PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

ROGNERUDVEIEN 22 C

Vedlegg

Plantegninger

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart

Arealbekreftelse

Ferdigattester

Originale plantegninger

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Rognerudveien 22C

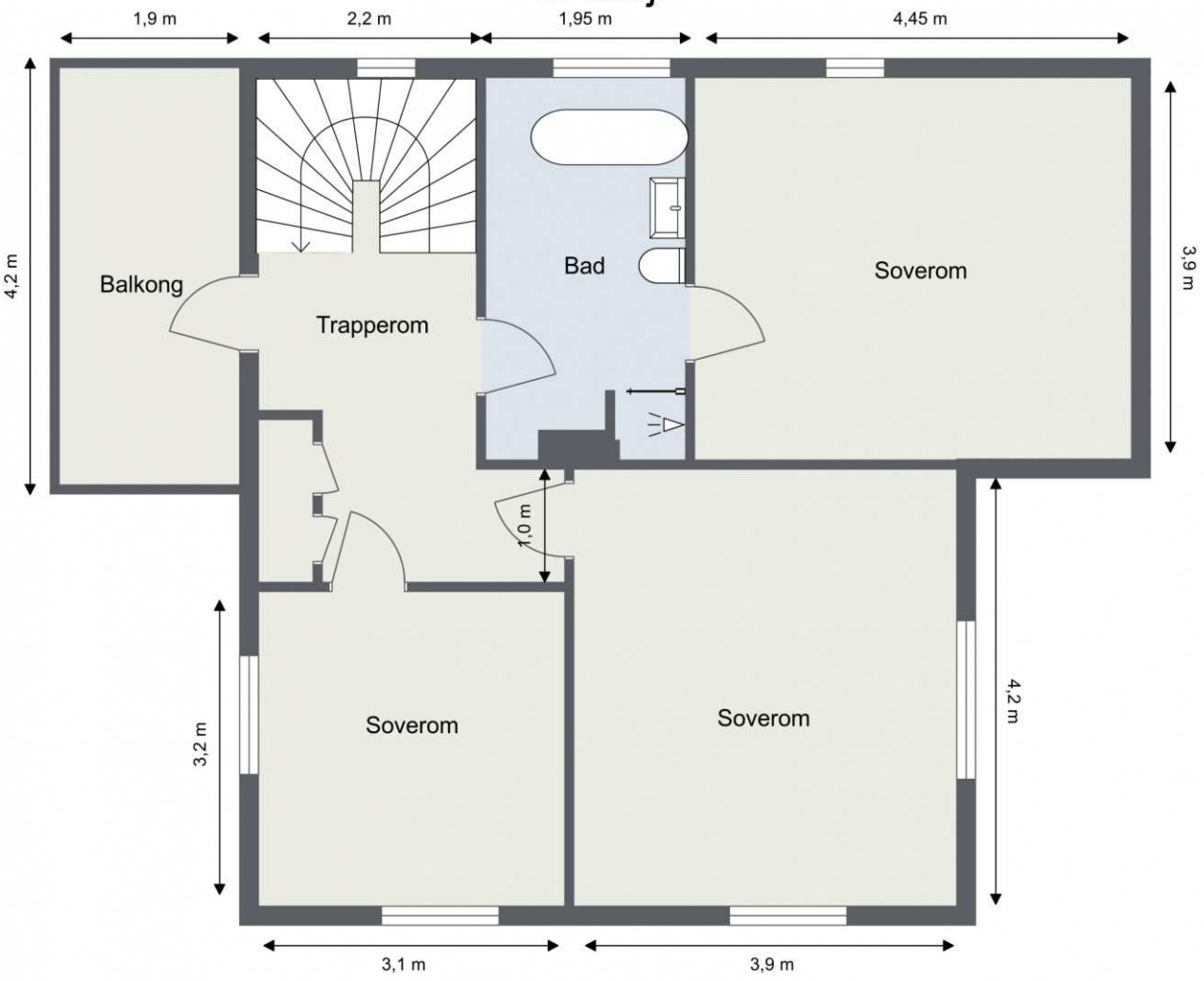
1. Etasje



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

Rognerudveien 22C

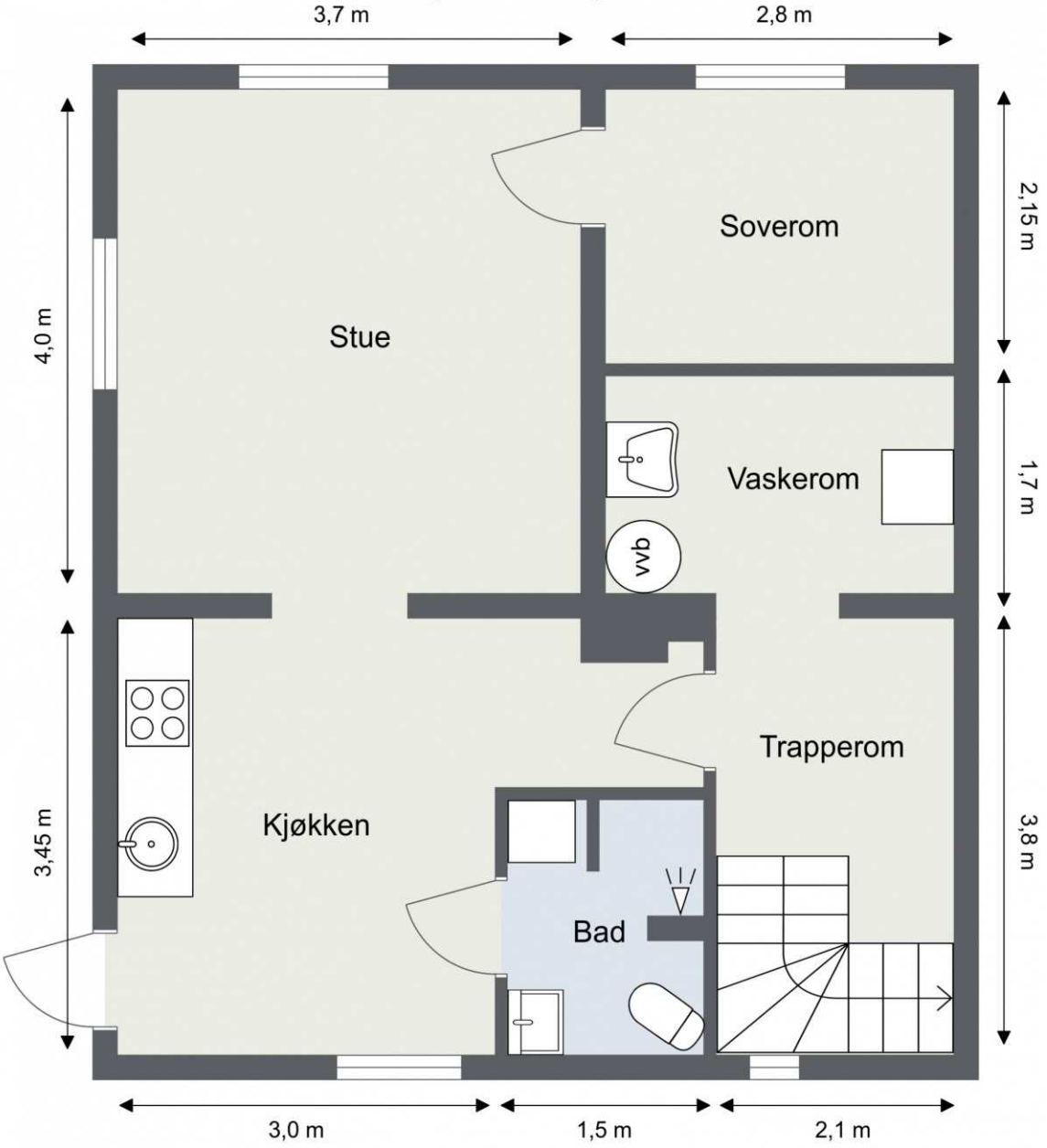
2. Etasje



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

Rognerudveien 22C

Kjelleretasje



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Rognerudveien 22C
0681 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall **TG**

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

Utført av:
Takstmann
Gunnar Aardal
Dato: 13/05/2025

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:148, Bnr: 22
Hjemmelshaver:	Asgaut Moe.
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	410 m²
Konsesjonsplikt:	Henviser til prospektet.
Adkomst:	Offentlig og privat vei.
Vann:	Offentlig.
Avløp:	Offentlig.
Regulering:	Henviser til prospektet.
Offentl. avg. pr. år:	Henviser til prospektet.
Forsikringsforhold:	Henviser til egenerklæringsskjema.
Ligningsverdi:	2.583 241.
Byggeår:	1913

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	12.05.2025.
Forutsetninger:	Fasadene og taket ble besiktiget fra bakkenivå og stige, da det ikke forelå tilgjengelig sikkerhetsutstyr(lift, stillas) for arbeider i høyden(HMS krav). Boligen var møblert på befaringsdatoen og dette medfører at sofaer, senger, etc vil hindre adkomst til enkelte områder og kan skjule feil og mangler. Boligen er bygget i 1913. Datidens byggestandard vil ikke møte alle dagens krav mtp isolasjon, radon, tetthet, ventilasjon mm. Kjøper må være inneforstått med at boligen er over 110 år, som vil medføre at enkelte bygningsdeler vil trenge utskifting/vedlikehold.
Oppdragsgiver:	Asgaut Moe.
Tilstede under befaringen:	Asgaut Moe.
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2.

