PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

KNUT VALSTADS VEI 26

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Energiattest

Årsregnskap / budsjett

Vedtekter

Ferdigattest

Original byggetegning

Arealbekreftelse

Servitutt - Prosjekt nabotomt

Reguleringskart og bestemmelser

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

EIERSKIFTERAPPORT™

Halvpart av tomannsbolig
Knut Valstads vei 26
0690 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Gunnar Aardal
Dato: 11/09/2025

Høyenhallveien 5e
Oslo 0667
41546966
gunnar@aardaltakst.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:147, Bnr: 315
Hjemmelshaver:	Egil Kaland.
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1977.
Tomt:	280 m²
Kommune:	0301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Egil Kaland.
Befaringsdato:	25.08.2025.
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2.
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Flat eiet tomt som har asfaltert adkomstvei.
Opparbeidet med plen og beplatning.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM BYGGEMETODEN:
Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig over 2 plan.
Bygget etter forskrifter ved byggeår.
Fundamentert på delvis fjell og delvis leire med varierende dybde.
Ringmur med jerndragere oppå peler.
Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med liggende panel.
Lydisolert med dobbelt stenderverk mellom boligene.
Bjelkelag/etasjeskille av tre med stubbloft.
Saltak konstruksjon med kaldt loft.
Taket er tekket med takpapp.
Kilde: saksinnsyn Oslo kommune.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen har behov for innvendig total oppgradering.
For nærmere informasjon, les videre i rapporten.

ANNET:
Oppvarming:
Varmekabler med termostat i badegulvet i 2 etasje.
Vedovn i stue, 1 etasje. Øvrige rom oppvarmes med elektriske panelovner.
Lagring: boder i boligen og utvendig ved inngang.
Parkering: medfølger plass i felles garasjeanlegg.
Røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: baderomsplater på våtrom. Fliser over kjøkkenbenkene.
Brannmur av teglstein bak peis i stuen.
Øvrige overflater av slette, malte platevegger, tapet og panel av tre.
Tak: slett, malt platehimling på vaskerommet.
Øvrige overflater av panel.
Gulv:
1 etasje: laminatgulv i bod, linoleumsgulv i trapperom og gang.
Fliser på vaskerommet. 3- stavs parkett i kjøkken og stue.
2 etasje: teppe i trapperom, soverom og stue.
Linoleumsgulv i bod og to av soverommene.
Fliser på badet.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
2010 og 2019 - bytte av enkelte vinduer.
2017 - bytte av innmat i sikringsskapet.
2010 - nytt takbelegg.

FELLESKOSTNADER:
Se salgsoppgaven.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1 etasje	62				60	2
2 etasje	62				59	3
Utvendig bod		5				
SUM BYGNING	124	5			119	5
SUM BRA	129					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

1 etasje: gang, vaskerom, bod, trapperom, kjøkken og stue.
2 etasje: trapperom, stue, bad, bod og 3 stk soverom.

BRA-e:

Utvendig bod.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingene er utført med laser ihht.NS 3940: 2023.
BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA.e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som f.eks privat frittstående garasjer og eller boder.

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:





Utvendige bygningsdeler :
Drenering: Antatt levetid på drenering er 60 år ved godt vedlikehold.
Ingen synlig grunnmursplast. Se bilde.
Drenering bør påberegnes oppgradert.
Utvendig kledning: liggende panel av tre, antatt fra byggeår.
Yttervegg oppført som reisverk etter gjeldene forskrifter i byggeår.
Det er stikkmålt etter fukt, uten å finne forhøyede verdier.Se bilde.
Tak: saltak konstruksjon av tre med kaldtloft.
Taket er ny tekket på eksisterende belegg i 2010.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen er befart i dagslys med god tilgang til vurderte bygningsdeler.
Det er ikke flyttet på møbler og inventar.
Fasadene og taket ble besiktiget fra bakkenivå, da det ikke forelå tilgjengelig sikkerhetsutstyr(lift, stillas) for arbeider i høyden(HMS krav).
Boligen er bygget i 1977.
Datidens byggestandard vil ikke møte alle dagens krav mtp isolasjon, radon, tetthet, ventilasjon mm.
Kjøper må være inneforstått med at boligen er over 48 år, som vil medføre at enkelte bygningsdeler vil trenge utskifting/vedlikehold.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Gunnar Aardal

Takstmann og Byggmester

Medlem av NITO

11/09/2025

Gunnar Aardal

Gunnar Aardal

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Vaskerom 1 etasje

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater. Se under.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Veggoverflatene er kledd med baderomsplater.
Frittstående servant med 1-greps blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.

Merknader: Vaskerommet er fra 1977 og toalettet er utskiftet i 2024. Dette i følge eier.
Vaskerommet må beregnes oppgradert til dagens forskrifter og krav.
Løse plater og ikke fuget i bunn av platene.
Baderomsplater har en antatt levetid på 20 år.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.



Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med 50 mm x 50 mm fliser og sokkelfliser.

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

TG 3 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent år.

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





Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under og bilde.

Støpejernsluk fra byggeår.
Ingen membran.

Merknader: Det er ikke boret hull, da det ikke er noen direkte våtsoner i rommet.
Det er fuktkontrollert på overflatene i og rundt vaskerommet, uten å finne forhøyede verdier.
Det er ikke membran på våtrommet.
Kravet kom i 1997(TEK 97)
Støpejernsluk har en anbefalt brukstid på 50 år og må påberegnes utskiftet. Tg 2.

1.2 Bad 2 etasje

TG 2 1.2.1 Overflate vegger og himling

©mstr.no

www.bmtf.no

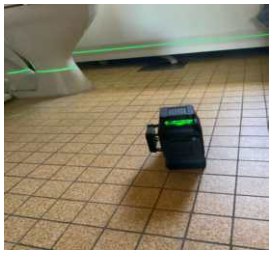
Det er påvist riss og sprekker, se under.
Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater. Se under.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.
Det er ventiler som kan åpnes.

Veggoverflatene er kledd med baderomsplater.
Frittstående servant med 1-greps blandebatteri.

Merknader: Bad fra byggeår som må påberegnes oppgradert til dagens forskrifter og krav.
Toalettet er utskiftet i 2021, i følge eier.
Løse plater og manglende fuger.
Baderomsplater har en antatt levetid på 20 år.

TG 2 1.2.2 Overflate gulv

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




Flislagt gulv med 59 mm x 50 mm fliser.
Frittstående badekar med veggventiler dusj. 2-greps blandebatteri.

Merknader: Ikke kontrollert fullstendig under badekaret og innredning.
Hullyd under enkelte fliser. Sprekk i fliser.
Det er ikke registrert løse fliser, så det vurderes ikke som bom.
Det er målt 10 mm fall fra terskelen til senter sluk på 2200 mm lengde.
Iht dagens forskrifter og krav skal det være fall på 1:100.
Ikke mulig kontroll å kontrollere fall fullstendig pga badekar.

TG 3 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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




Støpejernsluk fra antatt byggeår.
Ingen membran.

Merknader: Det er ikke membran på gulvet iht dagens forskrifter og krav.
Kravet kom i 1997 med TEK 97.
Støpejern har passert anbefalt brukstid. Tg 2.
Det er boret hull og fuktkontrollert, samt på overflatene i og rundt badet.
Dette uten å finne forhøyede verdier.

2. Kjøkken

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 2 2.1 Kjøkken 1 etasje

Vanninstallasjonen er fra ukjent år.
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken med benke og overskap.
Laminerte benkeplater.
Stålvask med to kummer og avrenningsplate. 1- greps blandebatteri.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Mekanisk ventilator med avtrekk antatt over tak.

Merknader: Avrevet folie på benkeplater og innredning.
Innredningen er i svak kondisjon og må påberegnes utskiftet.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Etasjeskille: det er foretatt stikkmål med laser etter ujevnheter
og funnet avvik oppimot 15 mm i 1 etasje og 10 mm i 2 etasje.
Dører av tre med slette fronter.
Høyder i boligen: 2.43 - 45 meter.
Loft:
tilgang til kaldt loft fra luke i bod/2 etasje. Se bilde.
Trapper:
trapp av tre med tette stusstrinn fra byggeår i boligen.



Merknader: Trapp i boligen tilfredsstiller ikke dagens forskrifter og krav.
For stor avstand(15 cm) mellom vertikale spiler. Maks avstand iht TEK 17 er 10 cm.
Loftet er kun visuelt kontrollert fra luken pga av manglende forsvarlig fremkommelighet.
Det er mulig å etablere gulv for lagring.
Det er ikke fremlagt kontroll av pipe/ildsted.
Ildsted bør ha kontroll av brann/ feiervesen minst hvert 4 år.
Dørene er funksjonstestet tilfredsstillende.
Etasjeskille: avvik på oppimot 15 mm i 1 etasje.
Det er ikke kontrollert hva høydeforskjellene kommer av.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Fastkarms og horisontalhengslet vindu på kjøkkenet med 2 lag isolerglass, datostemplet 1977.
Balkongdør og fastkarms vinduer i stue 1 etasje med 2 lag press og datostemplet 2013.
Horisontalhengslede vinduer med 2 - lag med isolerglass og datostemplet 1977 på soverommene og bad i 2 etasje.
Vestveggen: horisontalhengslede med 2 - lag energiglass og datostemplet 2019 ved stue og soverom.
Alle vinduer og balkongdør av tre.
Ytterdør av massiv tre med profilerte fronter. Ukjent alder.
Fjernstyrt markise ved vestsiden av boligen.

