PRIVATMEGLEREN
INFINITA

EDVARD MUNCHS VEI
21F

Vedlegg

Tilstandsrapport

Informasjon fra forretningsfører

Energiattest

Reguleringskart

Likningsverdi

Ferdigattest

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Nøkkeltakst AS

Boligbygg med flere boenheter

Edvard Munchs vei 21 F, 1063 OSLO

OSLO kommune

gnr. 108, bnr. 40, snr. 52

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 03.07.2025 **Rapportdato:** 09.07.2025 **Oppdragsnr.:** 22391-1388 **Referansenummer:** HK1500

Foretak: NØKKELTAKST DRIFT AS **Takstingeniør:** Joachim Andre M Kirkerud **Vår ref:** Joachim Kirkerud

Nøkkeltakst AS

En del av Norske Boligrapporter

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Nøkkeltakst Drift AS

Nøkkeltakst er et spesialisert takseringsfirma som tilbyr profesjonelle og pålitelige vurderinger av boliger. Med solid kompetanse og mange års erfaring innen bygg- og anlegg og eiendom, sørger vi for nøyaktige og grundige rapporter som gir deg en klar forståelse av eiendommen.

Rapportansvarlig

Joachim Andre M Kirkerud
Uavhengig Takstingeniør
post@nokkeltakst.no
986 28 518

Medlem av NITO

Nøkkeltakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGGEMÅTE:
Boligbygg over 2.etasjer. Støpt plate på mark. Yttervegger, bærende konstruksjoner og etasjeskille av betong. Fasader utført i plateprofiler samt liggende trekledning.
Takkonstruksjon utført i saltaksform utvendig tekket med takstein.

OPPVARMING:
Ildsted stue.
Luft til luft varmepumpe stue.
Elektriske varmekabler på bad.
Elektrisk oppvarming.

ROMHØYDE:
Stue: 2,40m
kjøkken: 2,40m
Bad: 2,38m
Soverom: 2,40m

BOD:
Leiligheten disponerer en bod i garasje, målt til 5kvm.

PARKERING:
Leiligheten disponerer en garasjeplass med elbillader.

OPPGRADERINGER/VEDLIKEHOLD:
Hjemmelshaver opplyser om:
-Kjøkken, nye fronter, lettvegg, ny benkeplate forlenget, 3 nye skuffeseksjoner 2023
-Vegger – Avrettet vegger, helsparklet og malt alle vegger, nye gulvlister, nye dørkarmlister, vinduslister 2023
-Tak – Malt 2023
-Gulv – Nytt gjennomgående laminatgulv 2023
-Nytt piperør fra vedovn til pipe – 2023
-Ny ytterdør, foring og tettet med brannskum 2023
-Varmepumpe installert 2023
-El-arbeid – Ny kurs varmepumpe og full el-sjekk 2023.
-Ventilasjonsrens 2025

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1996

UTVENDIG Gå til side

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Fra byggeåret og 2007.

Type: Ytterdør i tre med glassfelt. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Ytterdør er produsert i 2022. Balkongdør er fra byggeår.

Utgang fra stue til østvendt balkong på 8kvm. Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig overflater:
- Gulv: Laminat.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Innvendige overflater, utover det som er spesifikt beskrevet og vurdert i andre deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt målinger av skjevheter i gulv/etasjeskiller, vegger eller himlinger, inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter og slitasje kan derfor forekomme uten at det fremkommer her. Tilstand og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning.

VÅTROM Gå til side

Bad
Alder: Badet er ifølge tidligere salgsoppgave pusset opp i 2020.
Veggene har fliser. Taket er malt. Downlights i himling.
Gulv: Fliser.
Sluktype: Plastsluk.
Membran: Membranen kan ikke inspiseres uten å gjøre destruktive inngrep, som å fjerne fliser. Det er viktig å merke seg at membran er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og en begrenset forventet levetid.
Alder: Ifølge tidligere salgsoppgave fra 2020.
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.
Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.
Rommet har servant med slette fronter, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne med to stk svingbare glassdører og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte. Luftespalte under dør for lufttilførsel.
Det er utført en fuktmåling for å kontrollere om det er tegn til fuktskade i konstruksjonen på valgt punkt.
Målemetode: Det ble målt med måleapparatet Protimeter MMS3 med piggelektrode i veggens treverk, gjennom inspeksjonsluke i kjøkkeninnredning.
Målested: Bak dusjsonen.
Resultat: Ingen synlige tegn til skade ved hullet. Fuktverdi under 6 vektprosent, som regnes som normalt.
Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning.

KJØKKEN Gå til side

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av laminat.
Alder på innredning: Ifølge eier fra 2023.
Produsent innredning: IKEA.
Hvitevarer: Integrert platetopp, komfyr, mikro, oppvaskmaskin.
Frittstående kjøl/frys.
Oppvaskkum av kompositt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Type rør: Plast med rør-i-rør.
Hovedstoppekran: Plassert i fordelerskap.

Type avløpsrør: Plast.

Beskrivelse av eiendommen

Ventilasjonstype: Naturlig.
Avtrekk: Mekanisk.
Tilluft: Via spalter i vindu og friskluftsventil i yttervegg.

Type: Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 116 liter.
Produksjonsdato: 2008

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Boligen har brannslukkningsapparat og røykvarsler.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ikke vurdert, fellesareal.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

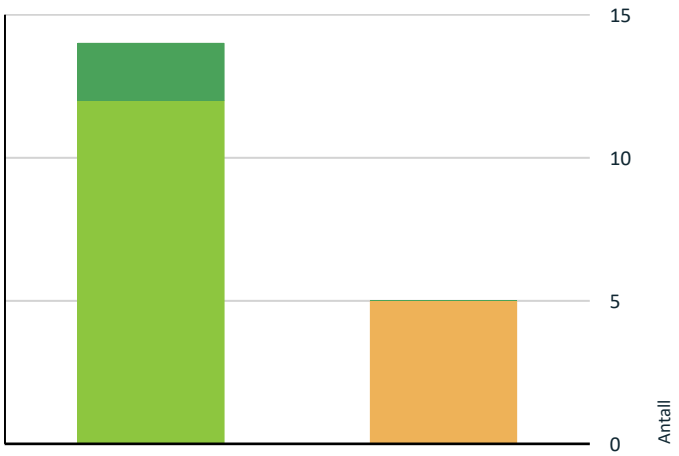
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er synlig spikre gjennom undertak. Sprike gjennom undertak øker faren for kondens som kan skape fuktskader.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje for vinduer fra byggeår. Forventet levetid for vinduer er 40år.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje på balkongdør. Forventet levetid for balkongdører er 40år.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyde måles til 91cm, dagens krav til høyde er minimum 100cm.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1996

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktype: Saltak, i trekonstruksjon.
Loft: Kaldtloft med adkomst via loftsluke. Gangbart gulv på loftet.
Alder: Loftkonstruksjonen er fra byggeåret.
Lufting: Luftespalter i gesimser.

Undersøkt fra:
Loft og utvendig bakkenivå. Inspeksjonen fra bakkenivået gir begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer på taket.

Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone eller inngrep. Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige deler fra nevnte områder. Merk at mindre lokale skader og tegn på skadedyr kan være vanskelige eller umulige å oppdage ved slik inspeksjon. Tegn på fukt kan variere med klima og vil ikke nødvendigvis være synlig på et tilfeldig befaringstidspunkt. Konstruksjonens bæreevne (dimensjonering) er ikke vurdert. Takkonstruksjoner bør følges opp med jevnlige tilsyn for å fange opp endringer og eventuelle symptomer på skade over tid.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er synlig spikre gjennom undertak. Sprike gjennom undertak øker faren for kondens som kan skape fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Loftet bør overvåkes etter forandringer. Tiltak bør iverksettes om fuktmerkene forandrer seg.





TG 2 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Fra byggeåret og 2007.

Et utvalg av vinduene er visuelt undersøkt ved stikkprøver.
Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje for vinduer fra byggeår. Forventet levetid for vinduer er 40år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Type: Ytterdør i tre med glassfelt. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Ytterdør er produsert i 2022. Balkongdør er fra byggeår.

Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje på balkongdør. Forventet levetid for balkongdører er 40år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til østvendt balkong på 8kvm. Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyde måles til 91cm, dagens krav til høyde er minimum 100cm.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Alder: Badet er ifølge tidligere salgsoppgave pusset opp i 2020.

Dokumentasjon:
Det er fremlagt en mappe med dokumentasjon på befaringsdagen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Downlights i himling.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Med bom menes hulrom mellom flisene og underlaget, noe som kan øke risikoen for at flisene sprekker eller løsner over tid.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Membranen kan ikke inspiseres uten å gjøre destruktive inngrep, som å fjerne fliser. Det er viktig å merke seg at membran er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og en begrenset forventet levetid.
Alder: Ifølge tidligere salgsoppgave fra 2020.
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant med slette fronter, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne med to stk svingbare glassdører og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Luftespalte under dør for lufttilførsel.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført en fuktmåling for å kontrollere om det er tegn til fuktskade i konstruksjonen på valgt punkt.
Målemetode: Det ble målt med måleapparatet Protimeter MMS3 med piggelektrode i veggens treverk, gjennom inspeksjonsluke i kjøkkeninnredning.
Målested: Bak dusjsonen.
Resultat: Ingen synlige tegn til skade ved hullet. Fuktverdi under 6 vektprosent, som regnes som normalt.
Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning.
Tilstandsgraden (TG):
TG 0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600, men reflekterer ikke alder for denne vurderingen.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av laminat.
Alder på innredning: Ifølge eier fra 2023.
Produsent innredning: IKEA.
Hvitevarer: Integrert platetopp, komfyr, mikro, oppvaskmaskin. Frittstående kjøl/frys.
Oppvaskkum av kompositt.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Type rør: Plast med rør-i-rør.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Plassert i fordelerskap.
Lekkasjesikring: Synlig drensrør fra skapet med utløp mot badet.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.



Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Type avløpsrør: Plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er enkelt vurdert ved tapping fra to tappesteder. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonstype: Naturlig.
Avtrekk: Mekanisk.
Tilluft: Via spalter i vindu og friskluftsventil i yttervegg.

Spørsmål til eier: når var anlegget nytt, og når det sist ble inspisert, rengjort eller fornyet?
Installert: 1996.
Inspisert: 2004.
Rengjort: 2025.

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

TG 1 Varmesentral

Type anlegg: Varmepumpe (luft-til-luft).

Spørsmål til eier: når var anlegget nytt, når det sist var service på anlegget?
Nytt i 2023.

Vurderingen er begrenset til spørsmål til eier, og tilstandsgraden gjenspeiler ikke nødvendigvis anleggets faktiske tilstand. Det er ikke utført teknisk vurdering eller funksjonstesting. Undertegnede har ikke kompetanse på slike anlegg. For en vurdering av anlegget må fagkyndig med relevant kompetanse kontaktes.

TG 1 Varmtvannstank

Type: Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 116 liter.
Produksjonsdato: 2008
Lekkasjesikring: Avløp fra sikkerhetsventilen, tilkoblet avløpsrør.
Plassering: Kjøkkenhjørne.

Vurderingen er basert på enkle visuelle observasjoner, uten funksjonstesting eller demontering. Skjulte forhold, tilkoblinger og tekniske løsninger er ikke kontrollert. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området, og det kan derfor være forhold som ikke oppdages. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.



Tilstandsrapport

TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

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

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

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Fullstendig el-sjekk gjennomført i 2023.

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

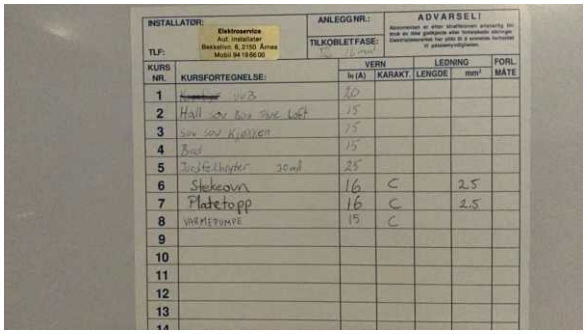
8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Tilstandsrapport





TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har brannslukkningsapparat og røykvarsler.
Hentet fra Forskrift om brannforebygging:
Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

a.formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
b.pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
c.skum- eller vannapparat på minst 9 liter
d.skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
e.annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

1. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

3. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

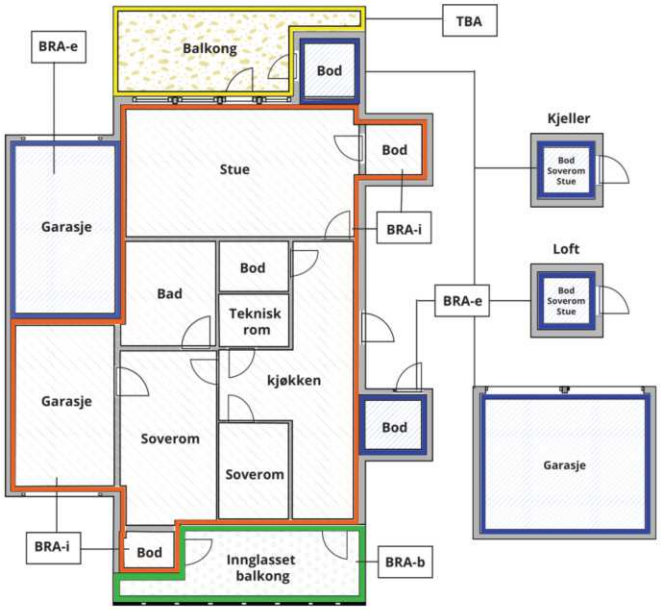
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	85			85	8
Bod		5		5	
SUM	**85**	**5**			**8**
SUM BRA	**90**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré, Bod, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue, Kjøkken		
Bod		Bod	

Kommentar

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

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	81	4

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Fastsetting av P-rom og S-rom utføres i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.7.2025	Joachim Andre M Kirkerud	Takstingeniør
	Isabel Arat	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	108	40		52	18284.4 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse
Edvard Munchs vei 21 F

Hjemmelshaver
Arat Isabel, Bernhus Martin Strand

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 875 000	2023

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600

(teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved

Forutsetninger

beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•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.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Rapporten beskriver ikke tilstanden til alle deler av boligen, og avvik eller skader kan finnes uten å fremkomme her. Den viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og tilhørende observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales ytterligere vurderinger fra fagfolk.

TG 2 indikerer avvik som kan føre til kostnader, men rapporten inkluderer ikke kostnadsestimat for utbedring ved denne tilstandsgraden. For å kartlegge nøyaktige kostnader knyttet til boligen både på nær og lengre sikt, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak. For dette må ytterligere vurderinger innhentes.

