PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

SVEISERVEIEN 31

Vedlegg

Plantegninger

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest

Originale byggetegninger

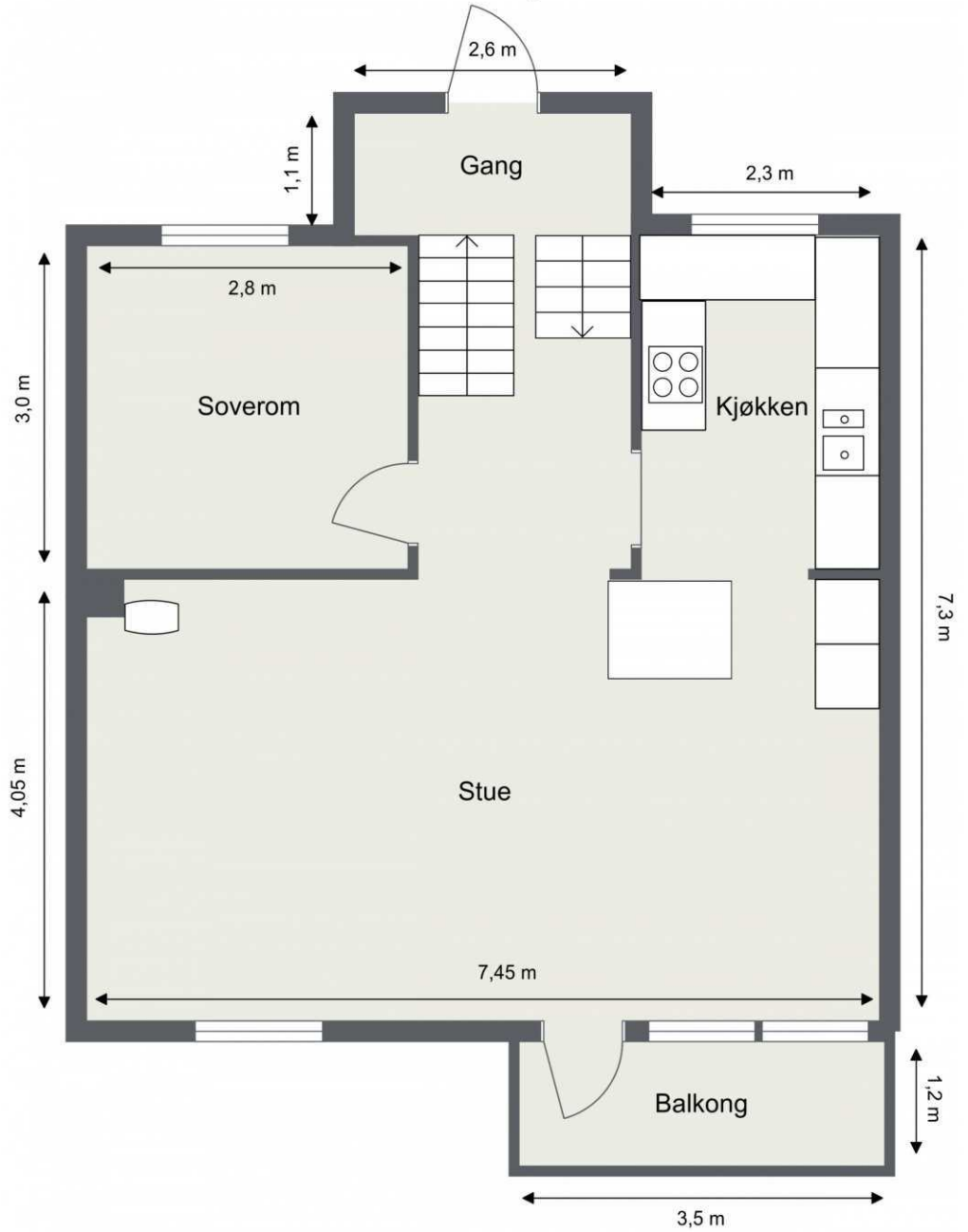
Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Sveiserveien 31

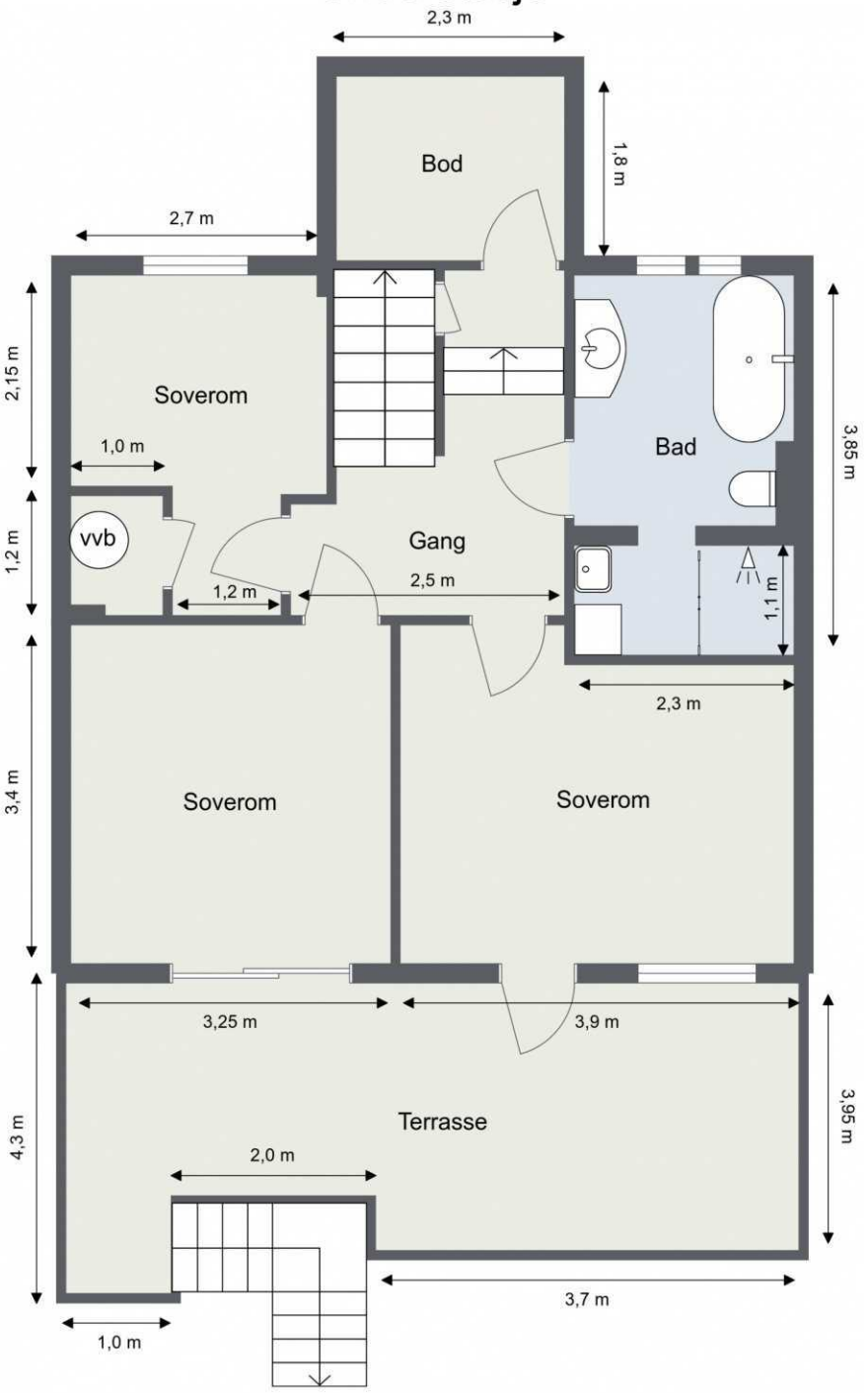
1. Etasje



Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra boligen.
Målene er avrundet.
AARDALTAKST AS

Sveiserveien 31

Underetasje



Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra boligen.
Målene er avrundet.
AARDALTAKST AS



Eiendom

Adresse	**Sveiserveien 31, 0683 Oslo**
Bygningstype	**Rekkehus**
Kommune	**0301 Oslo**
Matrikkelnummer	**144 / 1788 / 0 / 0**

Sak

Hjemmelshaver **Erling Bernhard Fidjestøl og Ane Fidjestøl.**

Befaringsdato	**09.09.2026**
Rapportdato	**16.09.2026**
Rapportnr.	**0918A89A**

Takstmann

Gunnar Aardal
Takstmann og byggmester. Medlem av BMTF og NITO.
Høyenhallveien 5E
0667 Oslo
41546966
gunnar@aardaltakst.no

Medlem av NITO

TTT MESTER

EIERSKIFTERAPPORT™

Tilstandsrapport utarbeidet for bruk ved omsetning av bolig, med observasjoner, vurderinger og tilstandsgrader basert på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrader – sammendrag

◆	**TG0**	Ingen avvik	**0**
◆	**TG1**	Svake avvik	**5**
◆	**TG2**	Vesentlige avvik	**10**
◆	**TG3**	Store avvik	**4**
◆	**TGIU**	Ikke undersøkt	**0**

1. Oppsummering / konklusjon

Oppsummering

Rapporten omfatter 4 punkt(er) med TG3, 10 med TG2 og 0 med TGIU. Hvilke punkter dette gjelder fremgår av «Oversikt – vesentlige funn» nedenfor, og fullstendig faglig vurdering står under det enkelte punktet i rapporten.