Merknader: Enkelte vinduer subber mot bunnkarmen og bør justeres.
Det er ikke registrert punktering, men dette kan likevel ikke utelukkes.
Det bør påberegnes utskifting av enkelte vinduer i boligen.
Vinduer og dører av tre har en antatt levetid på henholdsvis 20-60 og 20-40 år.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.
Utvenduge trapper med manglende rekkverk iht dagens forskrifter og krav.
Dette anbefales etablert.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

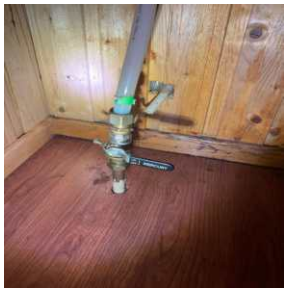
Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår og ukjent år.

Hovedstoppekranen er lokalisert(se bilde under) og funksjonstestet.

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

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.



Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannledninger av kobber og synlige avløpsrør av plast.
Hovedstoppekranen er i bod/1 etasje.

Merknader: Ihht forskrift til avhendingsloven, gis det automatisk Tg2 ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse,
da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Rørføringer og tilstand på vanninstallasjoner kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og innkassinger.
Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av vvs anlegget, utført av en autorisert rørlegger.
Stikkledninger av PE-rør og vannrør av kobber, har en anbefalt brukstid på henholdsvis 50 og 30 år.
Avløpsrør av støpejern har en anbefalt brukstid på 50 år.
Det gjøres oppmerksom på at kjøkken og servant armaturer har en anbefalt brukstid på 15 år.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca 2000.



Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca 120 liter er plassert i benkeskap på kjøkkenet.

Merknader: Berederen har ikke tilfredsstillende plassering, da den ikke er lekkasjesikret iht dagens forskrifter og krav.
Benkeberedere har en anbefalt brukstid på 20 år.

TG 2 6.3 Ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår 1977.
Det var sist inspisert i ukjent år.
Det var rengjort i ukjent år.
Anlegget ble sist fornyet i ukjent år.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Friskluftstilførsel i boligen via lufteventiler på vinduene.
Naturlig oppdriftsventilasjon òg tilluftsspalte under dørene på våtrommene.
Mekanisk ventilator med avtrekk over taket på kjøkkenet.

Merknader: Kun lufteventiler på vinduer ved østsiden i 2 etasje.
Boligen tilfredsstiller ikke dagens krav til friskluftstilførsel generelt i boligen og avtrekk i våtrom.
Det anbefales etablering av flere veggventiler og mekanisk/elektrisk avtrekk på våtrommene.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år.
Det elektriske anlegget ble installert i ukjent år.
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr. Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
Det er fremlagt samsvarserklæring datert 2018 - 01.11.
Gjelder bytte av innmat i sikringsskapet og bytte fra enkel til dobbel stikk for vaskemaskinen.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gangen ved 1 etasje. Hovedsikring på 40 ampere og 10 stk kurser.
Overspenningsvern.

Merknader: Innmat i sikringsskapet er utskiftet i 2018.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Det anbefales el- kontroll utført av autorisert elektriker minst hvert 5 år.
Elektromateriell har en antatt levetid på 20-30 år.
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget.
BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.
Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det brannteknisk anlegget.



©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Vaskerom 1 etasje Overflate vegger og himling
Baderomsplater har passert antatt levetid.

1.1.2 Vaskerom 1 etasje Overflate gulv
Flisene har passert antatt levetid.

1.2.1 Bad 2 etasje Overflate vegger og himling
Løse plater og manglende fuger.
Baderomsplatene har passert antatt levetid.

1.2.2 Bad 2 etasje Overflate gulv
Flisene har passert antatt levetid.
Ikke tilstrekkelig fall iht dagens forskrifter og krav.
Sprekk i fliser.

2.1 Kjøkken 1 etasje Kjøkken 1 etasje
Gjenstående levetid på innredning og fliser.

3.1 Andre rom
Gjenstående levetid på overflater.
Etasjeskille; gis på bakgrunn av standardens krav til godkjente måleavvik.
Trapp: for stor avstand mellom vertikale spiler.

4.1 Vinduer og ytterdører
Enkelte av vinduene og alle dører har passert over halvparten av antatt levetid.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
Manglende dokumentasjon.
Gjenstående levetid på avløprør, vannrør av kobber og blandebatterier.

6.2 Varmtvannsbereder
Manglende lekkasjesikring etter dagens krav og forskrifter.
Berederen har passert anbefalt brukstid.

6.3 Ventilasjon
Ikke tilfredsstillende friskluftstilførsel og avtrekk i våtrom i boligen iht dagens forskrfiter og krav.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.3 Vaskerom 1 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
Manglende membran etter dagens forskrifter og krav.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

1.2.3 Bad 2 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
Manglende membran.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première

Oppdragsnr.
183250214

Selger 1 navn
Egil Kaland

Gateadresse
Knut Valstads vei 26

Poststed	Postnr
OSLO	0690

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: 1977

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 48

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

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: 183250214

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

Svar: Nei

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: Automatsikringer installert

Arbeid utført av: Abildsø elektriske AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Lagt shingle på taket

Arbeid utført av: Christiania TakTeknikk

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

Document reference: 183250214

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

Beskrivelse: Solon Eiendom skal bygge boliger på nabotomten

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250214

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: 183250214

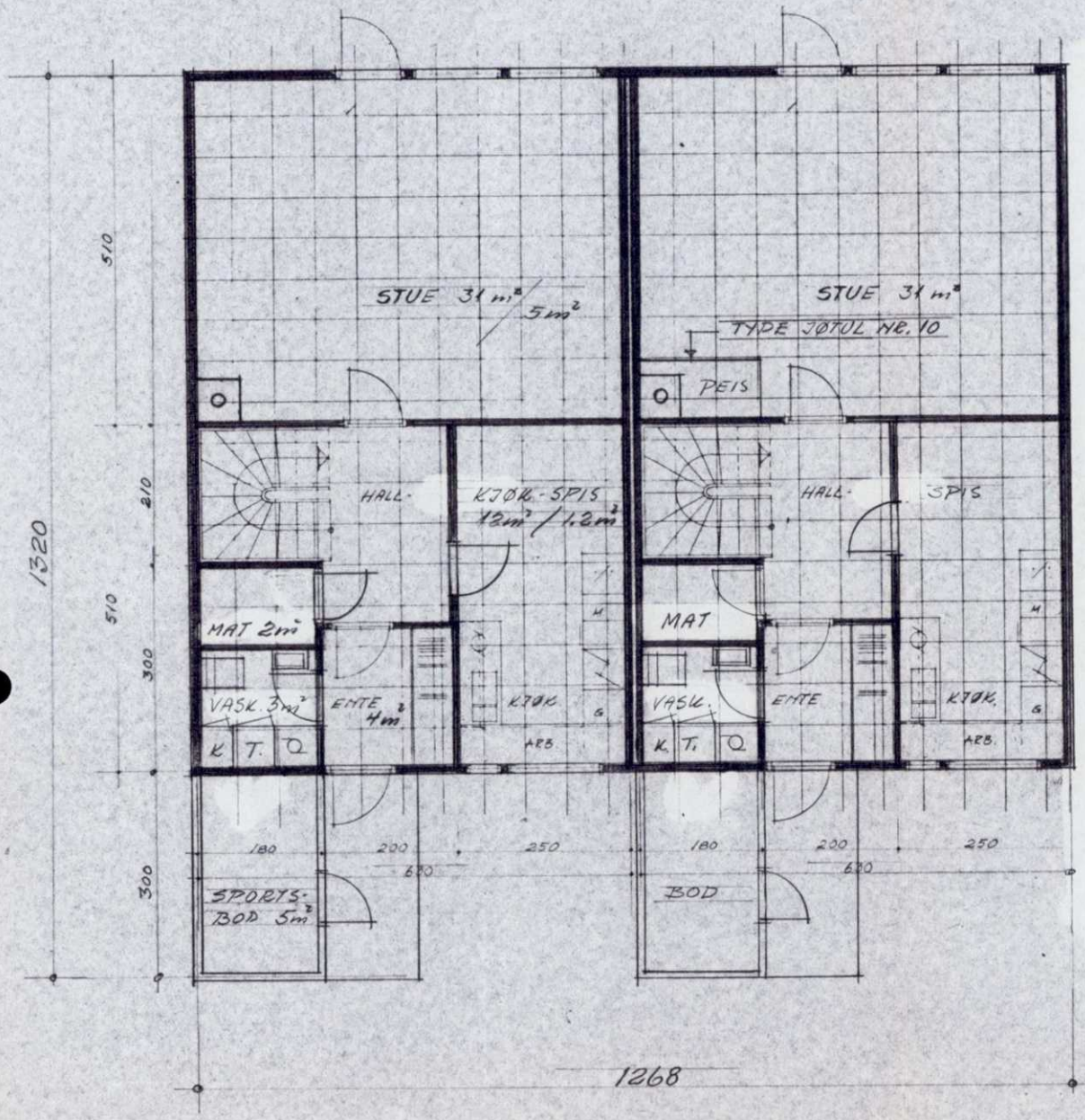
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Egil Kaland	499df891c673058ba5c22 b86bc4d623401e576ce	25.08.2025 12:56:27 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 183250214