OM TOMTEN:
Flat tomt som er opparbeidet med brosteins belagt gårdsplass.
Felles innkjørsel.
Plen, beplatning og terrasse platting.
Det er opplegg for strøm for eventuelt etablering av bod ved biloppstillingsplassene.

OM BYGGEMETODEN:
Enebolig over 3 plan bygget etter gjeldende forskrifter ved byggeår.
Boligen er oppgradert etter byggeår med blant annet etterisolering ved store deler av ytterveggene.
Støpt plate på antatt fjell og komprimerte masser. Grunnmurer av betong.
Etasjeskille/bjelkelag av tre.
Saltak konstruksjon av tre, tekket med betong takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår velholdt og oppgradert. Det må likevel påberegnes oppgradering av bad i 1 etasje og generelt vedlikehold.
For nærmere informasjon, les videre i rapporten.

ANNET:
Oppvarming: Kjellereteasjen: varmekabler med termostater under hele gulvet.
1 etasje: vedovn, varme i gulvet ved kjøkken/stue og elektriske panelovner.
2 etasje: varmekabler med termostat i badegulvet og elektriske panelovner.
Røykvarslere og brannslukningsapparat i alle etasjer.

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.
Ferdigattest og originale tegninger.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Kjelleretasjen Hybel:
Vegger: bærevegger forblendet med teglstein. Lamimatplate over kjøkkenbenken.
Fliser på badet.
Øvrige overflater av slett, malt panel.
Tak: nedsenket platehimling med innfelt downlights på badet.
Synlige trebjelker med plater imellom med innfelt downlights ved kjøkken og soverom.
Synlige plank på tvers mellom bjelker i stuen.
Gulv: fliser.

Kjelleretasjen hoveddel:
Vegger: teglsteins vegger, behandlet panel og malt panel.
Tak: synlig bjelker av med malte plater imellom. Innfelt downlights.
Gulv: fliser.

1 etasje:
Vegger: baderomspanel på badet. En vegg i gang med slette, malte overflater. Innebygget vedovn med slette, pussede fronter. Innebygget skyvedørsgarderobe ved trapperommet.
Øvrige overflater av malt panel.
Tak: slette, malte platehimling på badet. Øvrige overflater av malt panel med innfelt downlights.
Gulv: skipsgulv av massivt tre i gang og mellomgang. Vinylbelegg på badet. 1- stavs parkett i stue/kjøkken.

2 etasje:
Vegger: fliser på badet. Øvrige overflater av slette, malte plate, tapetserte og paneloverflater.
Tak: malt panel av tre i deler av trapperommet og et av soverommene. Faspanel av tre med innfelt downlights på badet. Øvrige overflater av slette, malte plateoverflater.
Gulv: skipsgulv i trapperommet. Massiv lakkert furugulv i et av soverommene. Laminatgulv og 3- stavs parkett i øvrige soverom. Fliser på badet.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Soverom ved bad i 2 etasje har ikke godkjent åpning på vindu for rømning iht dagens forskrifter.
Høyder i boligen:
Kjelleretasjen: 2.10 - 15 meter.
1 etasje: gang 2.36 m.
trapperom 2.63 m.
bad 2.47 m.
stue/kjøkken 2.43/44 m.
2 etasje: bad 2.37 m.
trapperom 2.42 m.
soverom 2.65 - 0.80 m (skråtak).
soverom 2.38 - 1.85 m (skråtak).
soverom 2.68 - 1.85 m (skråtak).

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Se egenerklæringsskjema og videre i rapporten.

©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 arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1 etasje	71			30	71	0
2 etasje	67			8	67	0
Kjelleretasje	51				51	0
SUM BYGNING	189			38	189	0
SUM BRA	189					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Kjelleretasjen:
Hybeldel: stue med åpent kjøkken, soverom og bad.
Hoveddelen: trapperom og vaskerom.
1 etasje: gang, trapperom, bad og stue med åpent kjøkken.
2 etasje: trapperom, bad og 3 stk soverom.

BRA-e:

Ingen.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingene er utført med laser og 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. Mrk. deler av loftsetasjen har ikke målbart areal. Minimums høyde er 1.9 meter.
Loftsetasjen har areal med lav himlingshøyde(ALH) ved deler av etasjen.
Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

GARASJE / UTHUS:
Ingen.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Gunnar Aardal

Takstmann og Byggmester

13/05/2025

Gunnar Aardal

Gunnar Aardal

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

Grunnmurer av støpt betong.
Grunnmuren er pusset og malt.

Merknader: Mindre sprekker er registrert på deler av grunnmuren.
Det mangler topplister på deler av grunmursplasten.
Synlige grunnmursplater over terreng ved store deler av boligen.
Dreneringen er antatt fra byggeår ved deler av boligen.
Antatt levetid på drenering er 20 - 60 år.
I følge eier er dreneringen oppgradert for ca 20 år siden.



Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenget er tilnærmet flatt rundt hele boligen.
Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren.
Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.

Merknader: Drenering er oppgradert i regi av eier, men bør likevel kontrolleres ytterligere.
Antatt levetid på drenering er 60 år ved godt vedlikehold.

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

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

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

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegg oppført som reisverk etter gjeldene forskrifter i byggeår.
Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter.
Ytterveggene er kledd utvendig med stående panel av type Royal brun fra Talgø kledning.

Merknader: Store deler av ytterveggene er etterisolert etter byggeår. Dette i følge eier.
Det er ikke mulig å kontrollere lufting bak kledningen fullstendig, uten demontering.
Det er stikkmålt etter fukt enkelte steder på kledningen, uten å finne forhøyede verdier. Se bilde.



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Alle vinduer og dører av tre.
2 etasje: Vertikalhengslet vindu med 2 energiglass og datostemplet 2002.
Åpningsbart vindu med fastkarmsfelt og balkongdør med 2-lag energiglass. Datostemplet 2018.
Horisontalhengslet vindu med 2- lag energiglass. Datostemplet 1990.
Største soverom: åpningsfart med fastkarm 2018 og som forrige over subber også.
Fastkarmsvinduer i trappeoppganger og på badene. 2-lag glass og datostemplet 1990/91.

1 etasje: fastkarmsvinduer med 2-lag glass, datostemplet 1991 og 2003.
Horisontalhengslet vindu med 2- lag energiglass. Datostemplet 1990.
Nyere balkong skyvedør på kjøkkenet. 2-lag energiglass.
Ytterdør av massiv tre med profilerte fronter og sikkerhetslås. Ukjent alder.

Kjelleretasjen: horisontalhengslede vinduer med 2-lag energiglass og datostemplet 2004.
Ytterdør av massiv tre med profilerte fronter.

Merknader: Det er ikke registrert punktering, men dette kan likevel ikke utelukkes.
Det bør påberegnes oppgradering av enkelte vinduer og ytterdør i kjelleretasjen.
Balkongdør i 2 etasje har ikke håndtak på begge sider.
Enkelte vinduer og ytterdør i kjelleretasjen subber mot karmer.
Ytterdør i kjelleretasjen mangler terskelbeslag.
Vinduer og dører av tre har en antatt levetid på henholdsvis 20-60 og 20-40 år.



4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.



Sperretak av tre tekket med betong takstein.

Merknader: Taket ble oppgradert i ca 1990, i følge eier.
Taket er kun visuelt besiktiget fra bakkeplan og stige.
Det er stikkmålt etter fukt på undertak, uten å finne forhøyede verdier.
Det gjøres oppmerksom på at betongstein har en antatt levetid på 40-60 år.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra ukjent år.

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

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Undertak av rupanel og underlagspapp, tekket med betong takstein.

Merknader: Taket er kun visuelt besiktiget fra bakkeplan og stige nederst ved taket.
Det er registrert mose på mønestein og enkelte takstein.
Det anbefales og fjerne mosen, da den holder på fuktighet.

5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.



Lagringsloft med tilgang fra luke ved trapperommet i 2 etasje.
Høyden er målt til 1.5 meter og gulvarealet til ca 30 m².

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Loftet er kun besiktiget fra luke pga vanskelig fremkommelighet.
Høyder og gulvareal må derfor tas med forbehold.
Det er stikkmålt etter fukt ved luken, uten å finne forhøyede verdier.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Sydvendt balkong på 8 m² med utgang fra trapperommet i 2 etasje.
Balkongen er bygget over utbygget del i 1 etasje.
Det er gulvdekke av ukjent materiale med oppkanter opp mot yttervegg og rekkverk.
Rekkverk av tre med liggende Royal kledning.
Håndløpere er tekket med plastisolbelagte metallplater. Se bilde.
Sydvendt terrasse på 30 m² med utgang fra kjøkkenet i 1 etasje.
Terrasse plattingen er oppbygget av tre og det ligger terrassebord på gulvet.
Enkel stikkontakt på veggen og fjernstyrt markise.