Signatur og dato

Befaringsdato	**09.09.2026**
Rapportdato	**16.09.2026**
Takstmann	**Gunnar Aardal**
Tittel	**Takstmann og byggmester. Medlem av BMTF og NITO.**

2. Overordnet faglig vurdering

Oppsummering av funn

Boligen fremstår med behov for oppgradering av blant annet våtrom, gulvoverflater, utvendig platting og drenering.
For nærmere informasjon, les videre i rapporten.

Anbefalte videre undersøkelser

Våtrom og drenering.

Oversikt – vesentlige funn

Oversikten viser hvilke punkter som har TG3, TG2, TGIU og hvilke HMS-/sikkerhetsforhold som er registrert. Den fullstendige faglige vurderingen med årsak, risiko, konsekvens og anbefalt tiltak står under det enkelte punktet i rapporten.

TG3 – Store avvik (4)

1. Bad – Overflater – vegger og himling – Overflater – vegger og himling – Middels kostnad (100 000–300 000 kr)
2. Bad – Overflater – gulv – Overflater – gulv – Lav kostnad (0–100 000 kr)
3. Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Lav kostnad (0–100 000 kr)
4. Bad – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – Lav kostnad (0–100 000 kr)

TG2 – Vesentlige avvik (10)

1. Andre forhold innvendig – Andre forhold innvendig
2. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) – Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)
3. Fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring – Fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring
4. Vestvendt terrasse over 3 plan – Vestvendt terrasse over 3 plan
5. Terreng – Terreng
6. Østvendt platting – Østvendt platting
7. Ventilasjon generelt – Ventilasjon generelt
8. Bad – Ventilasjon – Ventilasjon
9. Bad – Sanitærutstyr og innredning – Sanitærutstyr og innredning
10. Bad – Dokumentasjon for våtrom – Dokumentasjon for våtrom

HMS / sikkerhetsforhold

1. Elektrisk anlegg
2. Branntekniske forhold
3. Lyd- og støyforhold
4. Innvendige trapper
5. HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
6. Radon
7. Skadedyr og fuktkrevende insekter

3. Generelle opplysninger

Saksopplysninger

Hjemmelshaver	**Erling Bernhard Fidjestøl og Ane Fidjestøl.**
Oppdragsgiver	**Erling Bernhard Fidjestøl og Ane Fidjestøl.**
Befaringsdato	**09.09.2026**
Rapportdato	**16.09.2026**
Rapportnummer	**0918A89A**

Eiendomsinformasjon

Adresse	**Sveiserveien 31, 0683 Oslo**
Kommune	**0301 Oslo**
Matrikkelnummer	**144 / 1788 / 0 / 0**
Bygningstype	**Rekkehus**
Byggeår	**1958**
Eierform	**Selveier**
Tomteareal	**193 m²**

Vann, avløp og adkomst

Vannforsyning	**Offentlig**
Avløp	**Offentlig**
Vei/adkomst	**Offentlig**

Oppvarming

- Elektriske panelovner
- Elektriske varmekabler
- Vedovn / peis

Boligen oppvarmes med varmekabler i badegulvet, vedovn og elektriske panelovner.
Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Byggemetode

Rekkehus over 2 plan bygget etter forskrifter ved byggeår.
Boligen står primært på fjell og ellers antatt komprimerte masser.
Grunnmur av armert betong.
Etasjeskillere/bjelkelag av tre.
Bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående og liggende panel av tre.
Sal takkonstruksjon av tre tekket med betong takstein.

Generelle notater

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.
Boligen er befart i dagslys med noe vanskelig tilgang til enkelte tilgang til vurderte bygningsdeler.
Boligen er vurdert iht forskrift til avhendingsloven og NS 3600:2025+AC:2026.

4. Dokumentasjon

Dokumentasjon

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	**Ja**
Dokumentasjon på utførte håndverkertjenester	**Nei**
Byggetillatelser for tilbygg og ombygging	**Nei**
Framlagt FDV og annen relevant dokumentasjon	**Nei**
Samsvarserklæring elektrisk anlegg	**Ja**
Avvik mellom faktisk bruk og godkjente forhold	**Nei**

Merknader

Det er fremlagt ferdigattest datert 20.12.1965 og samsvarserklæringer på elektrisk utført installasjoner i regi av eiere.

5. Lovlighetsmangler

Ingen lovlighetsmangler registrert.

6. Arealmåling

Arealmåling – hovedbygning

ETASJE / NIVÅ	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM BRA	KOMMENTAR
1 etasje	57 m²	—	—	57 m²	
Underetasje	55 m²	—	—	55 m²	
Garasje	—	15 m²	—	15 m²	Plass i felles garasjerekke
Sum hovedbygning	**112 m²**	**15 m²**	**0 m²**	**127 m²**	

TBA – terrasse- og balkongareal

Balkong 1 etasje	**4 m² (oppmålt, Vestvendt)**
Terrasser over 3 plan	**71 m² (omtrentlig, Vestvendte)**
Platting ved inngangen	**21 m² (omtrentlig, Østvendt)**
Sum TBA	**96 m²**

TBA – terrasse- og balkongareal (forts.)

Merknad	**TBA inngår ikke i BRA-i, BRA-e, BRA-b eller samlet BRA.**

Arealopplysninger, målemetode og forbehold

Arealmålingene er utført med laser ihht.NS 3940: 2023/AC.
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
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 f.eks privat frittstående garasjer og eller boder.

7. Opplysninger om innvendige rom

Beskrivelse

1 etasje: Gang, stue med åpent kjøkken og soverom.
Underetasje: Gang, bad, bod og 3 stk soverom.
Det er etablert ribbevegg/stige for godkjent rømningsvei kjelleretasjen.

8. Våtrom

Beskrivelse – Bad

Bad i underetasjen fra 2001 i følge forrige salgsoppgave.
Badet har høy alder og må påberegnes oppgradert innen rimelig tid for å tilfredsstille dagens krav til tetthet og funksjon.

Bad – Overflater – vegger og himling TG3 – Store avvik

VURDERING

Flislagte vegger og himling med malt panel av tre.
Badet har høy alder på overflater og tettesjikt og må påberegnes oppgradert.
Det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon på utført arbeid og det kan derfor ikke bekreftes benyttet materiale på bakliggende tettesjikt.
Iht Norsk standard 3600:2026 gis det automatisk Tg 3 ved våtrom bygget/etablert før 2000.
Dette pga høy alder og usikker fremtidig funksjon på overflater og bakliggende tettesjikt.
Vindu av tre nærme dusjsonen er ingen heldig løsning og bør overvåkes og nøyes utluftes.

VURDERING (FORTS.)

Det er registrert muggvekst på silikon og mørtelfuger i dusjsonen.
Dette oppstår normalt pga svakt avtrekk.

ÅRSAK

Høy alder på overflater og bakliggende tettesjikt.

RISIKO

Tettesjikt har usikker fremtid funksjon og økt risiko for lekkasjer.
Mer belastning ved dusjing direkte på overflatene.

KONSEKVENS

Fliser og fuger er i seg selv ikke vanntette. Vannet trenger alltid igjennom til membranen.
Når tettesjiktet på baksiden sprekker, kan det oppstå det lekkasjer.

ANBEFALT TILTAK

Oppgradere overflater og bakliggende tettesjikt.

KOSTNADSKLASSE VED TG3

Middels kostnad (100 000–300 000 kr)

Bad – Overflater – vegger og himling – bilder



Muggvekst på fuger.

Bad – Overflater – gulv TG3 – Store avvik

VURDERING
Flislagt gulv med 330 mm x 330 mm fliser som er lagt diagonalt.
Det er registerert muggvekst på fuger. Dette skyldes normalt svak utlufting/avtrekk over tid.
Sprekk i flis.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende. Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

ÅRSAK
Høy alder og usikker fremtidig funksjon på overflatene.

RISIKO
Den største risikoen ved høy alder på fliser i våtrom er skader på membranen bak flisene, noe som øker risikoen for fuktskader, muggsopp og råte.

KONSEKVENS
Ytterste konsekvens kan være bakliggende fuktskader.

ANBEFALT TILTAK
Oppgradere overflatene.

KOSTNADSKLASSE VED TG3
Lav kostnad (0–100 000 kr)

Bad – Overflater – gulv – bilder


Sprekk i flis.


Muggvekst på fuger.

Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer TG3 – Store avvik

VURDERING
Ukjent membranløsning.
Iht Norsk standard 3600 skal alle våtrom etablert før 2000 ha tilstandsgrad 3.
Dette pga høy alder og usikker fremtidig funksjon på bakliggende vanntette sjikt.

ÅRSAK
Iht Norsk standard 3600 skal alle våtrom etablert før 2000 ha tilstandsgrad 3.
Dette pga høy alder og usikker fremtidig funksjon på bakliggende tettesjikt.

RISIKO
Et gammelt tettesjikt i et bad (over 15 år) har økt risiko for lekkasjer, fordi membranen kan miste elastisiteten og sprekke opp.

