PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

GRØNLIBAKKEN 5

Vedlegg

Plantegninger

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart

Ferdigattest

Arealbekreftelse

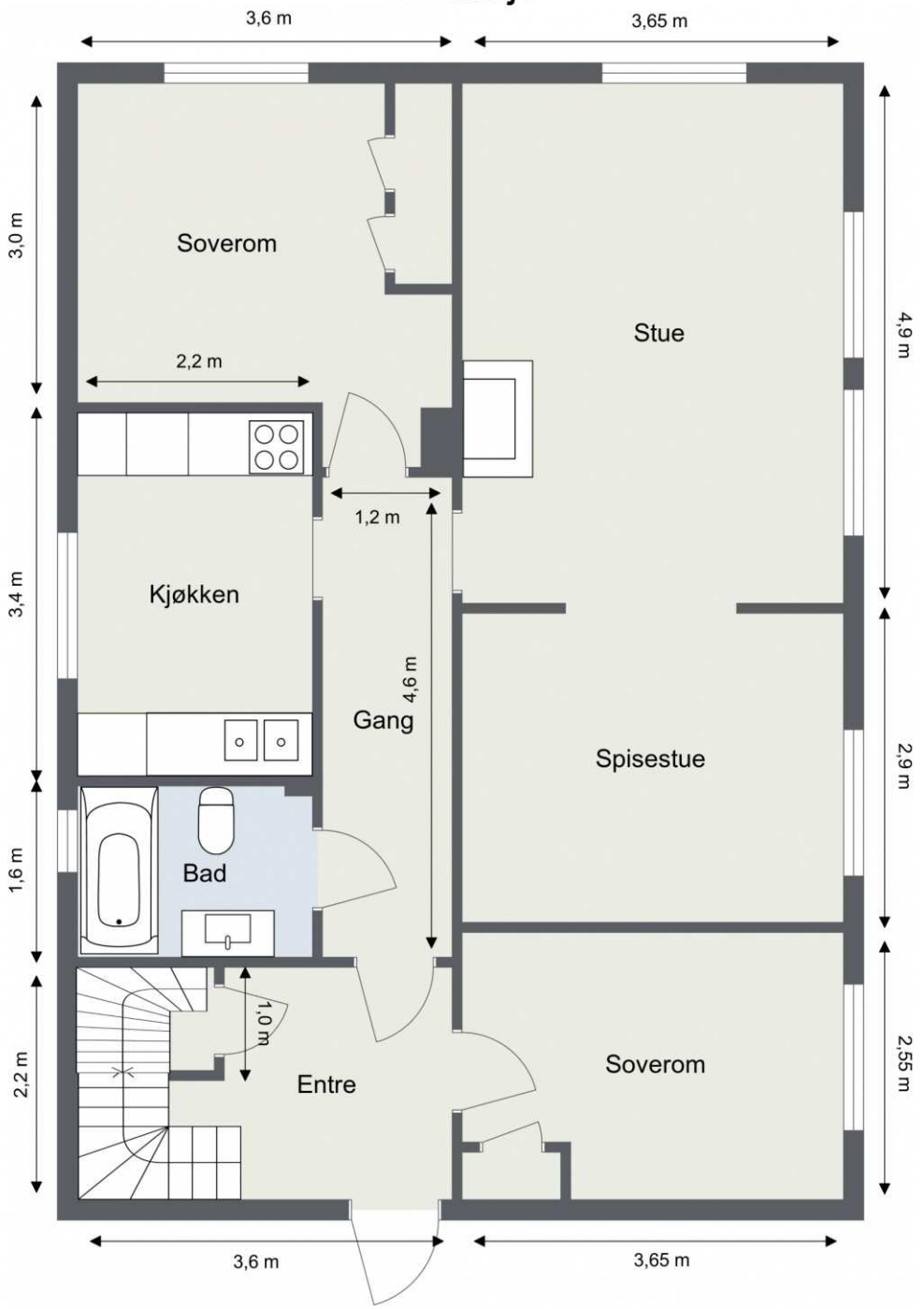
Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Grønlibakken 5

