PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

GURISTUVEIEN 43

Vedlegg

Plantegninger

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart

Arealbekreftelse

Informasjon fra forretningsfører - velforening

Ferdigattest

Byggetegninger

Servitutt

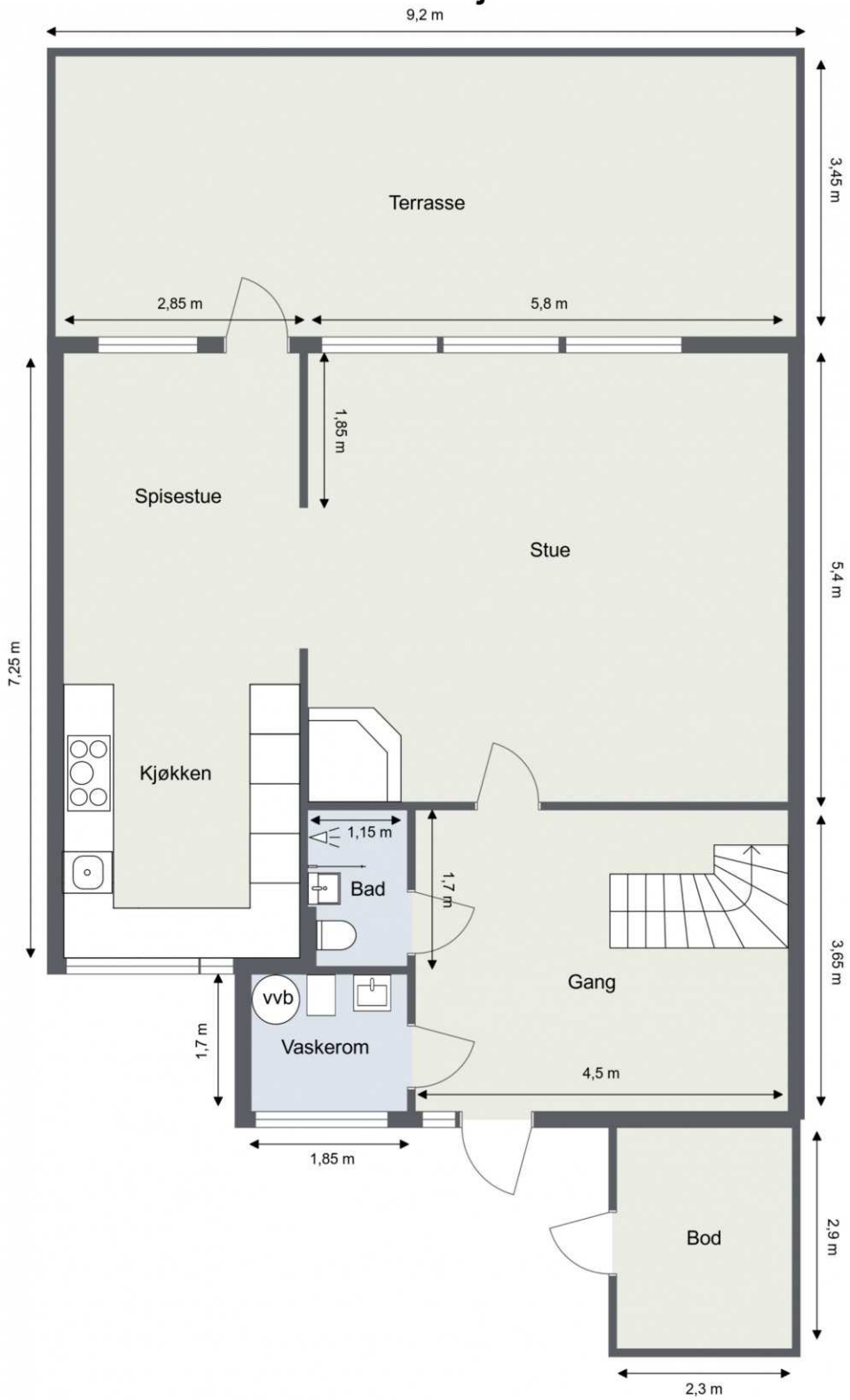
Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Guristuveien 43

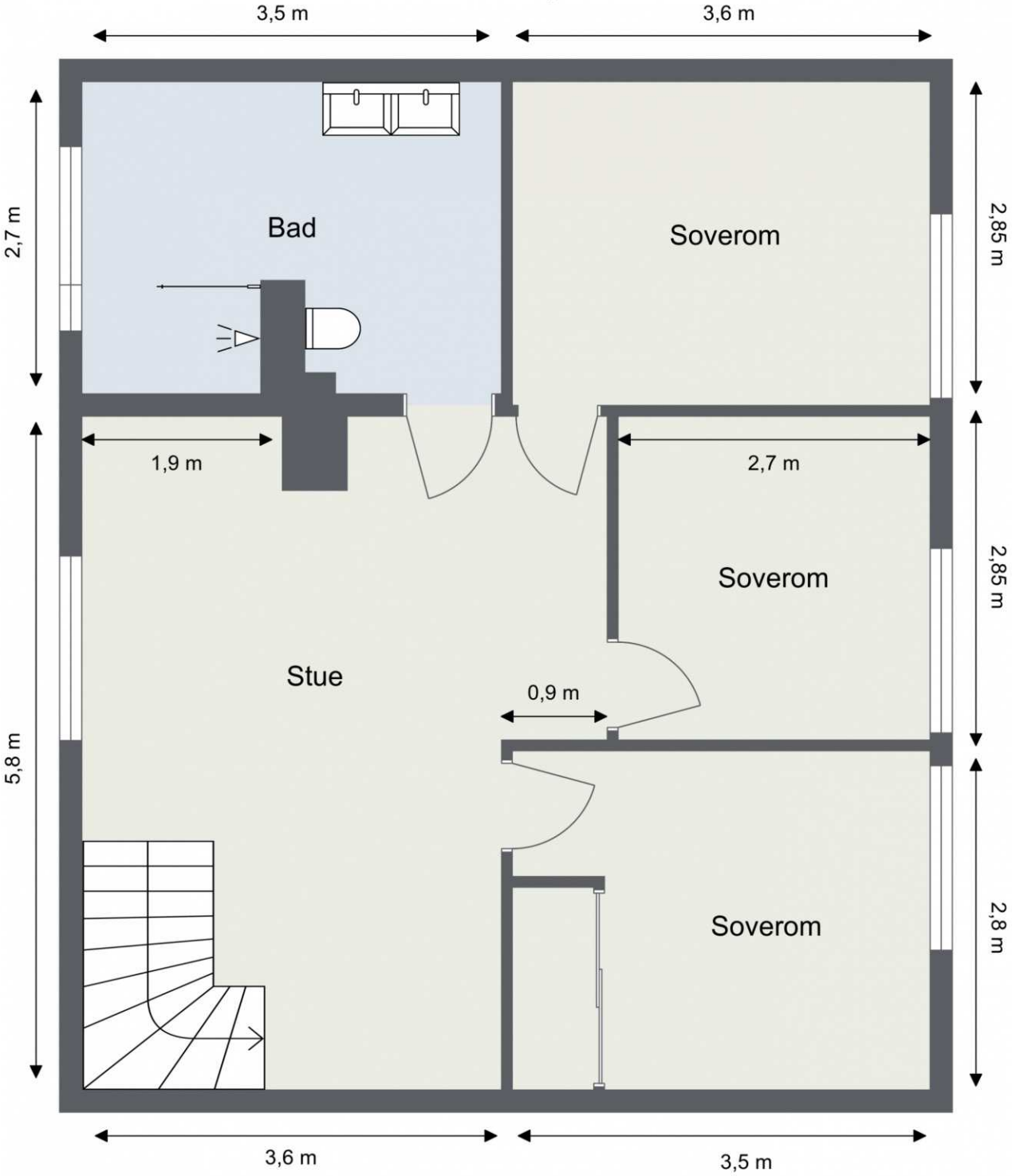
1. Etasje



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

Guristuveien 43

2. etasje



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

EIERSKIFTERAPPORT™

KJEDET ENEBOLIG

Guristuveien 43, 0690 Oslo



ANTALL TG	BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:	
0	TG 0	INGEN AVVIK
10	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
9	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
0	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
3	TG iu	IKKE UNDERSØKT

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.

Takstmann
Gunnar Aardal
Høyenhallveien 5e
0667 Oslo
gunnar@aardaltakst.no
Tlf: 41546966

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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.

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:		Gnr:164, Bnr: 85
Hjemmelshaver:		Erna Ansnes
Seksjonsnr:		
Festenr:		
Andelsnr:		
Tomt:		170,4 m²
Konsesjonsplikt:		Henviser til prospektet.
Adkomst:		OFFENTLIG
Vann:		OFFENTLIG
Avløp:		OFFENTLIG
Regulering:		Boligformål.
Offentl. avg. pr. år:		Henviser til prospektet.
Forsikringsforhold:		Henviser til egenerklæringsskjema.
Ligningsverdi:		Ikke oppgitt.
Byggeår:		1979

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	11.05.2026
Forutsetninger:	Fasadene og hovedtaket ble besiktiget fra bakkenivå og stige, da det ikke forelå tilgjengelig sikkerhetsutstyr(lift, stillas) for arbeider i høyden(HMS krav). Boligen var delvis møblert på befaringsdagen og dette medfører at sofaer, senger, etc vil kunne hindre adkomst til enkelte områder og kan skjule feil og mangler. Boligen er bygget i 1977. Datidens byggestandard vil ikke møte alle dagens krav mtp isolasjon, radon, tetthet, ventilasjon, mm. Kjøper må være inneforstått med at boligen er over 49 år, som vil medføre at enkelte bygningsdeler vil trenge utskifting/vedlikehold.
Oppdragsgiver:	Erna Ansnes.
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2.

OM TOMTEN:

Opparbeidet felles eiet tomt med beplantning, gressplen og steinbelagt.
Felles lekeplass på fellesarealet.
Gåavstand til kollektiv transport og butikker.

OM BYGGEMETODEN:

Kjedet enebolig over to plan, bygget etter forskrifter ved byggeår.
Støpt armert betongsåle på antatt komprmerte masser.
Bindingsverk og etasjeskille av tre.
Utvendig kledd med liggende panel.
Saltakkonstruksjon av tre med kaldt, lagringsloft.
Taket er tekket med korrugerte metallplater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår velholdt og med normal bruksslitasje iht alder.
For nærmere informasjon, les videre i rapporten.