KONSEKVENS
Membranen kan miste elastisiteten og sprekke opp.

ANBEFALT TILTAK
Kortsiktig anbefalte tiltak: redusere direkte vannbelastning på gulv og vegger ved å bruke et dusjkabinett med avløp rett i sluket.
Planlegge en totalrenovering der både tettesjikt, sluk og rør byttes ut.

KOSTNADSKLASSE VED TG3
Lav kostnad (0–100 000 kr)

Bad – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk TG3 – Store avvik

VURDERING
Synlige vannledninger av rør i rørsystem(plast) og avløpsrør av plast.
Eldre plastsluk.
Det er ikke registrert tilstrekkelig tettet mellom slukforhøyning og selve sluket.

ÅRSAK
Eldre sluk uten klemring. Det er ikke registrert tilstrekkelig tettet mellom slukforhøyning og selve sluket.

RISIKO
Vannet kan renne rett i gulvkonstruksjonen i stedet for kun ned i sluket.
Et sluk uten klemring kan gi en utett overgang mellom gulvets membran og sluket.

KONSEKVENS
Fukt i betong kan gi vekst av muggsopp og råte.

ANBEFALT TILTAK
Sluket kan oppgraderes med en godkjent slukoverdel og forlenger eller skiftes ut.

KOSTNADSKLASSE VED TG3
Lav kostnad (0–100 000 kr)

Bad – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – bilder





Bad – Ventilasjon TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Naturlig oppdriftsventilasjon og tilluftsspalte under dørbladet.

ÅRSAK
Naturlig oppdrifts ventilasjon er væravhengig og kan føre til svakt avtrekk.

RISIKO
Økt risiko for muggvekst, råteskader, samt svakere inneklima.

KONSEKVENS
Kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt og kondens i rommet.

ANBEFALT TILTAK
Rense ventilen jevnlig, lufte intensivt etter dusjing, og eventuelt installere en elektrisk baderomsvifte.

Bad – Ventilasjon – bilder



Bad – Sanitærutstyr og innredning TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Innredning med nedfelt servant i benkeplate av tre.
1 - greps blandebatteri.
Skuffeseksjon hvor en er utrekkbar.
Frittstående badekar med 2 - greps blandebatteri.
Nisje med opplegg for vaskemaskin og utslagsvask av stål med 1 - greps blandebatteri.
Vegghengt spyler.
Dusjsonen er adskilt med vegg og skyvbar dør av glass.
Dusjsett med regnfalldusj og 2 - greps blandebatteri.
Det er registrert sprekk i spyleknapp/deksel til toalettet og merker på benkeplaten.

VURDERING (FORTS.)
Det er ikke registrert spalte for eventuelt lekkasjevann fra innebygget sisterne til toalettet.

ÅRSAK
Det er registrert sprekk i spyleknapp/deksel til toalettet og merker på benkeplaten.
Det er ikke registrert spalte for eventuelt lekkasjevann fra innebygget sisterne til toalettet.

RISIKO
Hvis det oppstår en lekkasje inne i veggen og vannet ikke har en vei ut, vil det renne inn i konstruksjonen i stedet for ut på baderomsgulvet.

KONSEKVENS
Treverk og stendere inne i veggen vil over tid råtne hvis de blir stående fuktige.

ANBEFALT TILTAK
Etablere spalte fra innebygget sisterne.

Bad – Sanitærutstyr og innredning – bilder



Bad – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone Ikke vurdert

VURDERING
Det er ingen innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone.

Bad – Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG1 – Svake avvik

VURDERING
Det er boret hull og fuktkontrollert, samt på overflatene i og rundt badet.
Dette uten å finne forhøyede verdier(16%).
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

Bad – Kontroll i tilliggende konstruksjoner – bilder



Fuktkontrollert uten å finne forhøyede verdier.

Bad – Dokumentasjon for våtrom TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

ÅRSAK
Det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentert utførelse av vanntett sjikt iht NS 3600:2025+AC:2026.

RISIKO
Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette.

KONSEKVENS
Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ANBEFALT TILTAK
Innhente dokumentasjon fra utførende bedrift.

9. Kjøkken

Beskrivelse – Kjøkken

Kjøkken med benke, over og høyskap, samt kjøkkenøy med skuffeseksjon.
Dempefunksjoner ved kjøkkenøyen.
Benkeplater av heltre.
Kvartskomposittt vask med skyllekum, avrenningsplate og 1 - greps blandebatteri.
Ventilator med kullfilter.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Det er installert komfyrvakt til platetoppen iht
dagens forskrifter og krav.

Kjøkken TG1 – Svake avvik

VURDERING
Kjøkkenet fremstår med normal bruksslitasje og uten merkbare skader.
Det ble rutinemessig foretatt fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringstidspunktet.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales installert automatisk lekkasjestopper/varsler til oppvaskemaskinen iht dagens forskrifter og krav. Kravet kom i 2018.

Kjøkken – bilder



Komfyrvakt.

10. Toalettrom

Toalettrom: Bygningsdelen finnes ikke.

11. Andre rom (eksklusive spesialrom)

Andre rom (eksklusive spesialrom): Bygningsdelen finnes ikke.

12. Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel)

Beskrivelse
Rom under terreng ved deler av boligen.
Det er fuktkontrollert ved påforet vegg, uten å finne forhøyde verdier.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.
Enkelte av veggene i underetasjen er lektet ut og må dermed anses som en risikokonstruksjon da det er risiko for dannelse av kondens med påfølgende muggsopp og skadedyr.

13. Loft (innredet loftetasjerom)

Loft (innredet loftetasjerom): Bygningsdelen finnes ikke.

14. Krypkjeller

Krypkjeller: Bygningsdelen finnes ikke.

15. Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom)

Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom): Bygningsdelen finnes ikke.

16. Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Beskrivelse – Vedovn i stue

Vedovn i 1 og underetasjen med gnistfangerplater av antatt herdet glass og flier på gulvet foran åpningen.
Vedovnen ble installert i 2019.
Stakeluke i underetasjen.

Vedovn i stue Ikke vurdert

VURDERING

Det er ikke fremlagt kontroll av ildsted og pipeløp i boligen.
Det anbefales kontroll av pipeløp og ildsted, minst hvert 4 år.
Stakeluken er plassert ved kott i underetasjen.
Det Innvendig pipeløp er ikke kontrollert av takstmannen og ildstedet er ikke funksjonstestet på befaringen.

Vedovn i stue – bilder





Stakeluke i underetasjen.

17. Ventilasjon generelt

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i leiligheten med friskluftstilførsel via veggventiler.
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter), forskrift til avhendingsloven krever forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Det kan være ventilator med avtrekk ut til det fri eller mekanisk avtrekk med ventil direkte over kokesone.

1. Ventilasjon generelt — TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter), forskrift til avhendingsloven krever forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

ÅRSAK

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter), forskrift til avhendingsloven krever forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

RISIKO

Fukt kan bli igjen i boligen da luften resirkuleres og føres tilbake til rommet fremfor å blåses ut, fjerner ikke kullfilteret fuktighet fra matlagingen.
Dette kan øke fuktnivået innendørs.
Manglende veggventiler for tilluft gir svakt luftskifte, forhøyet CO2-nivå, økt fukt- og muggsopp risiko, samt fare for helseplager som hodepine og tretthet.

KONSEKVENS

Kjøkkenet fungerer fint med kullfilterventilator, men for å få tilstandsgrad 1 må det etableres ventilasjonsrør fra ventilator ut til det fri eller mekanisk avtrekk med ventil direkte over kokesone.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å bytte kullfilteret og rengjøre fettfilteret regelmessig.
Avklare mulighet for å føre avtrekk ut av yttreveggen.

18. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca 280 liter fra ukjent år.
Berederen er plassert i rom uten sluk. Berederen står på betonggulv med oppbygget kant.
Stoppekraner for varmt og kaldt vann til hele boligen(kjøkken og bad) er i taket ved kott i underetasjen.
Ingen hovedstoppekran.
Vannledninger av rør i rørsystem og kobber.
Synlige avløpsrør av plast.

1. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Berederen har passert over halvparten av antatt levetid.
Høy alder på deler av vannledninger av kobber.
Manglende lekkasjevarsler/stopper til berederen. Dette er et krav ved plassering i rom uten sluk.
Det er ikke registrert spalte for eventuelt lekkasjevann fra fordelerskap på badet.
Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje ved tilgjengelige rørføringer under befaringen.
Undersøkelsen er begrenset til visuell og ikke-inngripende kontroll av radiator og tilgjengelige rørføringer i

VURDERING (FORTS.)

boligen.

ÅRSAK

Berederen har passert over halvparten av antatt levetid.
Høy alder på deler av vannledninger av kobber.
Manglende lekkasjevarsler/stopper til berederen. Dette er et krav ved plassering i rom uten sluk.
Det er ikke registrert spalte for eventuelt lekkasjevann fra fordelerskap på badet.

RISIKO

Eldre press- eller loddedempde skjøter kan svikte på grunn av bevegelser og aldring i materialet.
Økt risiko ved eldre beredere for vannlekkasje og manglende lekkasjesikring.
Eventuelt lekkasjevann fra berederen kan renne fritt ut i rommet og sprer seg til tilstøtende rom.