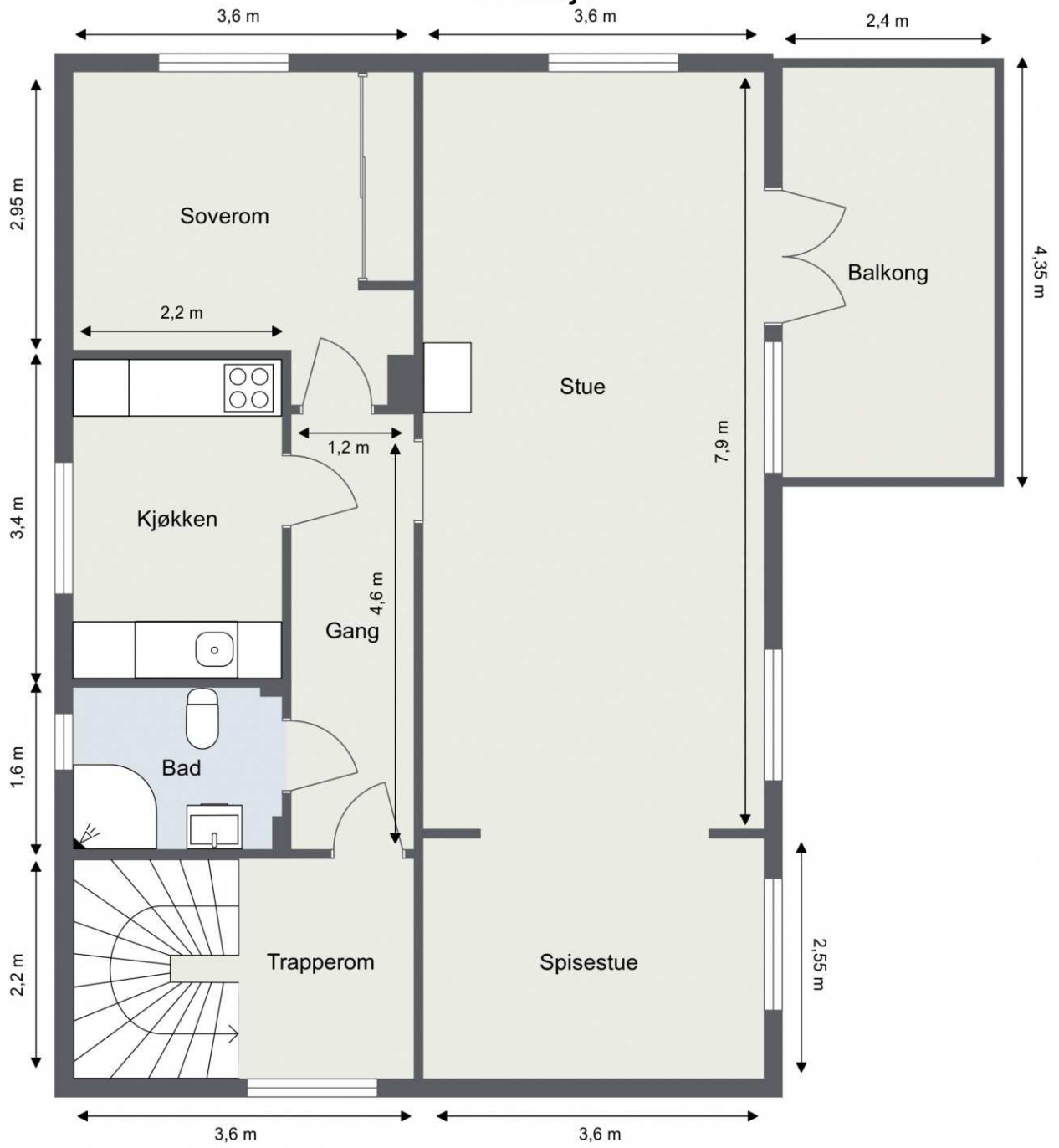
1. Etasje



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

Grønlibakken 5

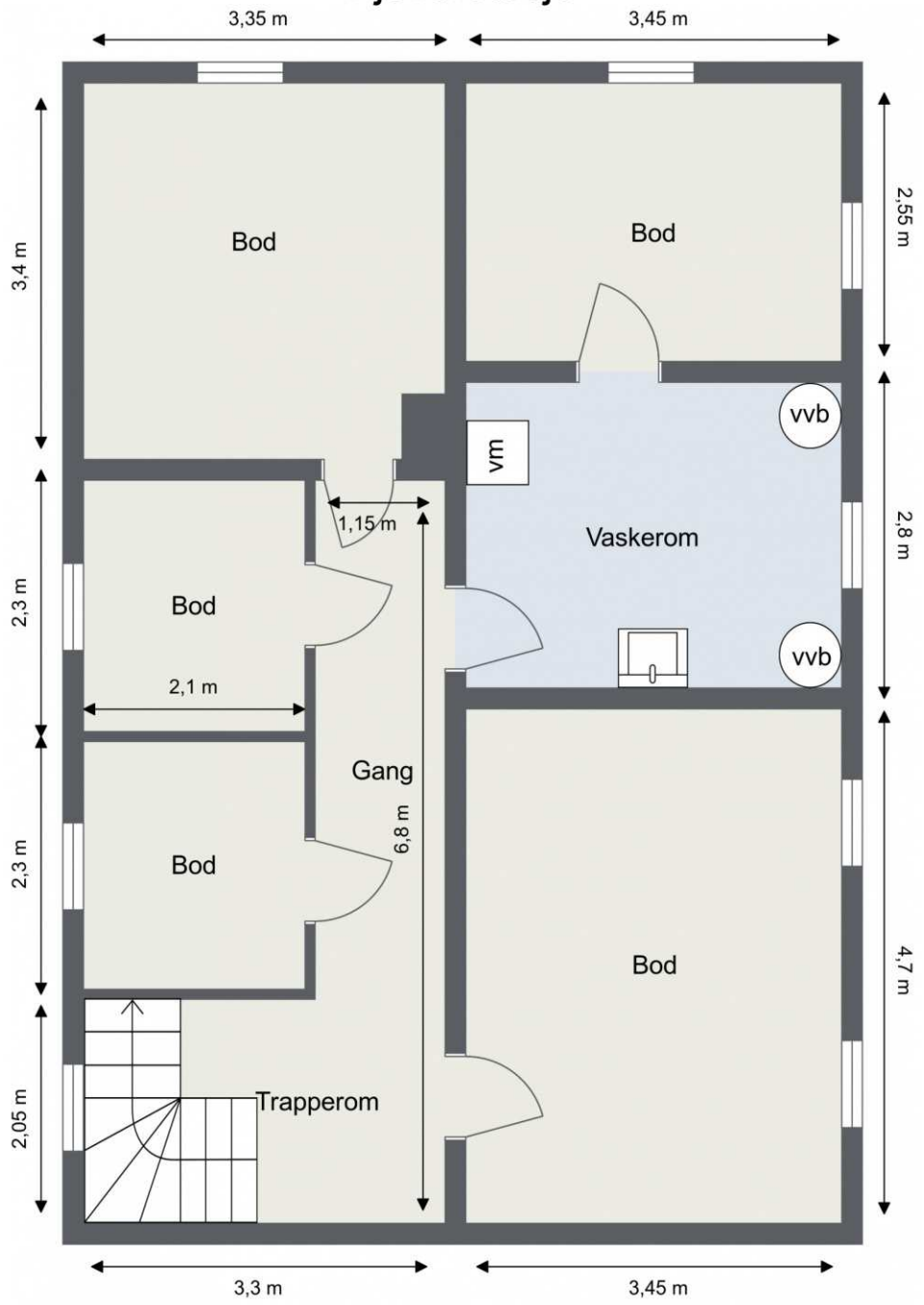
2. Etasje



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

Grønlibakken 5

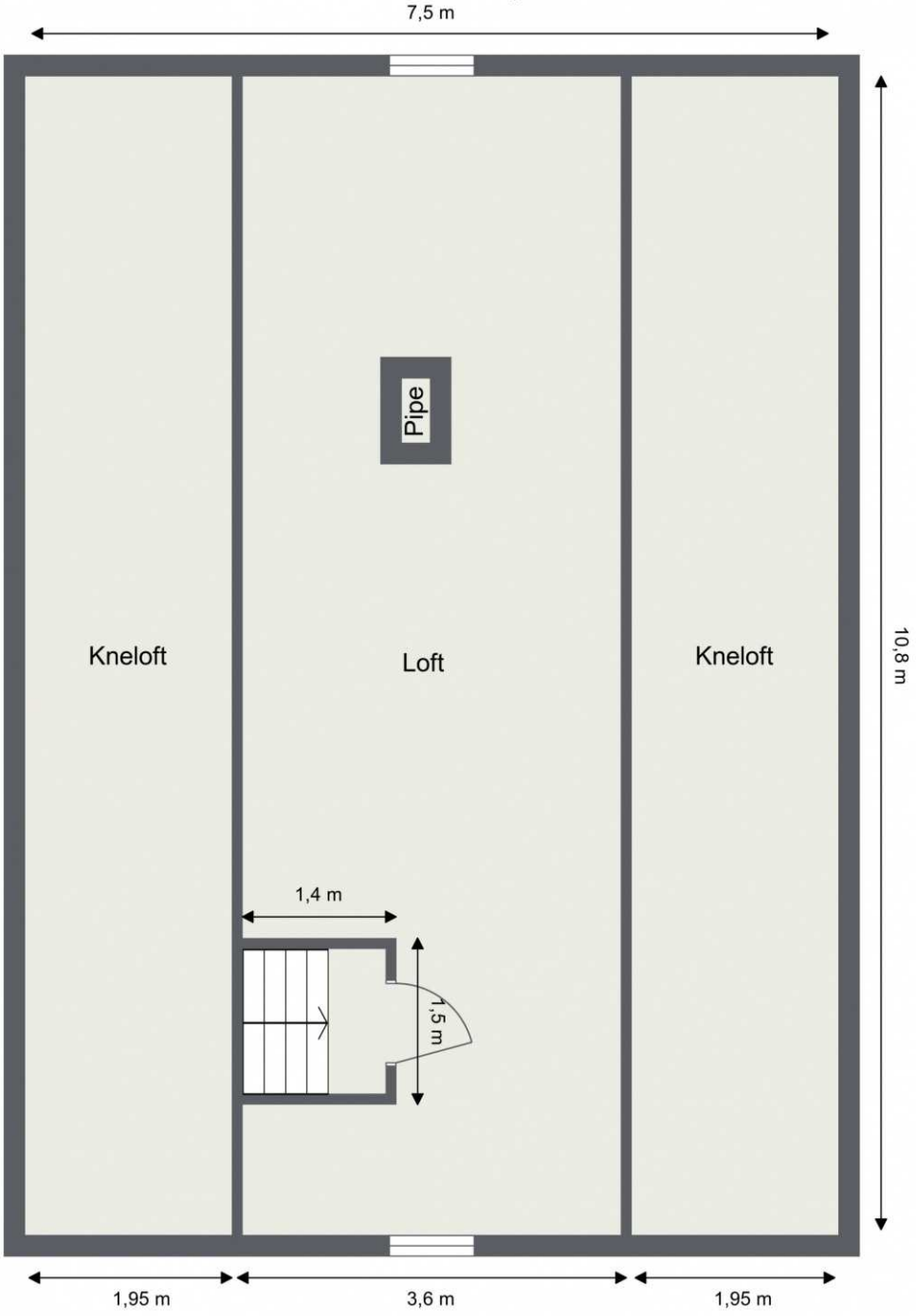
Kjelleretasje



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

Grønlibakken 5

Loftetasje



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Horisontaldelt tomannsbolig.
Grønlibakken 5
0682 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Gunnar Aardal
Dato: 21/08/2025

