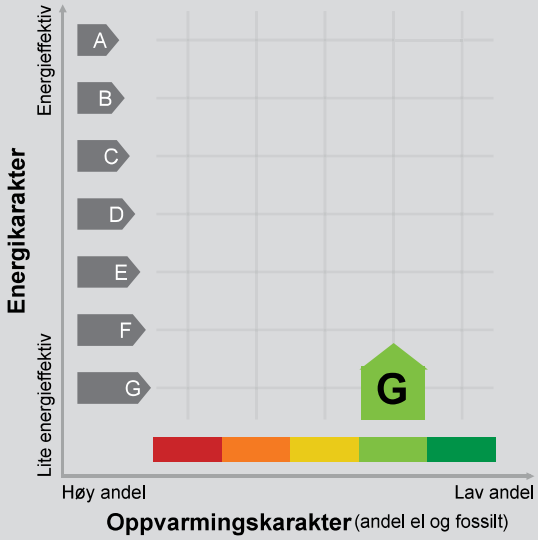
Vennlig hilsen

Emilie Selby - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder
enhet 3-ukers byggesaker

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Stordamveien 43B
Postnummer	0671
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	143
Bruksnummer	277
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80304013
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	25161706-e7d3-4ec5-aacf-6267ff866457
Dato	16.07.2024



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

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

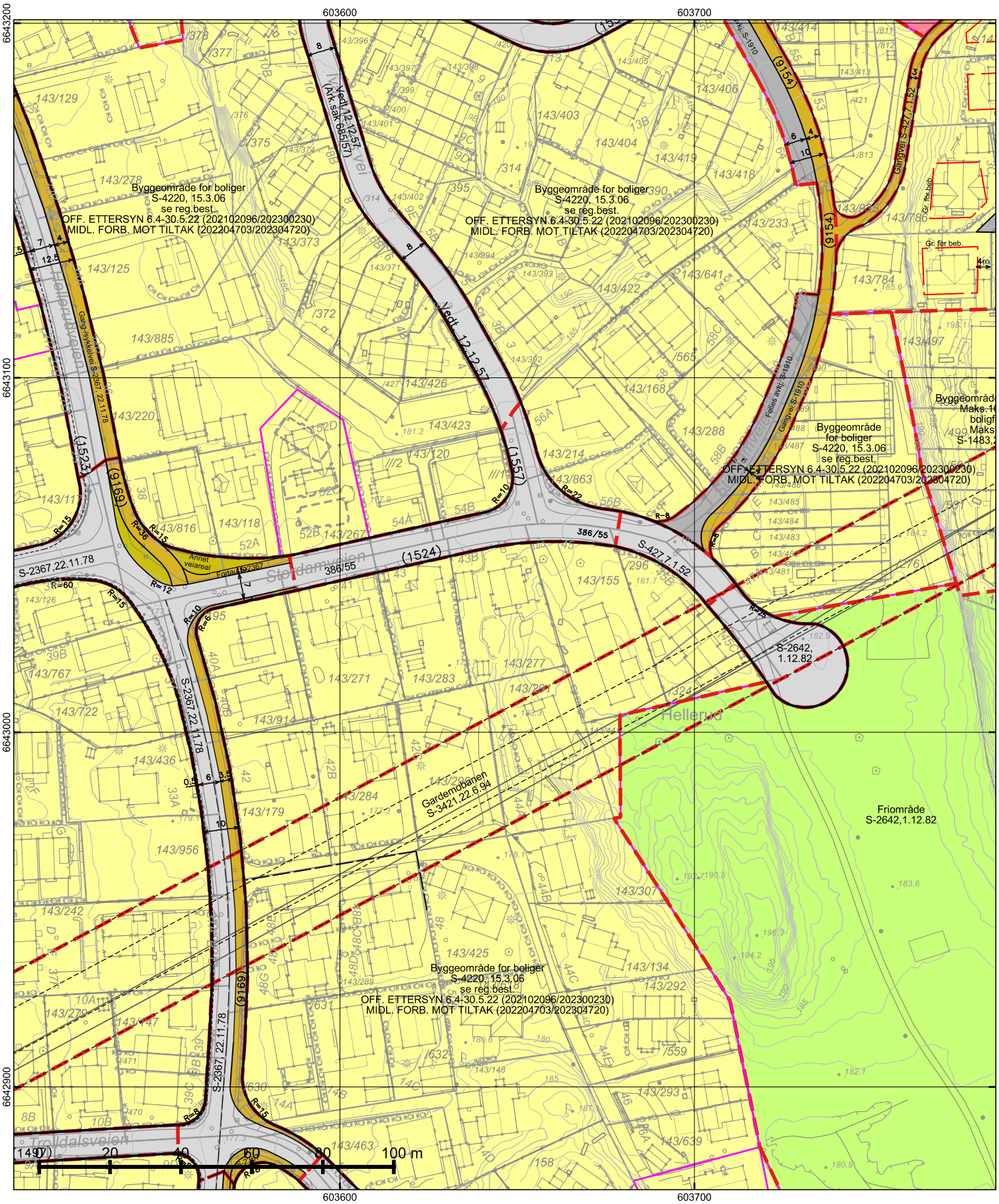
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