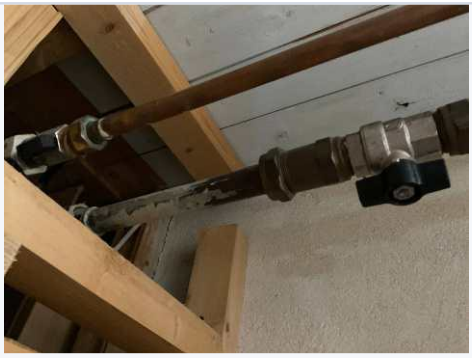
KONSEKVENS

Høy alder på vannledninger av kobber: Eldre press- eller loddedempde skjøter kan svikte på grunn av bevegelser og aldring i materialet.
Bereder: Korrosjon og slitasje øker sjansen for at tanken sprekker eller lekker.
Fukt som trekker inn i konstruksjoner tar lang tid å tørke ut, og gir muggsoppvekst.

ANBEFALT TILTAK
Oppgradere vannledninger ved deler av boligen innen rimelig tid.
Etablere lekkasjesikring av bereder og spalte fra fordelerskapet.
Eventuelt installere smart stopp i boligen.
Smart stopp er et trådløst lekkasjesikringssystem som automatisk stenger vanntilførselen ved eventuell lekkasje.

1. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) – bilder


Bereder plassert ved kott i underetasjen.


Stoppekraner for hele boligen ved kott i underetasjen.

1. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) – bilder (forts.)


Fordelerskap uten spalte for eventuelt lekkasjevann.

19. Yttervegg

Beskrivelse
Boligen er kledd med stående, malt panel.
Det er montert ny kledning i 2010. Dette i følge eiere.

1. Yttervegg TG1 – Svake avvik

VURDERING
Det er utført stikktaking og målt etter fukt, uten å finne forhøyede verdier på kledningen.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.
Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk.
Det ble ikke observert noen tegn til deformasjoner i siktelinjene til ytterveggen.
Det er registrert enkelte sprekker i kledningen. Dette vurderes som normalt iht alder.

1. Yttervegg – bilder



Fuktkontrollert.

20. Vinduer og ytterdører

Beskrivelse

Vertikalhengslede, utoversvingte og fastkarms vinduer, samt balkongdører av tre med utvendige alubeslag.
2 - lag energiglass og datostemplet 2010.
Ytterdør av massiv tre med glassfelt. Ukjent alder.

1. Vinduer og ytterdører TG1 – Svake avvik

VURDERING
Ytterdøren subber noe mot karmen og bør justeres.
Utover dette er vinduer og dører funksjonstestet tilfredsstillende.
Det er ikke registrert punktering men dette kan likevel ikke utelukkes.

ANBEFALT TILTAK
Justere ytterdøren for bedre funksjon.

21. Yttertak

Beskrivelse

Saltak konstruksjon av tre, tekket med betong takstein.
Renner, nedløp og beslag av stål.
Det er montert snøfangere over inngangspartiet til boligen.
Taket ble omtekket i 2009, i følge eiere.
Normal tid før omlegging av takstein er 30 - 50 år.
Taket er kun visulet kontrollert fra bakkeplan.
Det forelå ikke forsvarlig tilkomst eller sikring under befaringen.

1. Yttertak Ikke vurdert

VURDERING

Det er registrert mose på taksteinen. Se bilde under.
Mose på takstein bør fjernes for å unngå fuktproblemer, mosegrodd tak og risiko for frostsprengning.

1. Yttertak – bilder



22. Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner o.l.

Beskrivelse – Vestvendt balkong

Vestvendt balkong på 4 m² med utgang fra stuen i 1 etasje.
Utkraget trekonstruksjon.
Trebjelkelag med avtagbare lemmer/terrassebord.
Tak over hele balkongen.
Rekkverk av malt jern.
Rekkverkshøyden er målt til 87 cm og 11 cm mellom vertikale spiler.

Vestvendt balkong TG1 – Svake avvik

VURDERING
Balkongen fremstår uten merkbare skader og med normal bruksslitasje iht alder.
Rekkverkshøyden er målt til 87 cm og 11 cm mellom vertikale spiler.

ANBEFALT TILTAK
Øke rekkverkshøyden.

Vestvendt balkong – bilder





Beskrivelse – Vestvendt terrasse over 3 plan

Vestvendt terrasse over 3 plan/nivåer på totalt 71 m².
Trekonstruksjoner med bjelker og terrassebord av tre.
Trapper av tre mellom terrassene/nivåene.
Rekkverk av tre med vertikale trespiler.
Søyler fra bjelkelaget er ført ned i betongpilarer.

Vestvendt terrasse over 3 plan TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Det er registrert rekkverk tydelig ut av lodd. Dette krever ikke strakstiltak men er kosmetisk sjenerende.
Det anbefales etablert skråavstivere mellom søylene.
Søyler av tre går direkte ned i betongpilarer.
For lave rekkverk og manglende rekkverk/håndlister på hver side av trappene. Ikke krav til utbedring iht dagens forskrifter.

ÅRSAK
Søyler av tre går direkte ned i betongpilarer.

RISIKO
Betong er et porøst materiale som suger til seg fuktighet fra bakken og regn.
Når treverket står rett på betongen, vil det trekke til seg denne fukten som en svamp (særlig gjennom endeveden i bunnen av søylen).

KONSEKVENS
Kan oppstå råte og strukturell svekkelse av treverket.
Hvis treverket er mettet med vann og det fryser, kan trefibrene sprenges og ødelegge søylens bæreevne.

ANBEFALT TILTAK
Bytte ut søyler med nye og etablere søylesko; beslag som bores ned i betongpilarene og søylene monteres ned i disse.
Da unngår man direkte kontakt mellom treverk og betong.

Vestvendt terrasse over 3 plan – bilder


Søyler av tre direkte ned på betongpilarer.


For lav rekkverkshøyde.

Vestvendt terrasse over 3 plan – bilder (forts.)


Manglende håndlist på begge sider av trapper.

23. Terrasser og platting på terreng

Beskrivelse – Østvendt platting

Platting på ca 21 m² ved inngangen til boligen.
Terrassebord av tre som antatt er lagt direkte på terrenget.

Østvendt platting TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Markante skader på enkelte av terrassebordene som må påberegnes utskiftet.

ÅRSAK
Markante skader på enkelte av terrassebordene.

RISIKO
Når terrassebordene ligger rett på terrenget, suger de til seg vann kontinuerlig uten mulighet til å tørke ut.

KONSEKVENS
Markante skader (som sprekker og flising) bryter ned treverkets beskyttende overflate, slik at råtesopp etablerer seg dypere og raskere.
Treverket vil til slutt morkne helt og svikte når man går på det.

ANBEFALT TILTAK
Hele konstruksjonen bør utbedres for å hindre at problemet gjentar seg.
Etabler drenering: ved å grave bort masse der det er mulig for å skape luft mellom bakken og treverket.
Kortsiktig løsning: Fjern de råtne bordene.

Østvendt platting – bilder



24. Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er av fjell.
Kilde: byggemelding/Oslo saksinnsyn.

25. Fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

Beskrivelse

Grunnmur av pusset betong.
Drenering antatt fra byggeår.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Dreneringen er vurdert opp mot praksis og krav som gjaldt på byggetidspunktet.
Dreneringens levetid og funksjon er avhengig av utførelse, belastning, grunnforhold og masser rundt dreneringen, og kan ikke verifiseres innenfor
rammen av visuell, ikke-inngripende befaring.

1. Fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Høy alder på drenering: Normal levetid for drenering rundt en bolig er omtrent 20 til 60 år.

ÅRSAK
Høy alder på dreneringen.

RISIKO
Høy alder øker risikoen for at rør knuser, tetter seg eller at fuktsperren morkner.

KONSEKVENS
Dette kan gi konsekvenser som fuktinntrengning, muggvekst og svekket grunnmur.

ANBEFALT TILTAK
Oppgradere med nye drensrør, knotteplast(grunnmursplast) og utvendig isolering.

26. Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus)

Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus): Bygningsdelen finnes ikke.

27. Andre forhold innvendig

Beskrivelse

Innvendige overflater:
1 etasje:
Vegger: fliser over kjøkkenbenkene, panel, tapet og slette malte vegger. Pusset og malt brannmur.
Tak: malt panel.
Gulv: fliser i gangen og belegg på kjøkkenet.
Øvrige rom med behandlet gulvbord, antatt originalt.
Underetasjen:
Vegger: tapet, malt panel av tre òg mdfplater.
Tak: malt panel av tre.
Gulv: fliser i trapperommet. Belegg i boden.
Øvrige overflater av gulvbord av tre.
Eldre dører av tre, med malte slette fronter.
Enkelte av dørene subber mot karm/terskel og bør justere.
Etasjeskille: det er foretatt stikkmål med laser etter ujevnheter og funnet avvik oppimot 8 mm i begge etasjer.
Det er boret hull og fuktkontrollert ved utforet vegg i undereretasjen. Se bilde under.
Dette uten å finne forhøyede verdier(10.8%).
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti.

Høyder i boligen:
1 etasje: 2.85 - 2.40 m. (skråtak).
Underetasjen: bod - 2.08 m.
bad - 2.29 m.
Øvrige rom - 2.40 - 2.44 m.