Bilder i rapporten er kun eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang.
Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG

Forutsetninger

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Boligopplysninger:

Bak³s Sameie	V³r ref.:	445/52	Fødselsdato eier: 04.01.1988
Edvard Munchs vei 21 F	Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier: 20.04.1996
1063 OSLO	Eiere:	Martin Strand Bernhus, Isabel Arat	
Organisasjonsnr: 980 309 010	Seksjonsnr:	52	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ned: 6 365

Felleskostnader:	Felleskostnader	5 900
Objekt:	Telia (302 - 49)	465

Hvis boligselskapet har felles l³n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³nekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³neden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	124 583	Gjeld siste ³rsoppg.:	0
Klient ajourf. l³n:	8 970 037,47	Klient gj. s. ³rsoppg.:	0

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 15160204742, DNB Bank ASA

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 22.07.2025: 7.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 78

Saldo per 22.07.2025: 8 970 037

Andel av saldo: 124 584

Første termin/første avdrag: 30.06.2025 (siste termin 31.12.2044)

Flytende rente

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Sigmund Fotland
Adresse:	Edvard Munchs vei 13 F
Postnr/-sted:	1063 OSLO
Telefon:	Mob.: 92214101
E-post:	post@bakaas-sameie.no
Webside:	10

5: Restanse felleskostnader pr. 22.07.2025

Utest³ende saldo: 0

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	568
Annen formue:	19 268	Utgifter:	0		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: P³lydende

P³lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	52	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³r:	1995		
G³rds/bruksnr:	108/40 - seksjon:52		
Bygningstype:	SH		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	18291

Boligopplysninger:

Bak³s Sameie		V³r ref.:	445/52	Fødselsdato eier:	04.01.1988
Edvard Munchs vei 21 F		Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier:	20.04.1996
1063 OSLO		Eiere:	Martin Strand Bernhus, Isabel Arat		
Organisasjonsnr:	980 309 010				

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586909

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Følger bolig ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Ja	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Parkering: Egen gjesteparkering. Garasjeplass til hver seksjon.

Oppvarming: Varmt vann og fyring IKKE inkl. i fellesutg.

Selskapstype: Eierseksjonssameie (Boligsameie), frittstående

Vaktmestertjeneste: Sameiet har en ansatt vaktmester (deltid).

BRA for alle leil.: 94,2 m2

Fordi uvedkommende benytter privat anlagte stier og trapper godkjennes porter i hekkene mot at de bekostes av de beboerne som ønsker port.

Sameiet vedtok på årsmøte 2024 å rehabilitere tak med en kostnad og låneopptak på kr. 24.700.000,-.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Bakås sameie

Stiftet 1996

HUSORDENSREGLER

Vedtatt på årsmøtet: 25.03.2021

1. INNLEDNING – HVORFOR ORDENSREGLER?

«Husordensreglenes bestemmelser omfatter alle beboere, og alle er like forpliktet til å rette seg etter dem. De er nærmest å regne som boligsameiets interne lover.» Husordensregler er generelle regler for sameiet. Vedtektene (tilgjengelig på sameiets nettsider) er overordnede bestemmelser og regler for sameiet.

2. RO OG ORDEN

Sameierne er forpliktet til å sørge for ro og orden i og utenfor sine lokaler, og skal sørge for at eget og fremleiers leieforhold ikke er til unødig sjenanse for de øvrige sameiere. «Snekring, saging, hamring og lignende, samt bruk av elektrisk verktøy, skal ikke finne sted før kl. 08.00 og ikke etter kl. 20.00 på vanlige hverdager- dog ikke etter kl. 18.00 på lørdager eller dager før høytids/helligdager. På søndag og helligdager må slik virksomhet ikke finne sted».

Mellom kl. 23.00 og 07.00 har sameierne krav på nattero. Vær spesielt oppmerksom på støykilder og løping i trapper. «Alle beboere er ansvarlig for å holde fellesarealet inklusiv lekeplass ryddet og i orden». Ved festlig anledning henstilles til alminnelig nabohensyn, også ut i "de små timer". Det henstilles for øvrig å gi beskjed til berørte naboer når større festlige anledninger skal foregå.

3. GENERELL ORDEN

Gårdsplasser og indre fellesarealer skal ikke benyttes til plassering av «personlige eiendeler som for eksempel sykler, ski, møbler eller annet utstyr»

4. SØPPEL OG AVFALL

Søppelhusene skal kun benyttes til husholdningsavfall i lukkete poser før de kastes i søppelhusene. Det skal ikke settes søppel utenfor eller ved siden av søppelhusene, da det tiltrekker seg rotter og andre skadedyr. «Store pappesker deles opp før de legges i søppelhuset for papp og papir eller transporteres til avfall stasjon. BYGNINGSAVFALL, MØBLER, HVITEVARER ETC. kjøres til avfallsstasjon.

5. BLOMSTERKASSER
Det er forbudt å bore hull i blomsterkasser for de som bor i annen etasje.

6. FOTBALLSPARKING
Det er ikke tillatt å sparke fotball mellom husene. Det er tillatt med ballspill for barn på den store gressplenen. Det er ikke tillatt med ballspill på bod vegger.

7. FERDSEL PÅ SAMEIETS OMRÅDE
Ferdsel nær inntil andres vinduer/terrasser må unngås.

8. FYRVERKERI
Det er ikke lov å sende opp fyrverkeri fra terrasse, balkong eller på det indre området.

9. FLAGGREGLER
Det kan på forespørsel fra beboere flagges ved begravelser, bryllup, barnedåp og konfirmasjon. Ved forespørsler om flagging ved andre anledninger behandles dette individuelt av styret. «

10. BRUK AV FELLESOMRÅDENE
Grøntanlegg, som ikke er knyttet til den enkeltes leilighet, er felles eiendom og bruksområde. Disse områder og all beplantning må det vernes om. Uten styrets samtykke kan ingen innlemme deler av fellesarealene i eget område, hverken med gjerde eller annet stengsel.» «

11. DUGNAD PÅ SAMEIETS EIENDOM
Sameiets styre gis fullmakt til å bestemme tidspunkt for fellesdugnad på sameiets eiendom.

12. MOTORISERT FERDSEL
Kjøring på sameiets indre veier bør begrenses til av/pålessing ved huset maks. 10 minutter. Ved forlatt kjøretøy utover 10 minutter kan kontrollavgift bli utstedt. Parkering forbudt på sameiets grøntanlegg. Overtredelse vil medføre kontrollavgift. Parkering som hindrer fremkommelighet for utrykningskjøretøy eller hindrer snøbrøyting vil bli borttauet på eiers egen regning. All kjøring og parkering på sameiets område foregår på eget ansvar. For øvrig henvises det til bestemmelser i vedtektene.

13. DYREHOLD
Dyrehold er tillatt i sameiet, forutsatt at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Det henvises til bestemmelser i vedtektene

14. SKADE PÅ SAMEIETS EIENDOM
Dersom skade på sameiets eiendom eller eiendeler kan tilbakeføres til en bestemt person (eller flere bestemte personer), blir vedkommende gjort ansvarlig for skaden.

15. BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER
Bygningsmessige forandringer utenfor leiligheten eller på fellesområdet (ta ned/sette opp gjerder-rekkverk vegger o.l.) skal godkjennes av styret før forandringsarbeidet igangsettes.