ANNET:

Høyder i boligen:
1 etasje: 2.10 - 2.93 m(skråtak).
2 etasje: 2.10 - 2.98 m(skråtak).

Etasjeskille: det er foretatt stikkmål med laser etter ujevnheter og funnet avvik oppimot 7 mm.

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.
Byggemeldinger og originale tegninger.

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

1 etasje:
Vegger: fliser på badet og deler av vaskerommet.
Øvrige overflater av slette, malte vegger.
Tak: slette, malte platehimlinger med innfelt downlights i deler av stue/kjøkken, bad og i gangen.
Takhøyden i etasjen varierer med nedsenket tak og åpen himling i gangen.
Gulv: fliser i gangen, vaskerom og bad.
Øvrige overflater av parkett.
2 etasje:
Vegger: fliser på badet og strukturpusset brannmur i loftsstuen.
Øvrige overflater av panel, samt slette, malte vegger.
Skyvedørsgarderobe i et av soverommene.
Tak: slett og malt skråtak og nedsenket platehimling med innfelt downlights på badet.
Øvrige overflater av panel og hvite takplater.
Gulv: fliser på badet.
Gulvbord av antatt furu og laminatgulv i soverommene.
2-stavs parkett i loftsstuen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Original sykkelbod ble omgjort til vaskerom i 2002 og ny sykkelbod ble etablert.
Eier opplyser om svak isoleringevne i ytterveggen ved vaskerommet.
Det er ikke fremlagt kontroll av pipeløp og ildsted.
Dette anbefales utført minst hvert 4 år.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

2024 - nytt tak inkludert undertak og beslag.
2020 - nytt kjøkken.
2018 - oppgradert bad i 1 og 2 etasje.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1 etasje	76			32
2 etasje	64			
Utvendig bod		4		
SUM BYGNING	140	4		32
SUM BRA	144			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

1 etasje: gang, vaskerom, bad og stue med åpent kjøkken.
2 etasje: trapperom/loftsstue, bad og 3 stk soverom.

BRA-e:

Utvendig bod.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingene er utført med laser og ihht NS 3940:2023/AC.
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.

GARASJE / UTHUS:

Garasjeplass i felles eiet garasjerekke.
15 m², fjernstyrt leddport og el billader.
Støpt betonggulv. Vegger og tak av trekonstruksjoner. Kledd med gipsplater innvendig.
Lagringsplass i taket.
Eget sameie.

Utvendig bod ved inngangen til boligen med innlagt strøm.
Målbart areal på 4.2 m². Gulvarealet er målt til 6.8 m².

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

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

20/05/2026

Gunnar Aardal

Gunnar Aardal

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

Pusset grunnmurer av betong.

Merknader:



Liten del av grunnmuren er synlig over terrenget.

Derfor ikke mulig å kontrollere grunnmuren tilstrekkelig.
Ingen synlig grunnmursplast.
Dreneringen er fra byggeår. Antatt levetid på drenering er 20 - 60 år.

Det er registrert sprekker ved grunnmuren på tilbygget.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenget er tilnærmet flatt rundt hele boligen.

Merknader:

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren.
Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.
Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.
Det er fall mot bygningen enkelte steder.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

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

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Boligen har liggende utvendig kledning.
Yttervegg oppført som bindingsverk etter gjeldene forskrifter ved byggeår.

Merknader:



Kledningen ligger for nærme terrenget enkelte steder iht dagens forskrifter og krav.
Ikke mulig å kontrollere lufting fullstendig uten demontering av panel.
Det er utført stikktaking og målt etter fukt, uten å finne forhøyede verdier på kledningen.
Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk.
Det må på generelt grunnlag påregnes at eldre trebygninger har noe skjevheter.
Det er registrert sprekker på kledningen enkelte steder.
Kledningen på sørveggen er byttet i 2017, i følge eier.
Høy alder på isolasjon, dampsperre, vindsperre og kledning, ved deler av boligen.
Boligen tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet og isolering.
Kledningen ligger for nærme terrenget(min. 30 cm)enkelte steder iht dagens forskrifter og krav. Se bilde.

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

---

1 etasje: Horisontalhengslet vindu på kjøkkenet med 2 - lag energiglass og datostemplet 2015.
Øvrige vinduer i etasjen er fastkarms vinduer med 2- lag pressglass og energiglass, datostemplet 2009 og 2010.
Vindu på vaskerommet med 2- lag isolerglass, datostemplet 1978.
Balkongdør med 3 - lag pressglass og datostemplet 2017.
Ytterdør av massiv tre med slette og profilerte fronter. Ukjent alder.
2 etasje: Vertikalhengslede vinduer med 2- lag energiglass og datostemplet 2008 og 2002.
Alle vinduer i boligen er av tre.
Det er installert screens ved vinduer i stue, 1 etasje.
Det er etter befaringen montert nye utvendige beslag av lakkert aluminium, ved vinduer på terrassen.

Merknader:

Det er ikke registrert punktering, men dette kan likevel ikke utelukkes.
Omramming rundt vinduer i 2 etasje ligger ikke tett mot karm(vertikalt).
Anbefalt tettet med fuge. Ukjent tettesjikt mellom vindu og yttervegg.
Balkongdøren subber mot terskelen og bør justeres.
Utover dette er vinduer og dører funksjonstestet tilfredsstillende.
Vinduer har en antatt levetid på 20-60 år, avhengig av vedlikehold.
Vindu på vaskerommet vurderes til Tg 2 pga høy alder og svekket funksjonalitet.

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Saltak konstruksjoner av tre.
Taket er tekket med korrugerte metallplater.

Merknader:

Taket er kun visulet kontrollert fra bakkeplan.
Det forelå ikke forsvarlig tilkomst eller sikring under befaringen.
Tekkingen vurderes ved neste punkt.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2024.

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

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak, renner, nedløp og tekking er byttet i 2024.

Merknader:

Det er lagt nytt undertak i 2024 med papp, lekter og sløyfer, samt ny tekking med metallplater.
I tillegg er renner, nedløp og vindskier byttet.
Det er fremlagt dokumentasjon/beskrivelse på dette.
Taket er kun visulet kontrollert fra bakkeplan.
Det forelå ikke forsvarlig tilkomst under befaringen etter hms krav.

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Kaldt loft i boligen med tilgang fra loftsluke i 2 etasje.
Det er etablert gulv ved ca 35 kvm for lagring.
Høyde opp til mønet er målt til 1.83 meter.



Merknader:

Mindre antatt eldre fuktmerker på treverk ved åpninger.
Det er fuktkontrollert ved enkelte gjennomføringer, uten å finne forhøyede verdier på befaringsdagen.
Takgjennomføringer er en kritisk sone og bør på generelt grunnlag,
kontrolleres jevnlig både innvendig og utvendig.
Lufting antas å være over taket(under tekkingen).

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

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

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Terrasseplatting ved sørsiden av boligen på 32 m².
Bjelkelag av tre med terrassebord som antatt er lagt direkte på terrenget.
Skillevegg av tre mot nabo, med liggende kledningsbord.
Fjernstyrt markise.

Merknader:

Terrassebord er byttet i 2017, i følge eier.

7. Våtrom

7.1 Vaskerom i 1 etasje

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Veggoverflatene er av fliser og malte plater.
Utslagsvask med 1 - greps blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Varmtvannsbereder og sikringsskap er plassert i rommet.

Merknader:

Vaskerom fra ca 2002.
Mindre sprekker i silikonfuger.
Keramiske fliser har en antatt levetid på 10-30 år, avhengig av vedlikehold.
Ukjent vanntett sjikt, antatt smøremembran. Smøremembran har en antatt levetid på 22 år.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.



Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med 300 mm x 360/520 mm skiferfliser.

Merknader:

Ikke kontrollert fullstendig bak overflater pga innredning og hvitevarer.
Keramiske fliser har en antatt levetid på 10 - 30 år, avhengig av vedlikehold.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca 2002.



Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med vannlås.
Ukjent membranløsning.

Merknader:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Iht forskrift til avhendingsloven gis det automatisk Tg 2 ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid.
Det er ikke boret hull, pga vanskelig fremkommelighet.
Det er fuktkontrollert på overflatene i og rundt vaskerommet, uten å finne forhøyede verdier.
Direkte våtsoner på vaskerommet er ved vasken og hele gulvet.
Det er fuktkontrollert på overflatene i og rundt badet, uten å finne forhøyede verdier.
Banemembran har en antatt levetid på 20-30 år.

7.2 Bad i 1 etasje

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

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

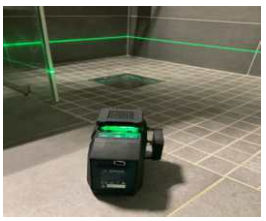
Heldekkende/vegghengt servant med 1 - greps blandebatteri.
Underliggende innredning med en skapdør av slette fronter.
Dusjsonen er adskilt med vegg av aluminium og glass, samt skyvbar glassdør.
Dusjsett med 2 - greps blandebatteri.

Merknader:

Badet er oppgradert i 2018 og det er fremlagt faktura dokumentasjon og beskrivelse.
Badet fremstår velholdt og uten behov for strakstiltak.

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

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



Flislagt gulv med 300 mm x 600 mm.
Nedsenket gulv i dusjsonen som er flislagt med 50 mm x 500 mm fliser.

Merknader:

Terskelhøyden er målt til 8 mm på det laveste.
Iht forskrift og krav skal denne være minimum 15 mm.
Det er nedsenket gulv i dusjsonen på over 10 mm iht forskrift og normer.
Lav terskelhøyde vurderes derfor ikke med behov for utbedring.

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2018.
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.



Plastsluk med vannlås og synlig banemembran under klemringen og bak terskellisten.

Merknader:

Det er fremlagt faktura dokumentasjon og beskrivelse.
I følge beskrivelsen er det benyttet bane/sveisemembran.
Det er ikke mulig å kontrollere membran fullstendig uten å demontere fliser.
Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.
Det er fuktkontrollert på overflatene i og rundt badet, uten å finne forhøyede verdier.

7.3 Bad i 2 etasje

TG 1 7.3.1 Overflate vegger og himling

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

Innredning med laminert benkeplate og underliggende skuffeseksjoner av slette fronter og dempefunksjoner.
2 stk servanter med 1 - greps blandebatterier.
Speil med integrert lys.
Dusjsonen er adskilt med glassvegg.
Dusjsett med 2 - greps blandebatteri.
Elektrisk sensorvifte.

