PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

SVEISERVEIEN 33

Vedlegg

Plantegninger

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Ferdigattest

Originale plantegninger

Arealbekreftelse

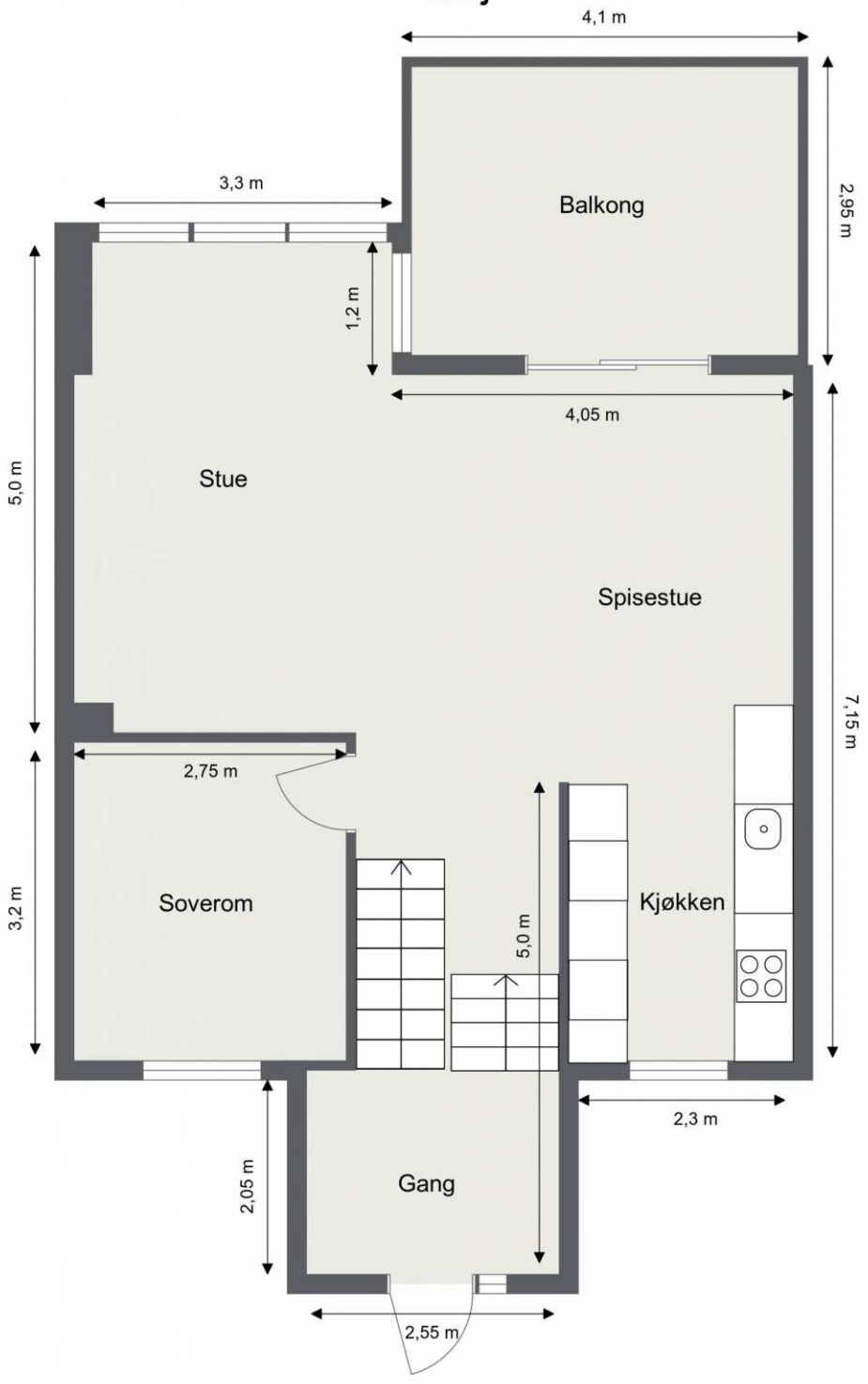
Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

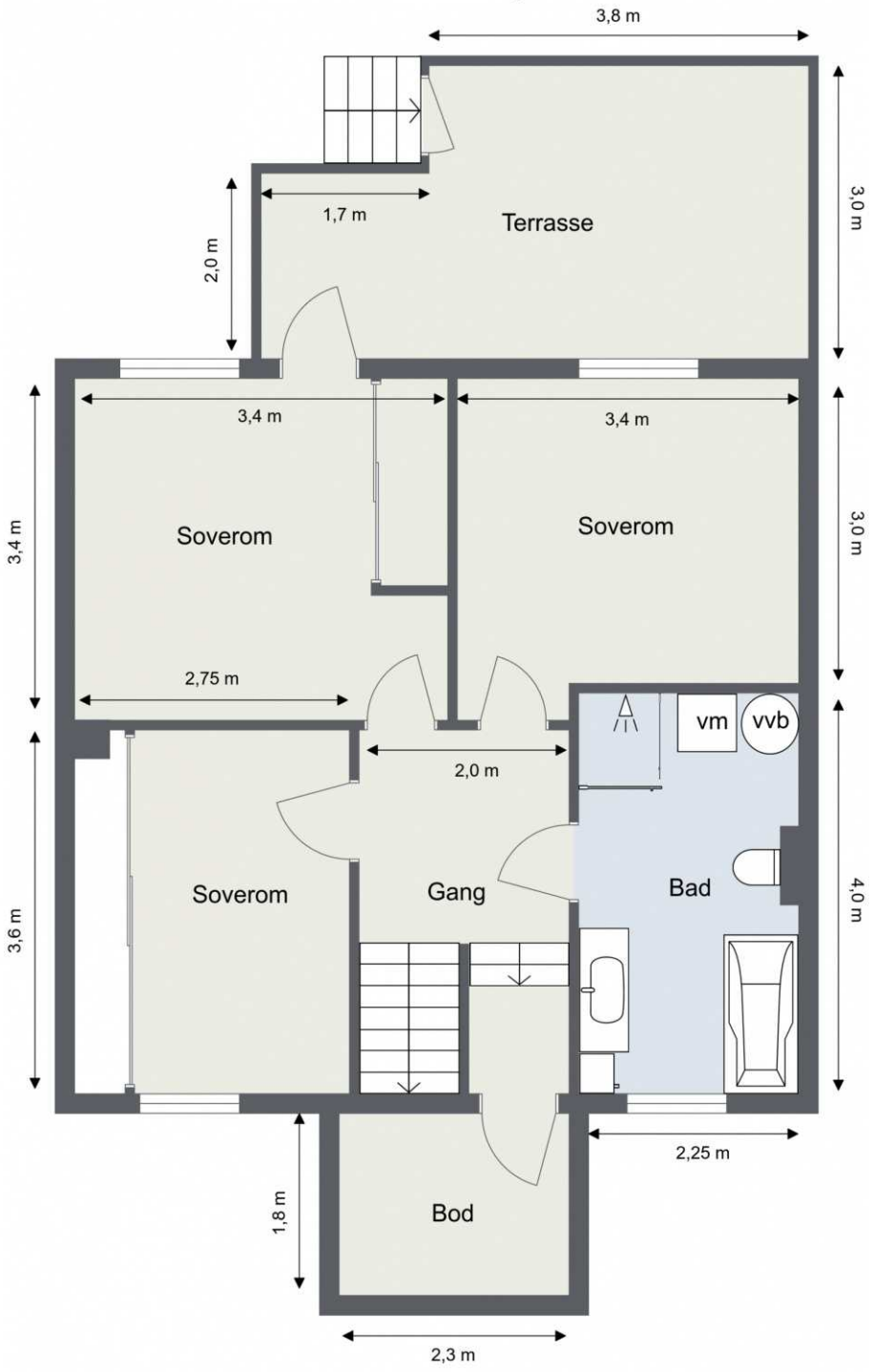
Sveiserveien 33

1. Etasje



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

Sveiserveien 33
Underetasje



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Rekkehus over 2 plan.
Sveiserveien 33
0683 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Gunnar Aardal
Dato: 05/02/2025