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:146, Bnr: 197
Hjemmelshaver:	Synnev Høglund.
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	625 m²
Konsesjonsplikt:	Henviser til prospektet.
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Henviser til prospektet.
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	Henviser til egenerklæringsskjema.
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt.
Byggeår:	1951.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	12.08.2025.
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 delvis møblert på befaringsdagen og dette medfører at sofaer, senger, etc vil kunne hindre adkomst til enkelte områder og kan skjule feil og mangler. Boligen er bygget i 1951. Datidens byggestandard vil ikke møte alle dagens krav mtp isolasjon, radon, tetthet, ventilasjon, mm. Kjøper må være inneforstått med at boligen er over 70 år, som vil medføre at enkelte bygningsdeler vil trenge utskifting/vedlikehold.
Oppdragsgiver:	Synnev Høglund.
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2.

OM TOMTEN:
Eiet tomt på 625 m².
Opparbeidet med plen og beplatning. Gruset adkomstvei.
Gåavstand til butikker, skoler og kollektiv transport.

OM BYGGEMETODEN:
Tomannsbolig over to etasjer i tillegg til loft og kjelleretasje.
Bygget etter forskrifter ved buggeår.
Støpt, armert såle på antatt fjell og eller komprimerte masser.
Grunnmur av pusset betong.
Yttervegger av bindingsverkskonstruksjon.
Bjelkelag/etasjeskillere av tre.
Fasadene er kledd med stående panel av tre.
Saltak konstruksjon av tre med sperrer og åser, tekket med betong takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår med normal bruksslitasje ihht alder og behov for generell oppussing/ oppgradering.
For nærmere informasjon, les videre i rapporten.

ANNET:
Oppvarming: varmekabler med termostat på bad i 2 etg(ikke funksjonstestet).
Øvrig oppvarming med vedovner og elektriske panelovner.
Lagring: boder i kjeller og loftsetasje. Bod ved inngang til boligen.
Parkering: dobbel garasje og biloppstillingsplass.

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.
Byggemelding og originale tegninger.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppføring av garasje.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

1 etasje:
Vegger: fliser på badet og over kjøkkenbenkene.
Øvrige overflater av slette, tapetserte, samt malte mur og platevegger.
Panel av tre på en vegg i stuen.
Tak: hvite takplater i en del av stuen og på badet.
Øvrige overflater av slette, malte platehimlinger.
Gulv: fliser på badet, linoleumsbelegg i gangen, laminatgulv på kjøkkenet, 60 mm tregulv av antatt furu på soverommet og i stuen.
2 etasje:
Vegger: fliser på badet og over kjøkkenbenken.
Vegg ved vedovn i stuen er forblendet med teglstein.
Øvrige overflater av panel og tapet.
Tak: hvite takplater på soverommet.
Øvrige overflater av slette, malte platehimlinger.
Gulv: 60 mm lakkerte gulvbord på soverommet og fliser på badet.
Laminatgulv på kjøkkenet.
Øvrige overflater av 3- stavs parkett.
Kjelleretasjen:
Vegger: panel ved trapperom.
Øvrige overflater av pusset og malt betongmur.
Tak: pusset murhimling på vaskerommet.
Øvrige overflater med synlig bjelkelag.
Gulv: pusset betonggulv.
Loftsetasje:
Råloft med gulvbord av tre på gulvet.
Ubehandlet vegg og takoverflater.

Høyder i boligen:
1 etasje: bad - 2.15 m. Øvrige høyder - 2.43-46 m.
2 etasje: bad - 2.35 m. Øvrige høyder - 2.35-46 m.
Kjelleretasjen - 1.99-2.0 m.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Loft: uinnredet lagringsloft med høyde opp til møne på 2.22 m. Gulvarealet er målt til ca 80 kvm.
Trapper av tre ihht forskrifter i byggeår. Tilfredsstiller ikke dagens krav.
Manglende håndløper og stor avstand mellom vertikale spiler på rekkverk. For lav høyde opp til loft og ned til kjeller.
Etasjeskiller: det er stikkmålt med laser etter ujevnheter og funnet avvik oppimot 20 mm i 2 etasje.
Det er registrert generelt knirk i gulvene i boligen.
Ildsted: det anbefales kontroll av feier/brannvesen minst hvert 4 år. Dette er det ikke fremlagt dokumentasjon på.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

2016-2021 - Oppgradering av det elektriske anlegget.
2019 - ny bunnledning fra kum ved bolig til kommunal ledning.
Huset er etterisolert etter byggeår med innsprøytet isolasjon/skum.

©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	79				79	0
2 etasje	79			10	79	0
Kjelleretasje	72					72
Loftsetasje	25					25
Bod ved inngang		1				
SUM BYGNING	255	1		10		97
SUM BRA	256					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		28				
SUM BYGNING		28				
SUM BRA	28					

BRA-i:

1 etasje: trapperom, entré, bad, kjøkken, stue og 2 stk soverom.
2 etasje: trapperom, entré, bad, kjøkken, stue og soverom.
Loftsetasje: loftsrom.
Kjelleretasje: trapperom, vaskerom og 5 stk boder.

BRA-e:

Utvendig bod ved inngang til boligen.

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.
Det presiseres at loft og kjelleretasje ikke har godkjente høyder og rømningsveier for bruk som oppholdsrom.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

GARASJE / UTHUS:

Garasje med tett skillevegg og plass til to biler.
2 stk Fjernstyrte porter.
Støpt armert betongsåle på antatt komprimerte masser.
Ringmur av lettklinkerstein.
Bindingsverk av tre , utvendig kledd med stående over og underligger panel.
Pultak konstruksjon tekket med papp.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

www.bmtf.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

27/08/2025

Gunnar Aardal

Gunnar Aardal

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

Strukturpusset og malt betongmur.
Utvendig trapp til bolig av betong med flislagte trinn.

Merknader: Mindre sprekker i utvendig puss.
Ingen synlig fuktsikring på grunnmuren.
Utslagsvann fra nedløp, ledes bort fra boligen.
Drenering fra byggeår.
Antatt levetid på drenering er 20 - 60 år.

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: Dreneringsforhold bør kontrolleres ytterligere, eventuelt utbedres.
Antatt levetid på drenering er 60 år ved godt vedlikehold.

2. Yttervegger

TG 2 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 påvist mindre sprekker 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 bindingsverk etter gjeldene forskrifter i byggeår.
Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter.
Ytterveggene er kledd utvendig med stående panel av tre.
Kledningen fremstår i god stand.
Det er registrert etablert lufting bak deler av kledningen.
Kledningen er utskiftet minst en gang etter byggeår. Dette i følge eier.



Merknader: Det ble ikke observert noen tegn til deformasjoner i siktelinjene til ytterveggen.
Dampsperre, isolasjon og vindsperre er alle antatt originale fra byggeåret og vil ikke møte dagens krav til isolasjonsverdi(U-verdi) og tetthet.
Det er utført stikktaking og målt etter fukt, uten å finne forhøyede verdier på kledningen. Se bilde over.

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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.

