PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

BØLERBAKKEN 3 D

Vedlegg

Plantegninger

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Informasjon fra forretningsfører

Ferdigattest

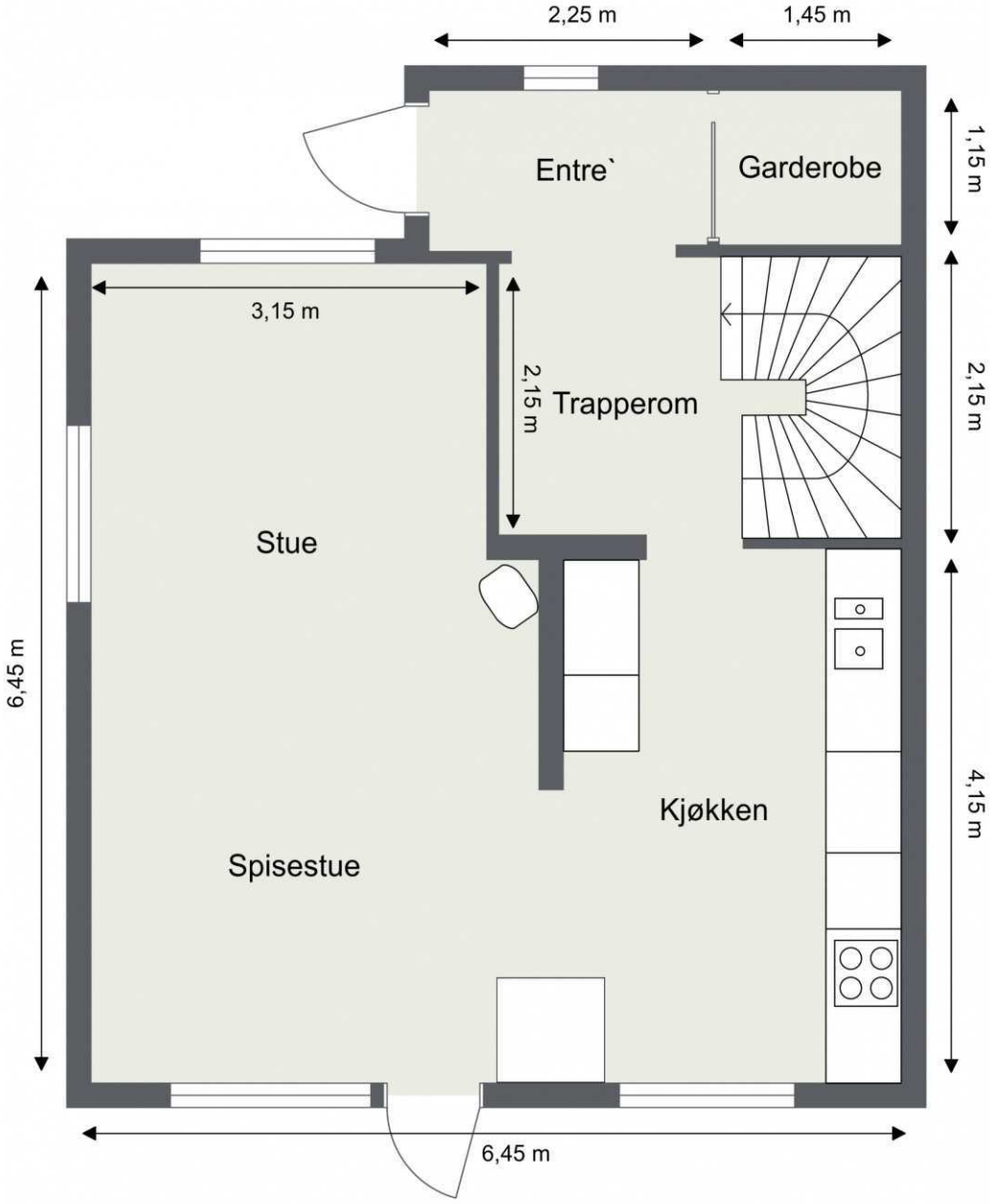
Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Bølerbakken 3D