Høyenhallveien 5e
Oslo 0667
41546966
gunnar@aardaltakst.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.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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:144, Bnr: 1910
Hjemmelshaver:	Øivind Salvesen og Silje Høie.
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1958
Tomt:	189 m²
Kommune:	0301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Øivind Salvesen.
Befaringsdato:	27.01.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2.
Vann:	Offentlig.
Avløp:	Offentlig.
Adkomst:	Offentlig.

OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt på inngangssiden som er flat og opparbeidet med gressplen, hekk og bedd, samt belegningsstein til inngangspartiet.
Tomten på baksiden er skrånende med tett vegetasjon.Opparbeidet markterrasse.
Det er fellesområder som gjeldende seksjon har en tinglyst andel i (1/88).

OM BYGGEMETODEN:

Rekkehus over 2 plan.
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.
Det er montert snøfangere over inngangspartiet.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen er bygget i 1958.
Boligen fremstår velholdt med vesentlige oppgraderinger.
Datidens byggestandard vil ikke møte alle dagens krav mtp isolasjon, drenering, radon, tetthet, ventilasjon mm.
Kjøper må være inneforstått med at boligen er over 66 år, som vil medføre at enkelte utvendige bygningsdeler vil trenge utskifting/vedlikehold.
For nærmere informasjon, les videre i rapporten.

ANNET:
Oppvarming: varmekabler med termostater i gang, trapperom og badegulvene. Varmefolie i et av soverommene.
Varmepumpe i 1 etasje. Elektriske panelovner.
Lagring: bod i boilgen.
Parkering: garasjeplass i rekke medfølger boligen.
Røykvarslere og brannslukningsapparat i hver etasje.

DOKUMENTKONTROLL:
Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgaven.
Ved eventuell avhending av eiendommen, gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.
Ferdigattester og original tegning.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: fliser på badet. Øvrige overflater av slette, malte plate og betong overflater, samt panel av tre/mdf.
Skyvedørsgarderober ved to av soverommene.
Tak: panel av tre/mdf med innfelt downlights i 1 etasjen.
Slette, malte panel himlinger med innfelt downlights i underetasjen.
Gulv: teppe i gang ved 1 etasjen. Fliser på badet.
Øvrige overflater av herdet tregulv med børstet lakkoverflate.
Boden har pussede og malte overflater.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I regi av forrige eier:
2008 - nytt tak inkludert renner og nedløp.
I regi av eiere:
2016/17 - rehabilitering av bad.
2018 - oppgradering av det elektriske anlegget.
2020 - nytt kjøkken og nytt inngangsparti i 1 etasje. Installert varmepumpe. Montert elbillader på yttervegg.
For mer informasjon, les egenerklæringsskjema.

FELLESKOSTNADER:
Se salgsoppgaven.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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 små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1 etasje	62			18	62	0
Underetasje	58			15	54	4
SUM BYGNING	120			33	116	4
SUM BRA	120					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		15				
SUM BYGNING		15				
SUM BRA	15					

BRA-i:

! etasje: gang, soverom og stue med åpent kjøkken.
Underetasje: Trapperom, bad, bod og 3 stk soverom.

BRA-e:

Ingen.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingene er utført med laser ihht.NS 3940: 2023.
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.
Medølger egen garasje i garasjerekke med eget gårds og bruksnummer.

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Det er fuktkontrollert på den utvendige panelen enkelte steder. Se bilde under.
Krypkjeller: det er tilgang til krypkjelleren via luke ved grunnmuren på vestsiden av boligen.
Det er her fuktkontrollert, uten å finne forhøyede verdier. Se bilde under.
Det er montert dreneringsrør på nedløp ved inngangen som leder vannet bort fra boligen.
Store deler av dreneringen ved boligen er fra byggeår.
Drenering har en antatt levetid på 20-60 år og anbefales ytterlig kontrollert.
Utover dette er utvendige bygningsdeler kun visuelt kontrollert.
Eier opplyser om at deler av ytterveggene er tilleggs isolert og at bjelkelaget er ekstra avstivet.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Taket ble besiktiget fra bakkenivå, da det ikke forelå tilgjengelig sikkerhetsutstyr(lift, stillas) for arbeider i høyden(HMS krav).
Boligen var delvis møblert på befaringsdagen og dette medfører at sofaer, senger, etc vil hindre adkomst til enkelte områder og kan skjule feil og mangler.

ANDRE MERKNADER:

Det er pipeløp i boligen med mulighet for etablering av ildsted.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver.





©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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:

Gunnar Aardal

Takstmann og Byggmester

05/02/2025

Gunnar Aardal

Gunnar Aardal

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad underetasjen

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

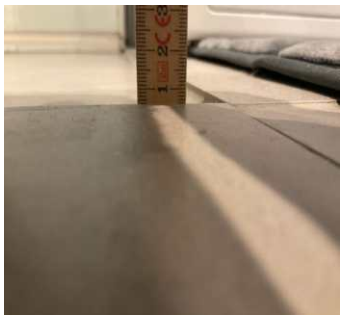
Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Heldekkende servant med 1- greps armatur.
Servant innredning med høyskap og skuffer.
Slette fronter og dempe funksjoner.
Dusjsonen er adskilt med to skyvbare glassdører.
Dusjsett med 2- greps armaturer.
To innebygget hyllenisjer i en av veggene i dusjsonen og en over toalettet.
Opplegg for vaskemaskin.

Merknader: Badet er rehabilitert i regi av eiere i 2016/17 og det er fremlagt dokumentasjon.
Ikke kontrollert fullstendig bak badekaret.

TG 1 1.1.2 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 bom (hulrom) under fliser.
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 påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.



Flislagt gulv med 600 mm x 600 mm fliser.
Nedsenket gulv i dusjsonen.
Badekar med avløp direkte ned i gulvet mot sluket.

Merknader: Nedsenket gulv målt til 7 mm i ytterkant hjørne(se bilde over), utover dette er det minimum 10 mm iht dagens forskrifter og normer.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2016/17.
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under og bilde.



Veggsluk av plast med metallrist i dusjsonen.

Merknader: Det er fremlagt bilder og dokumentasjon på arbeidet.
Det er fukt kontrollert på overflatene i og rundt badet, uten å finne forhøyede verdier.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken 1 etasje

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vanninstallasjonen er fra 2016, 2020 og ukjent år.

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.