Merknader: Gulvet på balkongen er lagt av blikkenslager, i følge eier.
Rekkverkshøyden er målt til 94 cm. Iht TEK 17 skal minimumshøyde være 1.0 meter.
Det er ikke krav til utbedring.

7. Våtrom

7.1 Bad i hybeldelen

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Servant innredning med en dør av slette fronter.
Overflaten av skroget er flislagt og det er nedfelt vask med 1- greps blandebatteri.
Dusjsonen er adskilt med flislagte vegger.
Skyvbar glassdør.
Dusj med 2- greps blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.

Merknader: Badet er oppgradert i ca 2003.
Elektrisk vifte.
Bredde målt til 50 cm ved inngangen til dusjsonen. Se bilde.
Iht TEK 17 skal åpningsbredden være minimum 0.9 meter.
Keramiske fliser har en antatt levetid på 10-30 år avhengig av vedlikehold.



TG 2 7.1.2 Overflate gulv



Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist 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 ikke 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.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Flislagt gulv med 200 mm x 200 mm fliser som er lagt diagonalt.

Merknader: Terskel er ikke fuget og mangler fastmontert list.
Keramiske fliser har en antatt levetid på 10-30 år, avhengig av vedlikehold.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk




Membranen er fra ca 2003.
Det er 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 ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med vannlås i dusjsonen.

Merknader: Ingen synlige mansjetter i rørgjennomføringer.
Det er ikke mulig å kontrollere membran fullstendig uten å demontere fliser.
Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.
Det er ikke boret hull, da tilstøtende vegger er av betong/mur.
Det er fuktkontrollert på overflatene i og rundt badet, uten å finne forhøyede verdier.
Membran har en antatt levetid på 20 år.
Iht forskrift til avhendingsloven, gis det automatisk Tg 2 ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid.

7.2 Bad 2 etasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling



Det er påvist riss og sprekker.
Det er 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.

Dusjsonen er adskilt med vegg av glassbyggerstein og skyvbar glassdør.
Dusjsett med 2- greps blandebatteri.
Frittstående servant med 1- greps blandebatteri.
Hyllenisje med 5 stk glasshyller.

Merknader: Badet er fra ca 2003 og fremstår velholdt, uten behov for strakstiltak.
Vindu av tre i våtsone er ingen heldig løsning og bør overvåkes, samt være nøye med utlufting.
Sprekk i fliser, se bilde over og mørtefuger.
Elektrisk vifte.
Keramiske fliser har en antatt levetid på 10-30 år, avhengig av vedlikehold.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er 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 ikke 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 50 mm x 50 mm fliser.
Frittstående badekar med løveføtter, vegghengt håndspyler og 2- greps blandebatteri.

Merknader: Tilfredsstillende fall i dusjsonen.
Det er målt 2 mm fall fra dør ved trapperom til sluk i dusjsonen.
Iht dagens forskrifter og normer skal det være minimum 1:100 på hele gulvet.
Mindre avskalling av fliser.
Keramiske fliser har en antatt levetid på 10-30 år, avhengig av vedlikehold.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca 2003.
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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.





Hovedsluk av plast med vannlås og synlig antatt banemembran under klemringen.
Hjelpesluk av plast i dusjsonen.

Merknader: Det er ikke mulig å kontrollere membran fullstendig uten å demontere fliser.
Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.
Det er boret hull og fuktkontrollert, samt på overflatene i og rundt badet, uten å finne forhøyede verdier.
Membran har en antatt levetid på 20 år.
Iht forskrift til avhendingsloven, gis det automatisk Tg 2 ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid.

7.3 Bad 1 etasje

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.
Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ikke ventiler som kan åpnes.

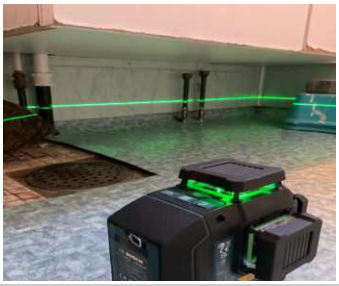
Baderomsplater på veggene.
Heldekkende servant med 1- greps blandebatteri.
Innredning med to skapdører med slette fronter. Fritthengt overskap med 3 stk dører.

Merknader: Eldre bad fra ukjent år, som må påberegnes oppgradert.
Ingen direkte våtsoner. Benyttes som toalettrom.
Fuktskjolder på innredningen.
Noe riss/merker på overflatene og løse plater.
Det er ingen ventilering på badet. Dette anbefales etablert.

©mstr.no
www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 3 7.3.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.



Antatt vinylbelegg er lagt over 25 mm x 25 mm fliser.



Merknader: Sprekker i belegg.
Badet/toalettromnet må påberegnes oppgradert pga kondisjon og alder.
Flisene har passert antatt levetid.
Mrk. Tg 3 vurderes pga markante sprekker i belegget.

TG 3 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent år.
Det er 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 ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.





Støpejernssluk fra ukjent år.

Merknader: Det er ikke mulig å kontrollere membran fullstendig uten å demontere fliser.
Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.
Det er ikke boret hull, da det ikke er en direkte våtsone i rommet.
Det er fuktkontrollert på overflatene i og rundt badet, uten å finne forhøyede verdier.
Membran har en antatt levetid på 20 år.
Støpejernsluk har en anbefalt brukstid på 50 år.
Ihht forskrift til avhendingsloven, gis det automatisk Tg 2 ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken i hybelen

TG 2 8.1 Kjøkken i hybelen

Vanninstallasjonen er fra 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.

Kjøkken med benke og overskap.
Slette fronter og benkeplate av heltre.
Stålvask med 1- greps blandebatteri.
Skapskrog mot ovn er flislagt.
Ventilator med kullfilter.

©mstr.no
www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Enkelte merker på benkeplaten og skapfronter.
Skapdører er ikke montert i linje(vater).
Det anbefales installert komfyrvakt til platettoppen/ovn iht dagens forskrifter.

8.2 Kjøkken 1 etasje

TG 1 8.2 Kjøkken 1 etasje

Vanninstallasjonen er fra ca 2007.

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.

Kvik kjøkken med innfelt skapseksjon og kjøkkenøy med integrert platetopp,
samt nedfelt sinkvask med 1-greps blandebatteri.
Kjøkkenøy på 1900 mm x 2750 mm.
Benkeplate på 60 mm massiv tre. Integrert oppvaskmaskin og sonefri platetopp.
Skuffeseksjoner med dempefunksjoner.
Mekanisk ventilator med avtrekk ut av yttervegg.
Integrert kjøl/frys og ovn i innfelt skapseksjon.
Skap/skuffefrontene har dempefunksjoner.



Merknader: Kjøkkenet er fra ca 2007 og fremstår uten merkbare skader eller slitasje.
Det anbefales installert automatisk lekkasjestopper til oppvaskmaskinen og komfyrvakt til platetoppen iht dagens forskrifter.
Kravene kom i henholdsvis 2018 og 2010.
Estimert kostnad er 12.000,-

9. Rom under terreng

9.1 Kjelleretasjen

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Vegg og himlings overflatene fremstår uten merkbare skader eller slitasje utover normalt iht alder.
Dører av tre i boligen med slette, profilerte og glassfronter.
Trapper:
Trapper av tre med tette stusstrinn i boligen.

Merknader: Det er kun registrert lufteventiler på vinduene.
Friskluftstilførselen og avtrekk fra kjøkkenet tilfredsstiller ikke dagens krav og forskrifter.
Det anbefales etablering av mekanisk ventilator med avtrekk ut av ytterveggen og veggventiler.
Elektrisk vifte på badet. Ingen tilluftsspalte under dørbladet. Dette anbefales etablert.
Enkelte av dørene subber mot karm og terskel.
Trapper i boligen mangler rekkverk på begge sider iht dagens forskrifter.



TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

©mstr.no

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

Gulvene i kjelleretasjen har fliser.
Etasjeskille: det er foretatt stikkmål med laser etter ujevnheter og funnet avvik oppimot 20 mm i 2 etasje, 15 mm i kjeller og 1 etasje.

Merknader: Keramiske fliser har en antatt levetid på 10-30 år, avhengig av vedlikehold.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Kun tilluft ved lufteventiler på vinduene.

Merknader: Det er boret hull og fuktkontrollert. Det er målt 18.6 %. Se bilde.
Treverk bør ha fuktinnhold lavere enn 15 %.
Ikke registrert veggventiler i kjelleretasjen.
Dette anbefales etablert.
Tilluft og avtrekk er ikke tilstrekkelig iht dagens krav og forskrifter..



10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca 2003, 2007 og ukjent år.
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.





Vannledninger av rør i rør system og kobber. Synlige avløpsrør av plast.
Hovedstoppekranen er plassert på vaskerommet i kjelleretasjen. Se bilde over.

Merknader: Det er ikke registrert spalte fra innbygget sisterne på badet i 2 etasje.
Ukjent alder på kobberør. Vannledninger av kobber har en anbefalt brukstid på 50 år.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Rørføringer og tilstand på vanninstallasjoner kan være 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 10.2 Varmtvannsbereder

©mstr.no
www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Varmtvannsbereder er fra 2014.
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.

Varmtvannsbereder av stål på 300 liter er plassert i rom med sluk.