16. GRILLING
Grilling på veranda skal kun skje med gassgrill med lokk eller elektrisk grill og må utføres på en måte som ikke sjenerer naboene (lukt, røyk etc.). Det er ikke tillatt å grille med kullgrill, engangsgrill eller grilling med ved. Ellers henvises det til bestemmelsene i vedtektene.

17. VANNTILKOBLING I LELIGHETENE
Alle må vite hvor vannstoppkranen for leiligheten befinner seg. Stoppekranene befinner seg i kjøkkenskap under vasken eller tilstøtende rom til kjøkkenet (kan påvises av vaktmesteren). Leilighetene i første etasje har 2 stoppekraner, en for 1. etasje og en for 2. etasje. 2. etasje har stoppekran kun for 2. etasje. Hoved stoppekran til 1. og 2. etasje ligger i kum utenfor seksjonen i 1. etasje, hus som ligger over garasjeanlegget har hoved stoppekran i garasjeanlegget.

18. HENVENDELSE TIL STYRET
Alle henvendelser til sameiets styre skal skje skriftlig til: post@bakaas-sameie.no
Andre nødvendige henvendelser til styret kun på dagtid.

Med andre ord:
Som seksjonseiere må vi bruke sunn fornuft og vise hensyn til hverandre

Oslo,25.03.2021

Bakås sameie

Stiftet 1996

Bakås sameie

Etablert 1996

VEDTEKTER

for

Bakås Sameie Org.nr: 980 309 010

Av 11. juni 1996 med endringer i ordinært årsmøte den 28. april 1997, 24. mars 1998, 26. mars 2001, 18.mars 2002, 31. mars 2003, 29. mars 2004, 18. april 2005, 3. april 2006, 24. april 2007, 15. april 2008, 5. april 2016, 23. mars 2017, april 2019, 4. mai 2020 og 25.april 2023.

Siste endring er merket: **> og med kursiv og fet skrift**

§1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Bakås Sameie, gnr 108 bnr 40 i Oslo kommune, har forretningskontor i Oslo. Sameiet består av 72 boligseksjoner i henhold til tinglyst seksjonsbegjæring. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Alle seksjonseiere skal være medlemmer av sameiet og seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Hver seksjonseier får skjøte på sin seksjon. Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Seksjonen kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsatt at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet, jfr. pkt 7 om godkjennelse.

Seksjonseierne i 1. etasje kan disponere 5 meter ut fra stuevegg, eller frem til naturlig avgrensning, i hele leilighetens bredde. Disponering skal ikke være til hinder for utvendig vedlikehold og renhold av vinduer i 2. etasje.

Seksjonseierne i 1. og 2. etasje i hvert hus avtaler hvordan området foran seksjonene på inngangssiden til huset (området fra yttervegg på trappen) skal disponeres.

Arealet ut fra endeveggene er fellesareal for alle i huset og disponeres i fellesskap. Der hvor det er et naturlig fellesareal mot nabohus, skal begge husenes seksjonseiere bestemme disponeringen. Hvis uenighet, fremmes forslagene til disponering for styret.

Balkong i 2. etasje kan bygges ut i bredden til og med første stuevindu. Det er ikke tillatt å flytte nåværende pilar eller sette opp flere pilarer. Utbygger skal innhente samtykke fra styret og godkjenning fra Plan- og bygningsetaten før bygging kan starte. Eventuelle tap eller kostnader for medboere bekostes av utbygger. Ved legging av platting på uteområdet i husene over garasjene (Edvard Munchs vei 3, 5, 7 og 29) må det legges flytende fundament. Det må *ikke* boltes; dette grunnet membran over garasjen.

Hjemmelshaver til bruksenhet i 2.etasje kan med samtykke fra styret bygge ut loft og sette inn vindu i tak, samt vindu i gavlen der det allerede finnes gavlvinduer. Utbygging er betinget av at hjemmelshaver har innhentet samtykke fra styret og godkjennelse fra Plan- og bygningsetaten før endringsarbeider igangsettes. Utbygging må skje i samsvar med vilkår styret har satt, i tillegg til å oppfylle gjeldende tekniske krav og forskrifter.

Utskifting av vinduer, endring av fasadekledning, utforming av terrasser, rekkverk, hekker, endring av utvendige farger etc skal skje etter en samlet plan for hele boligområdet, og etter forutgående godkjenning av styret. Ved utskifting av markiser kan beboer selv velge farge, men de må være i samsvar med eksisterende markiser, og utskifting må godkjennes av styret i forkant. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Etablering av boder på endeveggene til husene tillates ikke. Hvis det søkes om endringer som har vesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Det enkelte hus velger selv farge på ytterdør, og bestemmer eventuell utskifting av ytterdører. Farge og utforming av ytterdør skal være lik for hele huset. Før utskifting av dører eller maling av dører startes skal styret skriftlig underrettes om fargevalg (fargekode) etc. Dette underskrives av samtlige seksjonseiere i huset.

Det er tillatt å legge inn lys i bodene. Det skal være spesiell armatur og maksimum 18W lysrør.
Det er ikke tillatt å montere stikkontakt. Det skal benyttes autorisert elektriker, og dette skal dokumenteres med samsvarserklæring til styret.

Parabolantenne
Det er ikke tillatt med parabolantenner i Bakås sameie, eksisterende parabolantenner tillates så lenge parabolantennene er i bruk**.**

Bredbånd/Kabel-Tv, sameiet har kollektiv avtale for TV og internett. Kostnader knyttet til avtalen fordeles etter sameiebrøken. Tilleggstjenester som større kanalpakker og høyere hastighet, avtales og dekkes av den enkelte seksjon.

Grilling på verandaen/terrassene
Det er ikke tillatt å grille med ved, grillkull, tennvæske eller lignende.
Dette grunnet brannforskrifter og uønsket røyk og lukt.
KUN elektrisk grill med lokk eller gassgrill med lokk er tillatt

Sameiet har vaktmester, jobber etter instruks gitt av styret. Vaktmesteren har ansvar for vedlikehold etc. av sameiets fellesarealer.

Det er ikke anledning til å gå på takene i sameiet da det ikke er" undertak", og det knuses takstein ved feil belastning. Dette fører til lekkasjer med store skader. Det er kun firmaer som styret har rekvirert som har anledning til å gå på taket. Brudd på denne bestemmelsen medfører erstatningsplikt.

§3 FELLESUTGIFTER (HUSLEIE)
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Unntak er merkostnader knyttet til enkeltseksjoner som påvirker felleskostnadene, for eksempel økte forsikringspremier på grunn av loftutbygging, som skal dekkes av vedkommende seksjonseier.

Den enkelte seksjonseier skal betale et månedlig à konto beløp, som fastsettes av seksjonseierne på årsmøte, eller av styret i tråd med indeksøkingen.

En del av à konto beløpet skal plasseres på et fond (PPV-konto) til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter. Andelen av beløpet som avsettes til dette fondet bestemmes av årsmøtet.

Det er ikke anledning for å reservere seg mot sameiets kollektive avtaler.

§4 VEDLIKEHOLD
Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Bruksenheten skal holdes forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. I dette inngår ytterdører, seksjonens vinduer, verandaer/terrasser, trapper som hører til seksjonen, boder oppsatt av seksjonseier og innvendig vedlikehold av boder oppsatt av utbygger/sameiet. For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreiningspunktet i seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med boligseksjonens sikringsskap.