---

1 og 2 etasje:
Stuen og kjøkken:Vertikalhengslede vinduer av tre. 3-lag isolerglass og datostemplet 1984.
Bad: Vertikalhengslet vindu av tre med 2-lag isolerglass og datostemplet 1983.
Soverom: Vertikalhengslet vindu av tre med 2-lag pressglass og datostemplet 2022.
Dobbel balkongdør av tre med 2-lag isolerglass. Datostemplet 1976.
Loftsetasjen: 2-fags vinduer med uisolerte glass fra antatt byggeår.
Kjelleretasjen: 1- fags vinduer med 2 separate uisolerte glass. Antatt fra byggeår.
Ytterdør av tre med slette og profilerte fronter. Glassfelt av 3- lag energiglass, datostemplet 1982.



Merknader: Balkongdøren subber mot terskelen.
Vinduer i 1 etasje subber mot karm og bør justeres.
Loftsvinduene var ikke åpningsbare under befaringen.
Enkelte av kjellervinduene var ikke åpningsbare under befaringen.
Det er ikke registrert punktering, men dette kan likevel ikke utelukkes.
Vinduer og dører av tre har en antatt levetid på henholdsvis 20-60 og 20-40 år.
Vinduer og balkongdør i 1 og 2 etasje(med unntak av 1 stk) har passert over halvparten av antatt levetid; Tg 2.

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Saltak konstruksjon av tre med sperrer og åsen av 100 x 100 mm konstruksjonsvirke.
Undertak av rupanel.
Kaldt uisolert loft, med antatt lufting over tak.
Taket er tekket med rustikk betongtakstein.

Merknader: Taket er tekket i ukjent år etter byggeår.
Kun besiktiget pga manglende forsvarlig fremkommelighet.

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.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med rustikk betongtakstein.
Takrenner, nedløpsrør av hvitbelagt metall.

Merknader: Taket er kun visuelt kontrollert fra bakkeplan pga manglende forsvarlig fremkommelighet.

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Uinnredet kaldt loft fra byggeår.
Høyde til mønespiss er målt til 2.22 meter.
Vindu i hver gavlvegg.

Merknader: Ikke registrert ventiler i ytterveggene.
Dette anbefales etablert.
Det er fuktkontrollert ved pipegjennomføringer, uten å finne forhøyede verdier.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Sydøstvendt balkong på 10 kvm med utgang fra stuen i 2 etasje.
Trekonstruksjon som er festet til yttervegg og dragere med søyler.
Søylene står på betongpilarer festet til terrenget. Se bilde.
Gulv bygget med to elementer med terrassebord over.
Rekkverk av tre med tett stående panel.
Kledningen er nylig utskiftet, dette i følge eier.
Dobbel stikkontakt på ytterveggen.



Merknader: Rekkverkshøyden er målt til 89 cm.
Iht TEK17, skal minimumshøyden være 1.0 meter.
Det er ikke krav til utbedring.
Det er målt ujevnt gulv og vann vil bli liggende på gulvet.

7. Våtrom

7.1 Bad 1 etasje

TG 2 7.1.1 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 påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Veggoverflater av baderomsplater og fliser.
Innredning med nedfelt servant.
1- greps blandebatteri.
Innredningen under servanten med 4 stk skapdører og 2 stk skuffer.
Fritthengte overskap.
Gulvmontert toalett.

Merknader: Sprekker og muggvest på fuger.
Ikke kontrollert bak badekaret.
Det bør påberegnes modernisering/ rehabilitering av badet pga alder og kondisjon.
Det antas at baderomsplater er festet utenpå eksisterende fliser.
Tilløp til soppvekst på fuger.
Dette skyldes antatt alder og manglende avtrekks ventilasjon.
Keramiske fliser har en antatt levetid på 10-30 år.
Baderomsplater har en antatt levetid på 10-20 år.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

©mstr.no

www.bmtf.no

Det er påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
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 ikke tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.





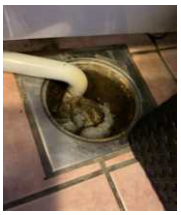
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med 200 mm x 200 mm fliser.
Badekar fra vegg til vegg.

Merknader: Fliser ligger ikke jevnt enkelte steder. Sprekker i flis og fuger. Se bilde over.
Ikke kontrollert fullstendig under badekaret pga vanskelig fremkommelighet.
Det er målt 15 mm fra topp terskel til sluk og 10 mm fall fra terskelen til sluk.
Terskelhøyden er målt til 8 mm.
Ihht TEK17 skal det være fall på minimum 1:50 til sluk på 80 cm område ut fra sluket og et fall på 1.100 på hele gulvet.
Det skal være min. 25 mm høyde fra sluk til toppen av terskel. Minimumshøyde på terskel er 15 mm.
Ikke mulig å måle fall under badekaret pga vanskelig fremkommelighet.
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 ukjent år.
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 ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se bilde.

Hjelpesluk av plast under badekaret.
Støpejernsluk ved utsiden av badekaret.

Merknader: Ikke mulig å kontrollere sluket fullstendig pga vanskelig fremkommelighe.
Ukjent membranløsning, antatt benyttet smøremembran.
Det er ikke mulig å kontrollere å kontrollere membran fullstendig, uten å demontere fliser.
Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.
Det er ikke boret hull, da tilstøtende vegg til våtsone er i trappeoppgang.
Det er fuktkontrollert på overflatene, ved tilstøtende vegg, samt i og rundt badet.
Dette uten å finne forhøyede verdier.
Membran har en antatt levetid på 20 år.
Støpejernsluk har en anbefalt brukstid på 50 år.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
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 ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

©mstr.no

www.bmtf.no

Innredning med laminert benkeplate og nedfelt servant.
1- greps blandebatteri.
Innredningen har tre skapdører og to skuffer med profilerte fronter.
To fritthengte overskap.
Dusjsonen er adskilt med vegger og to skyvbare dører av glass.
Dusj med 2- greps blandebatteri.

Merknader: Eldre bad fra ukjent år som må påberegnes oppgradert.
Løse plater og ikke fuget i bunn.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er 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 70 mm x 70 mm fliser.

Merknader: Mindre sprekker i mørtelfuger.
Keramiske fliser har en antatt levetid på 10-30 år, avhengig av levetid.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent år.





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

Det er ikke 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. Se bilde.

Støpejernsluk sentrert i rommet og hjelpesluk av plast i dusjsonen.

Merknader: Ikke mulig å kontrollere sluket fullstendig pga vanskelig fremkommelighet.
Ukjent membranløsning, antatt benyttet smøremembran.
Det er ikke mulig å kontrollere å kontrollere membran fullstendig, uten å demontere fliser.
Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.
Det er ikke boret hull, da tilstøtende vegg til våtsone er i trappeoppgang.
Det er fuktkontrollert på overflatene, ved tilstøtende vegg, samt i og rundt badet.
Dette uten å finne forhøyede verdier.
Membran har en antatt levetid på 20 år.
Støpejernsluk har en anbefalt brukstid på 50 år.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Iht forskrift til avhendingsloven gis det automatisk Tg 2 ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1 etasje

TG 1 8.1 Kjøkken 1 etasje

©mstr.no

www.bmtf.no

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, over og høyskap.
Profilerte fronter og dempefunksjoner på skuffer.
Benkeplater av heltre.
Stålvask med 1- greps blandebatteri og skyllekum.
Ventilator på kullfilter.

Merknader: Det er ikke observert merkbare skader eller slitasje på innredningen under befaringen.
Det er ihht dagens forskrifter krav om installert automatisk lekkasjestopper til oppvaskmaskin og komfyrvakt til platetopp.
Dette mangler og anbefales installert.
Estimert kostnad er 12.000,-

8.2 Kjøkken 2 etasje

TG 2 8.2 Kjøkken 2 etasje

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, over og høyskap.
Profilerte fronter og laminerte benkeplater.
Stålvask med 1- greps blandebatteri og avrenningsplate.
Mekanisk ventilator med avtrekk ut av ytterveggen.
Det er installert komfyrvakt til ovnen.
Opplegg for oppvask og vaskemaskin.