Hth kjøkken med benke og høyskap.
Slette fronter og dempefunksjoner.
Integrerte hvitevarer og benkeplater av stein.
Nedfelt kompositt vask med 1- greps armatur.
Mekanisk ventilator med avtrekk ut av ytterveggen.
Det er installert automatisk lekkasje stopper til oppvaskmaskinen og komfyrvakt til platetoppen iht dagens forskrifter.

Merknader: Liten avskalling på benkeplate ved vasken.
Utover dette fremstår innredningen uten merkbare skader eller slitasje.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Dører av formpresset tre med profilerte fronter.
Pipeløp i stuen med mulighet for tilkobling av ildsted.
Etasjeskille: det er foretatt stikkmål med laser etter ujevnheter og funnet avvik oppimot 10 mm i 1 etasje og 20 mm i underetasjen.
Høyder i boligen:
1 etasje: 2.73 - 2.0 meter(skråtak).
Underetasjen: bad - 2.29 m. Øvrige rom fra 2.38- 2.40 meter. Bod 2.07 m.



Merknader: Gulvet i 1 etasje er fra 2020.
Dørene er funksjonstestet tilfredsstillende.
Det er registrert merker/slitasje på inntrinn ved trappen.
Trapper skal iht TEK 17 ha rekkverk eller håndløper på begge sider.
Liten trapp ned til bod, mangler rekkverk/håndløpere.
Etasjeskille/gulv:
Det er målt avvik på 20 mm ved bjelkelaget i underetasjen.
Det er ikke kontrollert hva høydeforskjellene kommer av.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Underetasjen:
Vertikalhengslede vinduer og balkongdør av tre med utvendige alubeslag.
2- lag pressglass og datostemplet 2017/18.
1 etasje:
Vertikalhengslede vinduer av tre med utvendige alubeslag, 2- lag press glass og datostemplet 2020 på kjøkken og soverom.
Tilsvarende vindu med fastkarm ved siden av ytterdøren.
Vertikalhengslede og fastkarms vinduer av tre med 2- lag isoler glass i stuen. Datostemplet antatt 2004.
Balkong dør med sidefelt av tre med 2- lag pressglass og utvendige alubeslag. Datostemplet 2020.
Ytterdør av massiv tre med malte, slette og profilerte fronter. Glassfelt og sikkerhetslås. Datostemplet 2020.

Merknader: Alle dører og vinduer er funksjonstestet tilfredsstillende.
Det er ikke registrert punktering, men dette kan likevel ikke utelukkes.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Vestvendt balkong på 11 m² med utgang fra stuen i 1 etasje.

Trekonstruksjon festet til yttervegg og bærende søyler.
Rekkverk av tre og terrassebord på gulvet.
Det er lagt vanntett plater under terrassebordene for å lede vannet ut. Fjernstyrt markise og dobbel stikkontakt på veggen.

Vestvendt terrasse på 15 m² med utgang fra soverom i underetasjen. Vertikale spiler av tre.

Østsiden:
Det er etablert terrasse platting av tre på 7.6 m² ved inngangen til boligen.

Merknader: Rekkverket på balkongen er målt til 1 meter som er iht dagens forskrifter.
Rekkverket ved terrasen er målt til 93 cm.
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
Trapp fra terrassen ned til terrenget mangler rekkverk.
Vannavrenning er ikke kontrollert.

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca 2016, 2020 og ukjent år.

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet. Se bilde under.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk. Se bilde.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.





Vannledninger av sanipex rør i rør system(plast) og synlige avløpsrør av plast og støpejern.
Hovedstoppekranen er plassert bak inspeksjonsluke på badet.

Merknader: Det er fremlagt dokumentasjon på utført rørarbeid i regi av eiere.
Felles soilrør av støpejern fra antatt byggeår. Se bilde. Anbefalt brukstid er 50 år.
Tg 2 vurderes da soilrørene har passert anbefalt brukstid.
Rørføringer og tilstand på vanninstallasjoner er vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og innkassinger.
Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av vvs anlegget, utført av en autorisert rørlegger.



TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2016.

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.



©mstr.no

Varmtvannsbereder fra 2016 på 287 liter er plassert på badet i underetasjen.

Merknader: Berederen er plassert i rom med sluk.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår.

Det var sist inspisert i ukjent år.

Det var rengjort i ukjent år.

Anlegget ble sist fornyet i ca 2016.

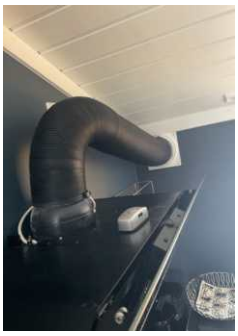
Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.



Naturlig ventilasjon i boligen med friskluftstilførsel via vegg ventiler. Elektrisk vifte på badet med sensorvifte.
Overstrømningsspale under badedøren.
Mekanisk ventilator på kjøkkenet med avtrekk ut av yttervegg. Se bilde over.

Merknader: Veggventiler i alle rom i underetasjen.
Veggventil på soverommet og lufteventiler på vinduene i 1 etasje.
Det er installert Pax Passad-vifte på badet. Denne forsterker fraluftstrømmen i boliger med selvtrekksventilasjon.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år.

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår.

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 med automatsikringer er plassert under trappen i underetasjen. Se bilde neste side.
Hovedsikring på 40 ampere og 19 stk kurser.
Overspenningsvern.

Merknader: Det er fremlagt dokumentasjon på utført elektrisk arbeid i regi av eiere.
Det er blant byttet innmat i sikringsskapet, innlagt ny inntakskabel og etablert flere stikkontakter.
I følge eiere er det klargjort for flere downlights i 1 etasje ved trapperom/gangen og i stuen.
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.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er 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.
Vindu på soverom i underetasjen har ikke godkjent høyde(1 meter)til underkant åpning ihht rømningsvei i oppholdsrom.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

Takstmannens vurdering ved TG2:

3.1	Andre rom
	Trappene mangler rekkverk/håndløper på begge sider. Etasjeskille; gis på bakgrunn av standardens krav til godkjente måleavvik.
5.1	Balkonger, verandaer og lignende
	For lav rekkverkshøyde og manglende rekkverk på trapp ved terrassen iht dagens forskrifter.

Takstmannens vurdering ved TG3:



©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première

Oppdragsnr.
183250009

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Øivind Salvesen	Silje Høie

Gateadresse
Sveiserveien 33

Poststed	Postnr
OSLO	0683

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: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: JBF

Polise/avtalenr.

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: 183250009

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt bad i 2016/2017
Arbeid utført av	Godt Bygg AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Nytt i 2016/2017

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nye rør i boligen til vann/avløp i 2016/2017
Arbeid utført av	Godt Bygg AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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	Ny inntakskabel, og nytt sikringsskap i 2018.
Arbeid utført av	Storm Elektro AS

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	Storm Elektro AS i 2018

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ladeboks montert på husvegg.