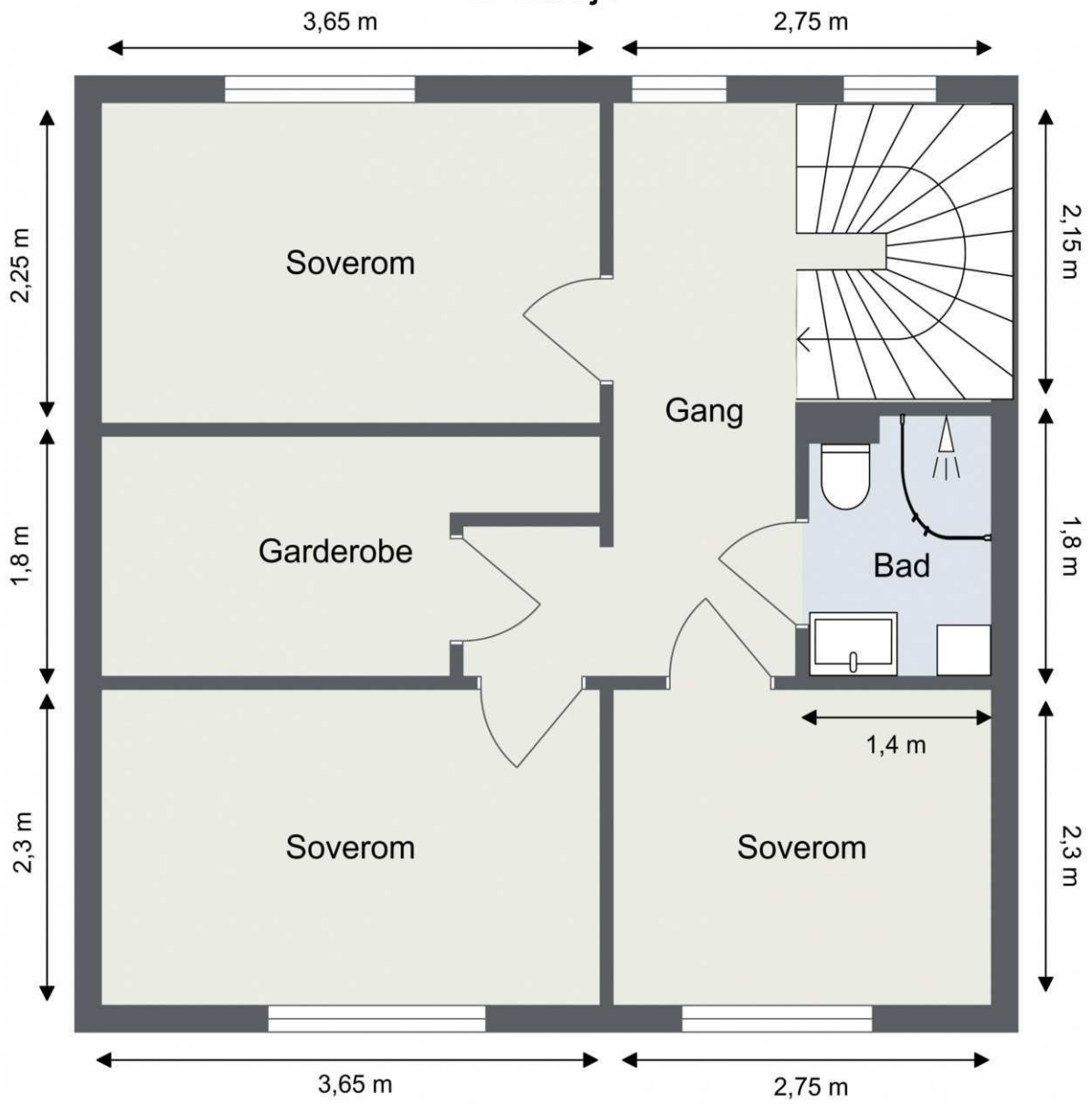
1. Etasje



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

Bølerbakken 3D

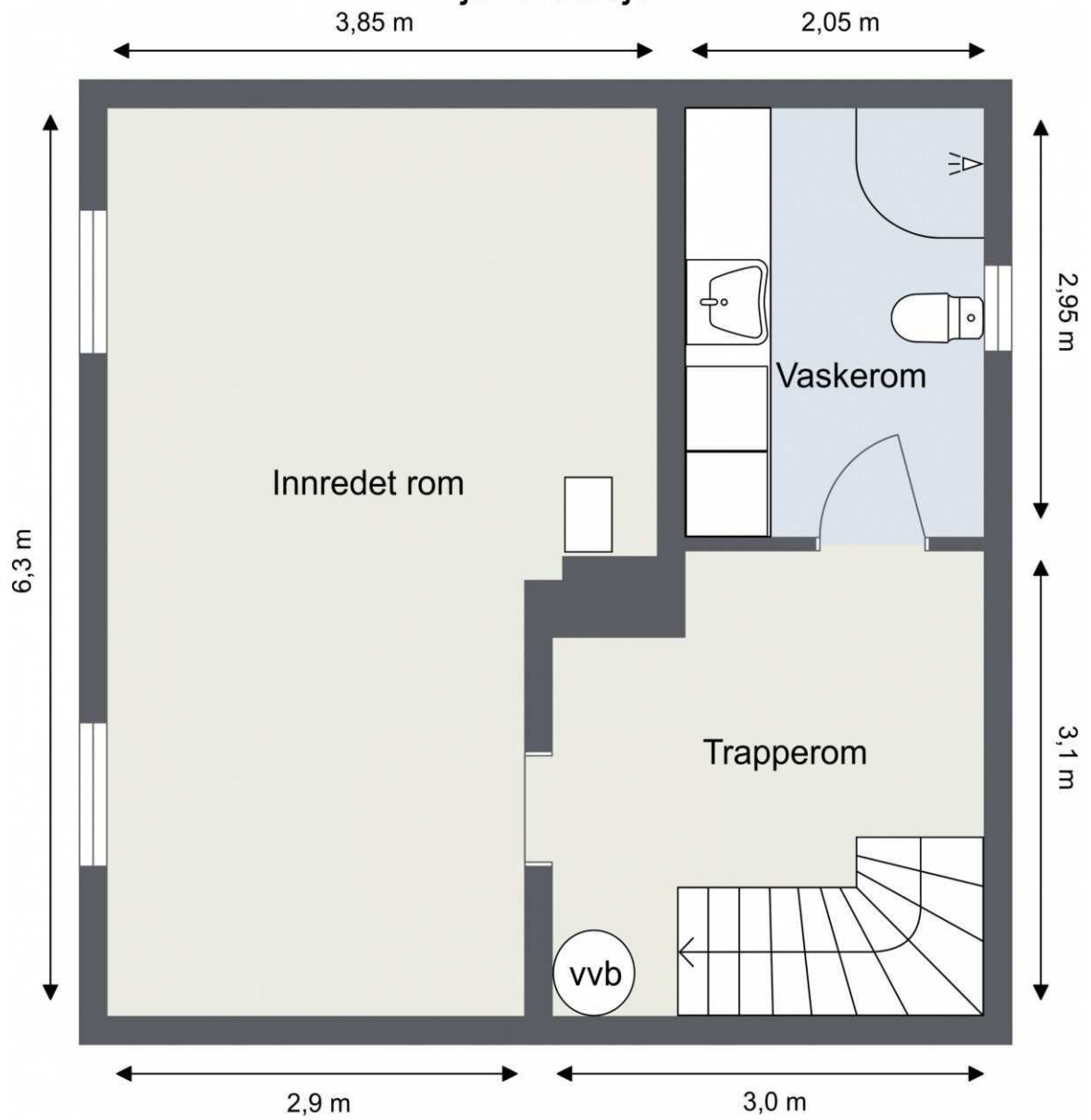
2. Etasje



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

Bølerbakken 3D

Kjelleretasje



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



Eiendom

Adresse	**Bølerbakken 3D, 0690 Oslo**
Bygningstype	**Rekkehus**
Kommune	**0301**
Matrikkelnummer	**164 / 24 / 0 / 13**