- 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



GRUNN OG HØYBYGG A/S

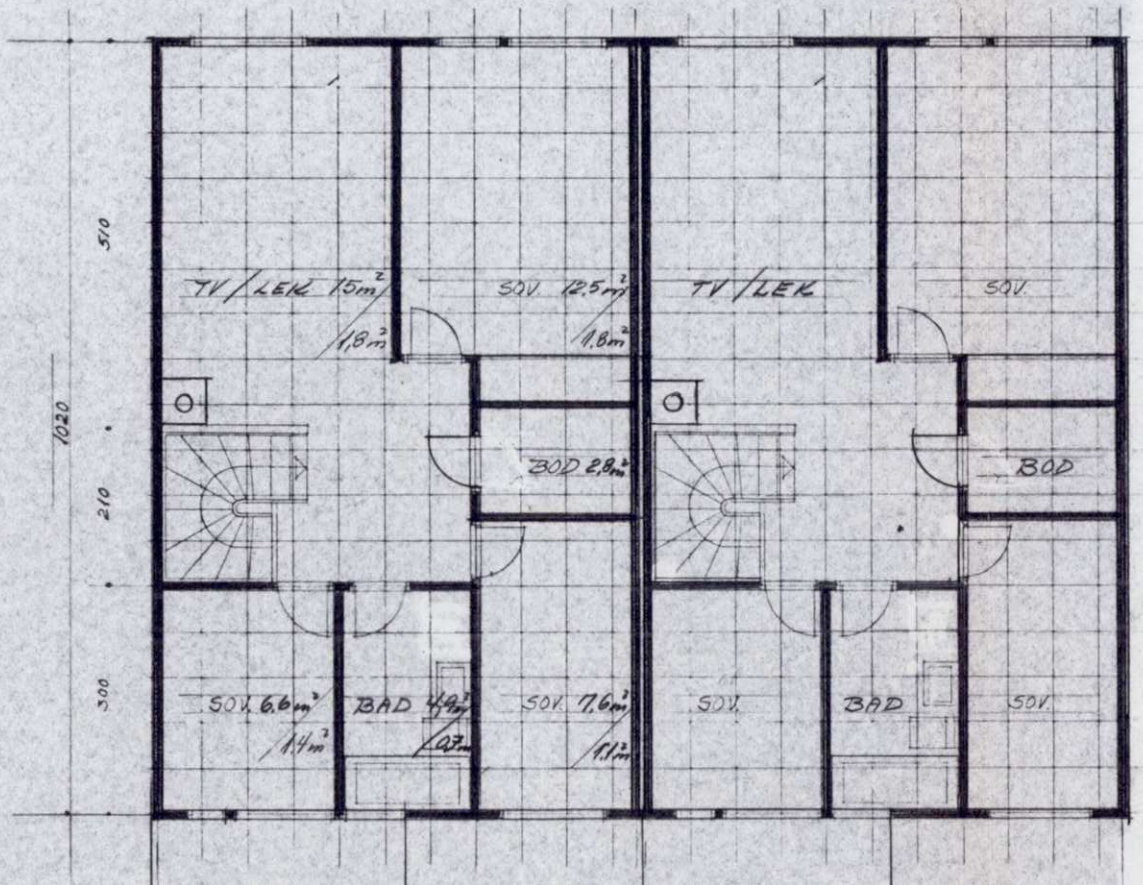
REKKEHUS D

PLANER 1ste ETASJE

ARKITEKTENE MEINICH OG SOLBAKK

b	25.5.78	KORRIGERT
a	30.7.75	KORRIGERT

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
26 MAI 1978



erst.
8

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 XII OSLO 5 • 11 50 60

SO/GS

KOPI

Oslo, den 30.5.1980

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.147,bnr.316, hus 2 D, Kringkollen 35 B, Oslo 6

Journalnr.
75/1616

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
20.5.1980

Bygningens art
Del av rekkehus

Byggherre
Egil Kaland, Kringkollen 35 B, Oslo 6

Byggemelder
Ark.ene Meinich og Solbakken A/S, Bogstadveien 6, Oslo 3

Ansvarshavende
Ingeniør Tor Larsen, Askergaten 1, Oslo 4

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

S. Oddby

Overingeniør
Svein Oddby

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

Skj. c-15. ANDVORD. 4000. 23394/78.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BYGGESØKNAD BERGEN AS
Jordalsveien 17
5105 EIDSVÅG I ÅSANE

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 28.05.2024
	202201219 - 15 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Gjermund Falck Johansen	

Adresse:	KRINGKOLLEN 29	Eiendom:	147/27/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET KNUT VALSTADSVEI 2-28	Søker:	BYGGESØKNAD BERGEN AS
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Kringkollen 29

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for riving og oppføring av garasjerekke, mottatt 04.05.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202201219			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1	05.11.2021	1/26
Situasjonsplan riving	D4	05.03.2021	1/27
Planer	17861514	19.01.2021	1/30
Snitt	17861528	19.01.2021	1/31
Fasader garasjerekke 1	17861525	19.01.2021	1/32
Fasader garasjerekke 2	17861512	19.01.2021	1/33

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 04.05.2024.

Klagefristen er tre uker

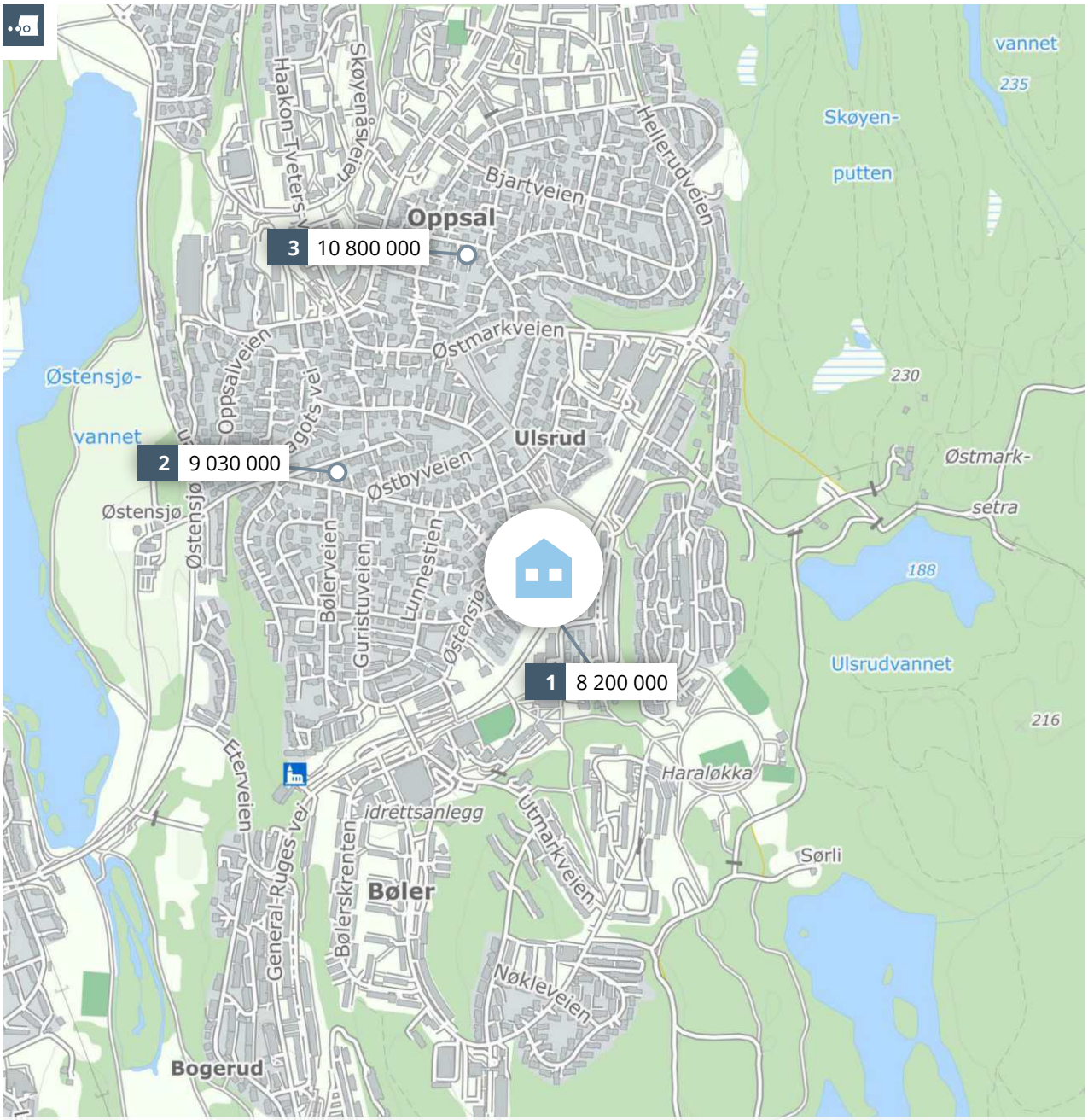
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Gjermund Falck Johansen - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

enhet byggesaker ytre by sør

Kopi til:
SAMEIET KNUT VALSTADSVEI 2-28, Knut Valstadsvei 2-28, 0690 OSLO



Meglers verdivurdering

KNUT VALSTADS VEI 26

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 03.10.2025

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: Selma Nygaard Thorkildsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Knut Valstads vei 26, 0690 OSLO