Unnlater seksjonseier å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å unngå skade eller ulempe for de andre seksjonseierne, kan sameiet sørge for vedlikehold for vedkommendes regning.

Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr er sameiets ansvar. Skade som erstattes av sameiets forsikring utbetales ikke med kontantoppgjør til seksjonseier.

Utbedring av skaden skal utføres av forsikringsselskapets samarbeidspartner, egenandel ved denne type skade dekkes av seksjonseier.

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for utvendig maling av egen seksjon etter behov. Maling kan om nødvendig pålegges av styret.

Sameiet er ansvarlig for innkjøp av maling og at dette er tilgjengelig på forespørsel (gjelder ikke terrassebeis). Innkjøp av annet maleutstyr utføres og bekostes den enkelte. Det skal males med den til enhver tid gjeldende fargekode.

Seksjonseiere i 2. etasje har ansvar for maling av felles/privat trappeoppgang. Seksjonseiere i 1. etasje skal gi adgang til eget område, slik at seksjonseiere i 2. etasje kan male sine områder. Boder er også seksjonseiers ansvar.

Sameiet er ansvarlig for maling av: gavlveggene i sin helhet inkl. vinduer i begge etasjer (gavlvegg). Sameiet er også ansvarlig for øvrige fellesareal.

Sameiet tar ikke ansvar for skader som følge av maling eller mangel på maling, på de områder som seksjonseier selv er ansvarlig for.

§5 PANTERETT FOR SEKSJONSEIERS FORPLIKTELSER

Sameiet har panterett i hver enkelt seksjon for krav mot seksjonseier som følge av sameieforholdet. Pantekravet tilsvarer 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Se Eierseksjonsloven.

§6 MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel og pålegg skal skje i samsvar med eierseksjonsloven.

§7 GODKJENNELSE AV SEKSJONSEIERE

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for godkjennelse. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Utleie av leilighet skal umiddelbart meddeles styret, hvilken leilighet det gjelder og hvem som er leietaker.

Det er ikke tillatt å eie mer enn 2 leiligheter i Bakås sameie. Dette gjelder også to enheter som har tilknytning til hverandre.

Utleie av leilighet skal umiddelbart meddeles styret, hvilken leilighet det gjelder og hvem som er leietaker. I Bakås sameie er det begrensninger hvor lenge en leilighet kan leies ut på korttidsutleie, begrenset oppad til 60 dager pr. år.

§8 BESLUTNINGSMYNDIGHET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet..

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om bl.a.:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- samtykke til reseksjonering som nevnt i Eierseksjonsloven,
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

§9 ÅRSMØTE

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand har også rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede i årsmøte og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med flertall som nevnt i Eierseksjonsloven.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av seksjonseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med varsel som skal være på minst åtte dager og høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

For at forslag, som etter lov om eierseksjoner krever minst to tredjedels flertall, skal kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter dette punkts første avsnitt.

§10 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:
1. Konstituering
2. Årsregnskap og budsjett
3. Innkomne forslag
4. Godtgjørelse til styret etter forslag fra valgkomiteen
5. Valg av:
- Styrets leder (normalt annet hvert år)
- Styremedlemmer
- 2 varamedlemmer
- Eventuelle suppleringsvalg for resten av valgperioden
- Tilsetting av registrert eller statsautorisert revisor. Tilsetting gjelder inntil ny revisor tilsettes.

§11 MØTELEDELSE. PROTOKOLL. AVSTEMMING

Årsmøtet ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal deles ut til alle seksjonseierne.

I årsmøtet har hver seksjon en stemme. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

§12 SAMMENSETNINGEN AV STYRET

Styret skal ha en leder og to til fire andre medlemmer. Styrets leder velges særskilt. I tillegg velges ett, eventuelt to varamedlem(mer).

Styrets medlemmer har en funksjonstid på to år, varamedlemmer har en funksjonstid på ett år. Dersom et medlem trekker seg i perioden, og dette skjer i løpet av første funksjons år, skal det foretas suppleringsvalg på ordinært årsmøte.

§13 STYRETS OPPGAVER M.V.

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, ledes møtet av nestleder. Er verken styreleder eller nestleder tilstede, skal styret velge en møteleder.
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styret skal sørge for drift og vedlikehold av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøte. Styret har herunder i samsvar med eierseksjonslovens å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styret kan ansette, si opp og avskjedige forretningsfører samt inngå og si opp avtaler angående driften av sameiet. Styret skal gi instrukser, fastsette lønn/vederlag og føre tilsyn med at leverandører oppfyller sine plikter. Styrets leder og ett styremedlem forplikter seksjonseierne ved signatur i fellesskap.

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom ellers. Utbetalinger eller uttak fra sameiets konti skal underskrives av leder og ett styremedlem.

§14 REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

Revisor har rett til å være tilstede i årsmøtet og til å uttale seg. Bestemmelsene i revisorloven gjelder så langt de passer.

§15 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Avstemminger av denne typen vil aldri bli lagt til fellesferien, eller offentlige helligdagsperioder.

§16 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 16.juni 2017.

§17 GARASJEANLEGGET

Bakås sameie har 72 parkeringsplasser fordelt på 2 underjordiske garasjer. En garasje under hus nr. 29-3 og en garasje under hus nr. 5-7. Parkeringsplassene er beregnet kun for biler og andre motorkjøretøy. Parkering skal skje innenfor oppmerket område

Det er ikke tillatt å bruke garasjen til reparasjon av biler som medfører olje- og bensin søl. Oppbevaring av brennbart eller selvantennelig avfall må ikke skje i boder og garasje. Det er heller ikke tillatt å oppbevare gjenstander/søppel eller annet kjøretøy i garasjen, eller utføre reparasjoner av bil, kun hjulskift. Tomgangskjøring tillates ikke.

§18 SØPPEL

Mat, plast, papir og restavfall skal sorteres og kastes i de respektive søppel hus. Det skal ikke plasseres søppel/avfall utenfor inngangsdør til seksjonen, på sameiets fellesområde eller utenfor søppelhusene

§19 PARKERING PÅ SAMEIETS OMRÅDE

Parkeringsregel:
Heltidsparkering i Bakås sameie er begrenset til garasjeanlegget. Parkering på stikkveier inn til bygning, utenfor anvist plass for parkering og øvrige områder som ikke er regulert for parkering er forbudt.

Det er tillatt med stans for synlig av og pålessing i inntil 10 minutter. Ved behov utover dette, håndverkere, flytting osv. må det innhentes et særskilt parkeringsbevis fra styret. Bileier har ansvar og plikt for at parkeringsbeviset alltid er synlig for kontroll. Parkering må ikke være til hinder for utrykningskjøretøy eller brøytebil.

Handicap parkering:
Bakås sameie har 2 parkeringsplasser regulert og merket forflytningshemmende. Plassene er beregnet til gjester med godkjent handicapskilt. Beboere med handicapskilt kan bruke plassen til av /pålessing i maks 30 minutter. Parkering må ikke være til hinder for utrykningskjøretøy eller brøytebil.

Gjesteparkering:
Parkering kun for besøkende gjester til Bakås sameie, parkeringstiden er begrenset til maks 3 døgn uavhengig om kjøretøyet er flyttet i mellomtiden. Parkering er kun tillatt med synlig utfylt parkeringsbevis av beboer i kjøretøyets frontrute. Ved behov for parkering ut over 3 døgn må det innhentes tillatelse og et særskilt parkeringsbevis fra sameiets styre. Parkering må ikke være til hinder for utrykningskjøretøy eller brøytebil.