Merknader: Berederen står i rom med sluk.
Det er målt tilstrekkelig fall fra bereder til sluk.
Det anbefales fuktsikring av vegger hvor vaskemaskin og berederen er plassert.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår.
Det var sist inspisert i ukjent år.
Det var rengjort i ukjent år.
Anlegget ble sist fornyet i ukjent år.
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 ikke tilfredsstillende.

Primært naturlig ventilasjon i boligen med friskluftstilførsel(tilluft ved lufteventiler på vinduer og veggventiler.
Mekanisk ventilator med avtrekk ut av ytterveggen ved kjøkken i 1 etasje.
Elektrisk vifte på bad i kjeller og 1 etasje.

Merknader: Det er ikke tilfredsstillende avtrekk på kjøkken i kjelleretasjen.
Alle våtrom mangler tilluftsspalte under dørblad.
Det er generelt for få veggventiler i boligen.
Kun observert 2 stk i 2 etasje og 1 stk i 1 etasje. Ingen i kjelleretasjen.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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 Ukjent år.

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 ikke 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 ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert ved trapperommet i 2 etasje.
Hovedsikring på 63 ampere.
Sikringsskap med automatsikringer for kjelleretasjen er plassert i trapperommet ved hovedelen.
10 stk kurser. Ingen kursfortegnelse.

Merknader: Kursfortegnelsen bør oppdateres i 2 etasje og etableres i kjelleretasjen.
Det er fremlagt faktura dokumentasjon på installerte el billadere.
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.
Elektromateriell har en antatt levetid på 20-30 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

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.Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.
TILLEGGSOPPLYSNINGER: Det er fremlagt ferdigattest vedrørende etablering av utvendig trapp, fasadeendringer og bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel datert 18.10.2024.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Drenering, taktekking og undertak.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Drenering har passert over halvparten av antatt levetid enkelte steder ved boligen. Manglende topplister ved store deler av grunnmursplasten.
1.3	Terrengforhold
	Tg2 vurderes da det er tilnærmet flatt rundt hele huset.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vinduer og ytterdør i kjelleretasjen har passert over halvparten av antatt levetid. Manglende håndtak på balkongdør i 2 etasje. Manglende terskelbeslag på ytterdør i kjelleretasjen.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	For lav rekkverkshøyde iht dagens forskrifter.
7.1.1	Bad i hybeldelen Overflate vegger og himling
	Flisene har passert over halvparten av antatt levetid. For smal inngang til dusjsonen iht dagens forskrifter.
7.1.2	Bad i hybeldelen Overflate gulv
	Manglende fuktsikring ved terskelen. Flisene har passert over halvparten av antatt levetid.
7.1.3	Bad i hybeldelen Membran, tettesjiktet og sluk
	Membran har passert antatt levetid. Manglende dokumentasjon.
7.2.1	Bad 2 etasje Overflate vegger og himling
	Flisene har passert over halvparten av antatt levetid. Sprekker i fliser og fuger.
7.2.2	Bad 2 etasje Overflate gulv
	Flisene har passert over halvparten av antatt levetid. Ikke tilfredsstillende fall på hovedgulvet iht dagens forskrifter og normer.
7.2.3	Bad 2 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Membran har passert antatt levetid. Manglende dokumentasjon.
7.3.1	Bad 1 etasje Overflate vegger og himling
	Overflatene har passert over halvparten av antatt levetid. Gjenstående levetid på innredning. Ingen ventilering.
8.1	Kjøkken i hybelen Kjøkken i hybelen
	Gjenstående levetid på innredning.
9.1.1	Kjelleretasjen Veggenes og himlingens overflater
	Ikke tilfredsstillende avtrekk fra kjøkken og friskluftstilførsel(tilluft) iht dagens forskrifter. Manglende rekkverk på begge sider av trapper iht dagens forskrifter.
9.1.2	Kjelleretasjen Gulvets overflate
	Flisene har passert over halvparten av antatt levetid. Etasjeskille; gis på bakgrunn av standardens krav til godkjente måleavvik.
9.1.3	Kjelleretasjen Fuktmåling og ventilasjon
	Ikke tilstrekkelig avtrekk og tilluft iht dagens forskrifter. For høyt fuktnivå i påforet vegg.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Manglende dokumentasjon. Manglende spalte fra innebygget sisterne i 2 etasje.
10.5	Ventilasjon
	Ikke tilstrekkelig tilluft i boligen iht dagens forskrifter og krav. Ikke tilfredsstillende avtrekk på kjøkken i kjelleretasjen. Manglende tilluftsspalter under dørblad ved våtrom.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.3.2	Bad 1 etasje Overflate gulv
	Markante sprekker i belegget.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
7.3.3	Bad 1 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Tg 3 vurderes da gulvet mangler membran og sluket har passert antatt levetid.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no
www.bmtf.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première

Oppdragsnr.
183250107

Selger 1 navn
Asgaut Moe

Gateadresse
Rognerudveien 22 C

Poststed	Postnr
OSLO	0681

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: 1992

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 33

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 7675307

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: 183250107

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Sveiset Membran ble installert, husker ikke navnet på selskapet.

Arbeid utført av: NN

Filer

1_Ferdigattest.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I annen etasje ble det lagt sveiset membran ca i 2003 og smøremembran i veggene ved dusj. I Kjeller antagelig bare smøremembran.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, ref. ferdigattest

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: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: For ca 22 år siden var det noe fukt i kjeller. 3 av veggene ble da gravet opp og drenert på nytt. Ved den siste veggen på sørsiden ble det gravet grøft med dreneringsrør og pukk for å lede vannet bort fra sørsiden av huset. Kjeller fikk dessuten støpt nytt betonggulv med varmekabler. Etter dette har kjelleren vært bra.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Balkong over inngangsparti hadde vanninnsig/var utett tilbake i ca 2010. Dette ble reparert med blikkenslager og sveiset membran og snekker slik at det ble tettet.

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

Beskrivelse: Huset er gammelt og det forekommer skjevheter i gulv. Dette er tildels rettet opp ved oppusning.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har vært tilfeller i perioder av skjeggkre eller sølvkre i kjeller og i bad i 2. etasje. Vi har ikke opplevet det som et problem og følgelig ikke foretatt handlinger for å fjerne.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ref. ovenfor.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Dobbel El bil lader og diverse ifm. oppusninger.

Arbeid utført av: Jordet Elektro AS

Filer

Document reference: 183250107

Jordet Elektro faktura 27022015_Opplegg til VVB i kjeller.pdf | faktura 106083 (2).pdf | faktura 103455.pdf

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: Var el kontroll i 2012.

Filer

Tilsynsrapport rognerudveien_EL.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 2 El Bil ladere installert i 2024 på biloppstillingsplass

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

Beskrivelse: Skifting av utvendig kledning i 2018, vinduer på 2 soverom, ny balkongdør og vindu i inngangsparti, isolasjon og oppusning generelt er gjort av min far og meg ved egeninnsats opp gjennom årene. Ved oppusning av kjøkken og endring av vegger i 1. etasje, ble det gjort beregninger av bygningstekniker for størrelse på dragere og type dragere. Ble satt inn ståldrager innvendig og tredrager over terassedør ut mot sørsiden av huset.

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Fasade ble byttet i 2018 - Egeninnsats av min far og meg.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hybel

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kjeller ble bruks endret med ferdigattest i 2024

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kjeller ble utvidet, pigget ut og egen inngang ble etablert i 2003.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Er godkjent i 2024

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

Document reference: 183250107

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

Beskrivelse

Avtale med naboen i Rognerudveien 22d om å dele på internett kostnaden. Avtale med naboen i Rognerudveien 22d om å dele på renovasjonskostnaden. Avtale med naboen i Rognerudveien 22d om å få benytte biloppstillingsplass foran den ene garasjen i Rognerudveien 22d - Området er fellesområde mellom rognerudveien 22c og rognerudveien 22d.