1. Andre forhold innvendig TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Det er registrert bom i fliser og riss i fuger, ved gangen i 1 etasje.
Dette oppstår ved ujevnt underlag og kan påføre sprekker i fliser og løse fuger.

ÅRSAK
Bom i underlaget ved fliser i gangen.

RISIKO
Uten full støtte under vil flisen lett brekke hvis du mister noe i gulvet eller tråkker på et svakt punkt.

KONSEKVENS
Når flisen gir etter eller beveger seg litt under bruk, vil fugemassen rundt sprekke opp og smuldre bort.
Dårlig hefteevne sprer seg ofte, slik at flere fliser kan løsne helt fra underlaget.

ANBEFALT TILTAK
Demontere fliser, avrette underlaget og legge nye fliser.

1. Andre forhold innvendig – bilder


Riss og løse fuger.


Fuktkontrollert ved påforet vegg.

28. Andre forhold utvendig

Beskrivelse

Boligen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet.
Boligen oppfyller ikke nødvendigvis alle
krav i dagens byggeforskrifter, blant annet når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Opparbeidet tomt på inngangssiden som er flat og opparbeidet med platting av tre.
Tomten på baksiden er skrånende med etablert terrasser over 3 plan/nivåer.
Det er fellesområder som gjeldende seksjon har en tinglyst andel i.
Det medfølger garasje på 15 m² i felles eiet garasjerekke.
Garasjen har gruslagt dekke. Vegger og tak av trekonstuksjoner.
Pulttak konstruksjon som er tekket med metallplater.
Mrk. den ene skilleveggen er kledd med plater av eternitt, asbestholdige materiale.
Disse anbefales sanert og utskiftet.

29. Terreng

Beskrivelse

Terrengforhold generelt: det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, slik at det er tilfredstillTende hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.
Generelle anbefalinger:
Det bemerkes at korrekt bortledning av overvann fra nedløp og utkast er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsmassen.
Mangelfull bortledningkan over tid bidra til økt risiko for fuktrelaterte skader.
Regelmessig vedlikehold, herunder rensing av takrenner og nedløp for løv og annet rusk, er viktig for å opprettholde tiltenkt funksjon.

1. Terreng TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

ÅRSAK
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

RISIKO
Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

KONSEKVENS
Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

30. Støttemur / forstøtningsmur

Beskrivelse

Støttemurer ved terrassene på vestsiden av boligen.
Støttemurene er pusset og malte. Det er lagt skiferstein i overkant av murene.

Forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Disse punktene vurderes ikke med tilstandsgrad. De beskrives som observasjon, konsekvens og anbefalt tiltak.

31. Elektrisk anlegg

Observasjoner

Sikringsskap med automatsikringer er plassert ved soverom i underetasjen.
Hovedsikring på 50 ampere og 8 stk kurser.

Framlagt dokumentasjon

Det er fremlagt samsvarserklæringer på utført elektrisk arbeid i boligen i regi av eiere.
Det vil bli utført el-kontroll av det elektriske anlegget før salg. Ikke utført før befaringen.

Avvik

Kursfortegnelsen anbefales oppdateres, da ikke alle kurser er merket.

Anbefalt tiltak

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten,
da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Det anbefales el- kontroll utført av autorisert elektriker minst hvert 5 år.
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.

Bilder



32. Branntekniske forhold

Observasjoner

Det er installert røykvarsler i henhold til krav.
Det finnes brannslokkeutsyr i henhold til krav.

Anbefalt tiltak

Det anbefales på generelt grunnlag jevnlig kontroll av røykvarsler og brannslukningsapparat.
Det anbefales installert komfyrvakt til platetopper.

Bilder







33. Lyd- og støyforhold

Observasjoner

Det ikke fremlagt dokumentasjon vedrørende lyd og støyforhold.

34. Innvendige trapper

Observasjoner

Trapper av tre med tette trinn.
Trappene mangler håndhilst på én side.
Det er målt 11 cm mellom vertikale spiler.

Avvik

Mangler rekkverk/håndlist på begge sider iht dagens forskrifter og krav.

Konsekvens

En glatt vegg gir ikke det grepet som en god håndlist sikrer ved snubling.

Anbefalt tiltak

Etablere håndlist/rekkverk på begge sider av trappene.

Bilder



Manglende håndlist på veggen.

35. HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Observasjoner

Utvendig trapper mangler rekkverk på begge sider.
Rekkverk på balkong og terrasse og er for lave iht dagens forskrfiter og krav.

Avvik

Utvendig trapper mangler rekkverk på begge sider.
Rekkverk på balkong og terrasse og er for lave iht dagens forskrfiter og krav.

Konsekvens

Klatrefare: Lave rekkverk kan resultere i at barn lettere klatrer over.
Kan gi dårlig grep og øker sjansen for feiltrinn og fall.

Anbefalt tiltak

Det anbefales å utbedre rekkverkene slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
Etablere rekkverk/håndlister ved utvendig trapper.

36. Radon

Observasjoner

Det er ikke opplyst at det er utført radonmålinger i boligen, og radonnivået er derfor ikke kjent.
Det er heller ikke undersøkt eller verifisert om boligen er
utført med radonsperre eller andre radonreduserende tiltak.
Radonmålinger og kontroll av eventuell radonsikring inngår ikke som krav etter gjeldende avhendingslov med tilhørende forskrift (Tryggere bolighandel),
og omfattes dermed ikke av undersøkelses- og kontrollomfanget for tilstandsrapporten.
Vurderingen gir derfor ikke grunnlag for å uttale seg om radonforekomst eller radonsikring i boligen.
Det settes ikke tilstandsgrad for radonforhold, da dette ligger utenfor rapportens kontrollomfang etter gjeldende regelverk.

37. Skadedyr og fuktkrevende insekter

Observasjoner

Det er ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter under befaringen.
Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 29.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Première	Oppdragsnr.	183260237
Addresse	Sveiserveien 31		
Postnr.	0683	Sted	OSLO
Selgers navn	Erling Fidjestøl		
Selgers navn	Ane Fidjestøl		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

10/2007

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

19 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

9048990

Våtrom

Initialer selger:
E F
A F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Ufaglært har tatt bort et innebygget badekar og satt opp nye fliser der dette manglet. Ufaglært har også skiftet vaskeservant og satt opp nytt blandebatteri for vask, badekar og dusj.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Utført av eier.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Faglært har fjernet downlights i taket, og skiftet ut bryter for varmekabler / regulering av temperatur.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Elektriker. Husker ikke hvilket firma.

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Taket ble skiftet i 2008 i samarbeid med de andre boenhetene i rekkehuset.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Albretsen & Groshennig AS,

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Den øverste terrassen er litt skjev.

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

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

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

All kledning og alle vinduer er skiftet. Det er bygget terrasser på baksiden av huset.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Dette har vi ikke dokumenter på.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Det er innstallert dimmer i stuen. Elskap og kurs til kjøkkenet er oppgradert. Bryter / termostat til varmekabler på bad er skiftet.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vi har ikke tatt vare på dokumenter for dette, men gjennomført en elsjekk av hele det elektriske anlegget.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elsjekk ble gjennomført av elkontrollør Andreas Simonsen - Elsjekk AS, 16.09 2026. Se egen rapport.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Utbedringsdato for vartvannstank av faglært person: Henrik Hellstrøm Finnsen, fra Bravida Norge AS, 01.10.2026. Dokumentasjon er tilgjengelig på forespørsel.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Takstmann har levert rapport, 28.9 2026.

Er forholdet utbedret?

Varmtvannstank og ikkejorda kontakter er utbedret.

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Huseier har forsterket hagemur med isolasjonsplater på innsiden og armeringsnett på utsiden.