Document reference: 183250009

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt tak i 2008. Skiftet kledning, isolasjon, vinduer og inngangsdør foran i 2020.
Arbeid utført av	Snekker og Tømrer Service AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Inngangsparti ble fornyet og utvidet i 2020. Tidligere eier bygget inn balkongen før vi tok over i 2014.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250009

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 forsikringskostnader 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: 183250009

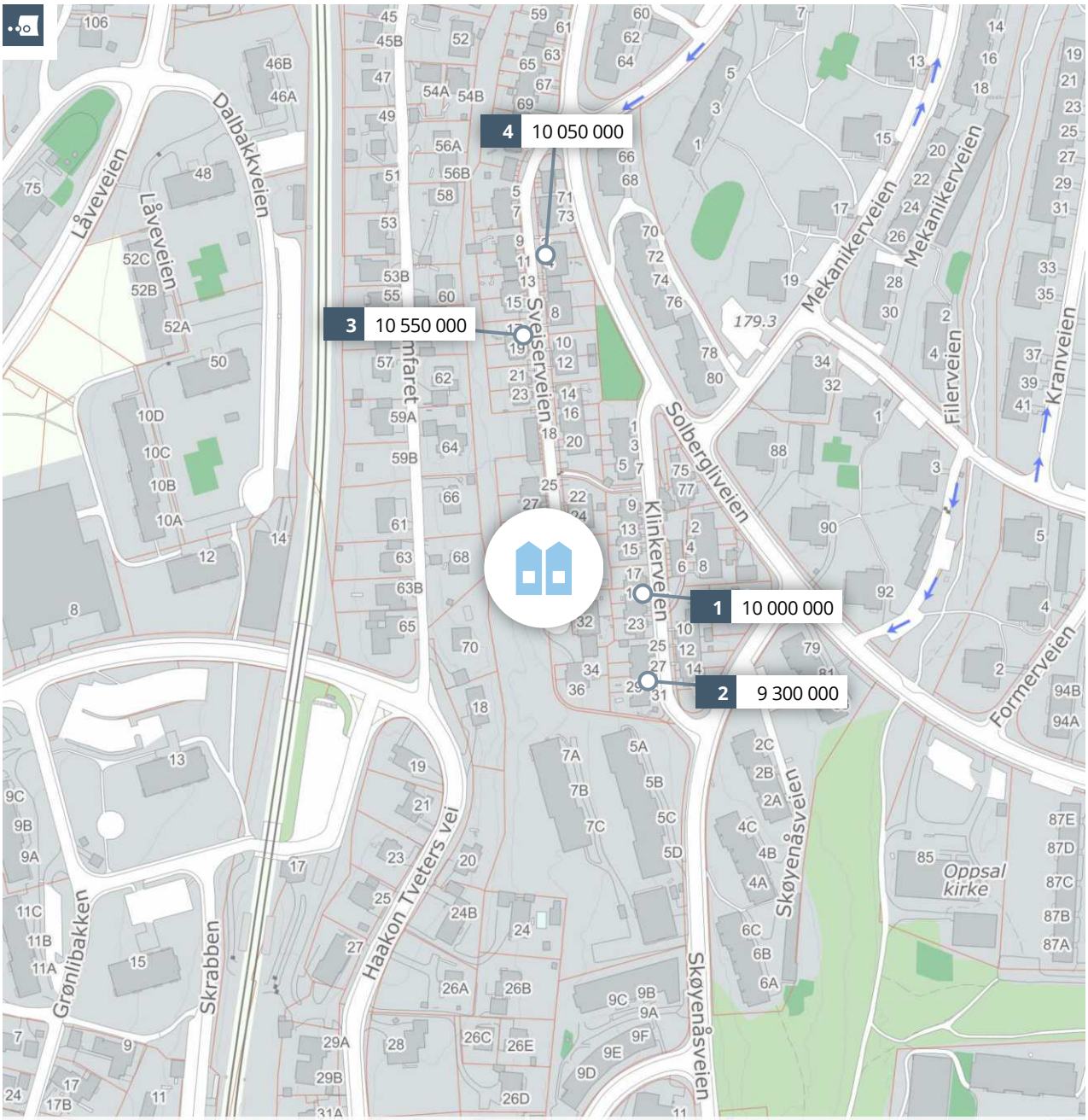
E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øivind Salvesen	b1c227cfb846a98de19d68d5454068949caebb19	14.02.2025 20:26:34 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Silje Høie	f11715514595dc22ab6cbf286a32b9d1622a3088	14.02.2025 17:05:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 183250009

- 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

SVEISERVEIEN 33

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 16.02.2025

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: Fridtjof Sparbo.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sveiserveien 33, 0683 OSLO

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1958

GNR 144 BNR 1910 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SKØYENÅSEN

Verdivurdert til

9 500 000

-	9 500 000	79 167
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	120 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					189 m²	
Byggeår					1958	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	-
Parkering	

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

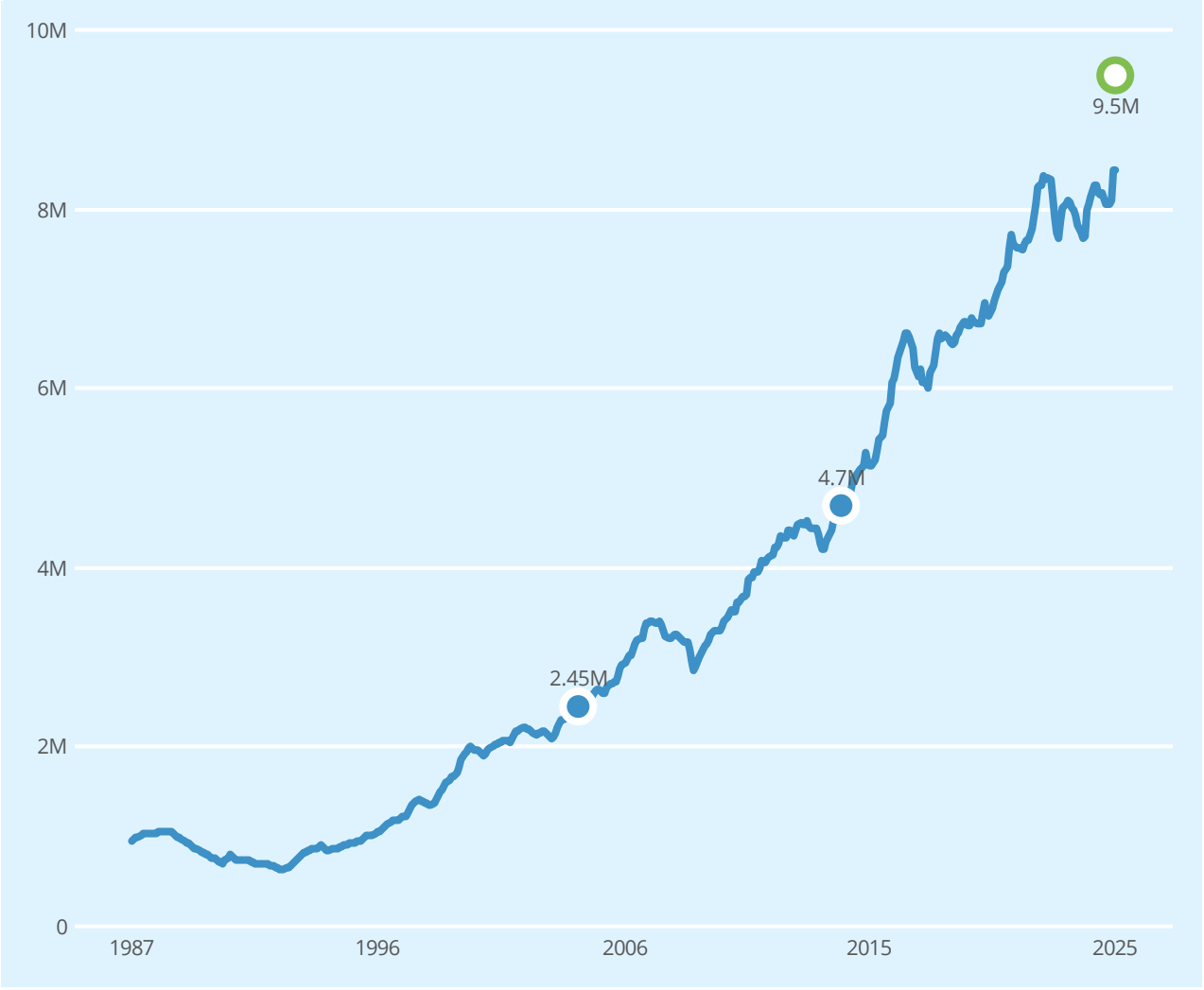
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Klinkerveien 19				28.03.2023	9 500 000	**10 000 000**	0	10 000 000	**92 593**
	108 m²	1961	172 m²	3 sov						
2	Klinkerveien 29				27.02.2023	9 000 000	**9 300 000**	0	9 300 000	**72 093**
	129 m²	1966	205 m²	3 sov						
3	Sveiserveien 17				06.12.2022	10 400 000	**10 550 000**	0	10 550 000	**100 476**
	105 m²	1961	301 m²	4 sov						
4	Sveiserveien 2				30.08.2022	9 250 000	**10 050 000**	0	10 050 000	**88 938**
	113 m²	1959	280 m²	3 sov						