Gjesteparkering er ikke tillatt benyttet av:
Kjøretøy med totalvekt over 3500kg, Campingvogner/campingbiler/tilhengere, avregistrert kjøretøy/bilvrak.

Reserverte leieplasser:
Bakås sameie har reserverte leieplasser merket med skilt. Parkering er kun tillatt på oppmerkede plasser leiet av beboere i Bakås sameie. Etablering og registrering av leieplassen belastes med engangsgebyr iht. forretningsførers takster. Leie pr. måned etter fastsatt takst. Parkeringsbevis gjelder kun for 1 år og fornyes hvert år innen 1.1. Parkeringsbeviset skal ligge godt synlig i kjøretøyets frontrute.
Parkeringsplassen følger ikke seksjonen ved salg. Oppsigelsestid av leieplass er 1 måned fra første dag i kommende måned. Leieplasser gjelder kun personbiler, personbil tilkoblet liten henger for kortere tid og lette varebiler under 3500 kg

Kontroll av parkeringsplasser blir jevnlig kontrollert av parkeringsselskap.
Søknad om plass sendes skriftlig til styret.

§20 DYREHOLD

Dyrehold er tillatt. Det er ikke nødvendig med tillatelse fra styret. Imidlertid skal dyreholdet ikke være til sjenanse for andre. Hunder skal holdes i bånd (båndtvang). HUSK! Bruk hundepose

>§21 TRAMPOLINER

>Det er forbudt å sette opp trampoline på sameiets eiendom/fellesareal. Forbudet gjelder ikke området 5 meter fra stuevegg som seksjonseier har enerett på. Seksjonseier må søke styret og bekrefte at seksjonseier følger gitte retningslinjer for trampoline. Seksjonseier er ansvarlig for eventuelle personskader eller materielle skader som følge av korrekt eller ukorrekt bruk av trampoliner og er ansvarlig for ethvert erstatningskrav som måtte bli rettet mot sameiet i forbindelse med oppsatte trampoliner. Trampolinen skal ikke være til sjenanse for andre beboere i huset. Samtykke må innhentes hos naboer før montering.

§22 KOMMUNIKASJON OG INFORMASJON

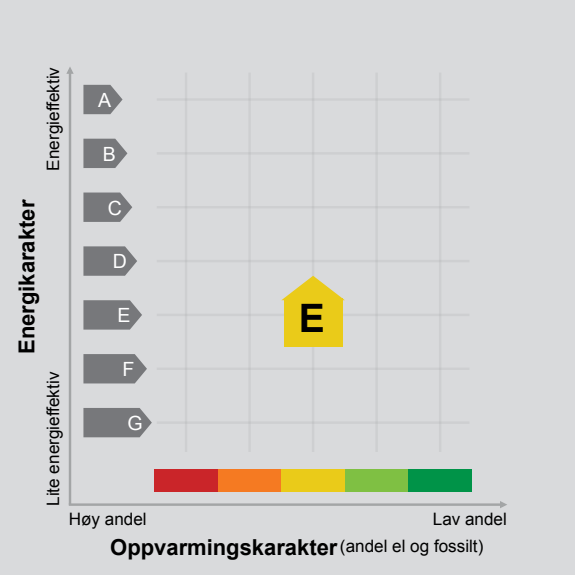
All kommunikasjon og informasjon som vedrører sameiet, publiseres på nettsiden www.bakaas-sameie.no. Post til styret sendes post@bakaas-sameie.no
Unntaket for denne vedtekten gjelder informasjon om årsmøtet og ekstraordinære møter sendes som vanlig til postkassen.

§23 BRUDD PÅ VEDTEKTENE

Brudd på sameiets vedtekter kan medføre rettslig forfølgelse.

ENERGIATTEST

Adresse	Edvard Munchs vei 21F
Postnummer	1063
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	108
Bruksnummer	40
Seksjonsnummer	52
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81172668
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-146435
Dato	16.07.2025



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.

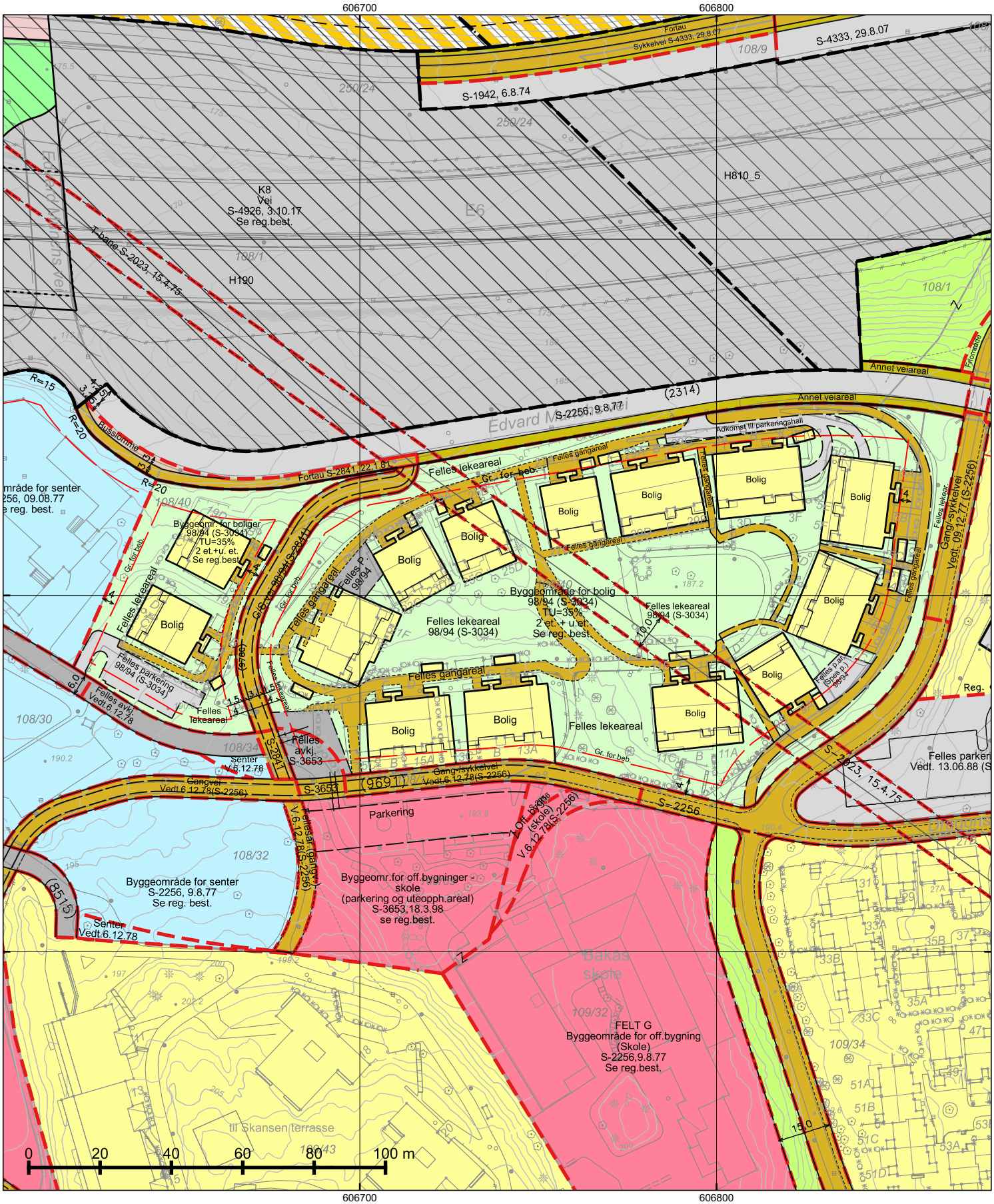
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk 10 417 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