Merknader: Det er ikke observert merkbare skader eller slitasje på overflatene under befaringsdagen.
Det er ihht dagens forskrifter krav om installert automatisk lekkasjestopper til oppvaskmaskin og komfyrvakt til platetopp.
Kravene kom i henholdsvis 2018 og 2010.
Dette mangler og anbefales installert.
Estimert kostnad er 12.000,-
Vaskemaskin er installert på kjøkkenet, uten lekkasjesikring.
Iht dagens forskrifter og krav skal vaskemaskin plassert i rom uten sluk ha installert automatisk lekkasjestopper.

9. Rom under terreng

9.1 Kjelleretasje

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 samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen 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.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Kjelleretasjen har ikke innredet rom.
Et av rommene benyttes som vaskerom.
Pusset og malte betongvegger.
Eldre dører av tre i boligen med slette og profilerte fronter.

Merknader: Vanskelig fremkommelighet ved deler av kjelleretasjen.
Ikke ventiler i alle rom.
Mindre riss og sprekker, primært i hjørner.
Enkelte av dørene subber mot karm og har svekket funksjonalitet.
Takplater ved stue i 2 etasje er ikke festet tilstrekkelig og "buler" ned.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er påvist sprekker i overflater i kjelleretasjen. Se bilde.

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.





Gulvoverflatene er av pusset betong.
Etasjeskille: det er foretatt stikkmål med laser etter ujevnheter i alle etasjer og funnet avvik oppimot 20 mm.
Trapper av tre i boligen med tette stusstrinn.

Merknader: Enkelte sprekker på overflatene.
Manglende rekkverk ved trappene, enkelte steder.
Iht dagens forskrifter og krav skal det være rekkverk/håndløper på begge sider av trapper.
Etasjeskille: avvik på oppimot 20 mm.
Det er ikke kontrollert hva høydeforskjellene kommer av.
Dette er ikke unormalt ved etasjeskille/bjelkelag av denne alder.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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.

Det er enkelte veggventiler i ytterveggene.



Merknader: Det er ikke registrert veggventiler i alle rom. Dette anbefales etablert.
i tillegg anbefales det bytte av vinduer med lufteventiler.
Det er stikkmålt etter fukt, uten å finne forhøyede verdier. Se bilde.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 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 ingen WC med innebygget sisterner.



Vannledninger av kobber og rustfri stål.
Synlige avløpsrør av plast og støpejern.
Hovedstoppekranen er plassert i kjelleretasjen.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader: 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.
Stikkledninger av PE-rør og vannrør av kobber, har en anbefalt brukstid på henholdsvis 50 og 30.
Støpejernsluk har en anbefalt brukstid på 50 år.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2018.
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.



2 stk varmtvannsberedere på 194 liter er plassert ved vaskerommet/bod med sluk i kjelleretasjen.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.
Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

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.

Naturlig ventilasjon i boligen etter forskrifter ved byggeår.
Friskluftstilførsel via veggventiler òg lufteventiler i vinduene.
Tilluftsspalter under badedørene.
Mekanisk ventilator med avtrekk ut av ytterveggen i kjøkken, 2 etasje. Se bilde.
Ventilator med kullfilter på kjøkkenet i 1 etasje.



Merknader: Kun registrert en veggventil i stue og soverom i 2 etasje.
Boligens ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav og forskrifter til friskluftstilførsel, samt avtrekk på våtrom.
Det anbefales etablering av flere veggventiler og mekanisk avtrekk på våtrom.

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 2019.
Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.
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 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 ved gangen i 1 og 2 etasje.
2 etasje: Hovedsikring på 32 ampere og 8 stk kurser.
1 etasje: Hovedsikring på 32 ampere og 9 stk kurser
Jordfeilbryter.
Overspenningsvern.

Merknader: Det elektriske anlegget i boligen er oppgradert .
Det er byttet automatsikringer til jordfeilautomater og montert overspenningsvern mm.
Det er fremlagt dokumentasjon som vil medfølge ved salg.
Utbedret rapport fra Hafslund i 2019.
Kurs nr.11 i 1 etasje er ikke merket.
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 ikke fremlagt dokumentasjon eller tegninger på garasjen.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Dreneringsforhold, vanninstallasjoner, sluk og eldre vinduer i boligen.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Dreneringen har passert antatt levetid. Ingen synlig fuktsikring på grunnmuren.
1.3	Terrengforhold
	Tg2 vurderes da det er tilnærmet flatt rundt hele huset.
2.1	Yttervegger
	Høy alder på isolasjon, dampsperre, vindsperre og kledning.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	For lav rekkverkshøyde iht dagens forskrifter og krav. Ikke tilfredsstillende avrenning.
7.1.1	Bad 1 etasje Overflate vegger og himling
	Flisene har passert antatt levetid. Baderomsplater har passert antatt levetid.
7.1.2	Bad 1 etasje Overflate gulv
	Flisene har passert over halvparten av antatt levetid. Sprekker i flis og fuger. Ikke tilstrekkelig fall til sluk. Ikke tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. For lav terskelhøyde.
7.1.3	Bad 1 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Sluk og membran har passert antatt levetid. Manglende dokumentasjon.
7.2.1	Bad 2 etasje Overflate vegger og himling
	Løse plater og manglende fuge. Baderomsplatene har passert antatt levetid.
7.2.2	Bad 2 etasje Overflate gulv
	Flisene har passert over halvparten av antatt levetid.
7.2.3	Bad 2 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Sluket har passert anbefalt brukstid. Membranen har passert antatt levetid.
8.2	Kjøkken 2 etasje Kjøkken 2 etasje
	Manglende lekkasjesikring til installert vaskemaskin.
9.1.1	Kjelleretasje Veggenes og himlingens overflater
	Ikke tilstrekkelig ventilering/avtrekk ihht dagens forskrifter. Dører har passert over halvparten av antatt levetid og har svekket funksjonalitet. Takplater ved stue i 2 etasje er ikke festet tilstrekkelig.
9.1.2	Kjelleretasje Gulvets overflate
	Enkelte sprekker ved overflatene. Manglende rekkverk ved trapper. Etasjeskille; gis på bakgrunn av standardens krav til godkjente måleavvik.
9.1.3	Kjelleretasje Fuktmåling og ventilasjon
	Ikke tilstrekkelig ventilering ihht dagens forskrifter.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Gjenstående levetid på vann og avløps rør fra byggeår. Gjenstående levetid på blandebatteri/armatur ved bad, 2 etasje. Slukene i boligen har passert antatt levetid. Manglende dokumentasjon.
10.5	Ventilasjon
	Boligens ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav og forskrifter til frisklufttilførsel, samt avtrekk på våtrom.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tg 3 vurderes pga av kjeller og loftsvinduene høye alder og svekkende funksjonalitet.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

PrivatMegleren Première

Oppdragsnr.

183250176

Selger 1 navn

Synnev Høglund

Gateadresse

Grønlibakken 5

Poststed

OSLO

Postnr

0682

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Bjørg Høglund

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1995

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 30

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

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: 183250176

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Kun faglært, Men vet ikke i detalj hva som ble gjort, for eksempel ang membran
Arbeid utført av	Husker ikke

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Se tilstandsrapporten
Arbeid utført av	Rørleggersentralen

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	Skiftet hele det elektriske anlegget i hele huset. Se tilstandsrapport
Arbeid utført av	Granrud elektriske 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	Se tilstandsrapport

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250176

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	skiftet ytterkledning, tak, ny kledning om igjen på veranda i 2024, renset takstein og garsjetak for mose nylig
Arbeid utført av	Har ikke informasjon om firmaene lenger

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

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

Document reference: 183250176

Tilleggskommentar

Det er smijernsport inn til tomten. Den ble ødelagt av en søppelbil. Den ene delen, som er nylaget, blir etter avtale montert i uke 34. Den andre delen, som må sandblåses før lakkering, er lovet levert helt i begynnelsen av september.