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1977

GNR 147 BNR 316 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS KRINGKOLLEN

Verdivurdert til

7 750 000

-	7 750 000	62 500
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	124 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					280 m²	
Byggeår					1977	

Fellesutgifter	3 600
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Knut Valstads vei 2 121 m² 1977 231 m² 3 sov	16.08.2023	7 290 000	**8 200 000**	0	8 200 000	**67 769**
2 Tores vei 3 A 143 m² 1967 600 m² 3 sov	21.05.2025	8 500 000	**9 030 000**	0	9 030 000	**63 147**
3 Jørnsløkkveien 19 152 m² 1973 207 m² 4 sov	24.09.2025	10 000 000	**10 800 000**	0	10 800 000	**71 053**

En attraktiv halvpart av vertikaldelt tomannsbolig, over to plan. Stor og solrik hagedel gir masse boltreplass, der barna kan leke i skjermede omgivelser. Boligen er beliggende i et populært og barnevennlig boligområde, på Ulsrud/Bøler. Her bor du godt, med nærhet til handlesenter, marka, idrettsanlegg, barnehager og skoler.

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 Vertikaldelt tomannsbolig

Ingen historiske omsetninger registrert

Tomannsboliger til salgs i Østensjø bydel nå

11
tomannsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

88
dager

Tomannsboliger solgt i Østensjø bydel siste 3 mnd

11
tomannsboliger solgt

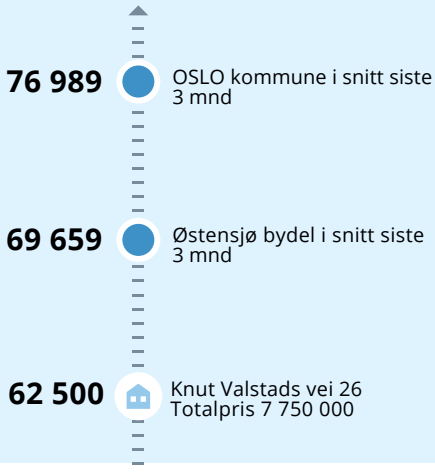


Solgt i snitt i løpet av

18
dager

for 3.7% under prisantydning

Analyse m²-priser



Knut Valstads vei 26

Nabolaget Krinskollen/Ulsrud søndre - vurdert av 63 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Bøler skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	10 min 0.8 km
Østmarka skole (1-10 kl.) 83 elever, 7 klasser	10 min 0.9 km
Nøklevann skole (1-7 kl.) 327 elever, 19 klasser	19 min 1.6 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	18 min 1.5 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 348 elever, 33 klasser	6 min 2.7 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	10 min 0.8 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	7 min 3.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ulsrud T Linje 78A, 78B	6 min 0.5 km
Ulsrud Linje 2, 3	6 min 0.5 km
Bryn stasjon Linje L1	7 min 3.8 km
Kastellet Linje 13, 19	10 min 4.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 9.2 km

BARNEHAGER

Bøler Sentrum barnehage (1-5 år) 46 barn	10 min 0.8 km
Bøler Menighets barnehage (0-5 år) 30 barn	11 min 0.9 km
Mikaelgården Steinerbarnehage (1-5... 54 barn	10 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Bøler	10 min
Coop Prix Østmarkveien	13 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Bøler Senter	10 min
Boots apotek Bøler	10 min
Bøler Senter Vinmonopol	10 min

SPORT

Bølerbanen	8 min
Bøler skole	8 min
EVO Bøler Senter	10 min
Mudo Ulsrud	12 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

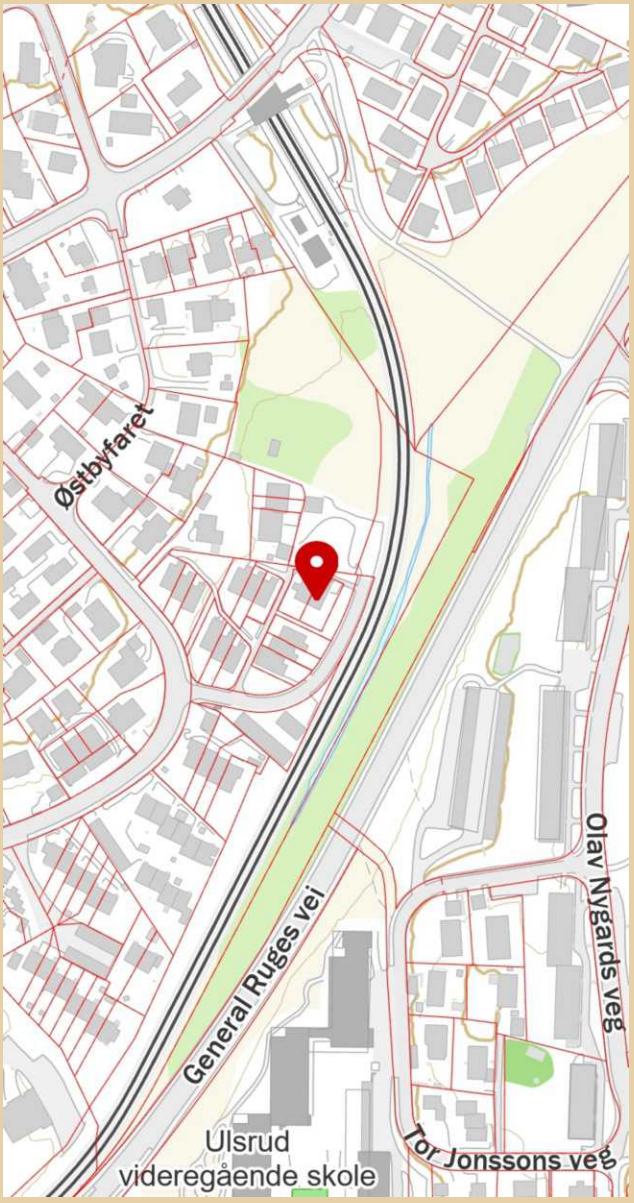
Støynivået
Lite støynivå 96/100

—

Gateparkering
Lett 93/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

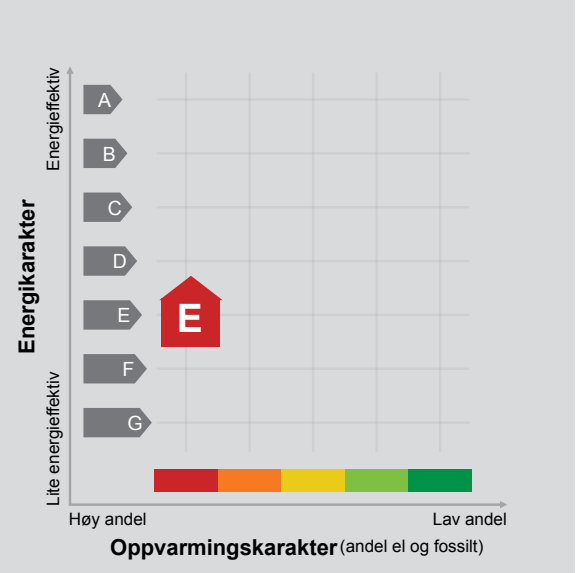
- Tog/t-bane
- Egen bil



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

ENERGIATTEST

Adresse	Knut Valstads vei 26
Postnummer	0690
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	147
Bruksnummer	316
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80787588
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-176258
Dato	03.10.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