REGULERINGSKART



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.07.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 132345/ 86494953
Adresse: STORDAMVEIEN 43B
Gnr/Bnr: 143/277
Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NORKART AS
STORDAMVEIEN 43B

Dato: 16.07.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86494953
875239

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.143 BNR. 277

Vi viser til bestilling av 20240716 for STORDAMVEIEN 43B.

GNR. 143 BNR. 277

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.10.1952.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

1035 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

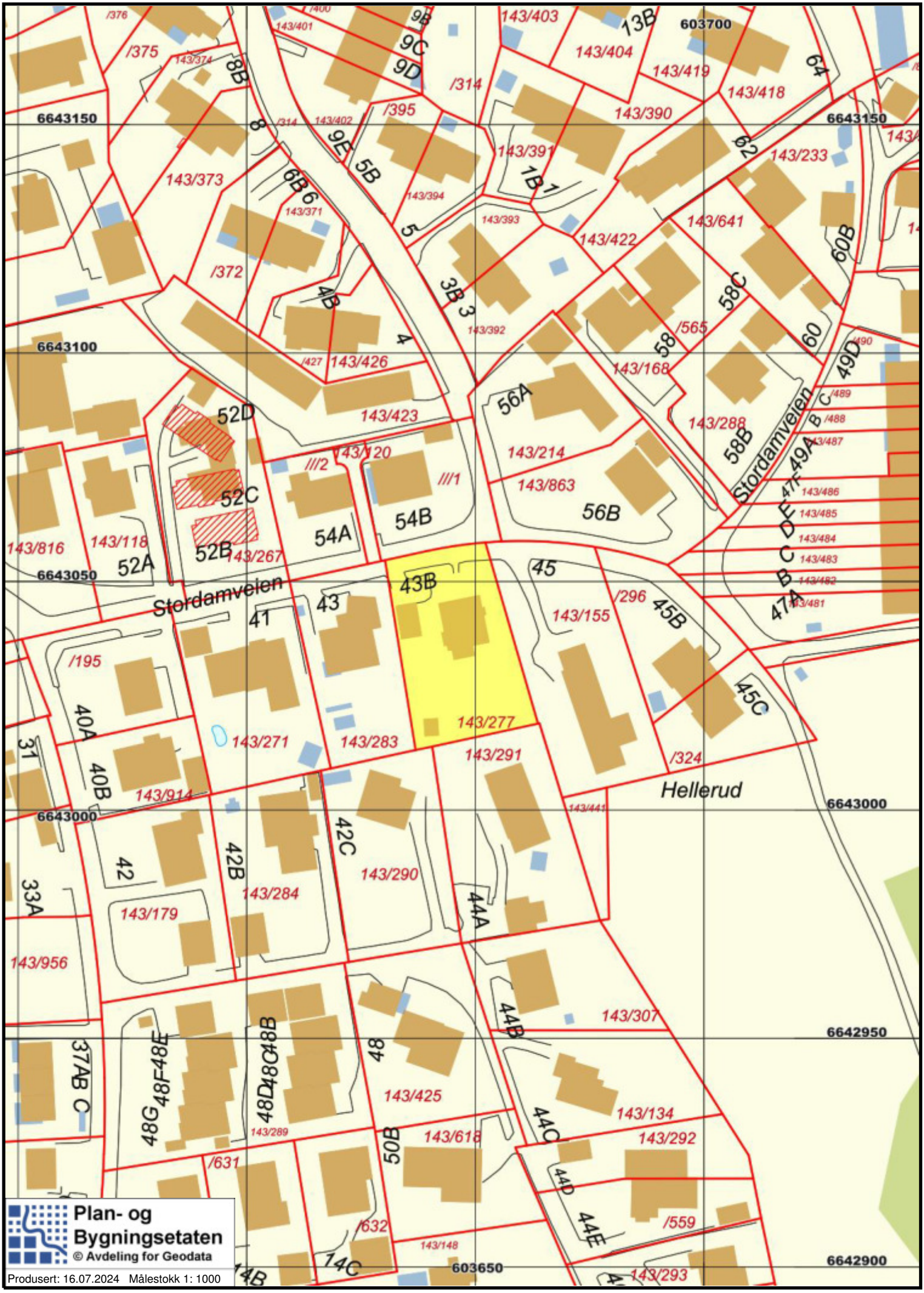
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