Merknader:

Badet er oppgradert i 2018 og det er fremlagt faktura dokumentasjon og beskrivelse.
Badet fremstår velholdt og uten behov for strakstiltak.

TG 1 7.3.2 Overflate gulv

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



Flislagt gulv med 300 mm x 600 mm fliser.
Nedsenket gulv i dusjsonen.

Merknader:

Terskelhøyden er målt til 10 mm.
Iht forskrift og krav skal denne være minimum 15 mm.
Det er nedsenket gulv i dusjsonen på over 10 mm iht forskrift og normer.
Lav terskelhøyde vurderes derfor ikke som behov for utbedring.

TG 1 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2018.
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.




Hovedsluk av plast med vannlås er plassert på gulvet mellom innredning og toalett.
Hjelpesluk av plast og aluminium av typen veggsluk er plassert i dusjsonen.

Merknader:

I følge vedlagt beskrivelse er det benyttet bane/sveisemembran.
Det er ikke mulig å kontrollere membran fullstendig uten å demontere fliser.
Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.
Det er boret hull og fuktkontrollert, samt på overflatene i og rundt badet.
Dette uten å finne forhøyede verdier.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken i 1 etasje

TG 1 8.1 Kjøkken i 1 etasje

Vanninstallasjonen er fra 2020 og ukjent år.
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken med benke, over og høyskap.
Profilerte fronter og glassfelt.
Benkeplater av heltre og integrerte hvitevarer.
Kvartskomposittt vask med 1 - greps blandebatteri og avrenningsplate.
Ventilator med kullfilter.
Det er installert automatisk lekkasjestopper/varsler til oppvaskmaskinen og komfyrvakt til platetoppen iht dagens forskrifter og krav.



Merknader:

Kjøkkenet er fra 2020 og utført av faglærte. Dette i følge eier.
Innredningen fremstår uten merkbare skader og med normal bruksslitasje iht alder.

9. Rom under terreng

9.1 nei

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2002, 2018, 2020 og ukjent år.
Hovedstoppekranen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.



Synlige vannledninger av rør i rørsystem(plast) og kobber.
Synlige avløpsrør av plast og Ma rør(gråjern).
Stoppekraner i fordelerskap på badet i 2 etasje.

Merknader:

Hovedstoppekran ble ikke lokalisert under befaringen.
Hovedstoppekranen er merket nr 4 og er plassert ved bolig nr 45.
Slukene ved bad og vaskerommet i 1 etasje er tilkoblet hverandre.
Avløpsrør er byttet i 2020.
Det er ikke registrert spalt(kun wc bad 2 etasje) eller inspeksjonsmulighet fra innebygget sisterner.
Spalte fra innebygget sisterner etableres for at eventuelt lekkasjevann skal kunne renne mot sluk. 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.
Det er ikke fremlagt tilstrekklig dokumentasjon.
Iht forskrift til avhendingsloven, gis det automatisk Tg 2 ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2002.

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.



Varmtvannsbereder på ca 200 liter er plassert på vaskerommet.
Opphengt på veggen med ekspansjonskar.

Merknader:

Berederen er plassert i rom med sluk og trenger derfor ikke lekkasjesikring.
Beredere av stål har en antatt levetid på 20-40 år.
Sikkerhetsventil til beredere har en antatt en antatt levetid på 15-30 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Varmekilder i boligen er elektriske panelovner, peis, varme i gulvene i våtrom og i gangen ved 1 etasje.

Merknader:

Varmekilder er ikke funksjonstestet.

TG 2 10.5 Ventilasjon

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

Naturlig ventilasjon i boligen iht forskriften ved byggeår.
Oppdriftsventilasjon via pipeløp ved bad i 1 etasje.
Elektrisk sensorvifte ved bad i 2 etasje.
Naturlig avtrekk med veggventil ut av ytterveggen ved vaskerommet i 1 etasje.
Ventilator med kullfilter på kjøkkenet.

Merknader:

Det er ikke registrert tilstrekkelig veggventiler i 1 etasje og stue i 2 etasje.
Dette gir svak friskluftstilførsel. Det anbefales etablert flere veggventiler.
Det er ikke tilluftsspalte ved dør til vaskerommet. Dette anbefales etablert.
Kun naturlig avtrekk på vaskerommet. Det anbefales etablert elektrisk vifte med avtrekk ut av vegg.
Ventilator med kullfilter er ikke iht dagens forskrifter.
Det anbefales etablert mekanisk ventilator med avtrekk ut av vegg.
Å lede baderomsavtrekk inn i et eksisterende pipeløp frarådes generelt.
Fuktig luft kan føre til kondens, skade av teglstein.
Det kan også skape overtrykk i pipen slik at farlig røyk presses inn i boligen.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 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 finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.
Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert på vaskerommet i 1 etasje.
Hovedsikring på 3x40 ampere og 20 stk kurser.

Merknader:

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



EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
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 i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Original sykkelbod ble omgjort til vaskerom i 2002.
Det er ikke fremlagt tegninger og dokumentasjon på dette.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Drenering.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Dreneringen har passert antatt levetid og har svekket femtidig funksjon. Manglende(ikke synlig) grunnmursplater/plast, fuktsikring av grunnmur.
1.3	Terrengforhold
	Tg2 vurderes da det er tilnærmet flatt rundt hele boligen og fall mot boligen enkelte steder.
2.1	Yttervegger
	Kledningen ved deler av boligen ligger for nærme terrenget iht dagens forskrifter og krav. Høy alder på isolasjon, dampsperre, vindsperre og kledning, ved deler av boligen. Boligen tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet og isolering.
7.1.1	Vaskerom i 1 etasje Overflate vegger og himling
	Flisene har passert antatt levetid. Usikker fremtidig funksjon på tettesjikt.
7.1.2	Vaskerom i 1 etasje Overflate gulv
	Flisene har passert over halvparten av antatt levetid og har usikker fremtidig funksjon.
7.1.3	Vaskerom i 1 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Membranen har passert over halvparten av antatt levetid og har usikker fremtidig funksjon.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Manglende spalte og inspeksjonsmulighet ved innebygget sisterner. Utilstrekkelig dokumentasjon.
10.2	Varmtvannsbereder
	Bereder og sikkerhetsventil har passert over halvparten av antatt levetid.
10.5	Ventilasjon

	Ikke tilstrekkelig friskluftstilførsel/tilluft ved deler av boligen, iht dagens forskrifter og krav. Ikke tilstrekkelig avtrekk på vaskerommet og kjøkken iht dagens forskrifter og krav. Avtrekk i pipeløpet.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première

Oppdragsnr.
183260023

Selger 1 navn
Erna Ansnes

Gateadresse
Guristuveien 43

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: 1996

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 29

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 17206115

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: 183260023

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bademiljø renoverte begge baderommene i 2018. Jeg har dokumentasjonen.

Arbeid utført av: Bademiljøexperten AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Membran ble påført og nye sluker lagt inn i begge badene.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskrivelse: Avløpsrøret fra toalettet i andre etg ble flyttet for å gjøre bedre plass og tilpasses kjøkkenskap

Arbeid utført av: Nordengen VVS AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skjeggkre ble oppdaget i fjor, og da ble prosess med skadedyrfirma og forsikringsselskap iverksatt.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Prosess med skadedyrfirma og forsikringsselskap ble satt igangsatt i fjor.

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

Svar: Nei

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

Beskrivelse: Boligen har garasjeplass i felles garasjeanlegg

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

Document reference: 183260023

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet bordkledning på husets sørside og bygde terrasse i 2017.
Arbeid utført av	Spikeren Bygg AS Oslo

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

Beskrivelse	Radonmåling er utført to ganger med ca 10 års mellomrom

21.1 Radonmåling

År	2010
Verdi	ga ikke utslag

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183260023

Tilleggskommentar

Det ble lagt nytt tak på hovedhuset i 2024. Det ble ikke lagt nytt tak på sykkelboden (9,5 m2) tilknytning til inngangen Peisen var opprinnelig basert på oljefyring. Oljefyren ble avviklet i 1996. Peisen har vær lite brukt til fyring, og den gir ikke jevn og god varme i huset.

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: 183260023

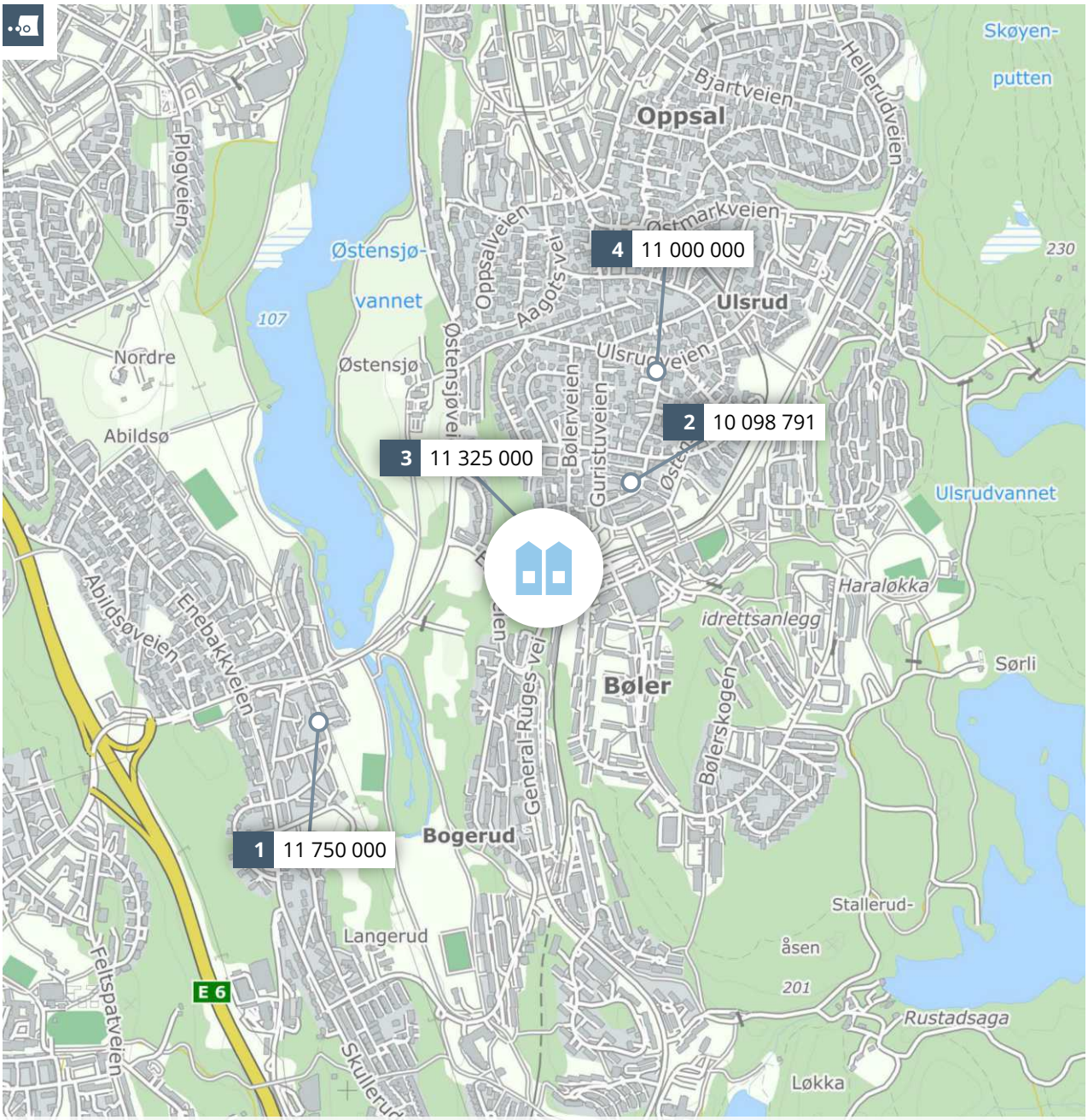
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erna Ansnes	694267af81100fdc29e9f0 2b85e1a29281b5f590	06.02.2026 17:52:22 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 183260023