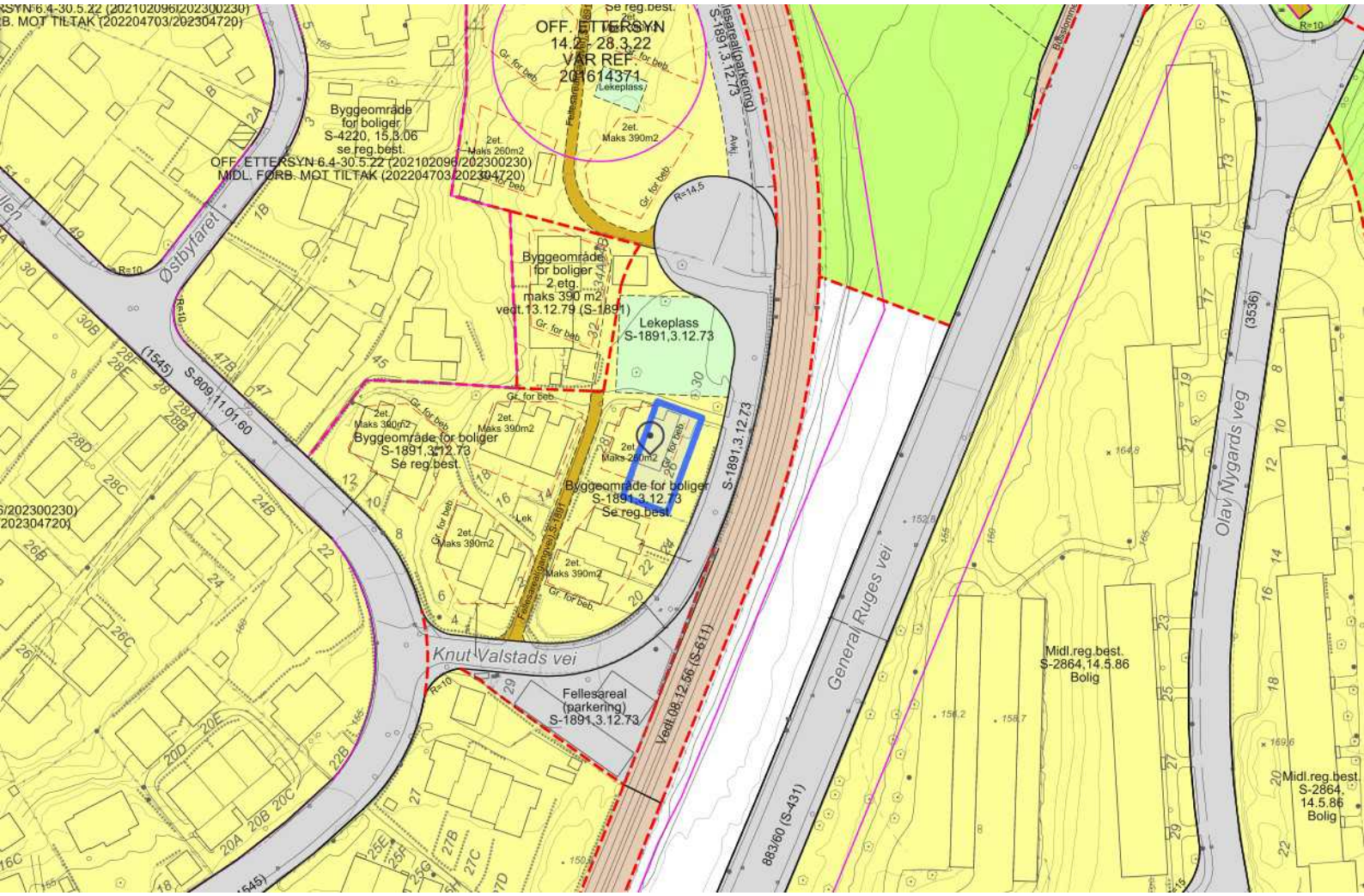
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.


OFF. ETTERSYN
14.2. - 28.3.22
VÅR REF.
201614371
Byggeområde for boliger S-4220, 15.3.06 se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Byggeområde for boliger 2.etg. maks 390 m2 vedt.13.12.79 (S-1891)
Lekeplass S-1891,3.12.73
Byggeområde for boliger S-1891,3.12.73 Se reg.best.
Byggeområde for boliger S-1891,3.12.73 Se reg.best
Fellesareal (parkering) S-1891,3.12.73
Østbyfaret
Knut Valstads vei
General Ruges vei
Olav Nygards veg
(3536)
S-809,11.01.60
(1545)
S-1891,3.12.73
Vedt.08.12.56 (S-611)
883/60 (S-431)
Midl.reg.best. S-2864,14.5.86 Bolig
Midl.reg.best. S-2864, 14.5.86 Bolig
Gr. for beb.
2et. Maks 390m2
2et. Maks 260m2
Lekeplass
Lek
Avkj.
R=10
R=14,5

Oslo

S-1891

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for 147/27 og 28 m.fl.,Kringkollen 29, 43 og del av Kringkollen 45 og Østbyfaret 3, 5 og 7 på Ulsrud. Byggeområde for boliger og trafikkområde

Vedtaksdato: 03.12.1973
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197356928
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V131279

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE - REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR. 147, BNR. 27 OG 28 M.FL., KRINGKOLLEN 29, 43 OG DEL AV KRINGKOLLEN 45 OG ØSTBYFARET 3, 5 OG 7 På ULSRUD. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER OG TRAFIKKOMRÅDE.

§ 1. Bebyggelsen skal være rekkehus i 2 etasjer, med enhetlig utforming og materialbruk.

§ 2. I forbindelse med utarbeidelsen av bebyggelsesplan må det innpasses en nettstasjon som må godkjennes av bygningsrådet.

§ 3. I forbindelse med søknad om byggetillatelse skal innsendes plan for den ubebygde del av tomten overensstemmende med krav i paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo kommune.

Kartverket

Hjelp og støtte

Logg inn

Eiendom 0301-147/316

Knut Valstads vei 26
0690 OSLO
OSLO KOMMUNE

Skriv ut

Søk på nytt

Informasjon fra grunnboken

Se hva som er tinglyst på eiendommen

Vis grunnboken

Bestill dokumenter



Mer eiendomsinformasjon

Eiendom

Koordinater	6646166 267845 (32633)
Areal	279,5 m^2
Historisk oppgitt areal	280 m^2
Arealmerknad	
Under sammenslåing	Nei
Grunnforurensing	Nei
Kulturminner	Nei
MUF	Nei
Grunnerverv	Nei
Jordskifte krevd	Nei

Adresser (1)

ADRESSE	POSTNUMMEROMRÅDE	GRUNNKRETS	KIRKESOKN	VALGKRETS
Knut Valstads vei 26	0690 OSLO	Kringkollen	Bøler	Ulsrud videregående skole

Adresser på eiendommen

Bygninger (1)

Alle

VEDTEKTER FOR SAMEIET KNUT VALSTADSVEI 2 - 28.

§ 1.
FORMÅL

Sameiet Knut Valstadsvei 2-28 er et administrasjonsorgan stiftet av eierne av eiendommen. Sameiets formål er å administrere felles interesser for drift av eiendommen.

§ 2.
STYRET

Sameiet ledes av et av Sameiet valgt styre på 3 medlemmer. Det tilligger styret å besørge eiendommens daglige drift. Styret tar avgjørelse i alle rutinemessige driftsspørsmål. Saker av vesentlig betydning skal på forhånd være fremlagt for alle Sameierne og avgjøres ved simpelt flertall.

Valgbar til styret er eierne av seksjonene og deres ektefeller. Hver tinglyst seksjon har en stemme. Funksjonstiden for styret er ett år.

§ 3.
SAMEIEMØTE

Sameiemøte avholdes hvert år innen utgangen av mai måned eller når styret finner det nødvendig eller tre av sameierne fremsetter skriftlig anmodning herom. På det årlige møte skal behandles.:

1. Styrets årsberetning og revidert regnskap.
2. Styrets forslag til driftsbudsjett.
3. Valg av styre.
4. Valg av revisor.
5. Eventuelle saker som er nevnt i innkallelsen.

Sameiemøte innkalles med 4 ukers skriftlig varsel. Saker som ønskes medtatt på sameiemøtes dagsorden skal skriftlig foreligge hos styret 3 uker før sameiemøte.

§ 4.
SAMEIETS FELLESUTGIFTER

Sameiets fellesutgifter dekkes ved et av styrets fastsatt à konto beløp som innbetales etter styrets anvisning. På basis av regnskap fastsettes det endelige beløp. Eventuell differanse i forhold til det anslåtte, reguleres hvert år. Utgiftene fordeles med like store beløp mellom sameierne. Dette gjelder imidlertid ikke pumpestasjonen, da Knut Valstadsvei 8-10 og 12 ikke er tilknyttet denne.

Overskrides det årlige budsjett med mer en 30% må det innkalles til ekstraordinær generalforsamling. De budsjetterte midler skal brukes til det tiltenkte formål.

Ved eventuell fremleie plikter Sameier å sørge for at fellesutgiftene dekkes. Det påhviler forøvrig hver enkelt Sameier ved fremleie å sørge for at leietakeren overholder vedtektene.

§ 5.
FORKJØPSRETT - OPPLØSNING AV SAMEIET

Den enkelte Sameier har ikke forkjøpsrett eller rett til å kreve Sameiet oppløst.

(side 2)

§ 6.

GARASJEPLASSEN

Garasjeplassen tilhører den enkelte andel og kan bare overdras sammen med andelen.