10 268 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	112 liter ved



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 145888/ 86515829
Deres ref.:
Adresse: EDVARD MUNCHS VEI 21F
Kommentar:
Gnr/Bnr: 108/40

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

Se tegnforklaring på eget ark

Skatteetaten

Dato
22.07.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

THERESE HALSNES BJERKE
ORRESTIEN 1 H0101
1407 VINTERBRO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 108 Bnr 40 Fnr 0 Snr 52

Eiendommens adresse:

Edvard Munchs vei 21F, 1063 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 129 373
Som sekundærbolig:	kr 4 517 492

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Bakås Sameie
Edv. Munchs vei 5

1063 OSLO

Dato: 23 OKT. 2001

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199400791-14 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Arild R. Johannessen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	EDVARD MUNCHS VEI 21A-F	Eiendom:	108/40
Tiltakshaver:	Bakås Boligsameiet	Adresse:	Edv. Munchs vei 5, 1063 OSLO
Søker:	Vaaland, Anders Moen	Adresse:	Postboks 381 Arkitektkontoret, 4301 SANDNES
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av forespørsler fra sameiet.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Hans Hermansen
Overingeniør

Arild R. Johannessen
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Infinita

Oppdragsnr.
174251035

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Martin Strand Bernhus	Isabel Arat

Gateadresse
Edvard Munchs vei 21F

Poststed	Postnr
OSLO	1063

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 1

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: 174251035

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rehabilitering av bad med ny varmekabel, dowlights, vifte, lys og stikk. 03/03/2020
Arbeid utført av	Murmester 1 Oslo AS og Moen Elektro AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Full rehabilitering av hele badet. Egen mappe med dokumentasjon tilgjengelig.

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	Nei

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	Moen elektro bad 2020 av forrige eier, Elektroliga ny kurs til varmepumpe, nye stikk, belysning og full el-sjekk.
Arbeid utført av	Moen Elektro As og Elektroliga As

Filer

Samsvarserklæring Martin bernhus (varmepumpe).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	Elektroliga As full el-sjekk 2023

Filer

Samsvarserklæring Martin.pdf

Document reference: 174251035

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ved garasjeplass, ikke i bruk av oss. Ble satt opp av forrige eier.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tak rehabilitering i hele sameiet, pågår nå.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Flere tak I sameiet som har vært lekk pga råteskader, derav rehabiltering av tak nå i 2025.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 174251035

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: 174251035

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martin Strand Bernhus	c63b07af4d27e4bdf6d81 eb3bd3fbd74f306de43	24.07.2025 19:34:21 UTC	Signer authenticated by One time code

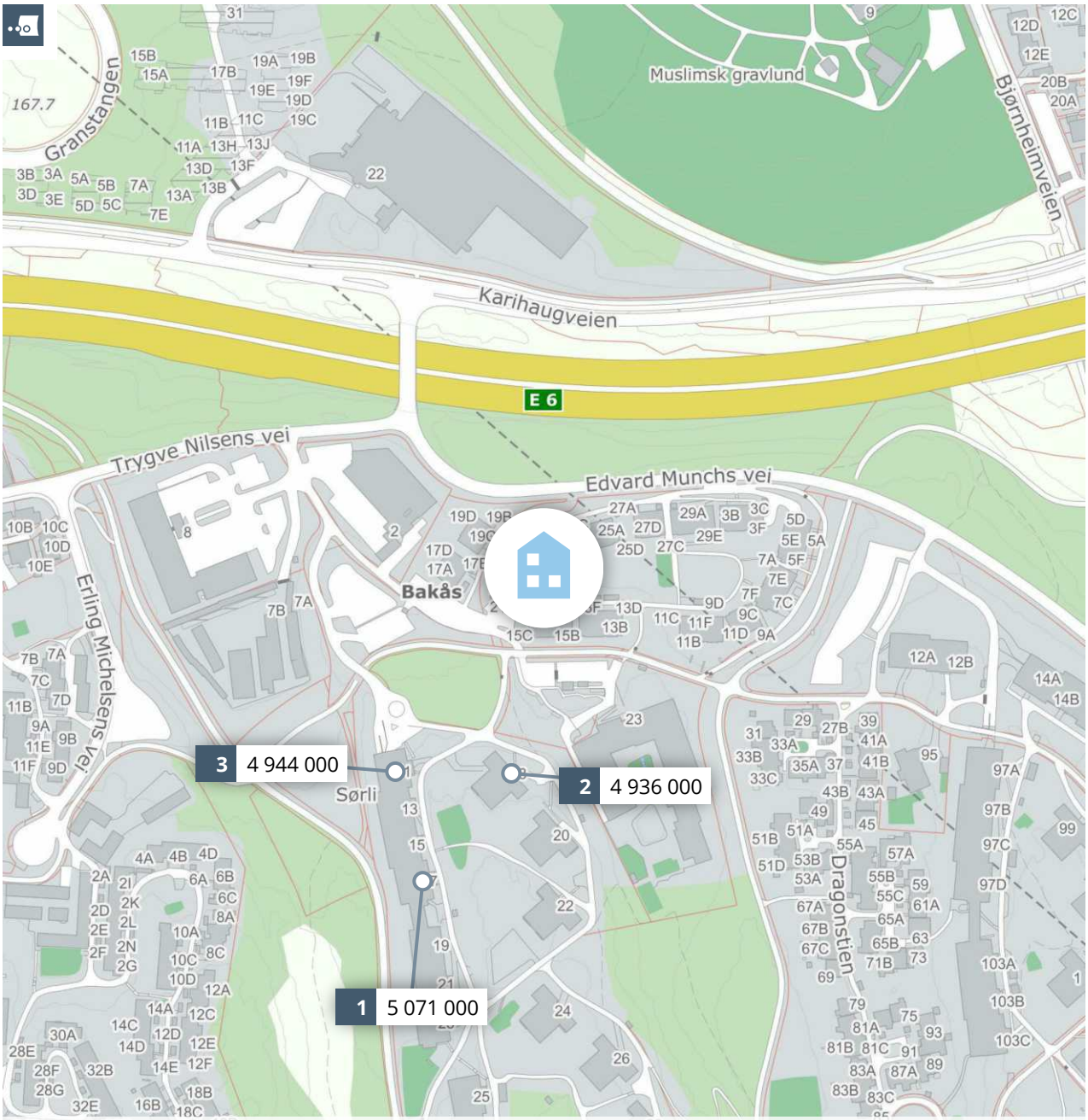
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Isabel Arat	38c9fd429376e74c25dcf b01db6d5126d3e657d4	24.07.2025 19:55:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 174251035

→ 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

EDVARD MUNCHS VEI 21 F

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Infinita den 01.08.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Edvard Munchs vei 21 F, 1063 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1996

GNR 108 BNR 40 FNR 0 SNR 52 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SKANSEN

Verdivurdert til

5 100 000

124 583	5 224 583	61 466
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	85 m²	5 m²	- m²	8 m²	- m²	- m²
Byggeår						1996

Fellesutgifter	6 365
Formue	-
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Skansen terrasse 17 82 m² 1981 4. etg 2 sov	12.03.2025	3 950 000	**4 600 000**	471 000	5 071 000	**61 841**
2 Skansen terrasse 18 83 m² 1982 1. etg 2 sov	25.02.2025	4 490 000	**4 490 000**	446 000	4 936 000	**59 470**
3 Skansen terrasse 11 90 m² 1982 3. etg 3 sov	05.03.2025	4 480 000	**4 450 000**	494 000	4 944 000	**54 933**

Velkommen til Edvard Munchs vei 21F - en moderne og lekker 4-roms endeleilighet!