Stordamveien
Stordamveien
Hellerud
143/277
143/155
143/423
143/426
143/373
143/863
143/214
143/168
143/288
143/641
143/233
143/390
143/403
143/404
143/419
143/418
143/271
143/283
143/284
143/290
143/291
143/179
143/914
143/956
143/425
143/618
143/134
143/292
143/307
143/441
143/324
143/559
143/631
143/289
143/148
143/293
143/816
143/118
143/267
143/120
143/391
143/394
143/393
143/392
143/402
143/401
143/400
143/374
143/371
143/427
143/565
143/486
143/485
143/484
143/483
143/482
143/481
143/487
143/488
143/489
143/490
6643150
6643100
6643050
6643000
6642950
6642900
603700
603650
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 16.07.2024 Målestokk 1: 1000

LIKNINGSVERDI

Skatteetaten

Dato
09.05.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

MIA STEINUM JAKOBSEN
Olav Selvaags plass 4 H0306
0252 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 143 Bnr 277 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Stordamveien 43B, 0671 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 897 657
Som sekundærbolig:	kr 7 590 629

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

TILSYNSOMSLAG - 1960

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
D.J.nr. 4220
Mottatt 1 7 DES 58
Gnr. Bnr.
Bl.nr.

TILSYNSRAPPORTER

Byggherre Olaf Böhler

Ansvarshavende Tilsteb.bj.l. - Ueri -

Approbert

Påbegynt 4/5.58

Ferdigattestert 21/10.60 ER

kroakk 6/60

Arbeidets art Tomannsbolig

G.nr. 143 **b.nr.** 277 **pars.** **Matr. nr.** 43, Stordamveien.

Rk 24/54

Skj. B 45 - 5000 10-52

GJENPART AV F.ATT

21/1o-196o.

:EBA

Gnr. 143, bnr. 277, Stordamveien 43, Bryn. 52/422o

Nybygg 24/6-1955.

Tomannsbolig

Herr Olaf Bøhler

Boligrådmannen, tegnehjelpen, Roald Amundsens vei 4, Oslo.

- eier -

xxxxxxxx
distriktsingeniør
T. Busch.

GODKJENT MLD - OPPFØRING AV GARASJE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Finn Bøhler
Stordamveien 43 B
0671 OSLO

Dato: 14 FEB. 2006

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200601061-3 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sissel Haugen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	STORDAMVEIEN 43B	Eiendom:	143/277
Tiltakshaver:	Finn Bøhler	Adresse:	Stordamveien 43 B, 0671 OSLO
Søker:	Finn Bøhler	Adresse:	Stordamveien 43 B, 0671 OSLO
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

GODKJENT MELDING - STORDAMVEIEN 43B

Svar på melding om tiltak etter plan- og bygningslovens § 86a

I medhold av plan- og bygningslovens § 86 a godkjennes melding om oppføring av ny garasje datert 02.09.2005, mottatt 25.01.2006, vedlagt kart og tegninger.