Document reference: 183250107

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 183250107

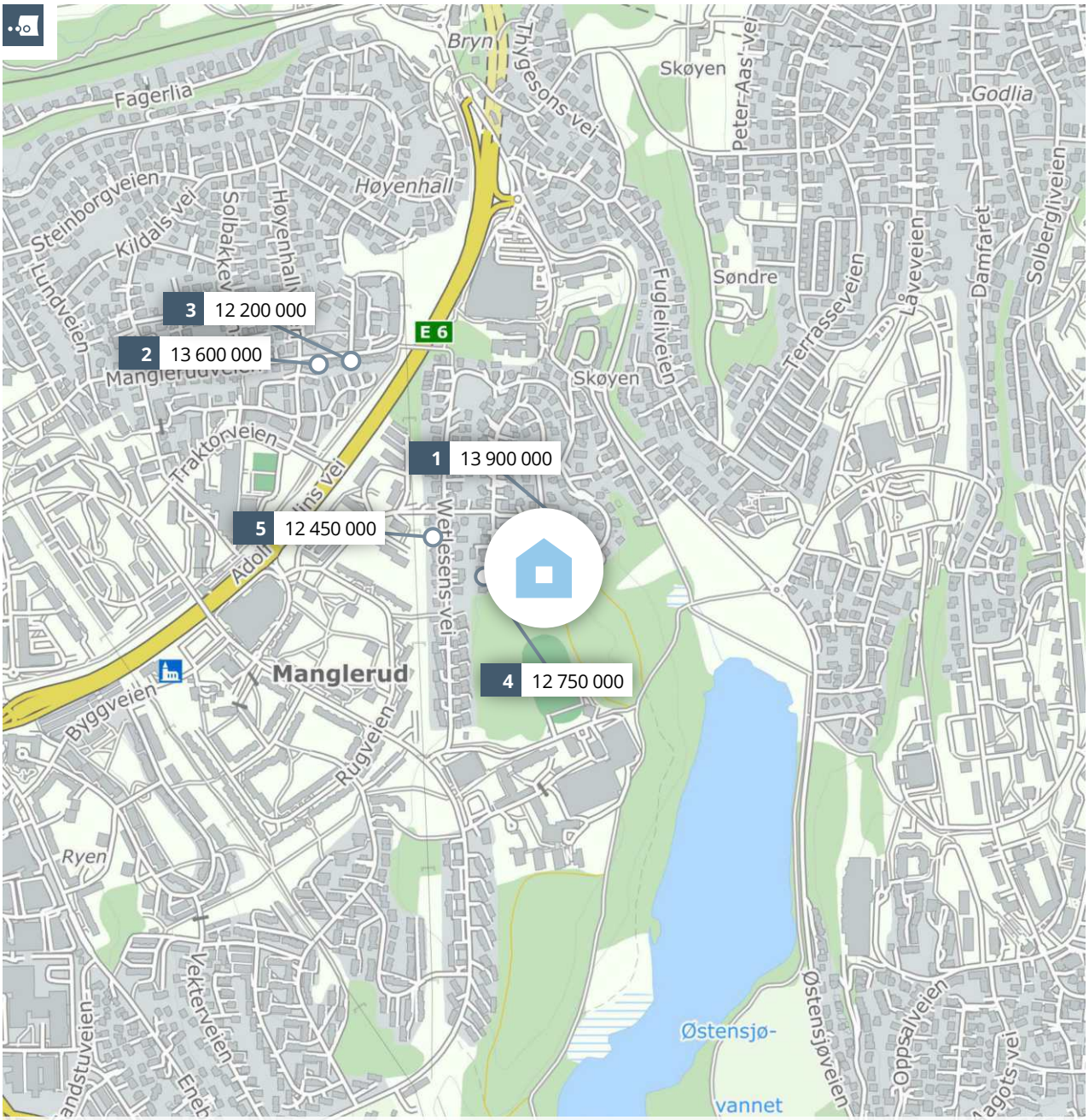
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Asgaut Moe	7002f16a7bd87ac3d4513947ec44f01cba5c0f17	15.05.2025 12:49:40 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 183250107

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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

ROGNERUDVEIEN 22 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 16.05.2025

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: Marius Semmerud Berg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rognerudveien 22 C, 0681 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1913

GNR 148 BNR 22 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ROGNERUD

Verdivurdert til

12 100 000

-	12 100 000	64 021
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	189 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						410 m²
Byggeår						1913

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3
Parkering	

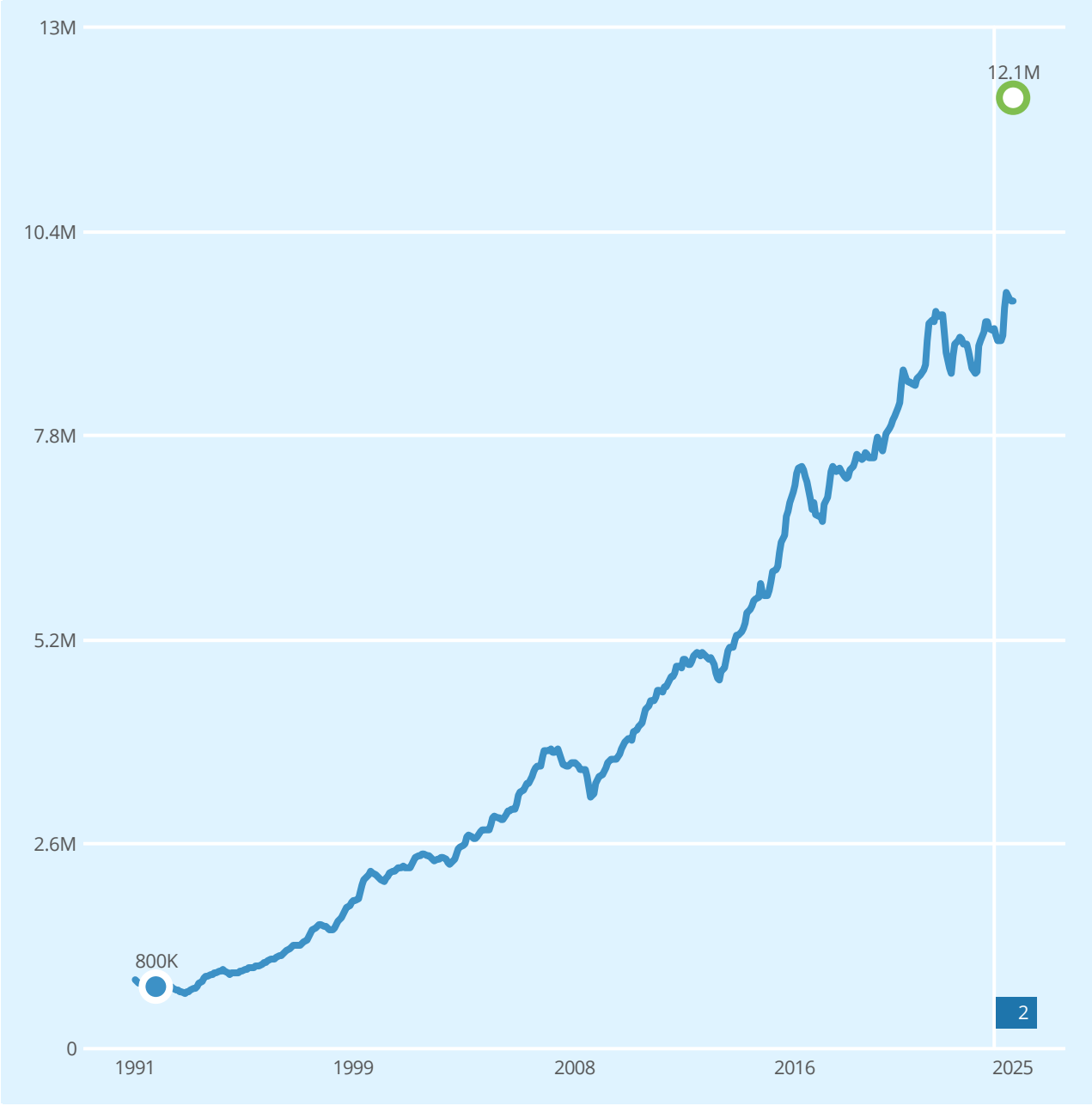
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rognerudveien 17				11.03.2025	13 950 000	**13 900 000**	0	13 900 000	**44 695**
	311 m²	1989	972 m²	2 sov						
2	Manglerudveien 71				29.04.2025	11 600 000	**13 600 000**	0	13 600 000	**94 444**
	144 m²	1952	354 m²	2 sov						
3	Manglerudveien 81				25.02.2025	11 800 000	**12 200 000**	0	12 200 000	**69 714**
	175 m²	1952	387 m²	4 sov						
4	Rognerudveien 57 B				25.04.2025	12 500 000	**12 750 000**	0	12 750 000	**51 619**
	247 m²	1916	782 m²	3 sov						
5	Wetlesens vei 21 A				24.03.2025	12 500 000	**12 450 000**	0	12 450 000	**65 526**
	190 m²	1988	1 344 m²	5 sov						

Enebolig med en svært barnevennlig beliggenhet i skogkanten. Solrike uteplasser, skjermet hage og hybel.

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 Enebolig

2 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
24.01.1992		24.01.1992	-	800 000	-	800 000	3

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

Eneboliger til salgs i Østensjø bydel nå

11
eneboliger til salgs

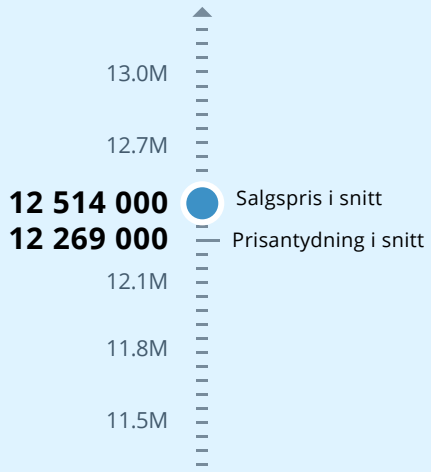


Annonsene har i snitt ligget ute i

84
dager

Eneboliger solgt i Østensjø bydel siste 3 mnd

24
eneboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av

23
dager

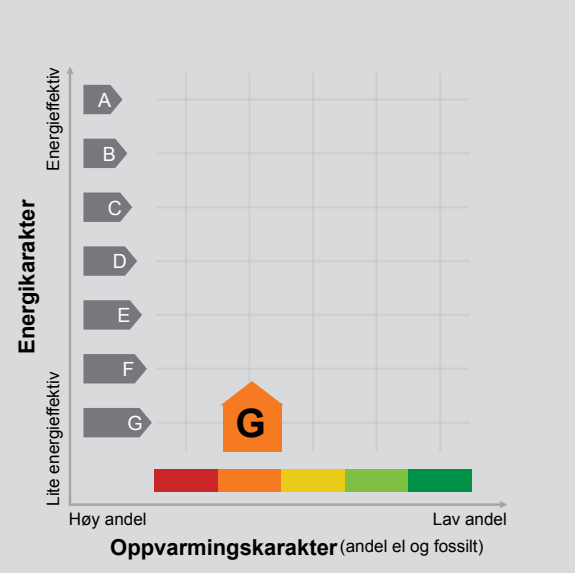
for 2.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Rognerudveien 22C
Postnummer	0681
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	148
Bruksnummer	22
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80337973
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-119793
Dato	14.05.2025



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.