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

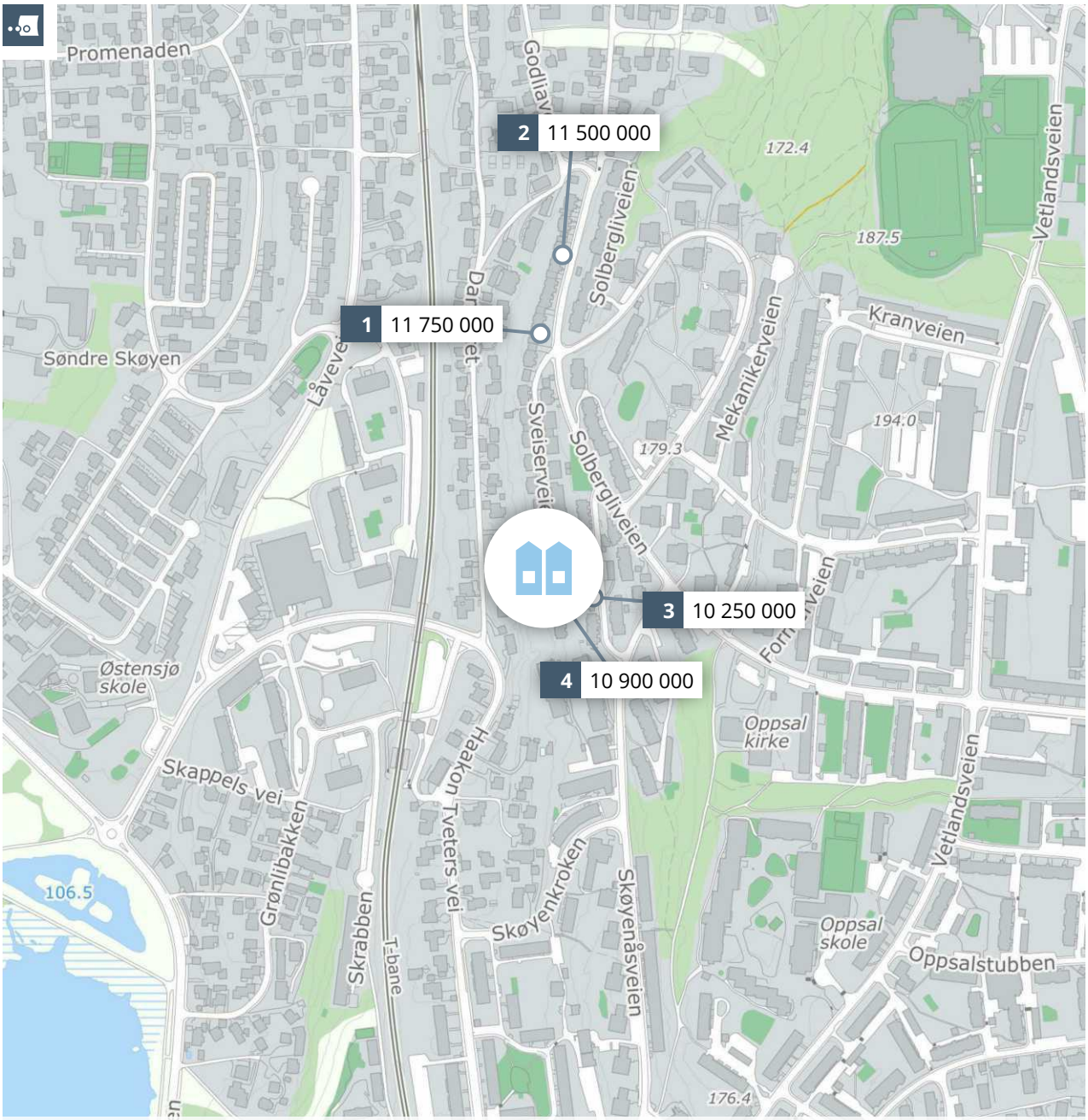
Dato 29.09.2026

Signert av *Erling Fidjestøl*

Signert av *Ane Fidjestøl*

Initialer selger:
E F
A F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

SVEISERVEIEN 31

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 02.10.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sveiserveien 31, 0683 OSLO

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1958

GNR 144 BNR 1788 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SKØYENÅSEN

Verdivurdert til

10 200 000

-	10 200 000	91 071
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	112 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1958

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Solbergliveien 67				18.08.2026	11 500 000	**11 750 000**	0	11 750 000	**103 982**
	113 m²	1961	255 m²	3 sov						
2	Solbergliveien 49				23.04.2026	10 490 000	**11 500 000**	0	11 500 000	**101 770**
	113 m²	1961	194 m²	3 sov						
3	Klinkerveien 21				01.09.2026	10 500 000	**10 250 000**	0	10 250 000	**91 518**
	112 m²	1961	168 m²	3 sov						
4	Sveiserveien 33				25.02.2025	9 500 000	**10 900 000**	0	10 900 000	**90 833**
	120 m²	1958	189 m²	3 sov						

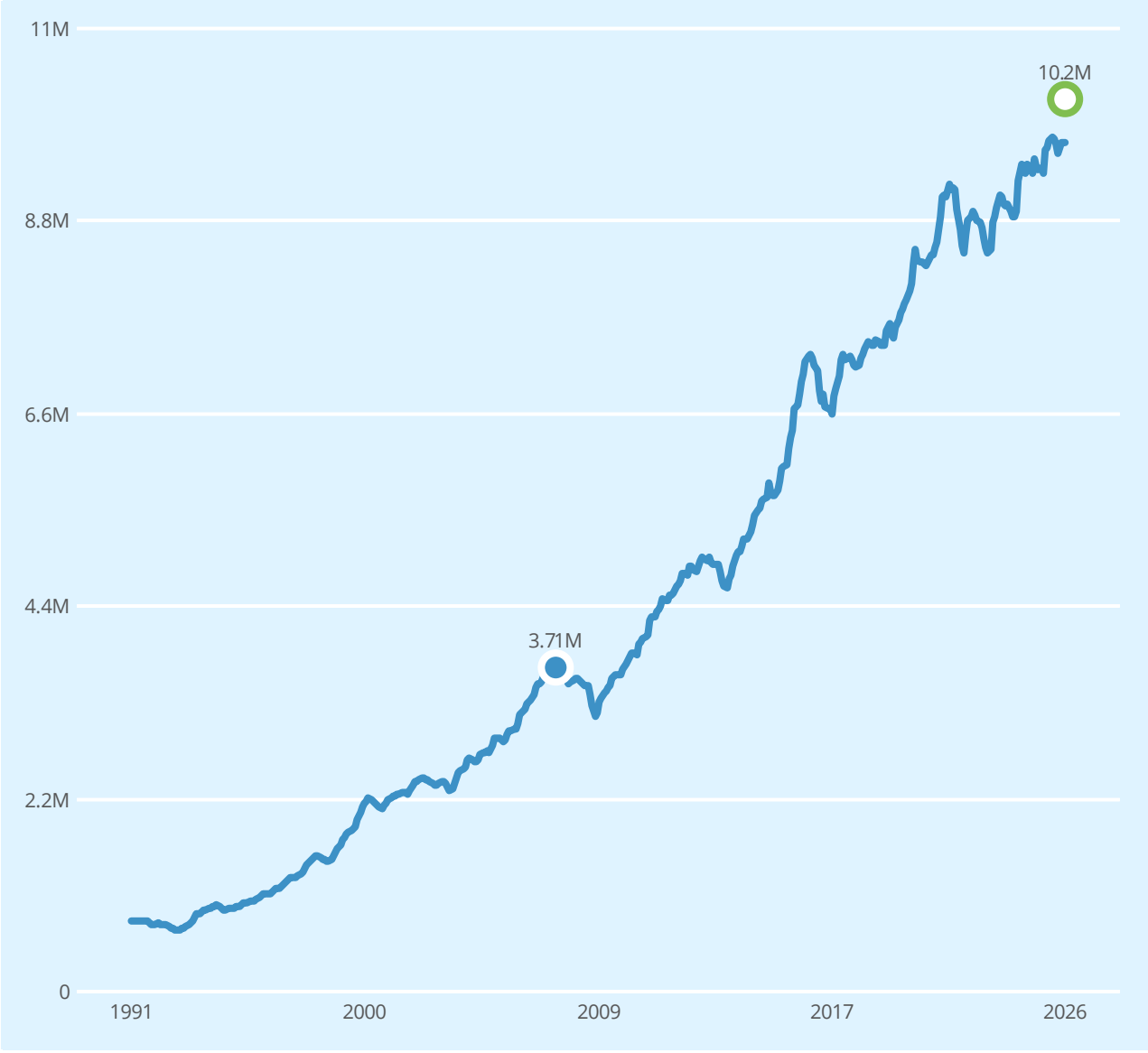
Familievennlig rekkehus innerst i populær blindvei med fin utsikt, solrike uteplasser og garasje. Godlia skolekrets.

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

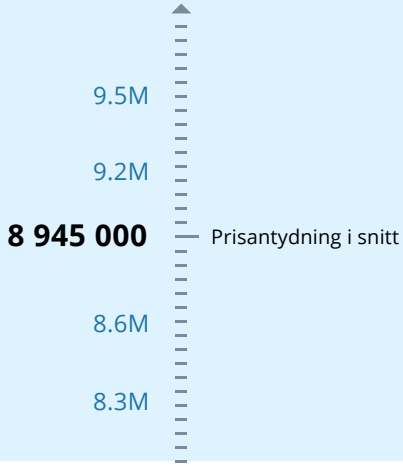
1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.06.2007	29.06.2007	14.09.2007	3 500 000	3 710 000	-	3 710 000	
08.05.2001		08.05.2001	-	100 310	-	100 310	2
10.06.1996		10.06.1996	-	880 000	-	880 000	2
05.03.1992		05.03.1992	-	710 000	-	710 000	2