Innbydende, påkostet og familievennlig rekkehus på 120m² innerst i blindvei - med garasje, flott utsikt og mye sol.

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Rekkehus

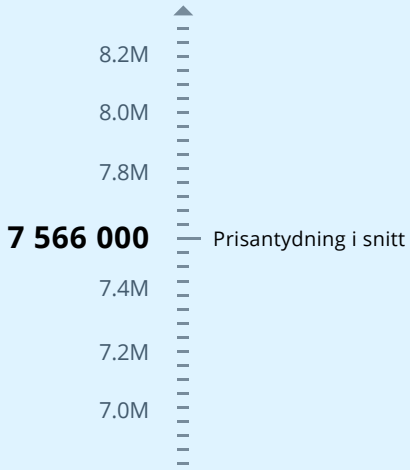
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
09.08.2014	26.08.2014	07.10.2014	4 700 000	4 700 000	-	4 700 000	2
23.06.2004	05.07.2004	19.08.2004	2 500 000	2 450 000	-	2 450 000	
20.03.2001		20.03.2001	-	99 455	-	99 455	3
10.04.1991		10.04.1991	-	600 000	-	600 000	3
07.03.1988		07.03.1988	-	13 200	-	13 200	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Omfattende oppusset

3 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

5
rekkehus til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

122
dager

Rekkehus solgt i Østensjø bydel siste 3 mnd

13
rekkehus solgt



Solgt i snitt i løpet av

31
dager

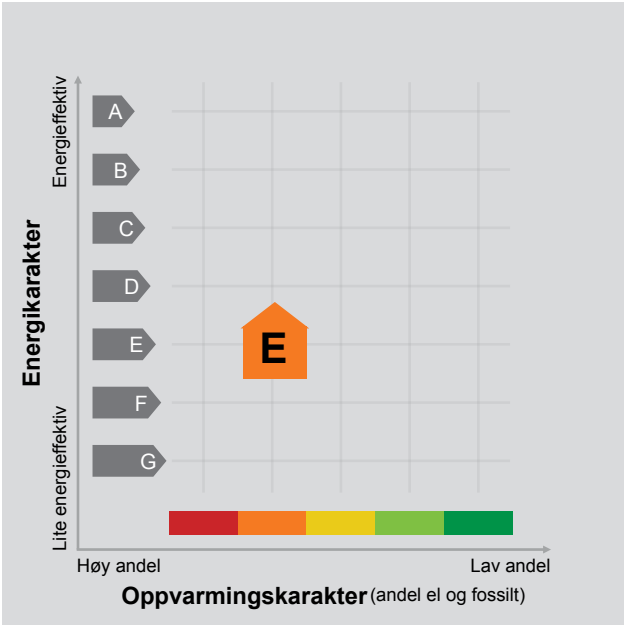
for 3.4% over prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Sveiserveien 33
Postnummer	0683
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	144
Bruksnummer	1910
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80779062
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-78672
Dato	12.02.2025



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.

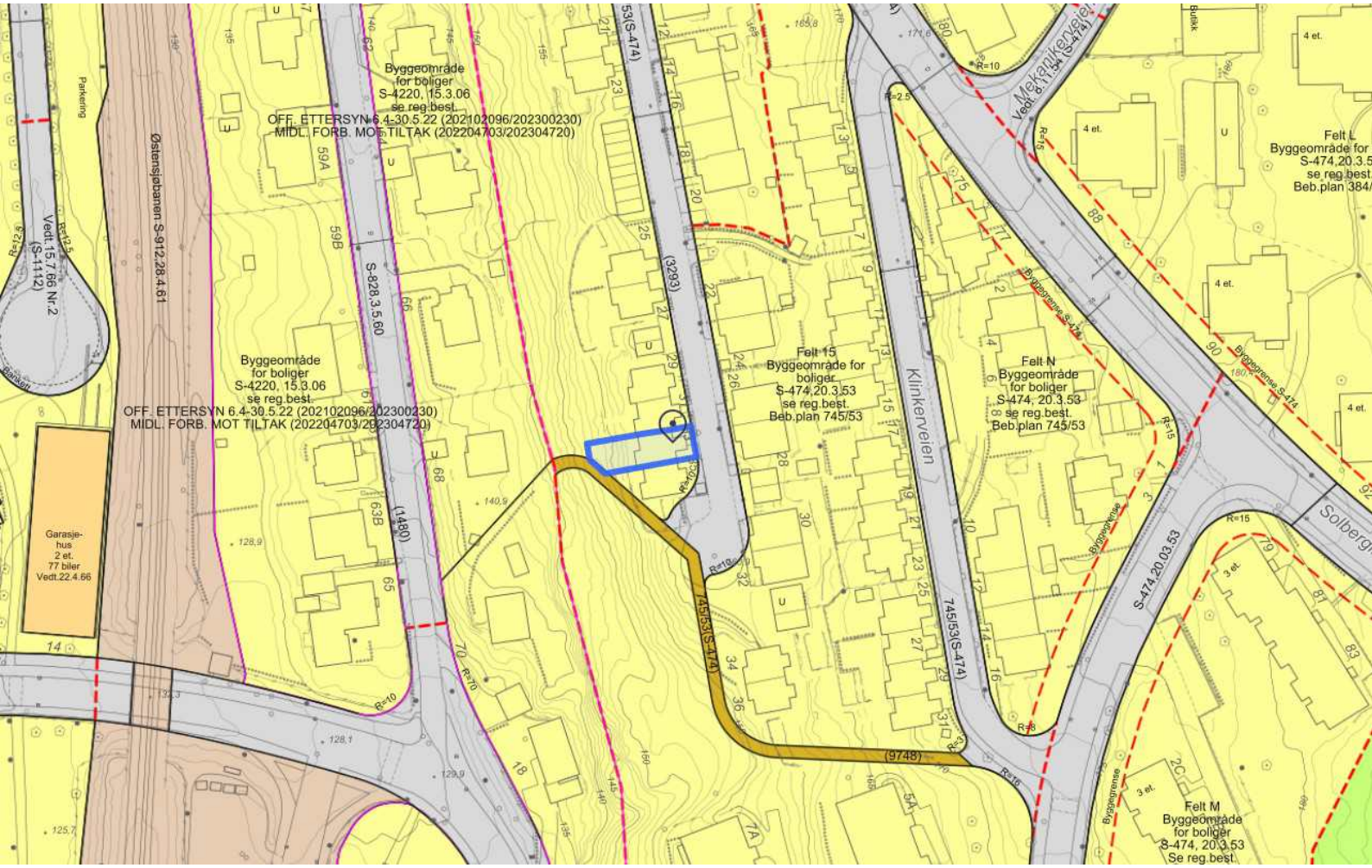
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer 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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.