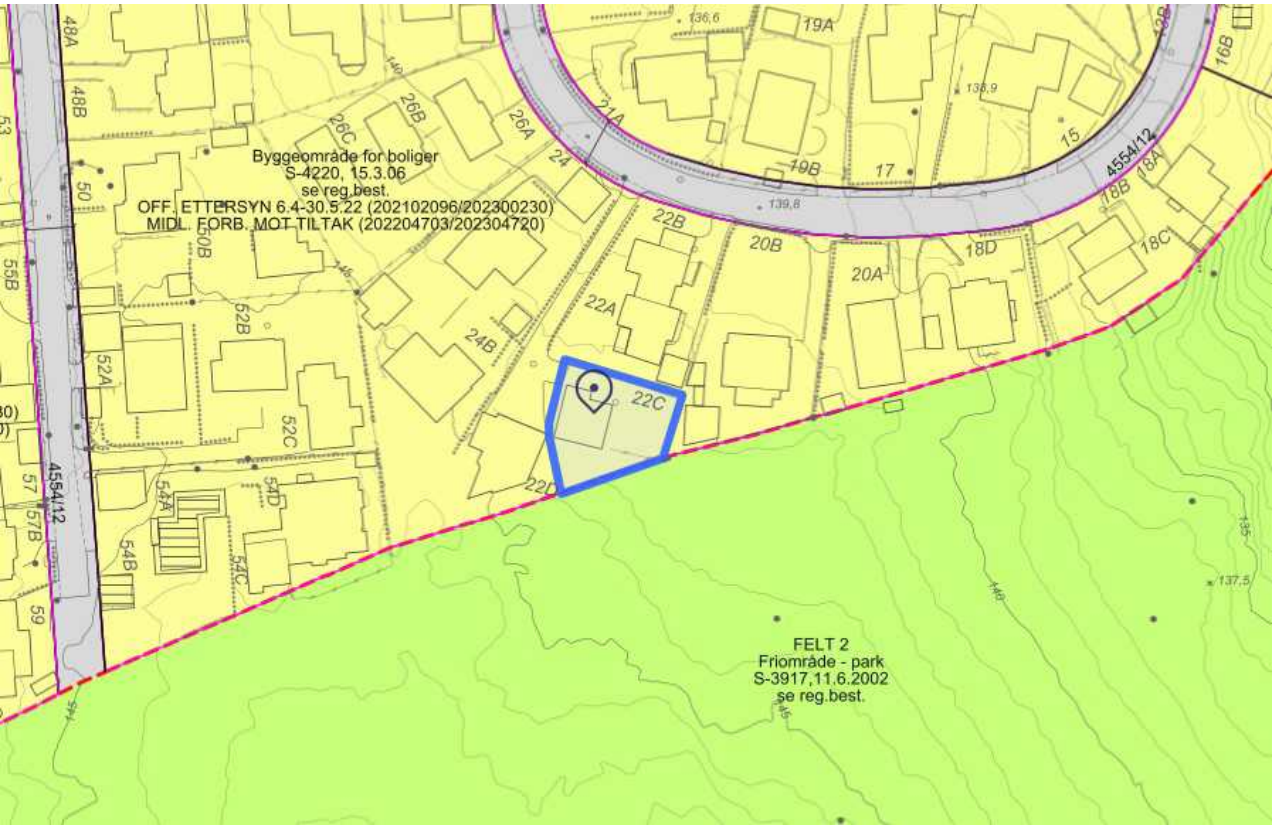
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer 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)
FELT 2
Friområde - park
S-3917,11.6.2002
se reg.best.
4554/12
22C
22D
22A
22B
24A
24B
26A
26B
26C
19A
19B
21A
17
15
18A
18B
18C
18D
20A
20B
16B
48A
48B
50
50B
52A
52B
52C
54A
54B
54C
54D
55B
57
57B
59
136,6
138,9
139,6
137,5

Eiendom 0301-148/22

Rognerudveien 22C
0681 OSLO
OSLO KOMMUNE

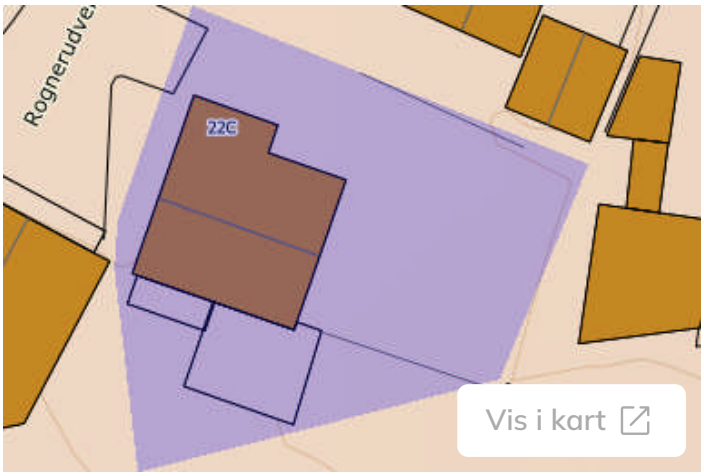
Skriv ut Søk på nytt

Informasjon fra grunnboken

Se hva som er tinglyst på eiendommen

Vis grunnboken

Bestill dokumenter



Informasjon fra matrikkelen

Eiendom

Type	Grunneiendom
Kommune	0301 OSLO

Gårdsnummer	148
Bruksnummer	22
Festegrunner	Nei
Seksjonert	Nei
Bruksnavn	
Tinglyst	Ja
Koordinater	6647469 266440 (32633)
Areal	410,3 m^2
Historisk oppgitt areal	438 m^2
Arealmerknad	
Under sammenslåing	Nei
Grunnforurensing	Nei
Kulturminner	Nei
MUF	Nei
Grunnerverv	Nei
Jordskifte krevd	Nei

Adresser (1)

ADRESSE	POSTNUMMEROMRÅDE	GRUNNKRETS	KIRKESOKN	VALGKRETS
Rognerudveien 22C	0681 OSLO	Rognerud	Manglerud	Manglerud skole

Adresser på eiendommen

Bygninger (2)

Alle

BYGNINGSNUMMER	TYPE	STATUS	SEFRAK	FREDET	NÆRINGSGRUPPE
80337973	111 - Enebolig	Tatt i bruk	Nei	Nei	Bolig
80337973-1		Ferdigattest	Nei	Nei	Bolig

Bygninger på eiendommen

Teiger (1)

TYPE	KOORDINATER	AREAL	MERKNADER
Eiendomsteig	6647469 266440 (32633)	410,3 m^2	

Teiger på eiendommen

Kartverket

Kontakt oss

Telefon: 32 11 80 00

Epost: post@kartverket.no

Kontaktinfo og adresser

Informasjon

Cookieerklæring

Personvernerklæring

Tilgjengelighetserklæring

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARKITEKTEN AS
Torshovgata 37
0476 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 08.10.2024
	202456114 - 19 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Ewa Frelek	

Adresse:	ROGNERUDVEIEN 22C	Eiendom:	148/22/0/0
Tiltakshaver:	ASGAUT MOE	Søker:	ARKITEKTEN AS
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Rognerudveien 22 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for etablering av utvendig trapp, fasadeendringer og bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel mottatt 07.10.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202456114

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	A10-02	19.04.2024	1/8
Plan underetasje	A20-01	15.08.2024	8/5
Snitt A	A30-01	15.08.2024	8/6

Fasader	A40-01	15.08.2024	8/7

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Ewa Frelek - saksbehandler
Victoria Remen Sandnes - enhetsleder

enhet byggesaker ytre by sør

Kopi til:
ASGAUT MOE, ROGNERUDVEIEN 22 C, 0681 OSLO

J.-No. 213 · 1912
Bilag 1

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus, uthus

Eier: Ludv. Nielsen

paa Gr.-No. 148 Br.-No. ~~74~~ Rognerud

Parcel No. 74 til Gade No.