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

Rekkehus til salgs i Østensjø bydel nå

6
rekkehus til salgs

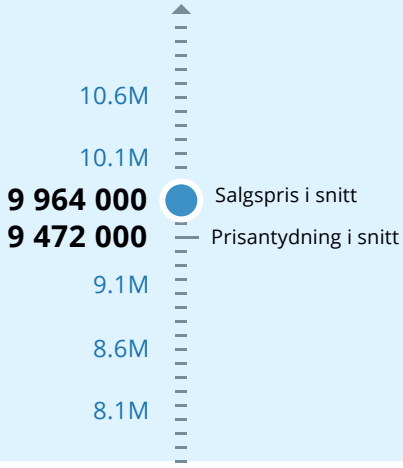


Annonsene har i snitt ligget ute i

38
dager

Rekkehus solgt i Østensjø bydel siste 3 mnd

27
rekkehus solgt

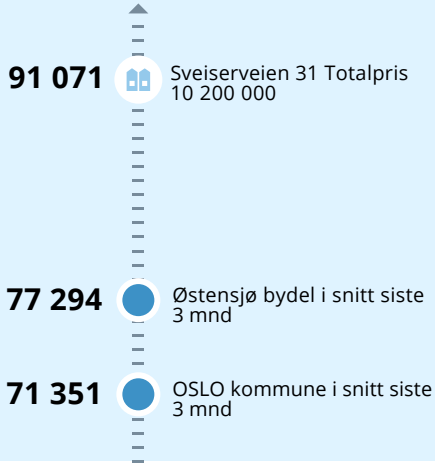


Solgt i snitt i løpet av

11
dager

for 5.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

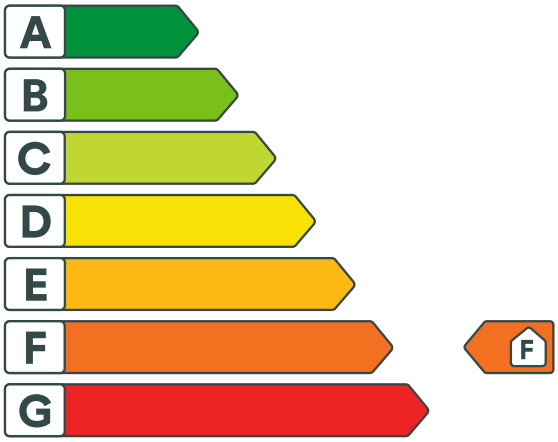


enova

Energiattest



Adresse **Sveiserveien 31, 0683 OSLO**	
Dato for energimerking **24.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-359198**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80778589**
Gårdsnummer **144**	Bruksnummer **1788**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

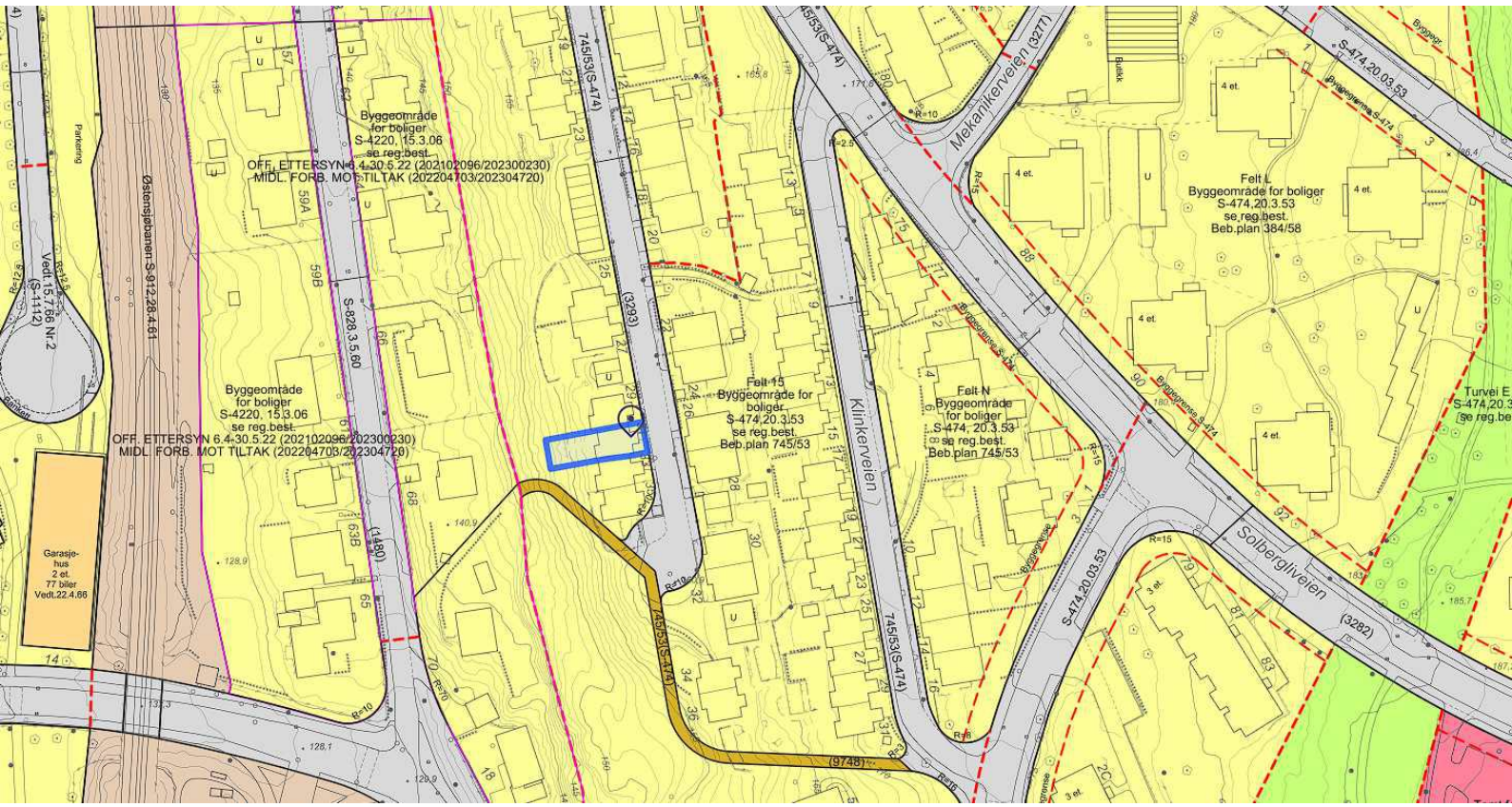
Byggeår **1958**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **127,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **127,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **294,15**


Byggeområde for boliger S-4220, 15.3.06 se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230) MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Byggeområde for boliger S-4220, 15.3.06 se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230) MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Østensjøbanen S-912.28.4.61
Vedt. 15.7.66 Nr.2 (S-1142)
Garasje-hus 2 et. 77 biler Vedt.22.4.66
S-828.3.5.60
745/53(S-474)
(3293)
Felt 15 Byggeområde for boliger S-474,20.3.53 se reg.best. Beb.plan 745/53
Klinkervelen
Mekanikervegen (327T)
Felt N Byggeområde for boliger S-474, 20.3.53 se reg.best. Beb.plan 745/53
Felt L Byggeområde for boliger S-474,20.3.53 se reg.best. Beb.plan 384/58
S-474,20.03.53
Solbergliveien
(3282)
(9748)
(1480)
Turvei E S-474,20.3 (se reg.be
Parkering
Bygning
Bygningsnr. S-474
4 et.
3 et.
U
R=15
R=10

Eiendomsregisteret

← Tilbake til søk

Skriv ut



Sveiserveien 31

0683 Oslo, Oslo kommune

Matrikkelnummer

0301 - 144 / 1788

Kommunenummer
0301

Gårdsnummer
144

Bruksnummer
1788

Festenummer
-

Seksjonsnummer
-

Nøkkelopplysninger

Eiendomsareal	193,2 m²
Type	Grunneiendom
Festegrunn	Nei
Seksjonert	Nei
Bruksnavn	-

Eiendommen er tinglyst

Vis aktiv grunnboksutskrift

Denne eiendommen er tinglyst i grunnboken, det offentlige registeret over tinglyste rettigheter og heftelser i fast eiendom og borettslagsandeler.

I den aktive grunnboksutskriften kan du se informasjon om heftelser og rettigheter eiendommen har. Les mer om grunnboken .

Mer informasjon om eiendommen

Eiendomsforhold

Koordinater	6647712 267318 (32633)
Historisk oppgitt areal	193 m^2
Arealmerknad	Ingen opplysninger registrert
Under sammenslåing	Nei
Grunnforurensing	Nei
Kulturminner	Nei
MUF	Nei

Grunnerverv	Nei
Jordskifte krevd	Nei

Adresser (1)

Sveiserveien 31

Bygninger (1)

Alle

80778589 – Rekkehus

Teiger (1)

Eiendomsteig – 193,2m²

Eier du denne eiendommen?

Nå kan du se og oppdatere dine eiendomsopplysninger.

Gå til egenregistrering

Bestill eiendomsdokumenter

Bestill kopi av tinglyst dokument og bekreftet grunnboksutskrift direkte via den aktive grunnboksutskriften, eller gå til bestillingsskjemaet hvis du har dokumentinformasjonen.

Les mer om bestilling

Kartverket

Kontakt oss

Telefon: 32 11 80 00

Epost: post@kartverket.no

Kontaktinfo og adresser

Informasjon

Cookieerklæring

Personvernerklæring

Tilgjengelighetserklæring

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 41 72 00

TB/EI

KOPI

Oslo, den 7. jan. 1966.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 144, bnr. 2, Sveiserveien 29-35, hus 15.

Journalnr.
57/3138.

Arbeidets art
Firemannsbolig.

Avsluttende synsforretning
20.12.1965.

Bygningens art
Nybygg.

Byggherre
A.M.V.s Borettslag A/L, v/o.r.sakf. Bjarne Sundt, Stortingsgata 18.

Byggemelder Ansvarsh.:
Tömmermester Torstein Haugen, Eltonveien 22.