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: 183250176

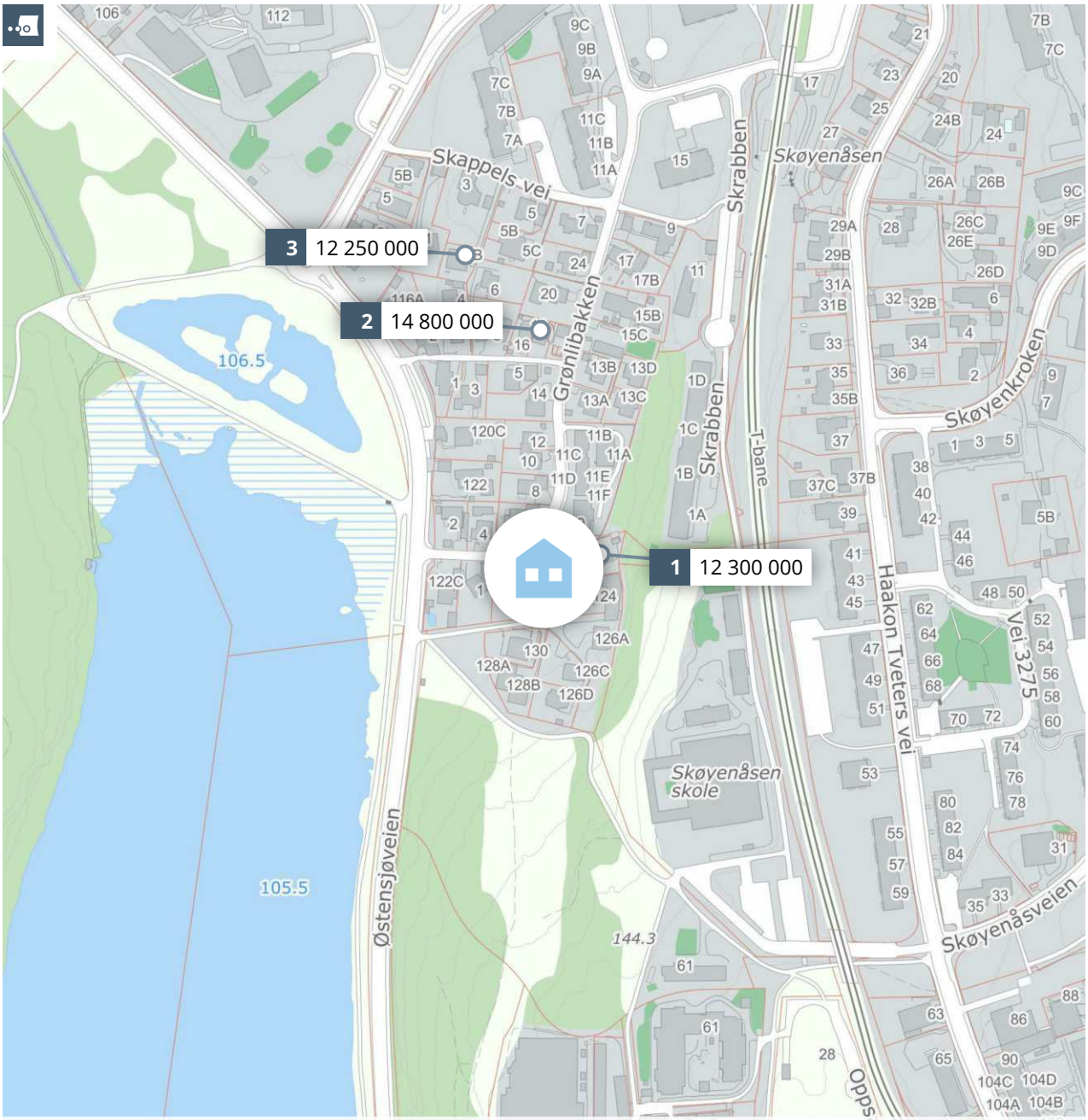
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Synnev Høglund	5aece3517884c40892818 cea8be6af706a4a0364	20.08.2025 13:52:37 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 183250176

- 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://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

GRØNLIBAKKEN 5

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 29.08.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Grønlibakken 5, 0682 OSLO

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1951

GNR 146 BNR 197 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS OPPSAL

Verdivurdert til

11 500 000

-	11 500 000	45 098
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	255 m²	29 m²	- m²	10 m²	- m²	- m²
Tomt						625 m²
Byggeår						1951

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Grønlibakken 7				07.05.2024	10 950 000	**12 300 000**	0	12 300 000	**51 899**
	237 m²	1951	923 m²	6 sov						
2	Grønlibakken 16				27.05.2025	13 500 000	**14 800 000**	0	14 800 000	**80 874**
	183 m²	2015	293 m²	5 sov						
3	Skappels vei 3 B				03.06.2024	11 800 000	**12 250 000**	0	12 250 000	**59 756**
	205 m²	1988	517 m²	4 sov						

Hel tomannsbolig på 255 m² med dobbelgarasje, skjermet hage, solrike uteplasser og barnevennlig beliggenhet.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Horisontaldelt tomannsbolig

2 Garasje, anneks

Ingen historiske omsetninger registrert

Tomannsboliger til salgs i Østensjø bydel nå

8
tomannsboliger til salgs

12.4M
12.1M
11.8M
11 554 000 Prisantydning i snitt
11.2M
10.9M
10.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
75
dager

Tomannsboliger solgt i Østensjø bydel siste 3 mnd

12
tomannsboliger solgt

10 908 000 Prisantydning i snitt
10 893 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
67
dager

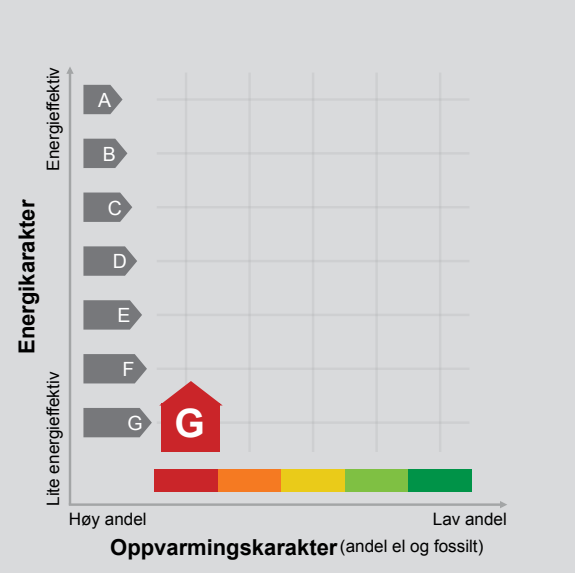
for 0.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

75 950 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd
60 773 Østensjø bydel i snitt siste 3 mnd
45 098 Grønlibakken 5 Totalpris 11 500 000

ENERGIATTEST

Adresse	Grønlibakken 5
Postnummer	0682
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	146
Bruksnummer	197
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80332157
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-159579
Dato	25.08.2025



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.