- 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
GURISTUVEIEN 43

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 30.05.2026

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

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Guristuveien 43, 0690 OSLO

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1977

GNR 164 BNR 85 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BØLERSLETTA

Verdivurdert til

10 900 000

-	10 900 000	77 857
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	140 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					170 m²	
Byggeår					1977	

Fellesutgifter	1 000
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Langerudsvingen 3 F					24.03.2026	10 200 000	**11 750 000**	0	11 750 000	**77 303**
	152 m²	1949	130 m²	3 sov							
2	Bølersletta 5 C					04.05.2026	8 600 000	**9 950 000**	148 791	10 098 791	**78 897**
	128 m²	1959	24,4 daa	4 sov							
3	Guristuveien 67					05.05.2026	9 990 000	**11 325 000**	0	11 325 000	**89 881**
	126 m²	1979	339 m²	5 sov							
4	Ulsrudveien 25 B					05.05.2026	9 750 000	**11 000 000**	0	11 000 000	**86 614**
	127 m²	1954	543 m²	3 sov							

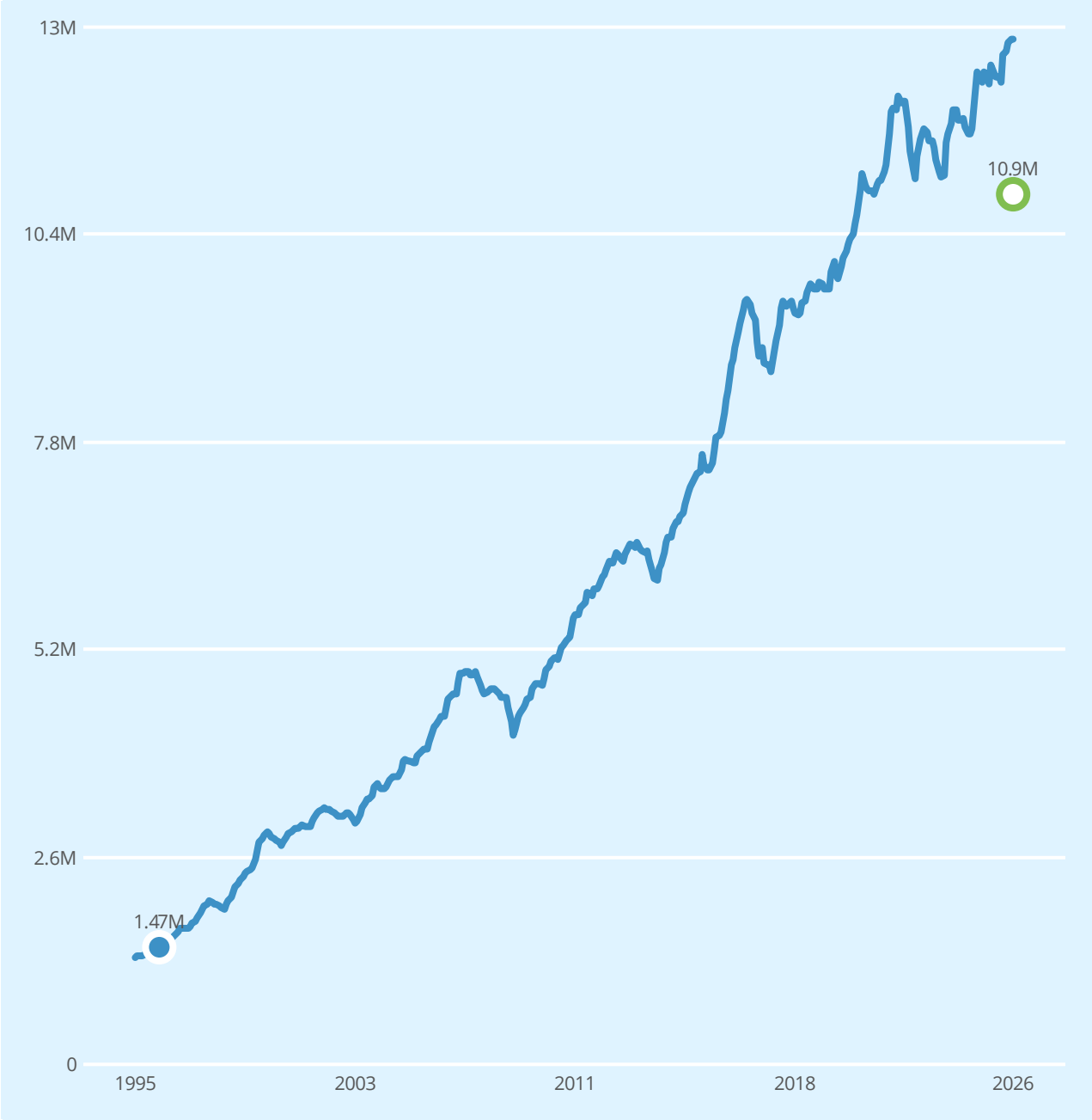
Arkitekttegnet og innholdsrikt rekkehus på 140m² over to plan. Solrike uteplasser, to bad og garasje. Meget barnevennlig

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
15.08.1996		15.08.1996	-	1 470 000	-	1 470 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. estimat er feil

Rekkehus til salgs i 690 OSLO nå

Ingen rekkehus til salgs nå

Rekkehus solgt i 690 OSLO siste 12 mnd

10
rekkehus solgt

9.8M
9.5M
9 422 000 Salgspris i snitt
9 213 000 Prisantydning i snitt
8.9M
8.6M

Solgt i snitt i løpet av
10
dager

for 2.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

77 857 Guristuveien 43 Totalpris 10 900 000

74 758 Østensjø bydel i snitt siste 12 mnd

73 497 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

enova

Energiattest



Adresse **Guristuveien 43, 0690 OSLO**	
Dato for energimerking **20.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-298580**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80811691**
Gårdsnummer **164**	Bruksnummer **85**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1977**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **144,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **144,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

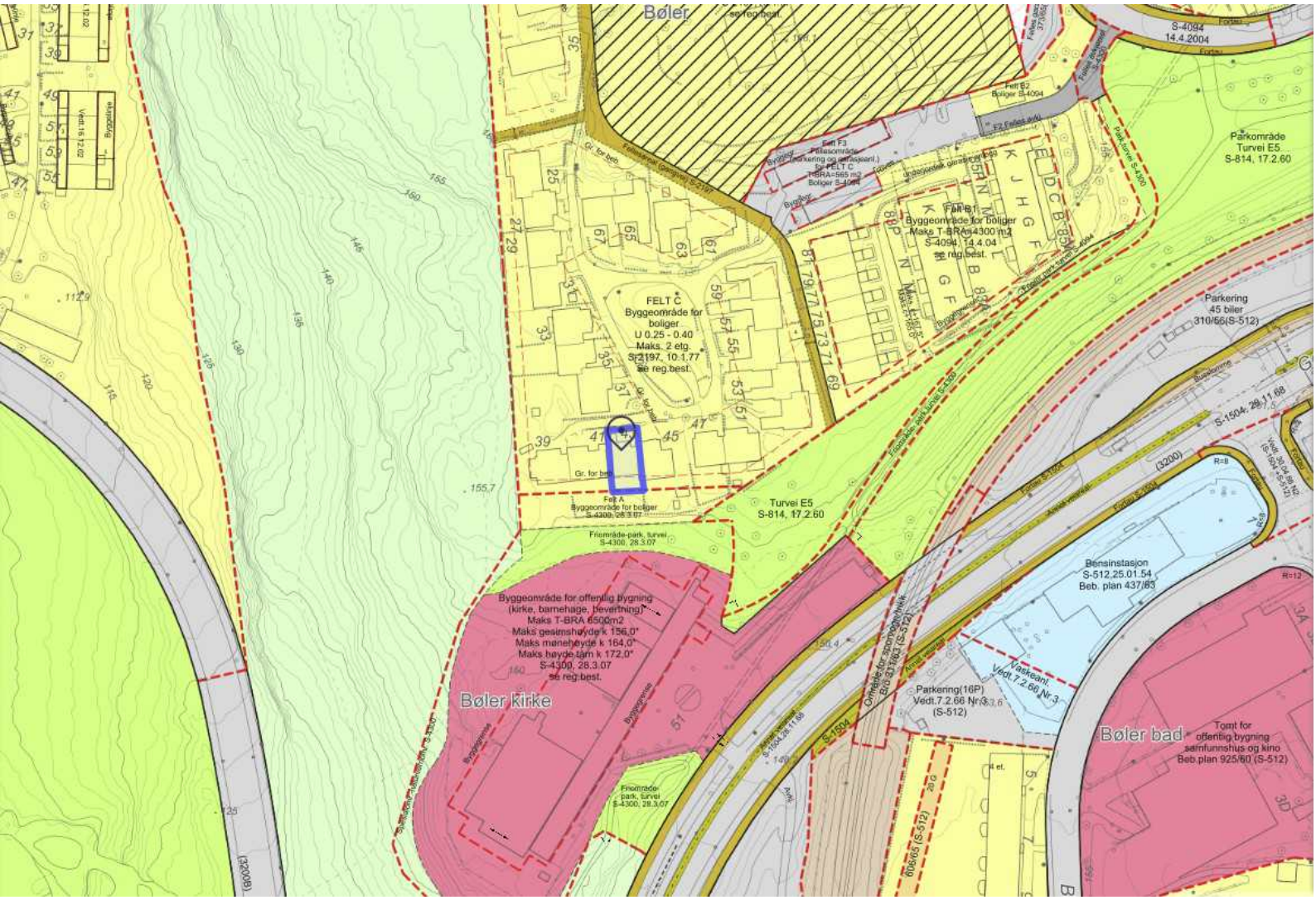
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **231,13 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