Leiligheten ligger i et hyggelig og naturnært boligområde, med skoler for alle alderstrinn, barnehager, god offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av servicetilbud. I tillegg bor man i kort avstand til Østmarka med badevann, turstier, sykkelveier, lysløyper og skiløyper.

Boligen kan skilte med en østvendt balkong, garasjeplass med elbillader, peisovn og varmepumpe!

Store deler av leiligheten ble pusset opp i 2023 med bl.a. nye overflater.

Her er det en luftig og delikat stue med store vindusflater, et velutstyrt kjøkken oppgradert i 2023 og et lekkert bad fra 2020. Videre har leiligheten tre romslige soverom, to med garderobe. Det disponeres to boder, hvorav en er i leiligheten.

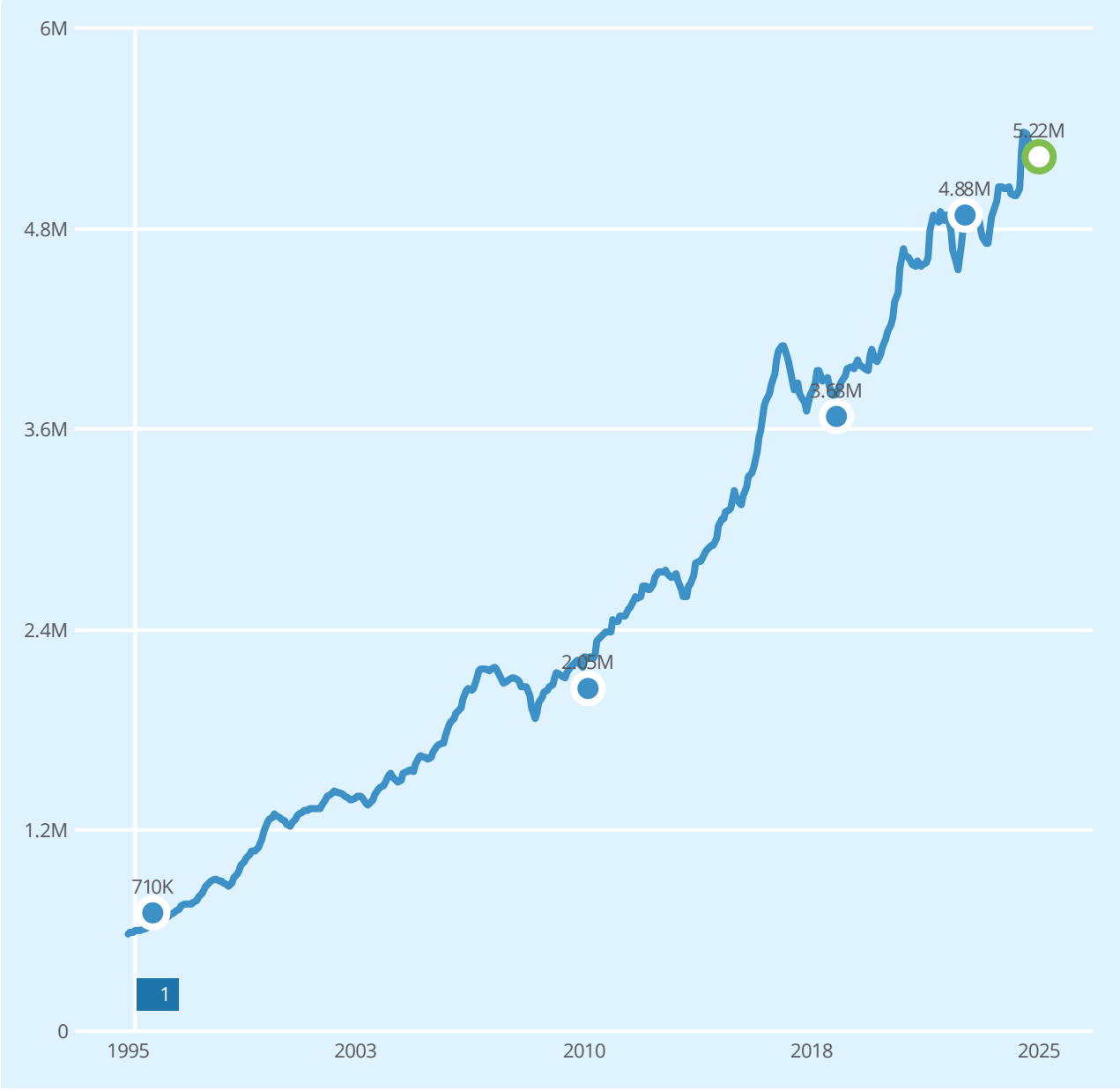
Velkommen!

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

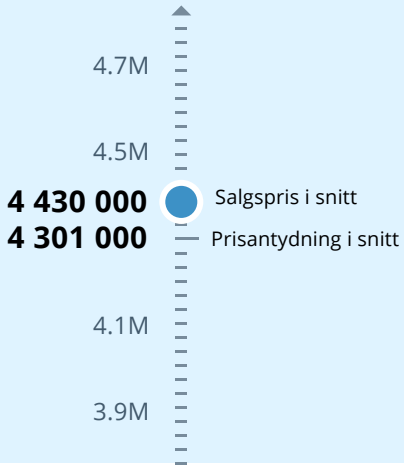
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
18.03.2023	28.03.2023	11.07.2023	4 500 000	4 875 000	1 616	4 876 616
13.12.2018		13.12.2018	-	3 680 000	-	3 680 000
10.09.2010	20.09.2010	11.11.2010	1 990 000	2 050 000	71	2 050 071
14.05.1996		14.05.1996	-	710 000	-	710 000

Leiligheter til salgs i SKANSEN grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i SKANSEN grunnkrets siste 6 mnd

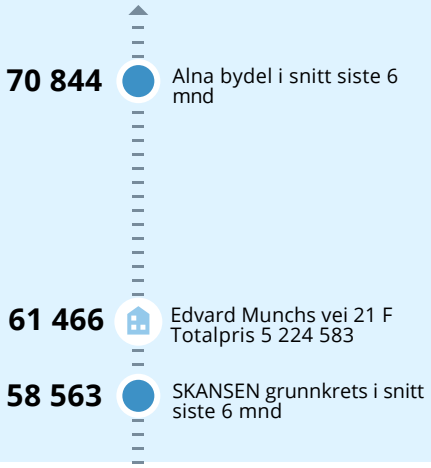
14
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
12
dager

for 3.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Edvard Munchs vei 21F, 1063 Oslo
Gnr. 108, Bnr. 40, Snr. 52, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
174251035

Meglerforetak: PrivatMegleren Infinita

Saksbehandler: Therese H. Bjerke

Telefon / Mobil: 22 76 24 44 / 415 84 074

E-post: therese.bjerke@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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.