Indleveret 28. marts 1912 Attesteret 21. 17/6. 1913

REGULERINGSCHEFEN
192-03-1912
AKER

Oversendes Hrr. Overingeniøren med Anmodning om at oplyse om hvorvidt der er noget at bemerke med Hensyn til Grundens Nummer, Grændser og Naboforhold, Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter o. s. v. ~~samt medfølgende Kloakplan.~~

Akers Bygningsvæsen den 29 marts 1912

Joh. S. Munch

192 B. 12 Fremlagges for reguleringskommissionen, idet foreslaaes fattet saadan Beslutning:

„Bygningsmes Beliggenhet godkjendes paa Betingelse av at dres Avstand fra midte av vei og fra nabogrænse blir mindst henholdsvis 12,5 m og 4 m."

Akers overingeniørkontor, den 13 april 1912.

E. Loffeng.

Fremlagt i sag no. 400 15/4 12
for Akers reguleringskommission, hvor
indstillingen tiltraadtes
Loffeng.

213/12

1920. 12. Tilbakesendes til Akers bygningsvesen. Der er av regulerings hensyn intet at bemerke til bygningernes beliggenhet som angitt paa situationsplanen, naar deres avstand til nabogrænse blir minst 4 m. Alm. kloakbetingelser vedlegges. Efter formandskapets beslutninger av 20/12 1911 og 20/2 1912 tillates tomten bebygget paa betingelse av at adkomstveien fra Pottemakerveien og frem til tomten er opparbeidet med 4 m bred kjørebane og et 1.5 m. bredt fortaug og godkjendt inden bygningerne tages i bruk. Herom er skrivelsen underrettet herfra.

Akers overingeniørkontor, den 19 april 1912.

E. Hoffmo.

Oversendes det øvre helseraad.
Akers bygningschefs kontor 20 april 1912.
Joh. L. Munch

348/1912.

Indgående avgåelse.
Tilbakesendes det øvre bygningsvesen.
Intet at bemerke
fra brandvesenets vedkommende.
AKERS HELSERAAD 23 april 1912

213/12.

I henhold til paategningerne approberes anmeldelsen paa følgende betingelser.
Langs vaaningshusets yttermure maa utvendig anbringes 2 rader drænsrør med godt fald og avløp. Drænsrørenes høieste punkt maa ligge mindst 5cm under laveste kjældergulv.
Grundmuren maa utføres som dobbeltmur i kalkbruk, mot jordsmon maa fugerne spækkes med cementmørtel.
Bryggerhuset tillates indrettet med en høide av 2 m. paa betingelse av, at høiden regnes ved vog. Taket i bryggerhuset maa fuldes.
Væggene, saavel i 1ste som i 2den etage maa settes lige over de tilsvarende 1stens murvægge. Høiden i trappen ved ytterveggen i 2den etage maa være mindst 2 m.
½ stens brandmure godkjendes ikke som bjælkebærende vog.
Gjennemsnitshøiden i 2den etage maa være mindst 2,50 m. Skraatakene sammesteds maa forsynes med dobbelt panel og papmellemlag.
Faste redningstrappe maa anbringes efter bygningsvesenets paavisning.
Trivelerne maa indrettes efter reglerne.
Forøvrig efter bygningslovens bestemmelser.

Akers bygningschefs kontor 25de Juni 1912

Joh. L. Aamodt

Kopi. sendt appl. 25/6. 12
11/720

213/12

Anbragendet om at indrede kjøkken i 2den etage indvilges × paa betingelse av at kaminen oppføres paa lovbestemt maate med dampbatte og avtrak til luftgrøpe osv. Spiskammeret maa forsynes med ventile ut til det frie.

Det forutsættes, at der forefindes 2 pissoirer. ×

Akers bygningschefs kontor 4 februar 1913

Meddelt 5/2-13.

Gj.

Joh. S. Munch

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Inbygging av veranda.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Rognerudveien 22.	Gnr. 148, bnr. 22.	63/2751.

Byggherre

Fr. Kaspara Veitan
Rognerudveien 22

Oslo 6.

Ansvarshavende

OV/VÅ.

Dato

11. desember 1965.

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

O. Verndal

Bygningsinspektør

O. Verndal.

C 15. R. A. 4998/65. –

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art

Innkledning av inngangsparti.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Rognerudveien 22.	gnr. 148, bnr. 22.	65/1284

Byggherre	Ansvarshavende
Fr. Kasparia Veitan, Rognerudveien 22, Oslo 6.	Byggm. Tore Holm, Kirköy, Hvaler.

OV/KM

Dato

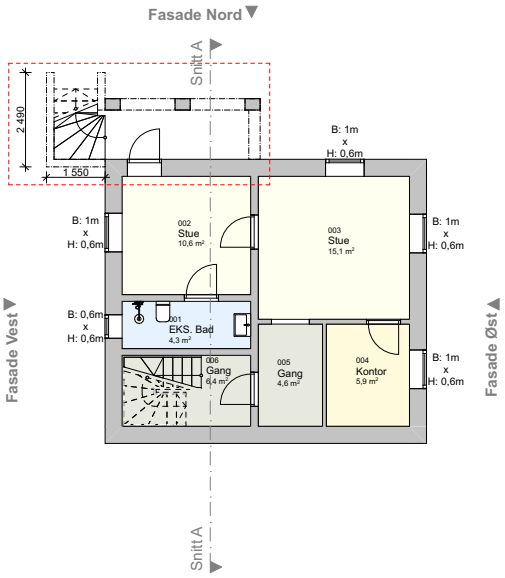
7 oktober 1966

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

O. Verndal
Bygningsinspektør

O. Verndal

C 15. ANDVORD. 6000. 6175/66. –



Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

ARKITEKTEN AS
Jansbergveien 5, 0861, Oslo.
arkitekten.erik@gmail.com
tlf: 93987635

NB!
ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET!

Foreliggende tegning/fil/materiale er beskyttet av reglene i åndsverkloven og enhver bruk (også endringer/bearbeidelser) krever samtykke fra opphavsmannen.

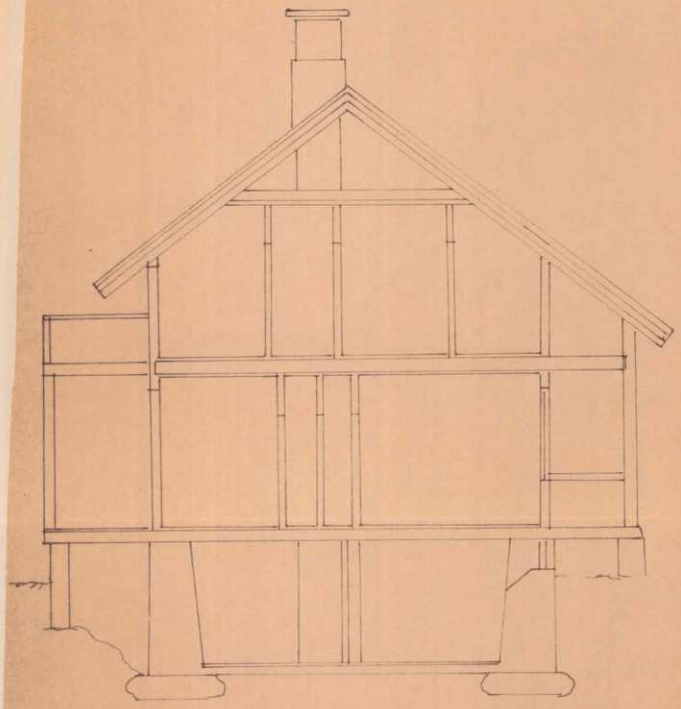
Prosjekt
Rognerudveien 22C

Fase.	Prosjektnr.	Gnr./Bnr.	Mål:
Søknad i ett trinn	2024 - 02	148/22	1:100 / A3

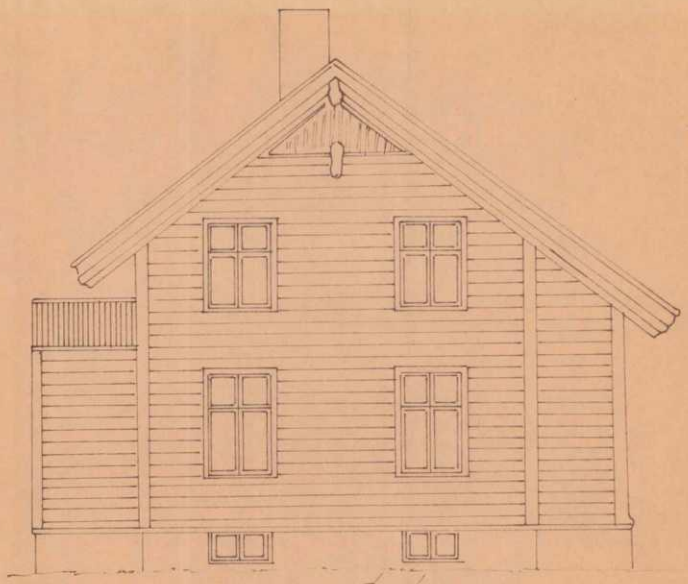
Tegningsnavn	Tegningsnr.	Sign.	Dato
Plan U. Etasje	A20-01	EB	15.08.2024