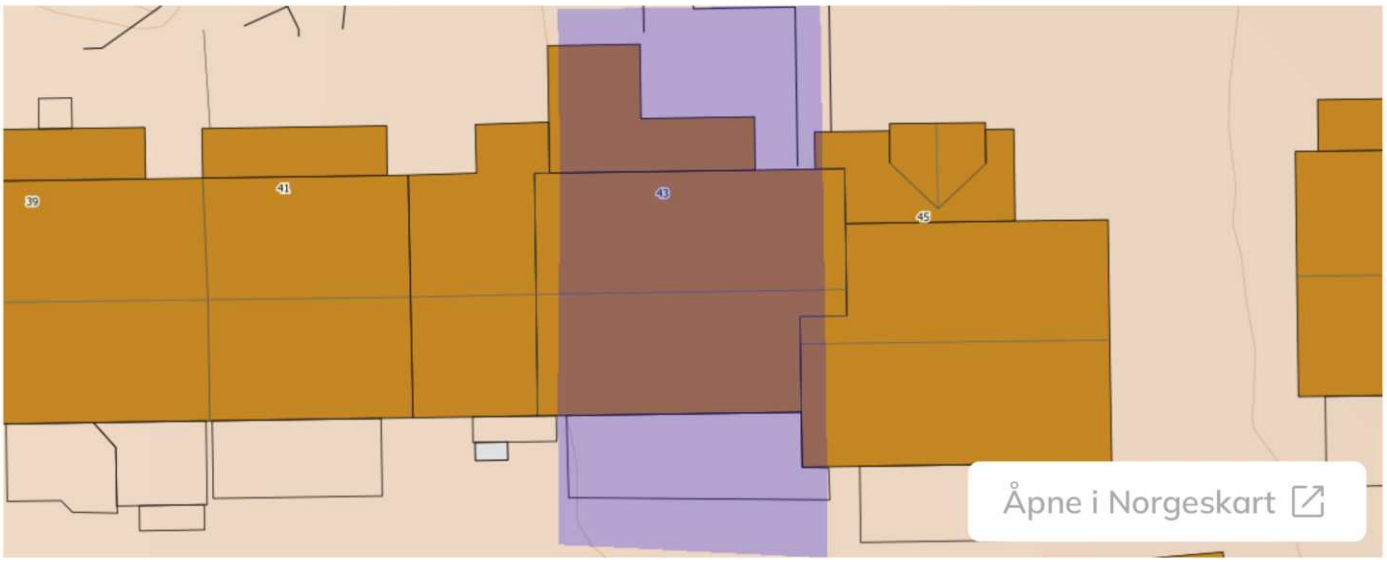
Pr. KVM pr. år **231,13 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **33 282 kWh**


Bøler
se reg.best.
S-4084
14.4.2004
Felt B2
Boliger S-4094
Felt F3
Bilasområde
(Parkering og garasjeanl.)
Felt C
T-BRA=565 m2
Boliger S-4094
Felt B1
Byggeområde for boliger
Maks T-BRA 4300 m2
S-4094, 14.4.04
se reg.best.
Parkområde
Turvei E5
S-814, 17.2.60
Parkering
45 biler
310/56(S-512)
FELT C
Byggeområde for
boliger
U 0.25 - 0.40
Maks. 2 etg.
S-2197, 10.1.77
se reg.best.
Felt A
Byggeområde for boliger
S-4300, 28.3.07
Turvei E5
S-814, 17.2.60
Friområde-park, turvei
S-4300, 28.3.07
Byggeområde for offentlig bygning
(kirke, barnehage, bevertning)
Maks T-BRA 6500m2
Maks gesimshøyde k 156,0*
Maks mønehøyde k 164,0*
Maks høyde tårn k 172,0*
S-4300, 28.3.07
se reg.best.
Bøler kirke
Bensinstasjon
S-512,25.01.54
Beb. plan 437/83
Parkering(16P)
Vedt.7.2.66 Nr.3
(S-512)
Vaskeanl.
Vedt.7.2.66 Nr.3
Bøler bad
Tomt for
offentlig bygning
samfunnshus og kino
Beb.plan 925/60 (S-512)
Turvei
S-1504
S-1504, 29.11.68
(3200)
R=8
R=12
606/65 (S-512)

Guristuveien 43

0690 Oslo, Oslo Kommune

Skriv ut
Søk på nytt



Nøkkelinfo

Matrikkelnummer

0301-164/85

Type eiendom

Grunneiendom

Eiendomsareal

170,4 m²

Informasjon fra grunnboken

Grunnboken er et offentlig register over tinglyste rettigheter og heftelser i fast eiendom og borettslagsandeler. Den aktive grunnboksutskriften viser hva som er tinglyst på tidspunktet du henter informasjonen. Les mer om grunnboken . For å se innholdet i det som er tinglyst kan du bestille en attestert kopi av dokumentet i vårt bestillingsskjema .

Vis aktiv grunnboksutskrift

Mer eiendomsinformasjon

Eiendom

Kommune	0301 Oslo
Gårdsnummer	164
Bruksnummer	85
Festegrunner	Nei
Seksjonert	Nei
Bruksnavn	
Tinglyst	Ja

Koordinater	6645738 267272 (32633)
Historisk oppgitt areal	171 m^2
Arealmerknad	
Under sammenslåing	Nei
Grunnforurensing	Nei
Kulturminner	Nei
MUF	Nei
Grunnerverv	Nei
Jordskifte krevd	Nei

Adresser (1)

Adresse	Postnummerområde	Grunnkrets	Kirkesokn	Valgkrets
Guristuveien 43	0690 OSLO	Bølersletta	Bøler	Ulsrud videregående skole

Adresser på eiendommen

Bygninger (1)

Alle

Bygningsnummer	Type	Status	Sefrak	Fredet
80811691	131 - Rekkehus	Tatt i bruk	Nei	Nei

Bygninger på eiendommen

Teiger (1)

Type	Koordinater	Areal	Merknader
Eiendomsteig	6645738 267272 (32633)	170,4 m^2	

Teiger på eiendommen

Eier du denne eiendommen?

Som eier eller fester kan du se opplysninger om bygningene og bruksenhetene på eiendommen. Logg inn og se mine eiendommer

Kartverket

Kontakt oss

Telefon: 32 11 80 00

Epost: post@kartverket.no

Kontaktinfo og adresser

Informasjon

Cookieerklæring

Personvernerklæring

Tilgjengelighetserklæring

Protokoll fra årsmøte i Bølertunet Vel og Bølertunet Garasjesameie 8. april

Til stede: Kari Haga, Tone Auli, Dag Auli, Henrik Sørsdahl, Une Bastholm, Jan Lang-Ree, Ole Johan Berg, Arne Hermansen, Marit Hermansen, Tone Schumann, Turid Barth Pettersen, Erling Pettersen, Knut Helge Midtbø, Knut Persson, Henny Persson, Tore Berg, Christine Svendsen og Erna Ansnes

Følgende saker ble behandlet:

1) **Godkjenning av innkalling, dagsorden, valg av møteleder og to beboere til å underskrive protokollen**

   Vedtak: Det var ingen merknader til innkallingen. Erna Ansnes ble valgt som møteleder. Une Bastholm og Marit Hermansen ble valgt til å skrive under protokollen.

2) **Årsberetning**
   Det var ingen merknader eller kommentarer til årsberetningen.

   Vedtak: Årsberetningen ble godkjent

3) **Regnskap for 2024**
   Kassereren gjennomgikk postene i regnskapet. Det var ingen spørsmål eller kommentarer.

   Vedtak: Regnskapet for 2024 ble godkjent.

4) **Budsjett for 2025**
   Budsjettet ble gjennomgått av kassereren. Det ble stilt spørsmål om hva forsikringen av garasjene omfatter.

   Vedtak: Budsjettpost som gjelder andel fra beboerne ble vedtatt til kr 297.000. Det tilsvarer kr 13.500 pr husstand. Herav er a konto kr 3.000 innkalt med frist 31.mars. De tre neste terminer a kr 3.500 hver forfaller 31.5., 31.8. og 31.10. Styret vil komme tilbake med svar på spørsmålet om hva garasjeforsikringen omfatter.

5) **Valg av styre og revisor**
   Styret har ikke mottatt forslag på andre kandidater til styret enn den utsendte innstillingen fra styret.

   Ole-Johan Berg og Joachim Rønnevik er valgt for perioden 2024 – 2026.

Vedtak: Erna Ansnes ble enstemmig valgt som leder (1 år), Tore Berg ble enstemmig valgt som kasserer (2 år) og Christine Svendsen og Arild Langenes ble begge enstemmig valgt som styremedlemmer (2 år). Som revisor ble Jan Lang-Ree enstemmig valgt (1 år).

Protokollen godkjent elektronisk pr e-post 12.4.2025

Marit Hermansen Une Aina Bastholm

VEDTEKTER FOR BØLERTUNET GARASJESAMEIE

Vedtatt på sameiermøte den 3. November 2015.

1 Vedtekter og sameieavtale
Disse vedtektene gjelder som sameieavtale for sameiet i eiendommen gnr. 164, bnr. 257 i Oslo kommune. Den enkelte sameiers ideelle andel i eiendommen uttrykkes i en brøk.