Det foreligger ikke protester til meldingen.

Tiltaket tillates nå igangsatt.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Bortfall av tillatelse
En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved mindre tiltak etter § 86 a begynner fristen å løpe fra den dag meldingen er sendt kommunen.

Melding
Meldingen gjelder riving av gammel garasje og oppføring av ny garasje. BRA for ny garasje er oppgitt til 26,6m^2.

Spesielle forhold
Tiltaket er avhengig av at eks. garasje rives. Forutsatt at riving av tiltak ikke strider mot reguleringsplan samt ikke fører til fare eller urimelig ulempe for omgivelsene eller allmenne interesser, unntas rivingen av garasje på 15m^2 fra reglene i plan- og bygningsloven (pbl) kap XVI om saksbehandling, ansvar ogkontroll.

Gjeldende regulering
Eiendommen omfattes av reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by, med reguleringsbestemmelser og retningslinjer, vedtatt av bystyret 25.06.1997, med endringer av § 4,vedtatt 13.06.01 og § 11,vedtatt 30.06.03, samt midlertidige retningslinjer for praktisering av reguleringsbestemmelsene i småhusplanen, (S-3591), gjeldende fra 13.05.03 ,inntil revidert småhusplan er vedtatt.

Estetiske krav:
I henhold til plan- og bygningslovens § 74 nr. 2 skal kommunen se til at ethvert arbeid som omfattes av loven, blir planlagt og utført slik at det etter kommunens skjønn tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Tiltak etter denne lov skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser. Skjemmende farger er ikke tillatt og kan kreves endret.

Etter plan- og bygningsetatens vurdering er tiltaket i tråd med intensjonene i plan- og bygningslovens § 74.2 og estetiske krav er ivaretatt gjennom kvaliteter, utforming, tilpasning til eksisterende og tiltaket anses å tilfredsstille de lovfestede krav.

Ansvar:
Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningslovgivningen.

Dersom tiltaket ønskes endret i forhold til denne godkjennelsen må det innsendes en komplett ny melding som må være godkjent før arbeidet kan utføres.
Tiltakshaver må senest innen fire uker etter at tiltaket er ferdig, sende underretning til kommunen om tiltakets plassering slik det er utført.

Avfall:
Forenklet avfallsplan datert 24.01.2006 er godkjent.
Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygningsavfallet etter retningslinjer gitt av Oslo kommune.
Hvis avfall fra tiltaket behandles i strid med godkjent avfallsplan kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd ved en behandling i strid med bestemmelsene.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk

Mari Helene Slagsvold
For avdelingsenhetsleder

Sissel Haugen
saksbehandler

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Infinita (WM)

Oppdragsnr.
174240072

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Finn Bøhler	Ellen Bøhler

Gateadresse
Stordamveien 43B

Poststed	Postnr
Oslo	0671

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1998

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 37

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: if

Polise/avtalenr.: 4076562

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 174240072

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Satt inn badekar og dusj

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skjedd noen ganger om badekaret er tappet for fort.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se rapport fra takstman

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tatt epoxy på veranda 1.etasje.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Opplevd noe lukt ved fyring. Hadde brannvesen innom som feide pipe og sjekket. ikke opplevd noe lukt siden.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Satt inn flere stikkontakter

Arbeid utført av: Gnisten

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Offentlig instans. Byttet sikringsskap. Kommunal kontroll ca 2021

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 174240072

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☐ Nei ☑ Ja

15.2 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tømt og kontrollert

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Tok epoxy på veranda 1.etasje. Byttet takk

Arbeid utført av: Bygg Murer

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utleiedel på BRA 72m2, p-rom 45m2.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bygd med utleiedel

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bygd 2 soverom på loftet. En i 1955, andre i 1990. Pluss kontor i mellomgangen.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Usikker på om det er godkjent. Venter på svar fra Oslo Kommune