§ 7.

LOV OM SAMEIE

Hvis ikke annet følger av nåværende og de til enhver tid gjeldende vedtekter, kommer lov om Sameie av 18. juni 1965 til anvendelse.

Oslo, mai 1985.

Styrets årsberetning 2025

Sameiet Knut Valstads vei 2-28

24.06.2025

1 Generelt

Det har vært avholdt 6 styremøter siden forrige årsmøte, 4 referater er sendt ut. Det har ellers vært mye kontakt mellom styremedlemmer ifm arbeidet rundt pumpekum.

Det ble avholdt et sameiermøte hvor gravearbeidet og utskifting av pumpekum ble drøftet og vedtatt.

Det har vært avholdt en befaring i forkant av oppstart av gravearbeid og utskifting av pumpekum med Oslo Pumpeservice AS (OS) og Hjelmeland med representanter fra styret og KVV 2 og 20.

Det har blitt avholdt 1 dugnad.

2 Utendørsarealer

Brøyting, strøing og vårfeiing er utført av Frode Gran.

3 Garasjene

Det har blitt gjennomført årlig service på garasjene. Det har også blitt gjort en oppfølging av gjenværende punkter fra selve oppføringen av garasjene. Kun en boenhet hadde noe utestående, og dette blir fulgt opp mellom Igland og denne boenheten.

3.1 Maling av garasjer

Det gjenstod litt oppfølging på dette som ble gjennomført på dugnad 19/6-25.

4 Oppdatering fra Solon og arbeid med miljøgate/nye leiligheter

Reguleringssaken tar dessverre lengre tid enn forventet. Sporveien har bedt om mer dokumentasjon knyttet til grunnforhold, grunnvann og overvannshåndtering, og Solon må derfor få dispensasjon for undersøkelser nær sporet – en prosess som kan ta inntil 10 uker. Søknaden er sendt, og Solon jobber for rask behandling. Når resultatene er klare, kan saken oversendes Rådhuset, trolig i august/september. Endelig politisk behandling og vedtak forventes dermed ikke i år.

Det blir ikke utbetalt noen penger til sameiet før reguleringsplanen er vedtatt.

5 Avløpsinspeksjon

Det ble utført en sjekk av avløpsrør i sameiet av Wastewater AS og Enviro Entreprenør AS. Det ble i etterkant sendt ut en rapport med funn og nødvendige reparasjoner. Hver sameier holder i dette selv mot entreprenør.

Sameiet følger opp skader som er på fellesareal.

6 Pumpeanlegget

6.1 Gravearbeid og utskiftning av pumpekum

I løpet av året har sameiet gjennomført nødvendig gravearbeid for å skifte ut pumpekum som ligger på gangsti mellom KVV2 og 20. Tiltaket ble iverksatt pga sprekker i eksisterende kum. Styret innhentet pristilbud fra to entreprenører, og avtale ble inngått med Oslo Pumpeservice AS. Tilbudene og detaljer i forkant av arbeidet ble oppsummert i referat fra sameiermøte 24.02.2025. Arbeidet ble gjennomført med oppstart 28.04.2025 og avsluttet 12.05. 2025, og anlegget fungerer nå som forventet.

Regnskap for utbedring av pumpekum kommer først inn på neste års regnskap. Utgiftene på arbeidet fordeler seg som følger:

Hjelmerud Maskin og Transport	303 740,99
OSLO PUMPESERVICE AS	362 963,00
Ljan Elektro AS	37 552,00
Totalt	704 255,99

Arbeidet foregikk etter planen, og var bra organisert av Oslo Pumpeservice AS og entreprenør Hjelmeland. Det ble også mye mindre skade på tilstøtende eiendom enn det som opprinnelig ble skissert. Hekk hos KVV2 ble satt tilbake etter graving, og fikk ingen skade. Hekk på sameiets grunn mot KVV20 ble heller ikke skadet under arbeidet, her valgte KVV20 selv å fjerne hekken.

Det ble i denne forbindelse en del spørsmål rundt det med bruk av sameiets fellearealer. Dette er oppsummert i et eget punkt, se under punkt 8, Diverse.

6.2 Serviceavtale

Oslo pumpeservice ble forespurt om anbefalt serviceintervall nå fremover som vi har en helt ny kum og nye pumper. Anbefalt er at vi gjør en kontroll 6 mnd etter at ny pumpekum ble innstallert, i midten av november. Dette må styret følge opp.

Hvis pumpekummen ser bra ut, om man ikke kaster uønskede artikler i avløpet, vil det antakelig være nok med service en gang i året.

6.3 Innstallering av ny alarm

Sameiet fikk et tilbud på GSM alarm ifm med utskifningen av pumpekum på 13000,-. Dette ble ikke installert under utskiftning av pumpekum.

Oslo pumpeservice AS anbefaler GSM alarm, dette kan nå opptil 7 medlemmer av sameiet hvis noe skjer. Vi har på nåværende tidspunkt alarm i sikringsskap tilhørende pumpekum om noe skjer. Denne høres om man går forbi sikringskapet.

Hvis vi blir enige om å installere GSM alarm på årsmøtet, så kan det gjøres ifm neste service.

7 Nåværende styre

Styret i dag består av:

Trine Viljugrein: Styreleder

Terje Johnsen: Kasserer

Lisbeth Ruud Løken: Sekretær

Nina Fodstad Skumsrud: Kontaktperson mot Solon.

8 Diverse saker

8.1 Gravearbeid og bruk av fellesareal

I forbindelse med utskiftingen av pumpekummen ble det på forhånd gitt varsel om mulig skade på tilstøtende eiendom, dette gjaldt da KVV2 og sameiets grunn som i dag benyttes av KVV20. Det opprinnelige anslaget var en berørt sone med en radius på 4,5 meter rundt gravepunktet. Entreprenør Hjelmeland understreket at dette var et «verst tenkelig» scenario, og at han ville gjøre sitt beste for å begrense omfanget. Gravearbeidet ble imidlertid gjennomført uten at det oppsto skader. KVV20 hadde i forkant valgt å fjerne

enkelte installasjoner fra fellesarealet på eget initiativ, noe som i ettertid viste seg å være unødvendig.

Etter en gjennomgang av sameiets styre- og generalforsamlingsprotokoller tilbake fra 1978 fremgår det tydelig at sameiet tilbake i 1978 vedtok at de eiendommene som grenser mot fellesareal kan disponere dette arealet på *eget ansvar, inntil sameiet eventuelt får et kollektivt behov for hele/deler* av det aktuelle arealet. Av dokumentene fremgår også at sameiet allerede fra 1978 vurderte å kreve kompensasjon pr kvm. fra den/de sameiere som valgte å disponere slikt areal, uten at dette synes å ha blitt fulgt opp.

Konklusjonen er uansett at ingen sameiere har noen evigvarende bruksrett til arealer som tilhører sameiet, og det gjelder uavhengig av eventuelle arbeider som er utført/installasjoner som er satt opp på det aktuelle arealet. At man disponerer slikt areal på eget ansvar innebærer også at den enkelte har ansvar og risiko for arbeid som utføres/installasjoner som settes opp.

De som ønsker å se opprinnelig dokumentasjon kan få dette tilsendt.

8.2 Asfaltering rundt Trafo

Styret har hatt kontakt med Morten Kjosar for å få nytt tilbud for å asfaltere. Han har gitt oss beskjed om at vi må søke kommunen om å få asfaltere rundt en trafo, så dette arbeidet har blitt satt på vent pga andre styresaker.

Tinglysingsgjenpart

Doknr: 1344961 Tinglyst: 19.04.2024
STATENS KARTVERK

AVTALE OM OPPARBEIDELSE, VEDLIKEHOLD OG BRUKSRETT KNYTTET TIL ADKOMSTVEI, STØYSKJERM, TEKNISK INFRASTRUKTUR OG LEKEPLASSER

1. Samtykke til veiarbeider og støyskjerm- Knut Valstads vei

I forbindelse med at eiendommen gnr. 147 bnr. 337 i Oslo kommune skal bygges ut med boliger og underliggende parkeringskjeller samtykker eierne av gnr. 147 bnr. 334, 27, 313, 314 og 315, regulert og delvis opparbeidet veiareal i Knut Valstads vei, til at veien oppgraderes og opparbeides til gatetun med støyskjerm mot T-bane, i tråd med prinsippene som fremgår av vedlagte illustrasjonsplan for gatetun, **vedlegg 1.**

Det aksepteres mindre endringer og justeringer underveis i prosjekterings- og byggeprosessen dersom dette skulle være påkrevd, likevel slik at grunnavståelsen fra gnr. 147 bnr. 27, 313, 314 og 315 ikke skal gå ut over hva som følger av punkt 3 og vedlegg 2.Utforming av gatetun og støyskjerm, herunder overganger mot tilstøtende eiendommer, besluttes av eier av gnr. 147, bnr. 337 i samråd med landskapsarkitekt. Eierne av gnr. 147, bnr. 334, 27, 313, 314, og 315 skal forelegges planene for gjennomgang og diskusjon, med sikte på å finne løsninger i fellesskap iht. gjeldende reguleringog offentlige krav. Eierne av gnr. 147, bnr. 334, 27, 313, 314 og 315 skal varsles på forhånd om eventuelle endringer.