2 Bølertunet Garasjesameie
Bølertunet Garasjesameie er et tingsrettslig sameie med org. nr. 990 673 829, heretter kalt Sameiet. Sameiet består av de som til enhver tid er eier av gnr. 164, bnr. 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96 og 97 i Oslo kommune. Hver sameier eier 1/22 av eiendommen og bygningsmassen.

3 Formål
Sameiets formål er å forestå drift og forvaltning av gnr. 164, bnr. 257 i Oslo kommune, herunder garasjeanlegg med 22 parkeringsplasser og 10 gjesteparkeringsplasser, samt ivareta sameiers fellesinteresser i saker som vedrører bomiljøet.

4 Bruk av eiendommen
Hver sameier har eksklusiv rett til å bruke en garasjeplass. Gjesteparkering disponeres i fellesskap.

Sameier har rett til å overlate bruksretten til andre/leie ut garasjeplass. Overlating av bruksrett/utleie skal godkjennes av styret. Styret kan nekte å gi godkjenning dersom det foreligger saklig grunn.

5 Rettslig rådighet
Sameieandelen ligger til fast eiendom, jf. vedtektene punkt 2, og sameieandel kan verken avhendes eller pantsettes uten sammen med eiendommen.

6 Drift og vedlikehold
Drift og vedlikehold av eiendom og bygningsmasse besørges og bekostes av sameiet. Sameiet sørger for nødvendig forsikring. Bygningsmassen skal ha enhetlig farge og utforming.

Renhold og opprydding m.v. etter egen bruk besørges av den enkelte sameier for egen regning.

7 Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte sameiers bruk, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte sameier eller etter forbruk.

Den enkelte sameier skal betale et akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan benyttes til avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

8 Sameiermøte

8.1 Sameiermøtets myndighet

Den øverste myndigheten i sameiet utøves av sameiermøtet.

8.2 Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet

Flertallet regnes etter sameiebrøken. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

1. Faktisk endring av eiendommen som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Rettslige disposisjoner over eiendommen som går ut over vanlig forvaltning.
3. Endring av vedtektene.
4. Oppløsning av sameiet, se punkt 12.

Med tilslutning fra samtlige sameierne kan det fastsettes i vedtektene at sameierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer, hvorav den ene er styreleder.

8.3. Møte

Alle sameierne har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake. Sameier har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til møtet dersom sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Ordinært sameiermøte skal avholdes innen utgangen av april hvert år. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst tre sameiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8.4 Innkalling til møte

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst 14 dager.

Innkallingen skal være skriftlig, og bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Sameiermøte skal avholdes innen utgangen av april hvert år.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen fristen.

8.5 Hvilke saker sameiermøtet kan og skal behandle

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet:

1. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår, samt
2. Velge styremedlemmer.

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

8.6 Møteledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styreleder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder.

Det skal under møteleders ansvar utarbeides protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst én sameier som velges av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

9 Styre

9.1 Valg av styre

Sameiet skal ha et styre på fem medlemmer. Styreleder velges særskilt. Styreleder velges for ett år, andre styremedlemmer velges for to år.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem – etter å ha gitt rimelig forhåndsvarsel – rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall vedta å fjerne medlem av styret.

9.2 Styremøter

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

Styremøtet ledes av styreleder. Er styreleder ikke til stede, velger styret en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

9.3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for drift og vedlikehold av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan treffe alle beslutninger som ikke etter lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

9.4 Styrets beslutningsmyndighet

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

10 Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i sameiermøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

Et styremedlem må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

11 Hvem forplikter sameiet utad

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret.

12 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

13 Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

14 Oppløsning

Det kan vedtas med to tredjedels flertall at sameiet skal oppløses. Oppløsning gjennomføres ved at styret besørger eiendom med bebyggelse solgt. Ved gyldig sameievedtak om oppløsning, plikter samtlige sameiere (jf. vedtektene punkt 2) å undertegne på skjøte og en erklæring om at realtilknytningen til den enkelte eiendom oppheves.

15 Sameieloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i sameieloven (lov 18.06. 1965 nr. 6), går vedtektsbestemmelser foran. Forhold som ikke er regulert i vedtektene, reguleres av sameieloven.

VEDTEKTER
FOR
BØLERTUNET VEL.

§ 1.

Foreningens navn er Bølertunet Vel.

§ 2.

Velforeningens formål er å forestå drift, vedlikehold og forvaltning av fellesarealet, gnr. 164, bnr. 101 i Oslo kommune samt å ivareta medlemmenes fellesinteresser i saker som vedrører deres eiendommer og bomiljø.

§ 3.

Eiere av gnr. 164, bnr. 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96 og 97 i Oslo kommune har rett og plikt til å være medlem av velforeningen. Medlemskapet følger eiendommene.

§ 4.

Velforeningen skal ha et styre på 5 medlemmer. Tjenestetiden er 2 år. For styrets leder er tjenestetiden 1 år. Foruten styre skal foreningen ha kasserer med tjenestetid 2 år og revisor med tjenestetid 1 år.

Foreningens styre, kasserer og revisor velges av generalforsamlingen, som også velger styrets leder. Med unntak av revisor må de valgte være medlemmer av foreningen.

Styret er beslutningsdyktig når et flertall av styremedlemmene, deriblant styrets leder er tilstede. Som styrets beslutninger gjelder det som et flertall av de møtende medlemmer har stemt for. Ved eventuell stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme. Styret fører referat fra møtene.

§ 5.

Generalforsamlingen fastsetter medlemskontingenten.

§ 6.

Velforeningens øverste myndighet er generalforsamlingen, som avholdes hvert år senest innen 30. juni. Tid og sted bestemmes av styret som innkaller medlemmer ved skriftlig innkalling. Innkallingsfristen er minst 14 dager. Kun saker som er angitt i innkallingen kan behandles på

generalforsamlingen. Generalforsamlingen ledes av en møteleder, som velges av og blant de fremmøtte medlemmer. Som generalforsamlingens beslutninger gjelder det som et flertall av de møtende medlemmer har stemt for. Ved eventuell stemmelikhet har møtelederen dobbeltstemme.

§ 7.

Eventuelle endringer i vedtektene må avgjøres av generalforsamlingen og som generalforsamlingens beslutninger gjelder det som et flertall av de møtende medlemmer har stemt for. Ved eventuell stemmelikhet har møtelederen dobbeltstemme.

§ 8.

Nærværende vedtekter godkjent i generalforsamling den 24. april 2003.

Bølertunet Vel og Bølertunet Garasjesameie

Resultat- og balanseregnskap

NOTE	INNTEKTER OG KOSTNADER	2024 Faktisk	*2024 Budsjett*	2023 Faktisk	*2025 Budsjett*
1	Innbetalt velavgift	297 000	*297 000*	297 000	*297 000*
	Sum inntekter	**297 000**	***297 000***	**297 000**	***297 000***
	Kostnader garasjene				
2,3	Kostnader garasjene (brutto)	46 715		60 553	
3	*Innbetalt for bruk el-ladere, til fradrag*	-31 653		-35 810	
2,3	Kostnader garasjene (netto)	15 062	*30 000*	24 743	*25 000*
	Kostnader velet/fellesarealet				
4	Telia - kostnader TV og Bredbånd	174 220	*120 000*	110 705	*125 000*
4	Vaktmesterkompaniet brøyting/strøing (brutto)	96 888		98 768	
5	*Andel Guristuveien Borettslag*	-24 222		-24 692	
4,5	Kostnader Vaktmesterkompaniet (netto)	72 666	*80 000*	74 076	*80 000*
	Vedlikehold ol - generelt	57 296	*50 000*	25 356	*50 000*
6	Vedlikehold utvendige stoppekraner	0	-	25 987	-
7	Diverse (årsmøte, sommer-/julearr., kontingenter)	14 153	*15 000*	13 224	*15 000*
	Kostnader velet/fellesarealet	318 335	265 000	249 348	270 000
	Sum kostnader BT Vel/Garasjesameie	**333 397**	***295 000***	**274 091**	***295 000***
8	**ÅRSRESULTAT**	**-36 397**	***2 000***	**22 909**	***2 000***

	EIENDELER			
	DnB bankinnskudd	38 526		10 103
	Telia - forskuddbetalt H1	0		57 574
	Utestående (innbet 2025)	9 414		16 660
	Garasjene, kostpris	1 640 000		1 640 000
	Sum eiendeler 31.12.	**1 687 940**		**1 724 337**
	EGENKAPITAL			
	Egenkapital 1.1.	1 724 337		1 701 428
	Årets uderskudd (overskudd 2023)	-36 397		22 909
	Sum egenkapital 31.12.	**1 687 940**		**1 724 337**

Bølertunet, 11. mars 2025

Erna Ansnes
leder

Tore Berg
kasserer

Jan Lang-Ree
revisor

Bølertunet Vel/Bølertunet Garasjesameie - Noter til regnskapet 2024

Note 0 Generelt

Regnskapet for Bølertunet omfatter inntekter, kostnader, eiendeler, gjeld og egenkapital for Bølertunet Vel og Bølertunet Garasjesameie.

Bølertunet Vel er hjemmelshaver til fellesarealet – Gnr/bnr 164/101. Eiendommen er bokført til kr 0 og det er ingen gjeld på eiendommen. Bølertunet Vel er ikke registrert med org.nr. i offentlig register.
Bølertunet Garasjesameie er et tingsrettslig sameie, registrert i Enhetsregisteret under org.nr. 990 673 829. Sameiet er hjemmelshaver til garasjene med Gnr/bnr 164/257. Garasjene er bokført til anskaffelseskost (kr 1.640.000) og avskrives ikke. Ingen gjeld på garasjene. Bølertunet sin bankkonto i DnB er registrert på garasjesameiet sitt org.nr, og benyttes til alle inn- og utbetalinger for de 2 enheter.

Note 1 velavgift

Det er innkalt og innbetalt samlet kr 297.000 i velavgift. Dette tilsvarer kr 13.500 per husstand, fordelt over 4 terminer.

Note 2 kostnader garasjene – forsikring og annet (ikke strøm, se note 3)

Av totalkostnaden utgjør forsikring kr 10.162) (for 2023 kr 9.640). Garasjene er forsikret i If. I 2023 er også betalt kr 5.431 for arbeid med utbedring av feil med sikringsskap.

Note 3 kostnader garasjene – strøm

Strømkostnader inkl målerkostnader utgjør totalt kr 36.593 (2023 kr 50.913). Beløpene er etter godskrevet strømstøtte. Brukere som benytter strøm til lading av elbil har innbetalt kr 31.653 (2023 kr 35.810). Restbeløpet (kr 15.062) er forsikring grasjer og felles andel for strøm som benyttes til fellesarealene.