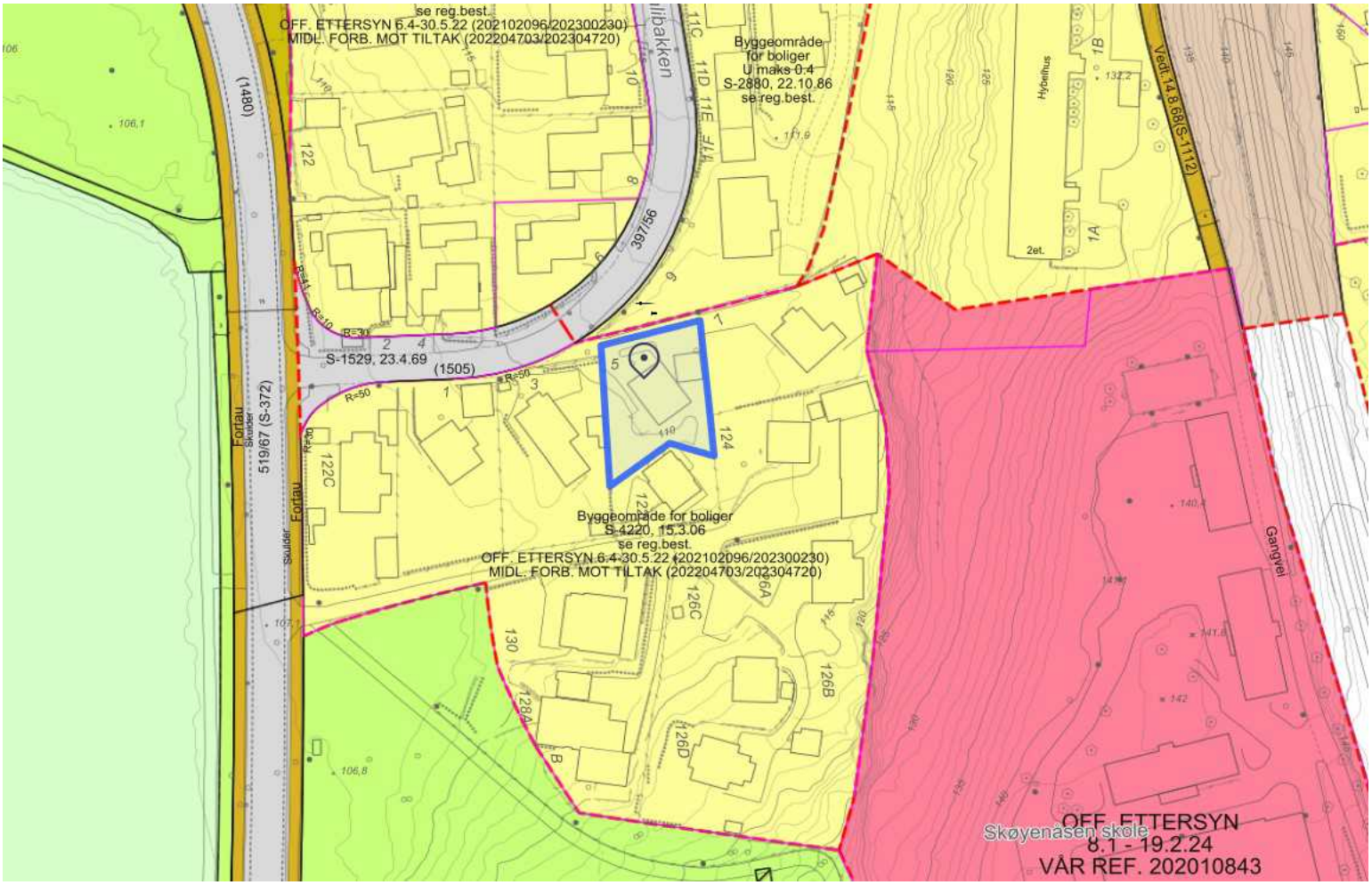
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer 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.


se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Byggeområde
for boliger
U maks 0.4
S-2880, 22.10.86
se reg.best.
Vedt.14.8.68(S-1112)
Hybelhus
2et.
1A
1B
(1480)
519/67 (S-372)
Fortau
Skulder
Fortau
Skulder
397/56
S-1529, 23.4.69
(1505)
R=50
R=30
R=10
R=50
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)
Gangvei
Skøyenåsen skole
OFF. ETTERSYN
8.1 - 19.2.24
VÅR REF. 202010843

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Erik Riuls Arkitektkontor AS
Almeveien 11B
0855 OSLO

KOPI

Dato: 12 AUG 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200408224-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Eva Irene Lyseng | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRØNLIBAKKEN 5	Eiendom:	146/197
Tiltakshaver:	Bjørg Høglund	Adresse:	Grønlibakken 5, 0682 OSLO
Søker:	Erik Riuls Arkitektkontor AS	Adresse:	Almeveien 11B, 0855 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

RAMMETILLATELSE - GRØNLIBAKKEN 5

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93. Vilkår for igangsetting

Søknaden gjelder oppføring av enebolig med oppgitt bebygd areal på 70m², og BRA 128,8m². Tomtens BYA blir 23.98%.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 litra a og 95 nr 1 godkjennes søknaden; vedlagt tegning nr.1-8, utsnitt av reguleringskart med Plan- og bygningsetatens påtegning av 10.08.2004, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Det foreligger protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

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

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Søknaden:

Søknaden gjelder oppføring av enebolig med oppgitt bebygd areal på 70m², og BRA 128,8m². Huset er i to etasjer + kjeller. Tomtens BYA blir 23.98%.

Spesielle forhold:

Plan- og bygningsetaten avslo søknad om oppføring av enebolig med dobbbelgarasje i kjeller 17.03.2004, bla. pga. dårlig terrengtilpasning og for at tillatt BYA var overskredet.
Eiendommen har fått godkjent ny atkomst til Østensjøveien via privat atkomsvei.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i Reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by, vedtatt av bystyret 25.06.1997, S-3591. I hht. reguleringsbestemmelsenes § 4 litra a kan eiendommen bebygges med ene- eller tomannsboliger med gesimshøyde 8m og mønehøyde 9m, med et bebygd areal (BYA) på inntil 24% av netto tomt.

Byggetomten:

Eiendommen, som har en nettotomt på 980m², er i dag bebygget med en horisontaldelt tomannsbolig i 2etasjer. Boligen har atkomst mot nord til Grønlibakkenn. Tomten er tilnærmet flat, og hagen mot syd er bevokst med en stor gran og to furutrær.

Estetiske krav:

Etter Plan- og bygningsetaten vurdering tilfredsstiller tiltaket plan-og bygningslovens § 74.2

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplasseringen definert som 1.etasje gulv fastsettes til cote + 110.60..

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

I forbindelse med oppmålingsteknisk prosjektering skal dette fagområdet belegges med ansvarsrett.

Avkjørselsplan
er godkjent (kfr vegloven §§ 40 – 43) på følgende vilkår:

- Avkjørselen skal være opparbeidet i henhold til godkjent plan før brukstillatelse gis.
- Brukeren av avkjørselen er pliktig til å vedlikeholde avkjørselen, slik at kravet til fri sikt opprettholdes. Jfr. Vegloven § 43.
- Det er ikke tillatt å lede overflatevann ut på offentlig vei.
- Ved etablering av avkjørsel over grøft, er søker pålagt å sikre drenering ved å etablere rør i grøft, eller annet som sikrer vanngjennomstrømningen.

Protester/bemerkninger:

Eier av Grønlibakken 7, gnr.146, bnr.199, påpeker at den ubebygde del av Grønlibakken 5 er det eneste åpne feltet rundt Deres eiendom, og at det nye huset nå vil forsterke inntrykket av massive lukkede vegger mot deres eiendom.
De mener at det planlagte huset vil virke ødeleggende for lysforholdene og at utsynet mot Østensjøvannet vil bli fratatt.