Opparbeidelse av gatetun med støyskjerm skal hensynta eksisterende garasjer, utkjøring og utvendige biloppstillingsplasser på eiendommen gnr. 147, bnr. 27 med adresse Kringkollen 29 i Oslo kommune.

2. Rettigheter til vei og teknisk infrastruktur - Knut Valstads vei

Nåværende og fremtidige eier(e) av gnr. 147 bnr. 337 i Oslo kommune gis evigvarende rett til kjørbar adkomst over gnr. 147 bnr. 334, samt de deler av gnr .147 bnr. 27, 313, 314 og 315 som ved grensejustering/arealoverføring skal inngå i gnr. 147 bnr. 334, frem til egen eiendom som vist med rødt på kartskisse, se **vedlegg 1 og 2.** Bruk av veien skal skje med hensyn til og uten unødig ulempe for eiere av gnr. 147, bnr. 334, 27, 313, 314, og 315.

Nåværende og fremtidige eier(e) av gnr. 147 bnr. 337 i Oslo kommune gis videre evigvarende rett til å etablere, benytte og vedlikeholde teknisk infrastruktur, herunder VA, EL og fiber, i bakken under gnr. 147 bnr. 334, samt de deler av gnr. 147 bnr. 27,313, 314 og 315 som ved grensejustering/arealoverføring skal inngå i gnr. 147 bnr. 334.

Det samtykkes til at rettighetene tinglyses som en heftelse på eiendommen gnr. 147 bnr. 334, samt som en rettighet på gnr. 147 bnr. 337.

3. Samtykke til tiltredelse og grunnavståelse for opparbeidelse av gatetun

Hjemmelshavere på gnr. 147 bnr. 27, 313, 314 og 315 samtykker med dette til å avstå grunn som redegjort for i avsnitt 2 og illustrert i vedlegg 2.

Grunneierne avstår nevnte areal til veiformål (gatetun) og aksepterer at dette arealet arealoverføres/grensejusteres inn i veieiendommen, gnr. 147 bnr. 334. Grunneierne forplikter seg til å medvirke til at arealet lar seg overføre til veieiendommen ved å signere på nødvendige fullmakter og søknadsdokumenter. Kostnader til grensejustering dekkes av Utbygger.

Endelig utstikning av arealene er ikke foretatt på avtaletidspunktet. Mindre endringer som følge av oppmåling og utstikning i henhold til regulert veiareal, aksepteres av grunneierne.

1

Hjemmelshavere på gnr. 147 bnr. 27,313,314,315 gir Utbygger rett til å tiltre og ta i bruk nødvendig grunn på nevnte eiendommer for opparbeidelse av gatetunet og oppføring av støyskjerm, samt til gjennomføring av byggearbeidene, i tråd med reguleringsplan og vedlagte illustrasjonsplan når offentlige tillatelser foreligger.

4. **Allmennhetens rett til ferdsel - Knut Valstads vei**

Eiere av gnr. 147 bnr. 334 samtykker med dette til at veien holdes åpen for allmenn ferdsel. Arealet rettigheten knytter seg til, fremgår av **vedlegg 2**, se også over punkt 2. Rettigheten skal ikke være til hinder for øvrig bruk av veien og ikke til unødig ulempe for eierne av gnr. 147 bnr. 334, 27, 313, 314 og 315.

Det samtykkes til at denne erklæringen tinglyses som en heftelse på gnr. 147 bnr. 334 som ikke kan slettes uten samtykke fra Oslo kommune.

5. **Ansvar drift og vedlikehold felles adkomstvei og infrastruktur - Knut Valstads vei**

Fra det tidspunktet overnevnte arbeider på gnr. 147 bnr. 334 igangsettes er nåværende og fremtidige eier(e) av gnr. 147 bnr. 337 forpliktet til å besørge og bekoste all drift og vedlikehold, herunder vedlikehold og utskiftning av teknisk infrastruktur, støyskjerm, all beplantning, brøyting, strøing, kosting og rengjøring av gatetunet/veiarealet. Vedlikeholdsplikten omfatter også drift, vedlikehold og strømkostnader til veibelysning. Gatetunet/veiarealet/støyskjermen skal holdes forsvarlig og ordentlig vedlike. Årlig vårrengjøring skal finne sted før 17. mai hvert år.

Etter ferdigstillelse skal gatetunet og støyskjermen driftes og vedlikeholdes på en slik måte at dette fremstår som representativt, velstelt og frodig, herunder men ikke begrenset til jevnlig luking, feiing og reparasjon/utskiftning av skadede elementer.

6. **Bruksrett lekeplass- felles uteareal**

Nåværende og fremtidige eier(e) av gnr. 147 bnr. 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319 og 320 i Oslo kommune gis vederlagsfri og evigvarende bruksrett til lekeplasser på gnr. 147 bnr. 337 som vist på **vedlegg 3** eller slik disse fremkommer av endelig vedtatt reguleringsplan. Eier av gnr. 147, bnr. 337 skal besørge og bekoste opparbeidelse.

Det samtykkes til at bruksretten tinglyses som en heftelse på eiendommene gnr. 147 bnr. 337, samt som en rettighet på gnr. 147 bnr. 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319 og 320.

7. **Kompensasjon**

Som kompensasjon for de rettigheter som følger av denne avtalen, herunder eventuelle midlertidige og permanente ulemper for eierne av gnr. 147 bnr. 27, 313, 314, 315 og 334 som følge av utbyggingen av gatetunet og prosjektet på gnr. 147 bnr. 337, skal eier av gnr. 147. bnr. 337 betale en samlet kompensasjon på NOK 875.000 til eierne av gnr. 147 bnr. 334. Beløpet forfaller til betaling 14 dager etter at reguleringsplanen for gnr. 147 bnr. 337 er endelig vedtatt og stadfestet. Eier av gnr. 147 bnr. 337 skal videre, i forbindelse med asfaltarbeider på egen eiendom, besørge og bekoste reasfaltering av felles gangarealer og lekeplass på gnr. 147 bnr. 27.

Som kompensasjon for at eier av gnr. 147 bnr. 337 besørger og bekoster støyskjerm langs gatetunet skal eierne av gnr. 147 bnr., 314 og 315 hver betale NOK 214 250 til eier av gnr. 147 bnr. 337. Beløpet skal justeres for prisendring (KPI) i perioden fra mai 2022 og frem til forfallstidspunktet. Beløpet forfaller til betaling 14 dager etter innvilget igangsettingstillatelse.

II

Det betales ingen ytterligere kompensasjon for grunnavståelse i forbindelse med opparbeidelse av gatetun/støyskjerm fra gnr. 147 bnr. 27, 313, 314 og 315.

8. Andre forhold

Reguleringsplanen for gnr. 147 bnr.337 (m.fl.) ble lagt ut til offentlig ettersyn 14.02.2022. Planen ved offentlig ettersyn omfattet ikke støyskjerm langs Knut Valstads vei. Dette er senere innarbeidet i planene etter ønske fra eierne av gnr. 147 bnr. 313, 314 og 315. Endringen krever en begrenset høring. Etablering av støyskjermen krever offentlige tillatelser, herunder tillatelse fra Sporveien. Gis ikke slike tillatelser, i forbindelse med reguleringssaken og påfølgende byggesak på gnr. 147 bnr. 337, bortfaller eier av nevnte eiendom sin plikt til å etablere slik støyskjerm. De forpliktelser i denne avtalen som særskilt gjelder gnr. 147 bnr. 27, 313, 314 og 315 bortfaller på tilsvarende måte, herunder, men ikke begrenset til, plikten til eventuell grunnavståelse som følge av etableringen av gatetunet.

Eier av gnr. 147, bnr. 337 skal, etter at reguleringsplanen for gatetunet er vedtatt, besørge eventuell arealoverføring fra gnr. 147, bnr. 27, 313, 314, og 315 slik at regulert veiareal i sin helhet ligger på gnr. 147, bnr. 334. Eier av gnr. 147, bnr. 27, 313, 314 og 315 plikter å medvirke til slik grensejustering/arealoveføring.

Eiere av gnr. 147 bnr. 334 aksepterer at det i forbindelse med opparbeidelse av gatetun på gnr. 147 bnr. 334 i perioder vil være redusert eller ingen fremkommelighet på veien. I forbindelse med og etter utbyggingen av gnr.147 bnr. 337 vil det ikke være anledning til å parkere på gnr. 147 bnr. 334.