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bygges rekkehus over gata

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Polygon Abilsö

21.1 Radonmåling

År: 2011

Verdi: Alle målinger innenfor satte normer

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Målinger av huset i 2011

Document reference: 174240072

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: En taksperre som er råtnet på østsiden. Se rapport fra takstmann

Document reference: 174240072

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 174240072

E-Signing validated

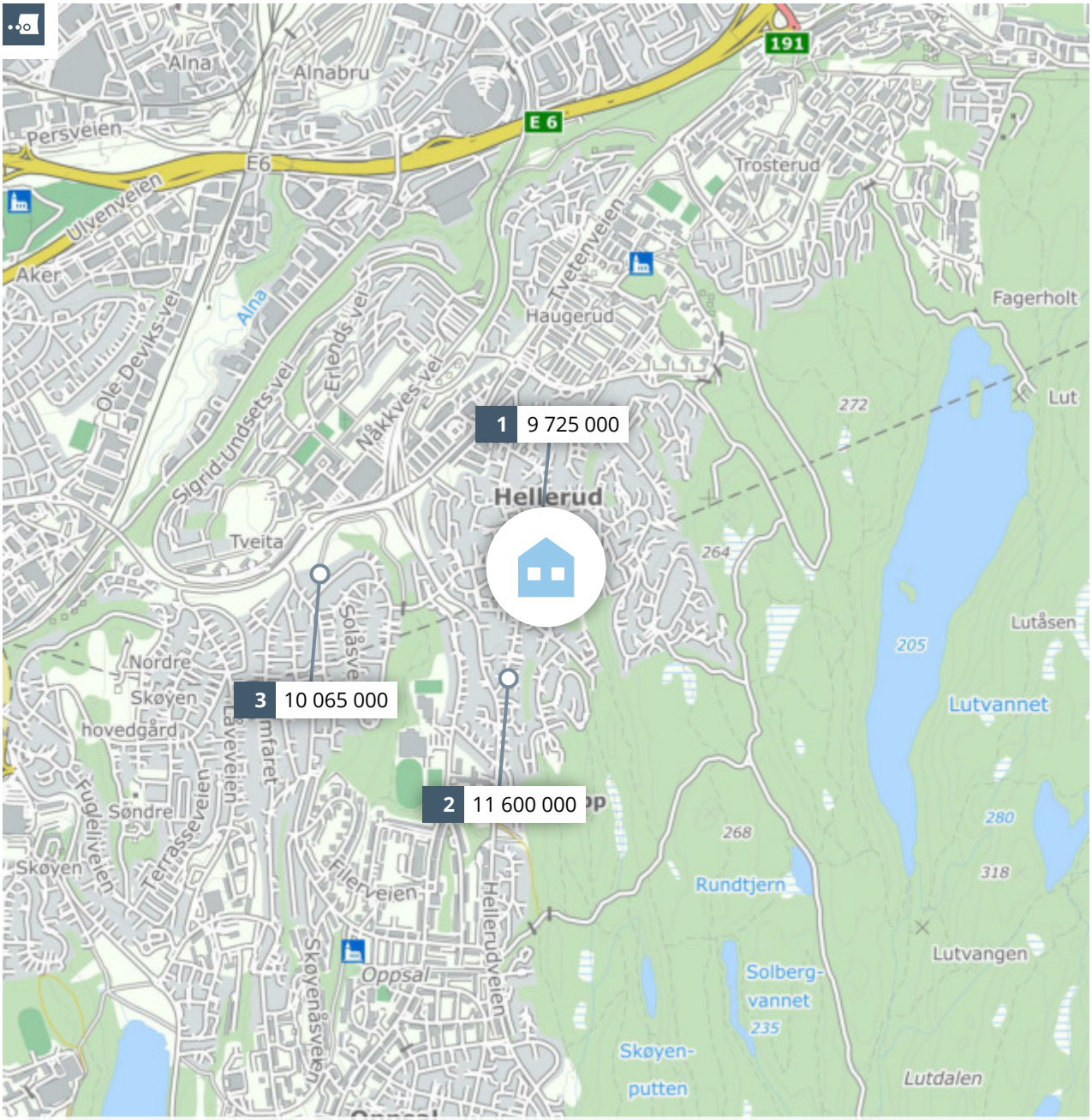
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Finn Böhler	86e44ee3a1965f04c517a8b0296b54725af108a1	29.04.2025 14:50:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ellen Böhler	cec1cb8c1b08b36aac1a07fe4c671286e5da8d8d	29.04.2025 14:53:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 174240072