Eier av Østensjøveien 128b, gnr.146, bnr.1470, ber om at eventuell slitasje på stikkveien settes i stand etter byggeperioden, og oppfordrer til hensynsfull kjøring.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til protester:

Det opplyses at det ved planleggingen av utbygging på eiendommen ble vurdert å utvide eksisterende bolig mot sør i 2 etasjer, men at dette ville stenge for utsikt for de to bakenforliggende eiendommer og gi et kompakt preg. Den valgte løsning vil være en bedre løsning som gir utsyn mellom de to bygningskroppene. Det store grantreet som i dag tar utsikt mot vest vil dessuten bli fjernet og gi et åpnere landskap.

Søker opplyser at ansvarlig utførende og tiltakshaver vil sørge for vedlikehold og hensynsfull kjøring på atkomstveien.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:

Det omsøkte tiltaket er innenfor de grenser som følger av loven og av gjeldende planer. Det gjenstår dermed å foreta en avveining av kryssende hensyn innenfor de gjeldende begrensninger som gjelder for anvendelsen av plan- og bygningslovens § 70 nr. 1.

Plan- og bygningsloven § 70 nr. 1 fastsetter at "bygningens plassering, herunder høydeplassering, og bygningers høyde" skal godkjennes av kommunen.

Ifølge Kommunaldepartements rundskriv H-18/90 forutsettes bestemmelsen praktisert slik at byggherrens ønske imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler imot dette. Med avgjørende grunner siktes her særlig til plassering og høyde som medfører betydelig ulempe for naboer og omkringliggende miljø.

Med referanse til Kommunaldepartementets rundskriv legges således til grunn at myndighetenes oppgave blir å foreta et skjønn særlig mht. hva som kan utgjøre en "betydelig ulempe for naboene". I praksis skal det meget til før slik naboulempe gir grunnlag for endringer i byggetiltak.

Huset er av meget beskjeden størrelse og har dessuten vesentlig lavere gesims- og mønehøyde enn reguleringsbestemmelsene tillater. Huset til protesterende nabo ligger høyere i terrenget enn det nye tiltaket, og avstanden er dessuten 30m. Etter plan- og bygningsetatens oppfatning vil derfor ikke tiltaket bli til vesentlig sjenanse for naboer.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Søker har revidert prosjektet i samsvar med de signaler etaten ga i avslaget 17.03.2004. Tiltaket samsvarer nå med reguleringsbestemmelsene både med hensyn på plassering og utforming, grad av utnytting, samt krav til uteoppholdsareal.

Avfall:

Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om tvangsmulkt:

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. En slik tvangsmulkt vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1.Dokumentasjon i henhold til kap.VI i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) skal foreligge.

2.Avfallsplanfor behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.

Klageadgang:

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

Vedlegg:

Godkjente tegninger og utsnitt av reguleringskart
Forskrift om produksjonsavfall
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Marianne Flatland
for avdelingsleder

Eva Irene Lyseng
saksbehandler

Kopi m/ faktura til: Bjørg Høglund, Grønlibakken 5, 0682, OSLO

Kopi til: Cathrine og Ole Lasse Fossen, Fossvegen 1, 2390, MOELV
Hans Hestengen, Østensjøveien 128B, 0682 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Erik Riuls Arkitektkontor AS
Almeveien 11B
0855 OSLO

Dato: 29 AUG. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200408224-12 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Eva Irene Lyseng | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRØNLIBAKKEN 5 (Ny adr. ØSTENSJØVN.122D)	Eiendom:	146/197 (nytt bruksnr.646)
Tiltakshaver:	Amir Gunic	Adresse:	Niels Juels gate 28b, 0272 OSLO
Søker:	Erik Riuls Arkitektkontor AS	Adresse:	Almeveien 11B, 0855 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE – GRØNLIBAKKEN 5 (NY ADR. - ØSTENSJØVEIEN 122D)

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 01.08.2005 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 14.08.2004 tillates nå igangsatt.

Det er vedtatt følgende endringer i forhold til innsendt søknadsdokumentasjon:
Søknaden omfatter skifte av ansvarlig foretak for fagområdene PRO/KPR for byggeteknisk prosjektering i tiltakslasse 1. Foretaket BOSNOR bygg Denis Muslimovic overtar ansvaret etter foretaket Erik Riuls arkitektkontor. Sistnevnte foretak beholder søkerfunksjonen.

Igangsettingstillatelsen omfatter hele tiltaket.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

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

Søknaden
Søknaden gjelder oppføring av enebolig med oppgitt BYA på 70m², og BRA 128.8m².

Ansvarlige foretak
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknad om ansvarsrett og følger vedlagt.

Kontroll av utførelse

Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Påvisning

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. For dette tiltaket er det Plan- og bygningsetaten som skal angi husplassering. Ansvarlig utførende er ansvarlig for sikring av de påviste punktene.

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Avfallsplan:

Forenklet avfallsplan datert 01.08.2005 er godkjent.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167).

Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

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

Nils Hjermann
avdelingsenhetsleder

Eva Irene Lyseng
saksbehandler

Vedlegg:

Godkjente ansvarsretter
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver (med faktura og uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

Erik Riuls Arkitektkontor AS
Almeveien 11B
0855 OSLO

KOPI

Dato: 31 JULI 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200408224-15 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Eva Irene Lyseng | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRØNLIBAKKEN 5	Eiendom:	146/197
Tiltakshaver:	Amir Gunic	Adresse:	Niels Juels gate 28 B, 0272 OSLO
Søker:	Erik Riuls Arkitektkontor AS	Adresse:	Almeveien 11B, 0855 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - GRØNLIBAKKEN 5 (NÅ ØSTENSJØVEIEN 122D)

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

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

Vivi Larsen
for avdelingsenhetsleder

Eva Irene Lyseng
saksbehandler

Kopi til: Amir Gunic, Niels Juels gate 28 B, 0272 OSLO

Eiendom 0301-146/197

Eiendommen har flere adresser
OSLO KOMMUNE

Skriv ut

Søk på nytt

Informasjon fra grunnboken

Se hva som er tinglyst på eiendommen

Vis grunnboken

Bestill dokumenter



Mer eiendomsinformasjon

Eiendom

Adresser (2)

Bygninger (2)

Teiger (1)

Kartverket

Kontakt oss

Telefon: 32 11 80 00

Epost: post@kartverket.no

Kontaktinfo og adresser

Informasjon

Cookieerklæring

Personvernerklæring

Tilgjengelighetserklæring

Grønlibakken 5

Nabolaget Oppsal/Søndre Skøyenåsen - vurdert av 61 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Østensjø skole (1-7 kl.) 530 elever, 27 klasser	7 min 0.6 km
Manglerud skole (1-10 kl.) 1071 elever, 46 klasser	13 min 1 km
Oppsal skole (1-10 kl.) 565 elever, 31 klasser	15 min 1.1 km
Østmarka skole (1-10 kl.) 83 elever, 7 klasser	22 min 1.7 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	7 min 0.5 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	5 min 2.8 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	6 min 3.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Østensjø skole Linje 3N, 78A, 78B	5 min 0.4 km
Skøyenåsen Linje 2, 3	7 min 0.6 km
Bryn stasjon Linje L1	21 min 1.9 km
Kastellet Linje 13, 19	9 min 4.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 7.4 km

BARNEHAGER

Lillejordet barnehage (1-5 år) 51 barn	6 min 0.4 km
Rønningjordet barnehage (1-5 år) 150 barn	7 min 0.5 km
Oppsal Samfunnshus barnehage (1-5 ... 71 barn	12 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Skøyenåsen	6 min
Meny Oppsal	9 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	10 min
Boots apotek Oppsal	10 min
Bryn Vinmonopol	15 min

SPORT

Skøyenåsen skole, ballbinge	7 min
Østensjø skole	8 min
Manglerud bad	13 min
EVO Bryn	13 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



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:
Grønlibakken 5, 0682 Oslo
Gnr. 146, Bnr. 197, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183250176

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.