Eier av gnr. 147, bnr. 337 skal, ved etableringen av gatetunet og støyskjermen, forsøksvis bevare så mye som mulig av eksisterende beplantning og terrengarbeider mellom gatetunet og bebyggelsen på gnr. 147 bnr. 27, 310, 311,312, 313, 314, 315 og 316. Eventuelle terrengarbeider (herunder murer) og beplantning som blir berørt/skadet skal reetableres, og kostnader forbundet med dette dekkes av eier av gnr. 147, bnr. 337. Reetablering av eventuelle skadede hekker/murer/gjerder skjer i samråd med den berørte grunneier

I forbindelse med opparbeidelse av gatetun på gnr. 147 bnr. 334 aksepterer eierne av gnr. 147 bnr. 27 og 334 at gnr. 147 bnr. 336, 349 og 350 gis midlertidig rett til gangadkomst over gnr. 147 bnr. 27.

I forbindelse med opparbeidelse av gatetun på gnr. 147 bnr. 334, samt reasfaltering av internveier og lekeplass på gnr. 147 bnr. 27, aksepterer eierne av gnr. 147 bnr. 334 at det i perioden kan være nødvendig å gå over hverandres eiendommer for å komme frem til den enkelte bolig.

Utover det som fremkommer av denne avtalen kan ingen av eierne av gnr. 147 bnr. 334, verken i regi av å være eier av gnr. 147 bnr. 334 eller i regi av å være eier av boligene med gnr. 147 bnr. 307-320, gjøre krav på ytterligere kompensasjon knyttet til mindre midlertidig eller permanente ulemper knyttet til utviklingen av gnr. 147 bnr. 337, herunder bruken av veien.

Oslo den 1/2-2024

For Ulsrud Boligutvikling AS (org.nr. 917 573 905) (hjemmelshaver til gnr. 147 bnr. 337)	Hjemmelshaver gnr. 147 bnr. 307
Hjemmelshaver gnr. 147 bnr. 308	Hjemmelshaver gnr. 147 bnr.309
Hjemmelshaver gnr. 147 bnr. 310	Hjemmelshaver gnr. 147 bnr. 311
	Hjemmelshaver gnr. 147 bnr. 313
Hjemmelshaver gnr. 147 bnr. 314	Hjemmelshaver gnr. 147 bnr. 315
Hjemmelshaver gnr. 147 bnr. 316	Hjemmelshaver gnr. 147 bnr. 317
Hjemmelshaver gnr. 147 bnr. 318	Hjemmelshaver gnr. 147 bnr. 319
Hjemmelshaver gnr. 147 bnr. 320.	Hjemmelshaver gnr. 147, bnr. 312

Vedlegg 1: Illustrasjonsplan gatetun- Knut Valstads vei

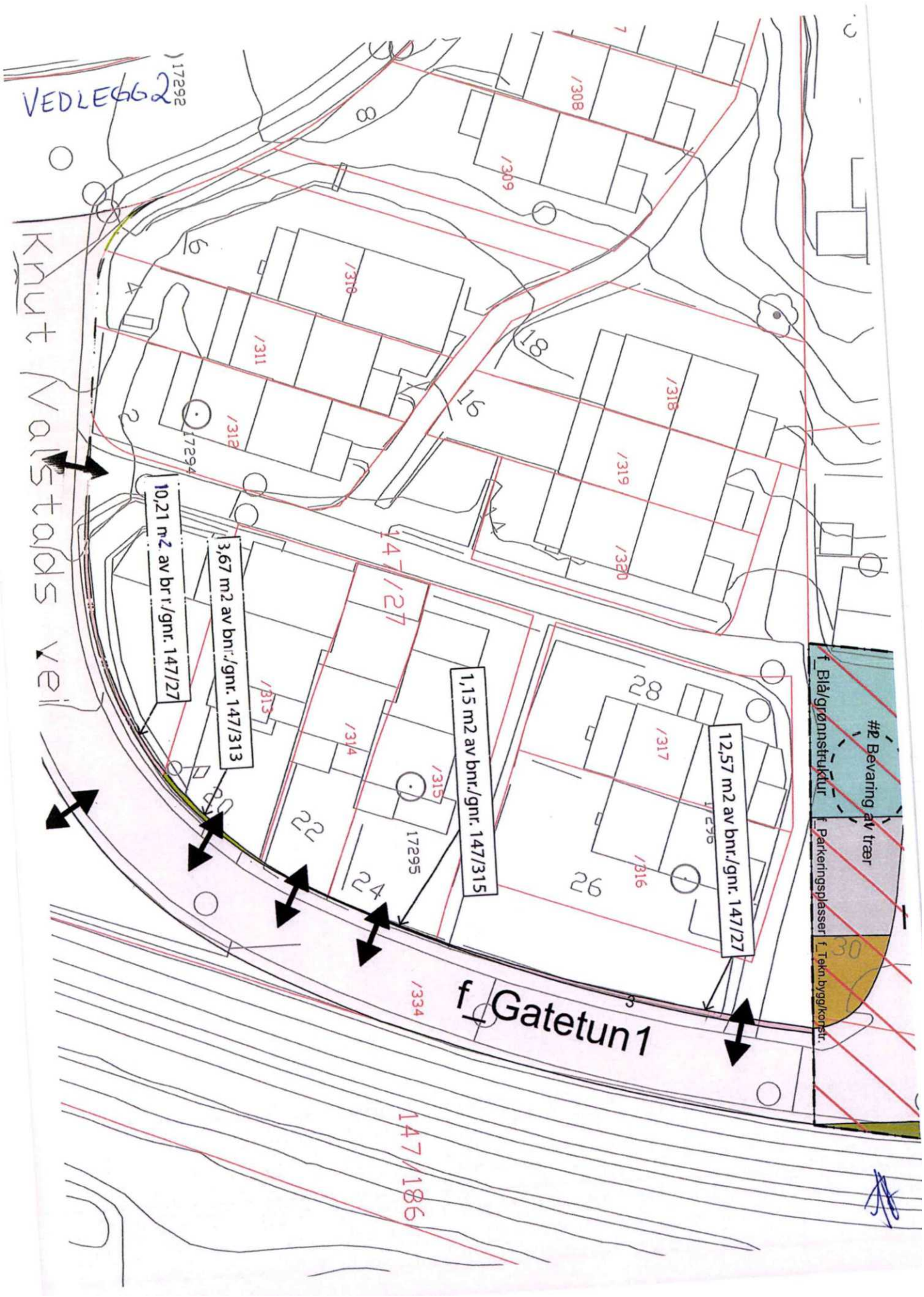
Vedlegg 2: Kart- veiareal

Vedlegg 3: Kart- lekeplasser

Vedlegg 4: Oversikt hjemmelshavere m/personnummer

- VEDLEGG 1


Tegnforklaring
Prinsippsnitt gatetun, M=1:50
Illustrasjonsnittene viser to mulige løsninger
GATETUN
KNUT VALSTAD GATETUN
Lekeplass
Regnbed
17.03.2023 FORELØPIG
ILLUSTRASJONSPLAN STØYSKJERM
Til intern gjennomgang
GULLIK GULLIKSEN LANDSKAPSARKITEKTER
Oppdragsgiver
Solon Eiendom
Fase
Regulering
Prosjektnavn
Østbyfaret, Ulsrud
Prosjektnr.
2224
Tegningsnavn
Illustrasjonsplan Gatetun
Målestokk
1:250/A1
1:500/A3
Dato
01.03.2023
Tegn.
HLB/NBR
Kontr.
EMM
Tegn.nr.
L_101
Rev.
C


VEDLEGG 2
Knut Valstads vei
f_Gatetun1
10,21 m2 av bnr./gnr. 147/27
3,67 m2 av bnr./gnr. 147/313
1,15 m2 av bnr./gnr. 147/315
12,57 m2 av bnr./gnr. 147/27
#2 Bevaring av trær
f_Blå/grønnstruktur
f_Parkeringsplasser
f_Tekn.bygg/konstr.
147/127
147/186
17292
17294
17295
17296

VEDLEGG 3


Tegnforklaring
GULLIKSEN GULLIKSEN LANDSKAPSARKITEKTER
17.03.2023 Foreløpig
ILLUSTRASJONSPLAN
Til intern gjennomgang
N
REGULERING: Rev. plangrense, renovasjon, bygg. P kjeller, geometri gangvei og lekeplasser. Lagt til trapper og eksist. trær. Flyttet nettstasjon
D 03.03.23 MJB HLB
C 02.12.21 REGULERING: Rev. plangrense HLB JG
B 22.10.21 REGULERING: Rev. bygg, trapp og terreng HLB JG
A 14.10.20 REGULERING HLB EMM
Rev. Dato Revisjonen gjelder Tegn. Kontr.
Oppdragsgiver
Solon Eiendom
Fase
Regulering
Prosjektnavn
Østbyfaret, Ulsrud
Prosjektnr.
2224
Tegningsnavn
Illustrasjonsplan
Målestokk 1:250/ A1 1:500/ A3
Dato 03.03.23
Tegn. HLB/MJB
Kontr. EMM
Tegn.nr.
L_100
Rev.
D

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:
Knut Valstads vei 26, 0690 Oslo
Gnr. 147, Bnr. 316, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183250214

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Selma Nygaard Thorkildsen

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 979 77 514

E-post: selma.nygaard.thorkildsen@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.