Tiltakshaver:
Asgaut Moe

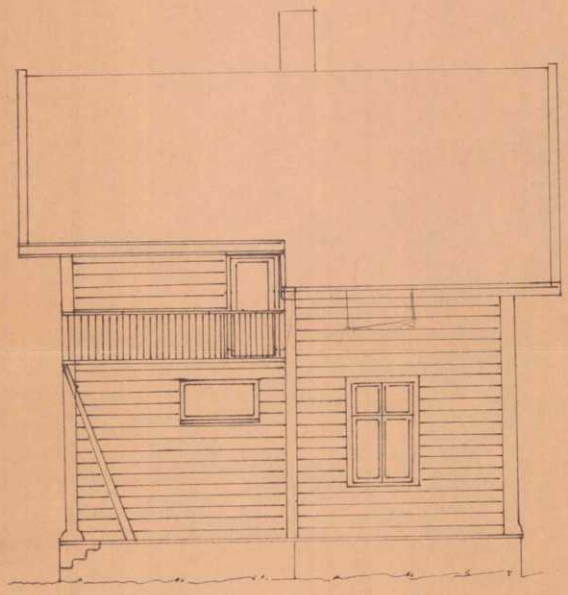
N



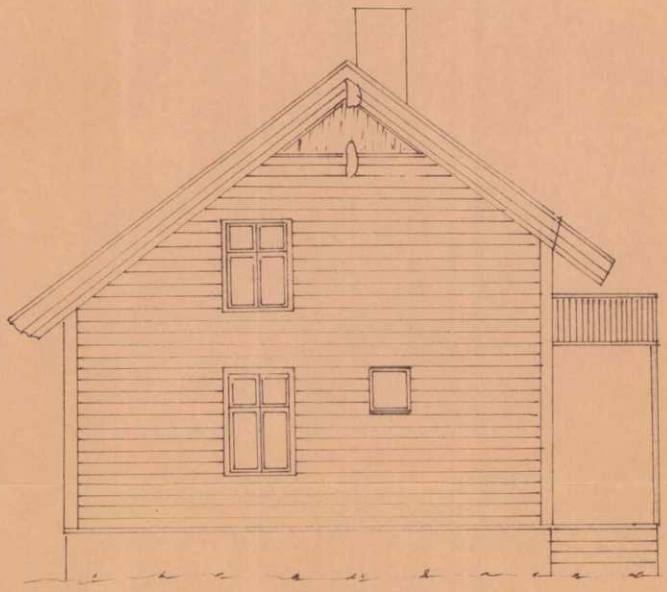
Snitt



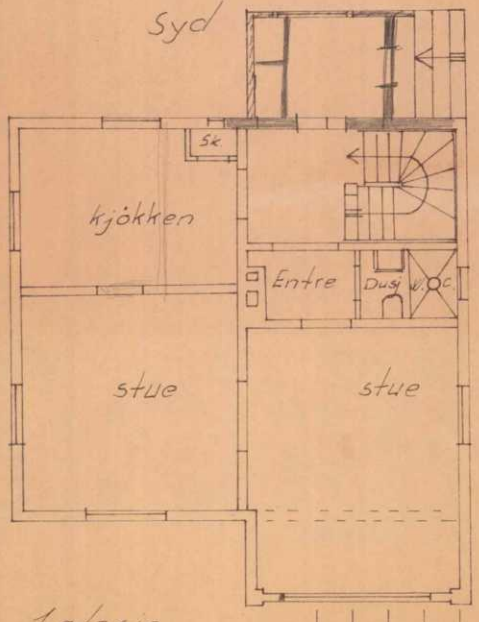
Øst



Syd



Vest



1 etasje

Målestokk	Tegn.	April	1965
1/100	Trac.		
	Kfr.		

Erstatning for:

G.nr. 148 B.nr. 22
Rognerudveien 22
Innkl. inngangsparti

Erstattet av:

Format A2.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PREMIERE
ØSTMARKVEIEN 2
0687 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Fridtjof Sparbo 183250107
Vår referanse: 3746010/26346593
Bestilling: C3 2025-05-07 (8) 29

Dato
07.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
65708	105	5.12.1991	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	148	22	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1991/65708/105
Uthentet 2025-05-07 13:05

Agnar H. Moe, Ognerudveien 22, 0681 Oslo

Oslo kommune
Oppmålingsvesenet

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR. 148 BNR. 22, BNR. 508 OG BNR. 509

VANN- OG AVLØPSANLEGG, REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD

Gnr. 148 bnr. 22 og bnr. 508 skal ha rett til felles bruk av nødvendig vann- og avløpsanlegg, samt gjensidig rett til atkomst for reparasjoner og vedlikehold.

FELLESAREAL

Gnr. 148 bnr. 22 og bnr. 508
skal ha samme rettigheter og plikter til fellesarealet,
gnr. 148 bnr. 509
som vist med rød farge på kart på baksiden.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 148 bnr. 22, bnr. 508 og bnr. 509 og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo bygningsråd.

Oslo, den 22.11.91

For gnr. 148 bnr. 22,
bnr. 508 og
bnr. 509

Hjemmelsinnehaver
Agnar H. Moe

INNFØRT
05.12.91 65708
BYSKRIVEREN I OSLO

Doknr 65708 Tinglyst 05.12.1991 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

A/C


148/509
148/22
148/508
148/188
148/306
148/357
148/67
148/13
148/21
21B
/298
9m
AVTR.
5m

Rognerudveien 22C

Nabolaget Rognerud - vurdert av 47 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Manglerud skole (1-10 kl.) 1071 elever, 46 klasser	12 min 1 km
Høyenhall skole (1-10 kl.) 579 elever, 31 klasser	14 min 1.2 km
Østensjø skole (1-7 kl.) 530 elever, 27 klasser	16 min 1.3 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 181 elever, 15 klasser	18 min 1.6 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	21 min 1.8 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	8 min 4 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	8 min 4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Rognerud Linje 3N, 78A, 78B	7 min 0.6 km
Manglerud Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.9 km
Bryn stasjon Linje L1	19 min 1.6 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	9 min 4.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 5.8 km

BARNEHAGER

Christinedal kunst- og kulturbhg (... 60 barn	8 min 0.7 km
Gårdstunet barnehage (0-5 år) 50 barn	11 min 0.9 km
Mangelberget barnehage (1-5 år) 30 barn	12 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Meny Bryn	9 min
Coop Extra Manglerud Senter	10 min

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

VARER/TJENESTER

Bryn Senter	9 min
Apotek 1 Bryn	9 min
Bryn Vinmonopol	9 min

SPORT

Manglerud idrettspark	14 min
Manglerud skole	12 min
EVO Bryn	7 min
Manglerud bad	10 min

«Alle typer mennesker bor her og det er kort vei til ALT :-)»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

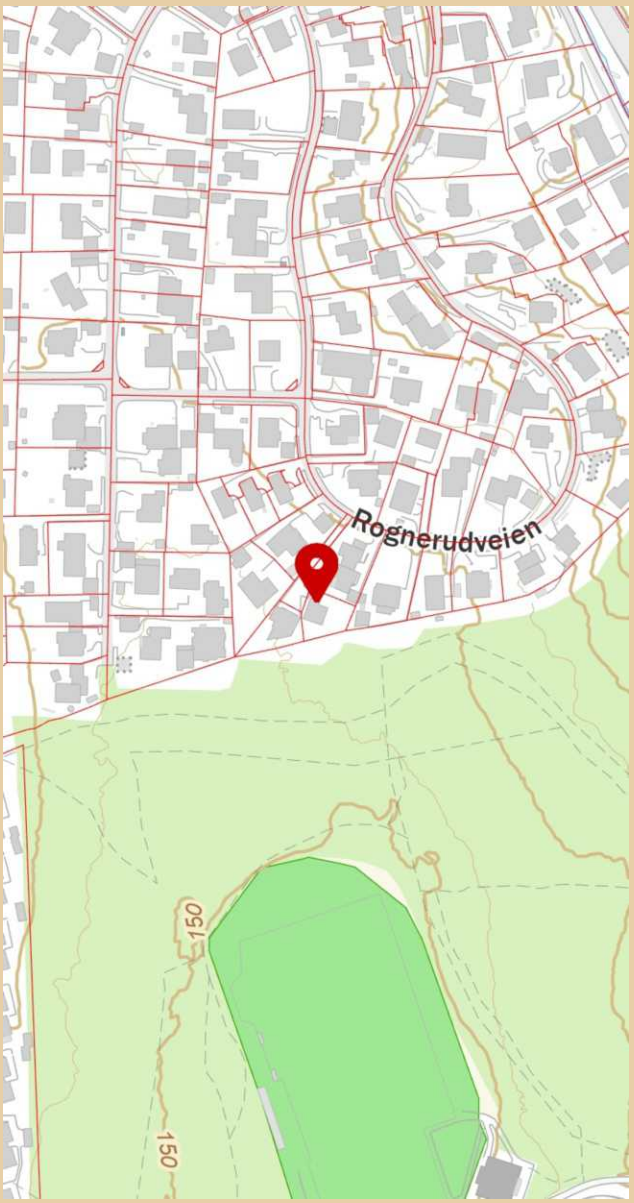
Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



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

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:
Rognerudveien 22 C, 0681 Oslo
Gnr. 148, Bnr. 22, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183250107

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Marius Semmerud Berg

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 926 20 108

E-post: marius.semmerud.berg@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.