Ansvarshavende Byggemelder:
Ark.ne Rinnan og Tveten, Torggata 17.

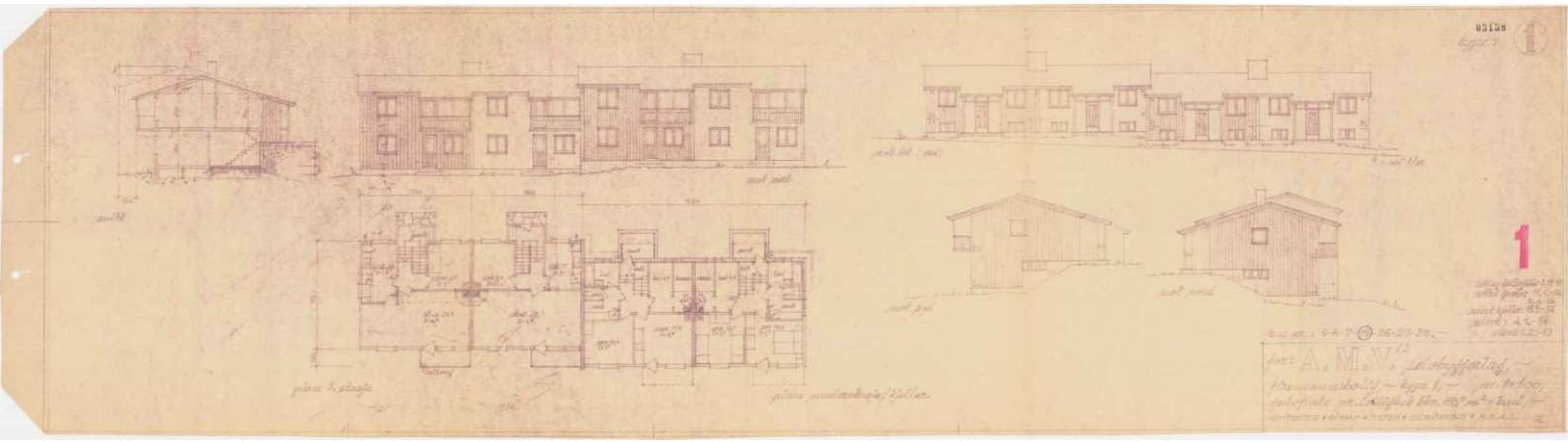
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

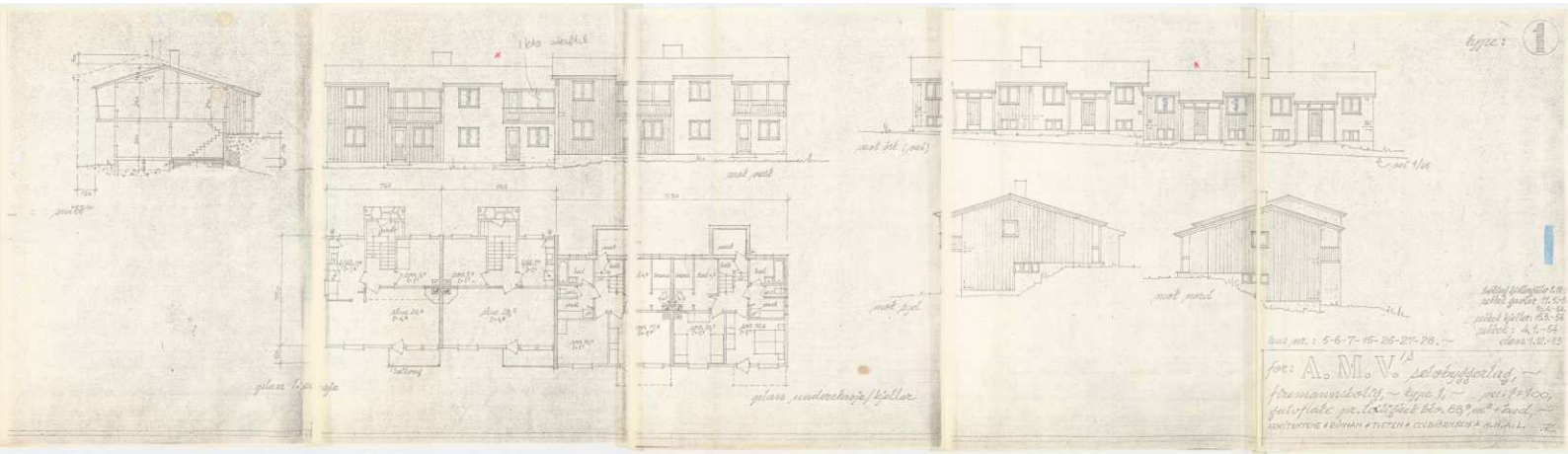
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør
T. Busch

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

Skjema C-18. 2000. R. A. 4006/64. I




type: 1
mot syd
mot nord
mot vest
mot øst (sek)
gulvplan 1. etasje
gulvplan underetasje/kjeller
for: A.M.V. selskapet
fremmanrebolig — type 1, — skr. 1:100,
gulvplate pr. 1. etasje bta. 83,9 m² + bod, —
ARKITEKTENE HOHAM & TVETEN & COLLABORATORS A.M.N.A.L.

Sveiserveien 31

Nabolaget Godlia søndre - vurdert av 125 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Oppsal skole (1-10 kl.) 576 elever, 32 klasser	10 min 0.8 km
Trasop skole (1-7 kl.) 548 elever, 21 klasser	14 min 1.1 km
Godlia skole (1-7 kl.) 480 elever, 21 klasser	14 min 1.1 km
Østensjø skole (1-7 kl.) 539 elever, 24 klasser	18 min 1.4 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser	14 min 1.2 km
Hellerud videregående skole 600 elever	20 min 1.6 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	6 min 2.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Skøyenlia Linje 78A, 78B	4 min 0.2 km
Skøyenåsen Linje 2, 3	10 min 0.8 km
Bryn stasjon Linje L1	7 min 3.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 9 km
Oslo Gardermoen	36 min

BARNEHAGER

Fuglemyra barnehage (1-5 år) 86 barn	10 min 0.8 km
Vetlandsveien barnehage (1-5 år) 14 barn	11 min 0.9 km
Godlia barnehage (1-5 år) 36 barn	10 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Oppsal	10 min
Kiwi Oppsalstubben	13 min

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

VARER/TJENESTER

Oppsal Senter	12 min
Boots apotek Oppsal	12 min
Tveita Vinmonopol	20 min

SPORT

Skøyenåsen ballbane	8 min
Godlia balløkke	8 min
Feel24 Oppsal	4 min
Mudo Ulsrud	22 min

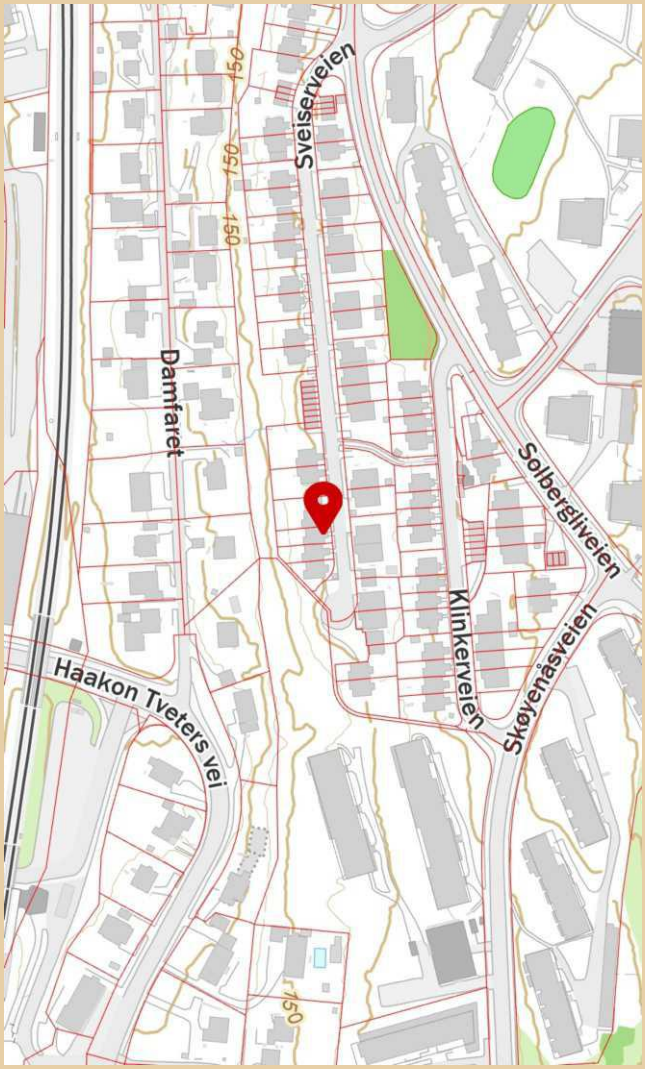
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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:
Sveiserveien 31, 0683 Oslo
Gnr. 144, Bnr. 1788 og Gnr. 144, Bnr. 1934, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183260237

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Fridtjof Sparbo

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 478 17 317

E-post: fridtjof.sparbo@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.