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
S-828.3.5.60
(3293)
53(S-474)
Klinkerveien
Felt 15
Byggeområde for boliger
S-474,20.3.53
se reg.best.
Beb.plan 745/53
Felt N
Byggeområde for boliger
S-474, 20.3.53
se reg.best.
Beb.plan 745/53
Felt L
Byggeområde for
S-474,20.3.5
se reg.best.
Beb.plan 384/
Felt M
Byggeområde for boliger
S-474, 20.3.53
Se reg.best.
745/53(S-474)
(9748)
S-474,20.03.53
Garasje-hus
2 et.
77 biler
Vedt.22.4.66
Vedt. 15.7.66 Nr.2
(S-1112)
Parkering
Byggegrense S-474
Solberg

Oslo

74553

Endret regulerings- og bebyggelsesplan for del av Skøyenåsen, gnr.144 bnr.989, Felt N og 15, Aker Mekaniske Verksteds Bolig- bebyggelse.

74553 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 195303338

Vedtaksdato: 15.12.1953
Vedtatt av: Byplanrådet
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-474

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III *41 72 00

Approbasjon.

Arbeidssted	144/2,Hus 15.Vei nr.3293.Godlia.	Journalnr. 57/3138.	Tegn. nr. 1-.
Arbeidets art	Firemannsbolig.	Innlevert 16/11-57	
Bygningens art			
Byggherre	A.M.V.s borettslag v/E.Jensen,Torshovgt.15 G.		
Byggemelder	Ark.nr Rinnan og Tveten,Torggaten 17.tlf.421004.		

Dato 5. desember 1957.
CO/Krw

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til at helserådet har anbefalt den opprinnelige (foreldede) byggemelding.

Bygningskontrollens eventuelle pålegg på stedet, blant annet eventuelle pålegg vedrörende drenering, må följes.

Statiske beregninger m.v. må snarest mulig innsendes.

Etter omstendighetene vil ikke bygningskontrollen i dette tilfelle motsette seg at vaskerommet også nyttes som törkerom.

Regler av 9/7 1941 for anordning av ventilasjon må följes.

Forövrig vises til bestemmelsene på omstående side, spesielt punkt 7.

Før byggetillatelse kan gis, må (mrk. x):

- [x] A. Ansvarshavende være godkjent.
- [x] B. ~~Arbeidstillatelse foreligge fra~~ tegninger være stemplet Byggeløyvekontoret, Klingenberggt. 4, tlf. *41 01 50.
- [x] C. Melding foreligge fra veivesenet om at gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder erverv av gategrunn, er ordnet.
- [x] G. vann-og kloakkforholdene være i orden.
- [ ] D. Gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. Redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. Ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.

Y. Riis
bm.

J. Claes-Olsen

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.
Bemerk «Spesielle krav» og «Alminnelige regler» på siste side.

15000. 12-56. R. A.

Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på første side.)

1. Det må innsendes plan i M — 1 : 200 som viser terrengets behandling, beplantning, innhegning etc. Planen må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plasert.
2. Det må treffes foranstaltninger til sikring mot utrasing av bakken mot nabo. Redegjørelse for dette må innsendes.
3. Arbeidet må drives frem slik at eksisterende bebyggelse ikke skades. Redegjørelse for arbeidets fremdrift må innsendes.
4. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og forsynes med fast dekke.
5. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
6. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.
7. Forslag til utvendige farger må innsendes.

Alminnelige regler.

Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill. Utføres etter konferanse med bygningsinspektøren.

Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsel til garasjer o. l. må gis avløp for overvann.

Hvor skjulte (innebygde) rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.

Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.

Røykpiper mot kott eller skap må ha minst 1 stens vange.

Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.

Avtrekk fra oljefyrt kjele må føres til egen røykpipe.

Feierluker må plaseres slik at de er lett tilgjengelige.

I badstubad må dører slå ut.

I våningshus med mer enn en leilighet må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje ha en fri bredde av minst 1 m.

Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.

Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1,2 m.

Redningstau må anbringes etter bygningskontrollens bestemmelser.

Skråtak i beboelsesrom må være isolert som yttervegg. K.verdi maks. 0,8.

Loftsbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.

Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1 : 3.

På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere etter bygningsinspektørens bestemmelse.

For øvrig vises bl. a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»

«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.-rom i Oslo.»

«Regler for anordning av ventilasjon i boligbygg i Oslo.»

Nevnte approbasjon innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming selvom enkelte rom mangler ovn.

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.

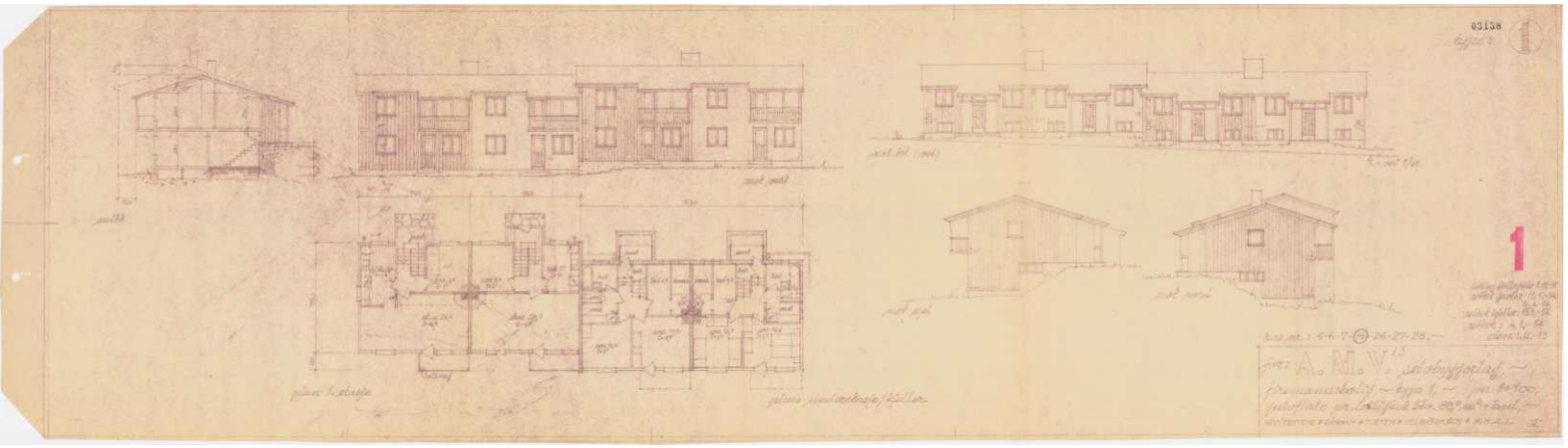
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