Note 4 kostnader velet/fellesområdet

Bølertunet har avtale med Telia om TV og Bredbånd. Bølertunet har inngått avtale med Vaktmesterkompaniet om brøyting/strøing og feiing av fellesarealene. Avtale med Telia har forfall i desember, og dekker perioden til 30.6. 2025. Tilsvarende gjelder Vaktmesterkompaniet som fakturerer oss på forskudd for brøytesesongen 2024/2025.

Note 5 kostnader velet/fellesområdet – avtale med Guristuveien Borettslag

Bølertunet har avtale med Guristuveien Borettslag om at de dekker 50% av halve kostnaden for avtalen omtalt i note 4. Deres andel inkl beløp innbetalt påfølgende år er ført til fradrag i regnskapet. Jfr fordring.

Note 6 vedlikehold, herunder skifte av utvendige stoppekraner (gjelder 2023)

Arbeidet med skifte av stoppekraner ble sluttført i 2022, men faktura først mottatt i februar 2023. I regnskapet for 2022 ble avsatt kr 120.000 som anslag på kostnaden. Faktura er i 2023 betalt med beløp tilsvarende avsetningen. I tillegg er betalt ytterligere kr 25.987 for arbeidet med stoppekraner.

Note 7 diverse

Heri inngår kostnader til tunfest, julemarkering, leie av lokale årsmøte, gaver til avtroppende styremedlemmer, kontingent div foreninger, bankgebyrer.

Note 8 Årets overskudd

Årets underskudd kr 36.397 (i 2023 overskudd kr 22.909) føres mot egenkapitalen

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

SO/GS

KOPI

Oslo, den 23.10.1981

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.164,bnr.86, Guristuveien 45, Oslo 6

Journalnr.
77/2987

Avsluttende synsforretning
19.8.1981

Arbeidets art
Nybygg

Bygningens art
Del av rekkehus

Byggherre
Kjell Giske, Guristuveien 45, Oslo 6

Byggemelder
Ark. Karlsen og Westbø, Ilen, 1464 Fagerstrand

Ansvarshavende
Siv.ing. Inge N. Dolve, Blindernveien 7, Oslo 3

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

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.

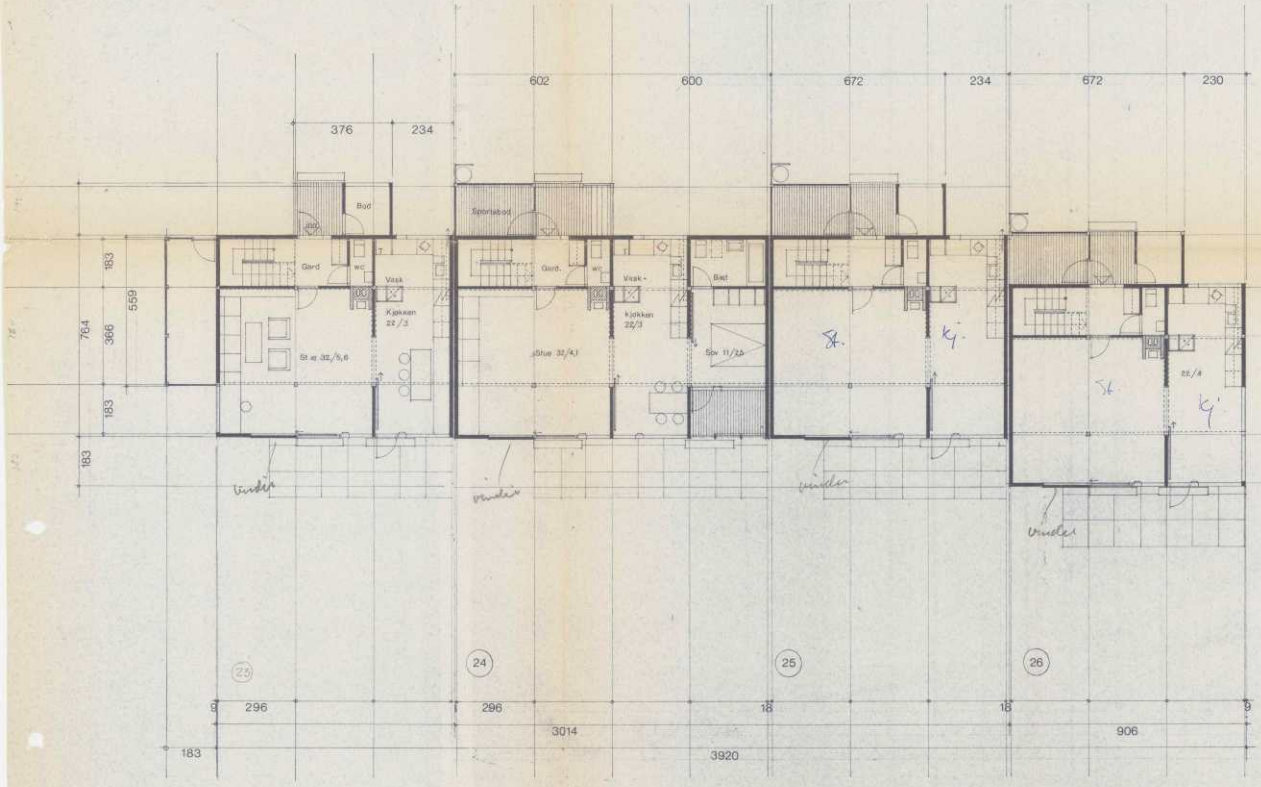
Skj. c-15. ANDVORD. 4000.

PLAN
HOVEDETASJE

MÅL 1:100

TOMT 23 - 24 - 25 - 26

GOLD BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
21 AUG 1978



Rettet 1-8-78

6

Byggesak: BØLER GÅRD
gnr. 164 bnr. 1 parsellnr. 23-24-25-26
Byggherre: ANSTAD BØHLER
Dato: 1-8-78

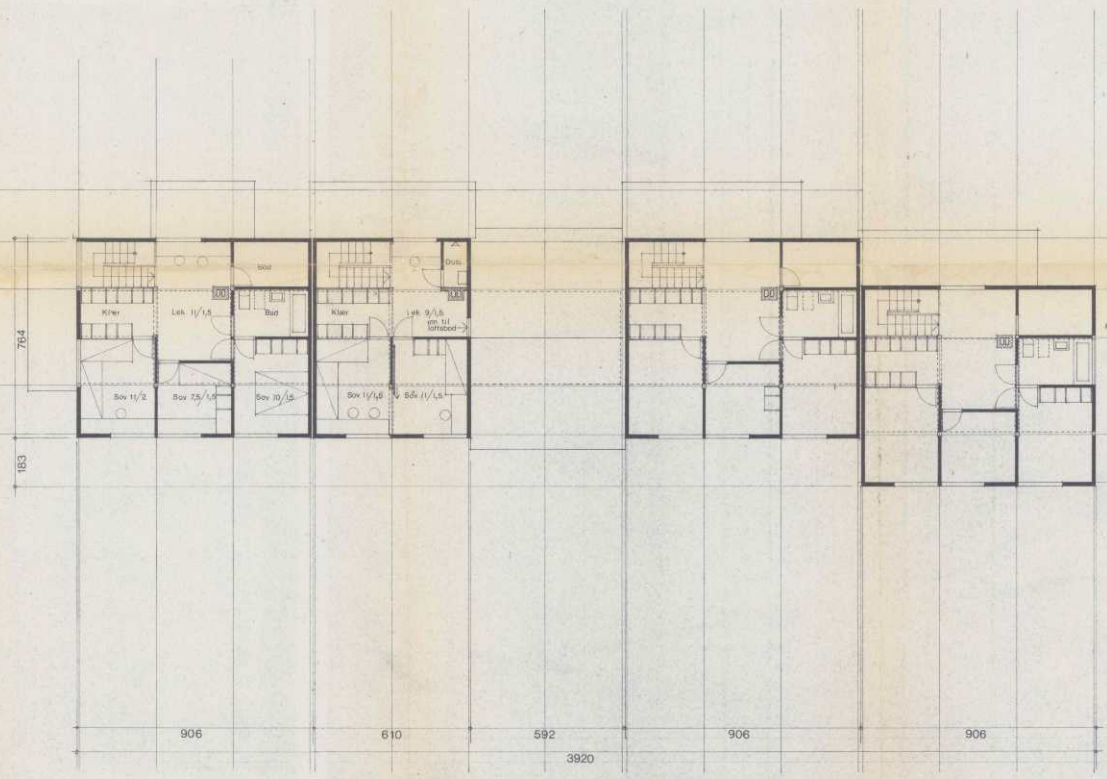
ark. Karlsen og Westbø
Ilen, 1464 Fagerstrand

PLAN
OVERETASJE

MÅL 1:100

TOMT 23 - 24 - 25 - 26

OSLO BYGNINGSKONTOR
MOTTATT
21 AUG 1978



Rettet 1-8-78

37

Byggesak: BØHLER GÅRD
gnr./64 bnr./ parsellnr. 23-24-25-26
Byggherre: ANTON BØHLER
Dato: 1-8-78

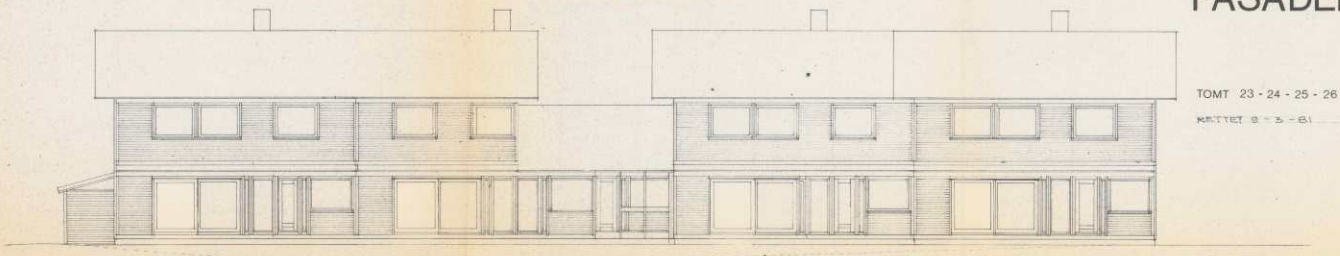
ark. Karlsen og Westbø
Ilen, 1464 Fagerstrand