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

STORDAMVEIEN 43 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Infinita den 07.08.2025

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: Therese Bjerke.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Stordamveien 43 B, 0671 OSLO

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1953

GNR 143 BNR 277 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS TROLLDALEN

Verdivurdert til

10 700 000

-	10 700 000	60 795
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	176 m²	34 m²	- m²	9 m²	- m²	- m²
Tomt					1 035 m²	
Byggeår					1953	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ivar Welles vei 4 B 163 m² 1968 308 m² 3 sov	22.05.2025	8 400 000	**9 725 000**	0	9 725 000	**59 663**
2	Hellerudveien 68 B 151 m² 1972 447 m² 3 sov	06.05.2025	10 700 000	**11 600 000**	0	11 600 000	**76 821**
3	Stordamsnaret 18 140 m² 1961 425 m² 3 sov	28.04.2025	9 900 000	**10 065 000**	0	10 065 000	**71 893**

Velkommen til Stordamveien 43B - en hel og horisontaldelt tomannsbolig over tre plan, med stort potensial!

Beliggenheten er stille og rolig, like ved T-bane, butikker, barneskole og flotte turmuligheter i marka. Tomten er på over ett mål, der familien får mye boltreplass i en stor hage med uthus, hekk og ulike soner. Utenfor hovedstuen har boligen en usjenert og delvis innglasset terrasse. Bilen parkeres i eller utenfor en garasje med elektrisk åpner.

Det foreligger en tillatelse til tiltak for bruksendring av loftet.

Innhold:
• 1.etasje: Entré, gang, bad, kjøkken, stue, soverom og spisestue/soverom
• Loftsetasje: 3 innredede rom
• Underetasje: Entré, 2 ganger, bad, vaskerom, kjøkken, stue, soverom, bod og garderobe
• Annet: Uthus på ca. 9 kvm, kaldloft i kneloft og utvendig bod