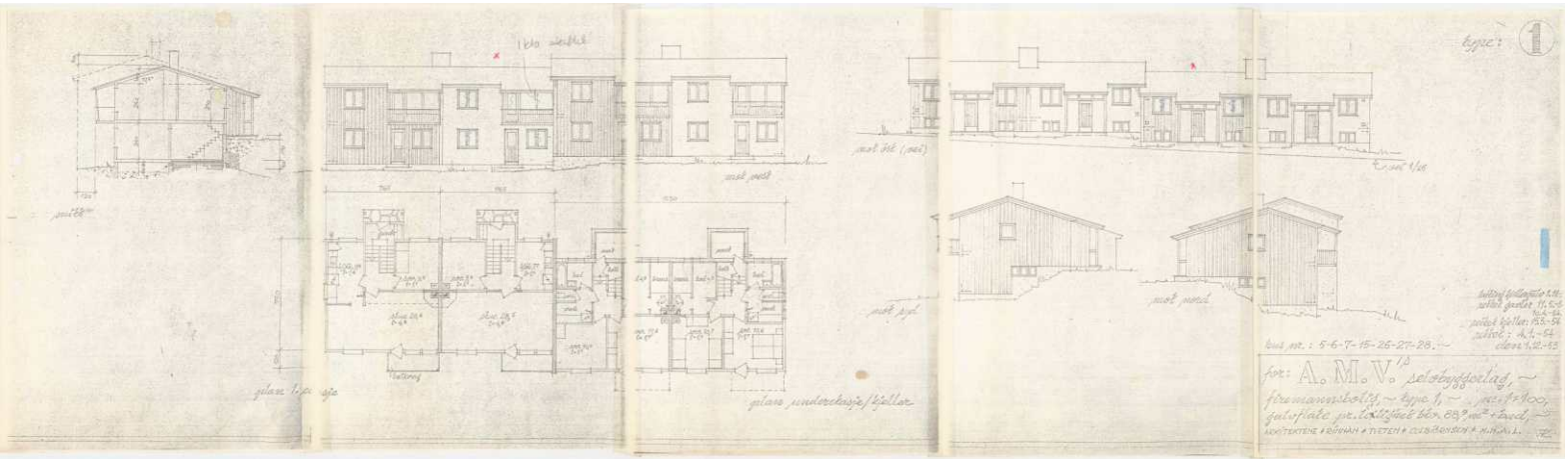
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

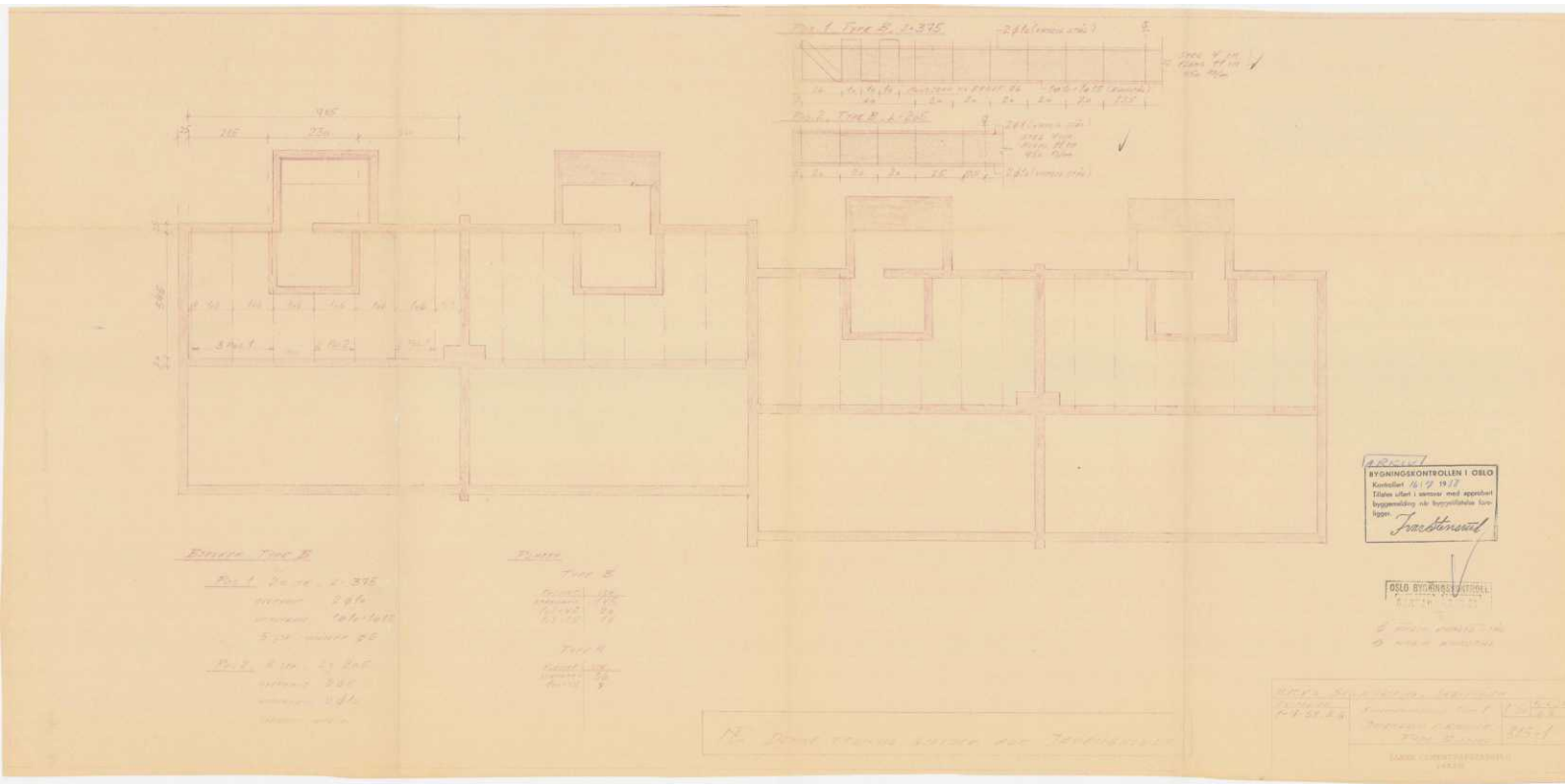
Distriktsingeniør
T. Busch

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




typ nr: 1
fasad mot väg
mot öst
mot syd
mot nord
plan 1:a våningen
plan underskoje/källar
Hobby
Hall
Kök
Vardagsrum
Sovrum
Sovrum
Sovrum
Hus nr.: 5-6-7-15-25-27-28.
för: A.M.V. 12 Selebygdelag
fram mansbolstj. – typ 1, – 1 1/2 plan
gul rött pr. tegelfasad bko. 68,9 m² + tvåd
ARKITEKTER • BOHMAN & TYDÉN • CLIBARONSON • H.M.A.L.



BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
Kontrollert 16/12 1977
Tillates utført i samsvar med godkjent byggemelding når betryggelsene foreligger.
Fraskonsult

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Kartverket

Ofte stilte spørsmål

Eiendom 0301-144/1910

Sveiserveien 33
0683 OSLO
OSLO KOMMUNE

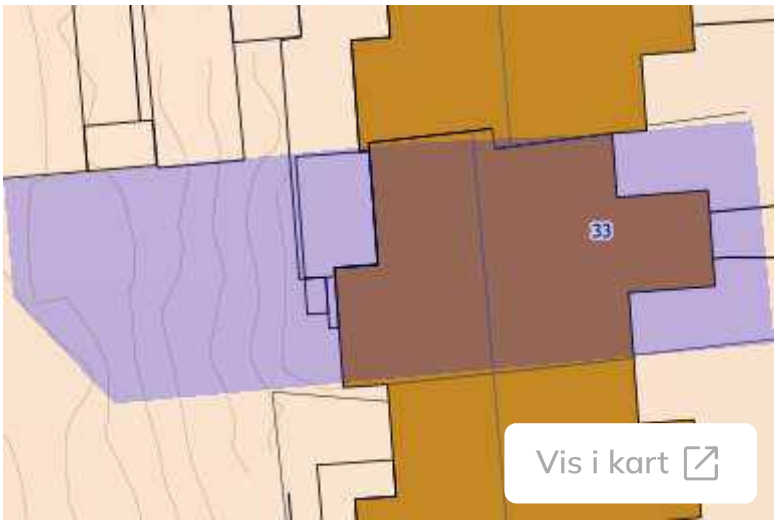
Skriv ut Søk på nytt

Informasjon fra grunnboken

Se hva som er tinglyst på eiendommen

Vis grunnboken

Bestill dokumenter



Informasjon fra matrikkelen

Eiendom

Type	Grunneiendom
Kommune	0301 OSLO
Gårdsnummer	144
Bruksnummer	1910
Festegrunner	Nei
Seksjonert	Nei
Bruksnavn	
Tinglyst	Ja

Koordinater	6647705 267318 (32633)
Areal	189,1 m^2
Historisk oppgitt areal	189 m^2
Arealmerknad	
Under sammenslåing	Nei
Grunnforurensing	Nei
Kulturminner	Nei
MUF	Nei
Grunnerverv	Nei
Jordskifte krevd	Nei

Adresser (1)

ADRESSE	POSTNUMMEROMRÅDE	GRUNNKRETS	KIRKESOKN	VALGKRETS
Sveiserveien 33	0683 OSLO	Skøyenåsen	Oppsal	Godlia skole

Adresser på eiendommen

Bygninger (1)

Alle

BYGNINGSNUMMER	TYPE	STATUS	SEFRAK	FREDET	NÆR
80779062	131 - Rekkehus	Ferdigattest	Nei	Nei	Bolig

Bygninger på eiendommen

Teiger (1)

TYPE	KOORDINATER	AREAL	MERKNADER
Eiendomsteig	6647705 267318 (32633)	189,1 m^2	

Teiger på eiendommen

Kartverket

Kontakt oss

Telefon: 32 11 80 00

Epost: post@kartverket.no

Kontaktinfo og adresser

Informasjon

Personvern og cookies

Tilgjengelighetserklæring

Sveiserveien 33

Nabolaget Godlia søndre - vurdert av 123 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Oppsal skole (1-10 kl.) 573 elever, 34 klasser	11 min 0.8 km
Trasop skole (1-7 kl.) 584 elever, 25 klasser	16 min 1.2 km
Godlia skole (1-7 kl.) 477 elever, 21 klasser	17 min 1.2 km
Østensjø skole (1-7 kl.) 529 elever, 21 klasser	20 min 1.5 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 734 elever, 38 klasser	17 min 1.2 km
Hellerud videregående skole 600 elever	24 min 1.8 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	6 min 2.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Skøyenlia Linje 78A, 78B	3 min 0.2 km
Godlia Linje 2, 3	12 min 1 km
Bryn stasjon Linje L1	7 min 3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 8.7 km
Oslo Gardermoen	38 min

BARNEHAGER

Fuglemyra barnehage (1-5 år) 90 barn	10 min 0.8 km
Vetlandsveien barnehage (1-5 år) 13 barn	12 min 0.9 km
Godlia barnehage (1-5 år) 36 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Oppsal	9 min
Coop Prix Oppsalstubben	13 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Oppsal Senter	13 min
Boots apotek Oppsal	13 min
Tveita Vinmonopol	22 min

SPORT

Skøyenåsen ballbane	8 min
Godlia balløkke	9 min
Feel24 Oppsal (høst/vinter 2025)	3 min
Mudo Ulsrud	25 min

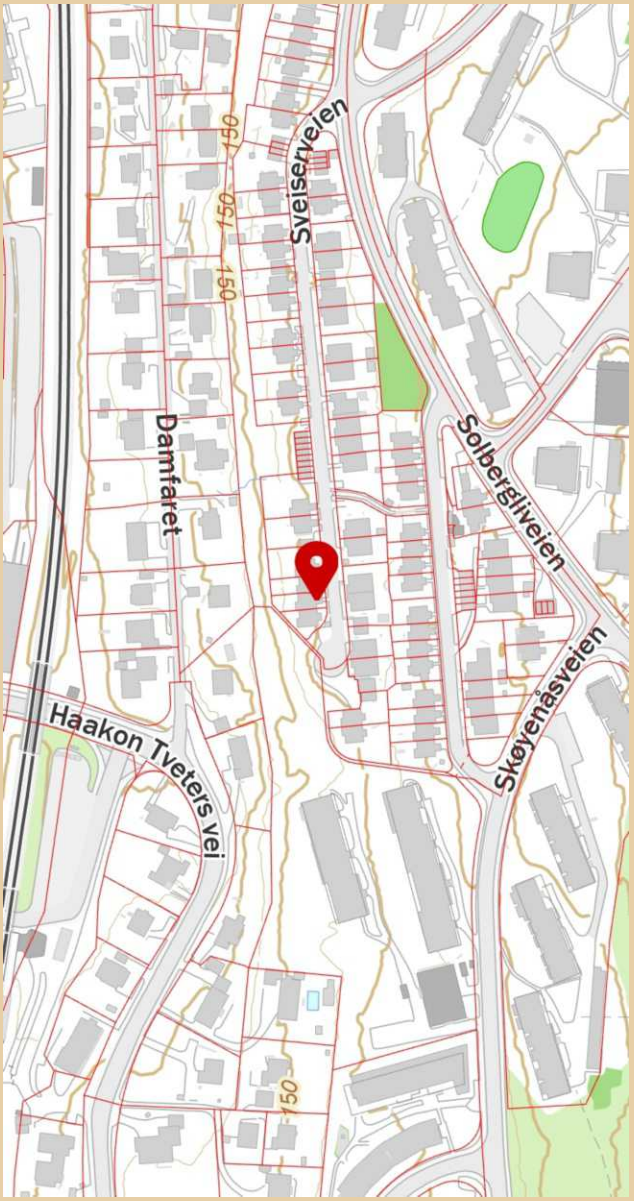
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

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 2025

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 33, 0683 Oslo
Gnr. 144, Bnr. 1910 og Gnr. 144, Bnr. 1911, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183250009

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.