FASADER

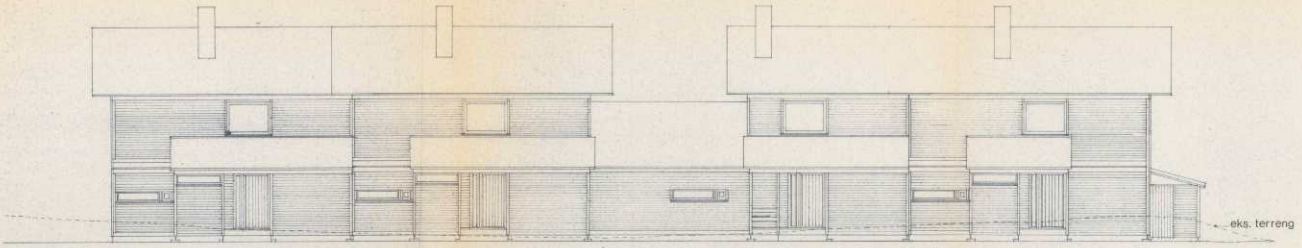
MÅL 1:100

TOMT 23 - 24 - 25 - 26

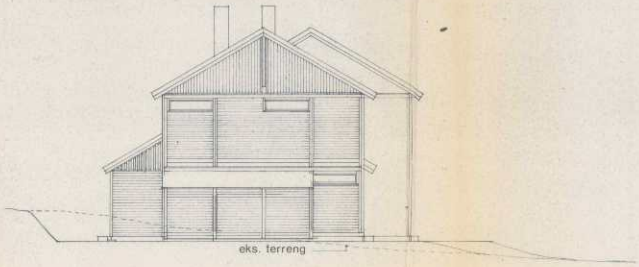
RETTET 9 - 3 - 81



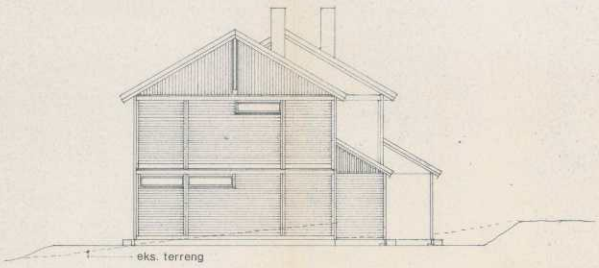
FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST

10

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
12 MAI 1981

Rettet 1-8-78

Byggesak:
gnr. 189 bnr. | parsellnr. 23-24-25-26
Byghherre:
Dato: 9-3-81

ark. Karlsen og Westbø
Ilen, 1464 Fagerstrand

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Org.nr.: 971 040 823

TINGLYST
DAGBOKNR: 212 215
21 FEB. 2007
STATENS KARTVERK

Saksnr.:200608352

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 164/102, 257 , 76 t.o.m. 97 og 101.

1. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 164 bnr. 257 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei i regulert felles avkjørsel over gnr. 164 bnr. 102 som vist med blå farge på kart.

2. ATKOMSTVEI/SNUPLASS:
   Gnr. 164 bnr. 102 skal ha rett til snumuligheter for bil på gnr. 164 bnr. 257 som vist med gul farge på kart.

3. FELLESAREAL (PARKERING OG GARASJEANLEGG):
   Gnr. 164 bnr. 257 skal være til felles bruk for gnr. 164 bnr. 76 t.o.m. bnr. 97 og gnr. 164 bnr. 101.

4. GARASJEPLASSER:
   Gnr. 164 bnr. 76 t.o.m. bnr. 97 skal HA ~~opparbeide~~ 1,5 parkeringsplasser pr. boligenhet på gnr. 164 bnr. 257, hvorav 1 plass pr. boligenhet i garasje.

5. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
   Gnr. 164 bnr. 257 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr. 164 bnr. 102 for reparasjon og vedlikehold av eksisterende garasje.

6. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
   STIKKLEDNING GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN
   Oslo kommune (ledningseier) gis rett til å ha liggende hovedledninger for vann og avløp gjennom gnr. 164 bnr. 102 og bnr. 257 (grunneier).

   Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
164	102, 257

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

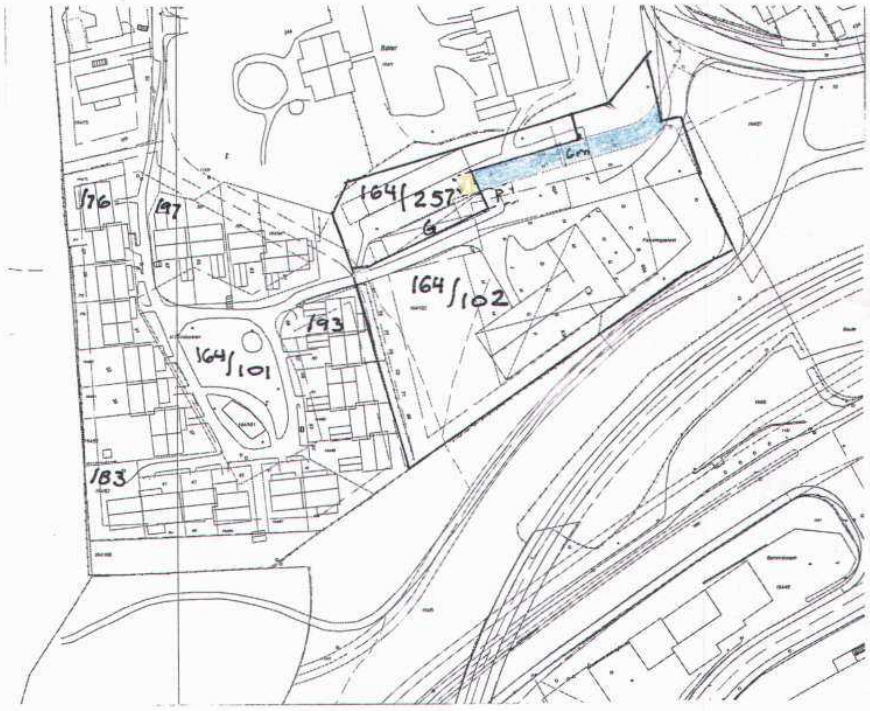
Doknr: 212215 Tinglyst: 21.02.2007
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Underskrifter:

LEIF E. JOHANSEN

For eiend. 164/102, 257: Oslo 9/11-06 936946348

Sted	Dato	Veidekke Eiendom AS Hjemmelshaver	Org.nr. 9 siffer



Guristuveien 43

Nabolaget Bølersletta - vurdert av 56 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Bøler skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	9 min 0.7 km
Nøklevann skole (1-7 kl.) 327 elever, 19 klasser	16 min 1.3 km
Østmarka skole (1-10 kl.) 83 elever, 7 klasser	17 min 1.5 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	20 min 1.7 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 348 elever, 33 klasser	22 min 1.9 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	10 min 0.8 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	6 min 2.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bøler Linje 3	5 min 0.4 km
Bøler T Linje NC2, 3N, FB10, 58, 76, 79	6 min 0.5 km
Bryn stasjon Linje L1	7 min 3.8 km
Kastellet Linje 13, 19	9 min 4.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 8.3 km

BARNEHAGER

Bøler Menighets barnehage (0-5 år) 30 barn	5 min 0.4 km
Bøler Sentrum barnehage (1-5 år) 46 barn	7 min 0.6 km
Mikaelgården Steinerbarnehage (1-5... 54 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Bøler	6 min
Rema 1000 Bøler	14 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 2026

VARER/TJENESTER

Bøler Senter	7 min
Boots apotek Bøler	7 min
Bøler Senter Vinmonopol	7 min

SPORT

Bøler skole	6 min
Bølerbanen	7 min
EVO Bøler Senter	7 min
Mudo Ulsrud	19 min

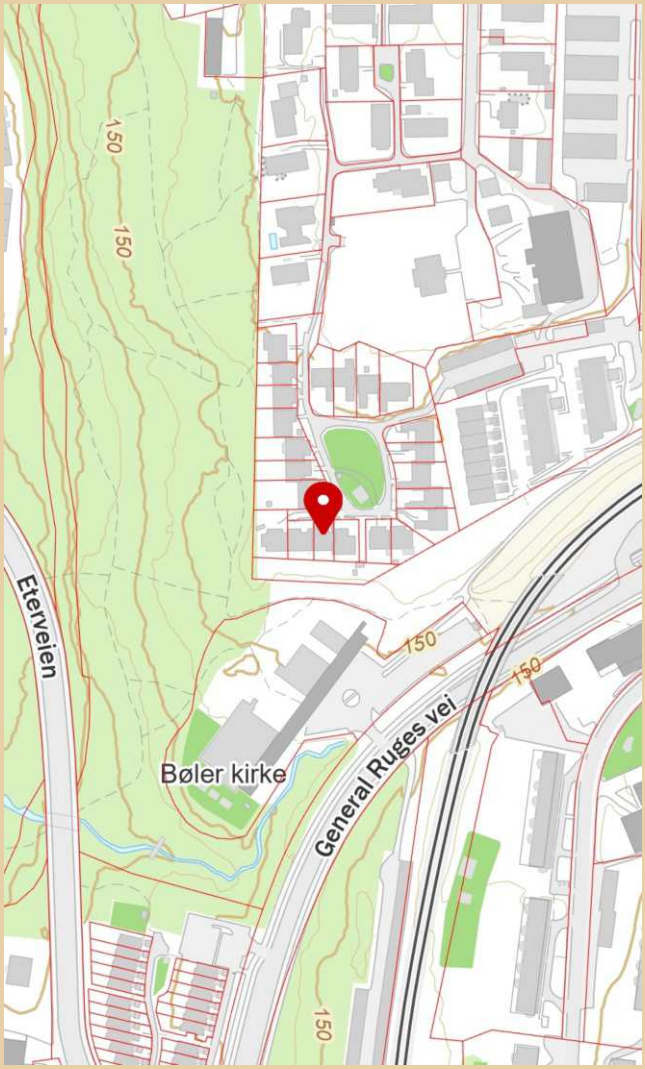
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Gateparkering
Lett 89/100

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 2026

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:
Guristuveien 43, 0690 Oslo
Gnr. 164, Bnr. 85, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183260023

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Fridtjof Sparbo

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 478 17 317

E-post: fridtjof.sparbo@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