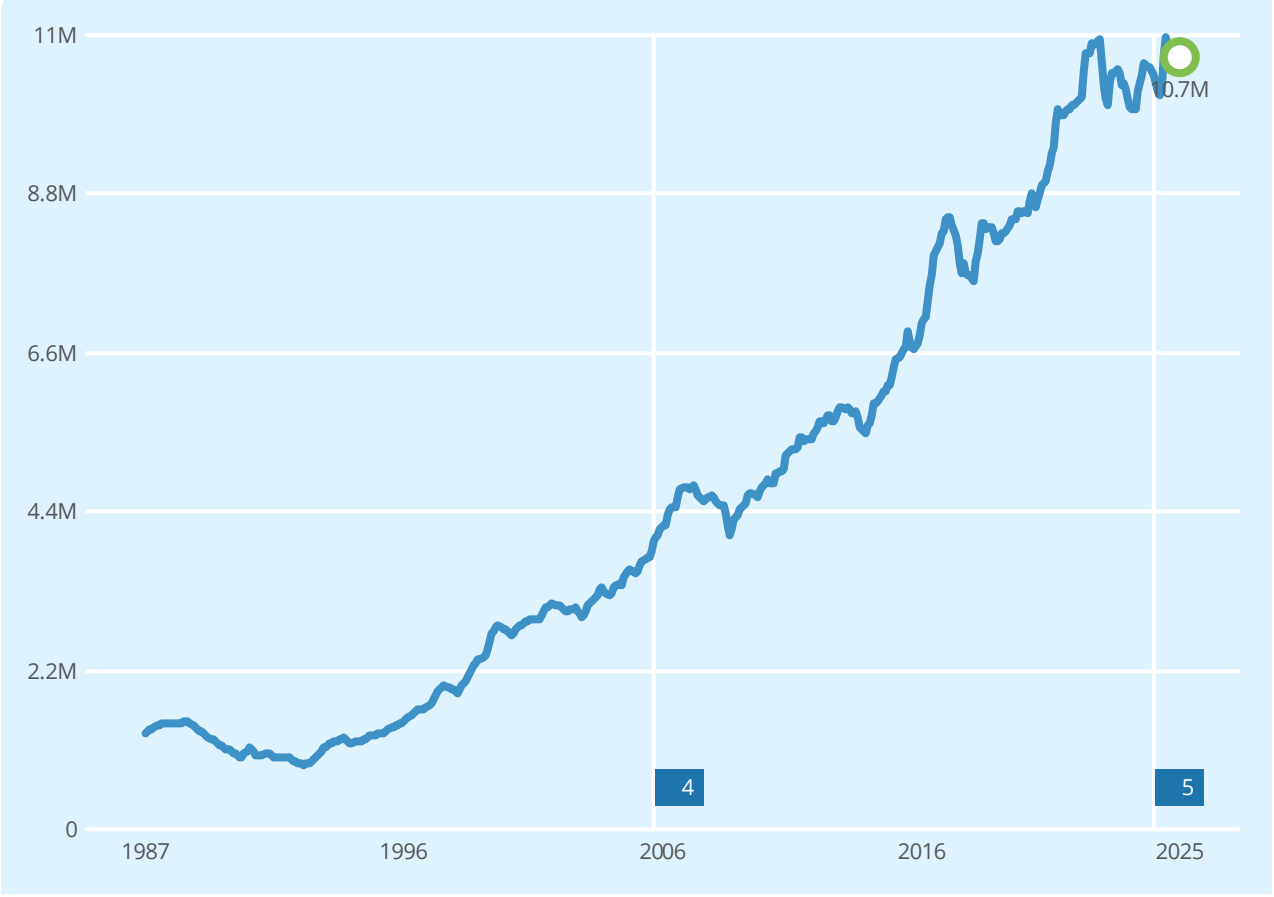
Velkommen!

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 Garasje, anneks
2 Garasje, anneks
3 Horisontaldelt tomannsbolig
4 Garasje, anneks
5 Horisontaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
17.02.1988		17.02.1988	-	1 200 000	-	1 200 000	6

6 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Tomannsboliger til salgs i Alna bydel nå

8
tomannsboliger til salgs

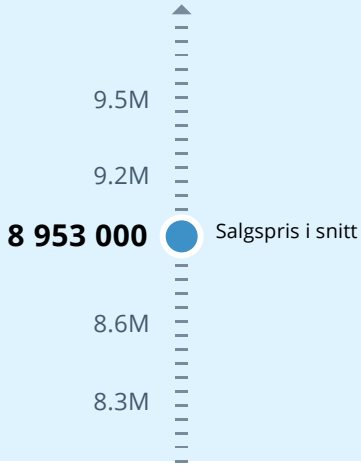


Annonsene har i snitt ligget ute i

102
dager

Tomannsboliger solgt i Alna bydel siste 3 mnd

13
tomannsboliger solgt

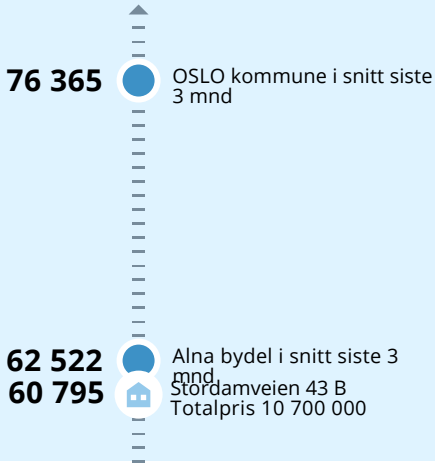


Solgt i snitt i løpet av

89
dager

for 0% over prisantydning

Analyse m²-priser



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



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Stordamveien 43B
Gnr. 143 Bnr. 277 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
174-24-0072

Meglerforetak: Infinita Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Therese Bjerke

Telefon / Mobil: 22 76 24 44 / 41 58 40 74

E-post: therese.bjerke@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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper

Notater