Sak

Hjemmelshaver	**Vidar Furuseth og Trine Furuseth.**
Oppdragsgiver	**Vidar Furuseth og Trine Furuseth.**
Befaringsdato	**23.09.2026**
Rapportdato	**28.09.2026**
Rapportnr.	**44864C7A**

Takstmann

Gunnar Aardal.
Bygningssakkyndig og byggmester. Medlem av BMTF og NITO.
Høyenhallveien 5E
0667 Oslo
41546966
gunnar@aardaltakst.no

Medlem av

EIERSKIFTERAPPORT™

Tilstandsrapport utarbeidet for bruk ved omsetning av bolig, med observasjoner, vurderinger og tilstandsgrader basert på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrader – sammendrag

◆	**TG0**	Ingen avvik	**0**
◆	**TG1**	Svake avvik	**13**
◆	**TG2**	Vesentlige avvik	**13**
◆	**TG3**	Store avvik	**0**
◆	**TGIU**	Ikke undersøkt	**0**

1. Oppsummering / konklusjon

Oppsummering

Rapporten omfatter 0 punkt(er) med TG3, 13 med TG2 og 0 med TGIU. Hvilke punkter dette gjelder fremgår av «Oversikt – vesentlige funn» nedenfor, og fullstendig faglig vurdering står under det enkelte punktet i rapporten.

Signatur og dato

Befaringsdato	**23.09.2026**
Rapportdato	**28.09.2026**
Takstmann	**Gunnar Aardal.**
Tittel	**Bygningssakkyndig og byggmester. Medlem av BMTF og NITO.**

2. Overordnet faglig vurdering

Oppsummering av funn

Boligen fremstår med normal bruksslitasje iht alder.
Det bør påberegnes oppgradering av våtrom i kjelleretasje, innen rimelig tid.
For nærmere informasjon, les videre i rapporten.

Anbefalte videre undersøkelser

Våtrom i kjelleretasjen.
Fundamentering til tilbygget ved inngangspartiet har "sunket" noe.
Dette i følge eiere og anbefales nærmere undersøkt.

Oversikt – vesentlige funn

Oversikten viser hvilke punkter som har TG3, TG2, TGIU og hvilke HMS-/sikkerhetsforhold som er registrert. Den fullstendige faglige vurderingen med årsak, risiko, konsekvens og anbefalt tiltak står under det enkelte punktet i rapporten.

TG2 – Vesentlige avvik (13)

1. Bad 2 etasje – Overflater – vegger og himling – Overflater – vegger og himling
2. Bad – Overflater – vegger og himling – Overflater – vegger og himling
3. Andre forhold innvendig – Etasjeskillere/bjelkelag
4. Vinduer og ytterdører – Vinduer og ytterdører
5. Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel) – Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel)
6. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) – Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)
7. Ventilasjon generelt – Ventilasjon generelt
8. Bad – Overflater – gulv – Overflater – gulv
9. Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer
10. Bad 2 etasje – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer
11. Bad – Ventilasjon – Ventilasjon
12. Bad 2 etasje – Sanitærutstyr og innredning – Sanitærutstyr og innredning
13. Bad – Dokumentasjon for våtrom – Dokumentasjon for våtrom

HMS / sikkerhetsforhold

1. Elektrisk anlegg
2. Branntekniske forhold
3. Lyd- og støyforhold
4. Innvendige trapper
5. HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
6. Radon
7. Skadedyr og fuktkrevende insekter

3. Generelle opplysninger

Saksopplysninger

Hjemmelshaver	**Vidar Furuseth og Trine Furuseth.**
Oppdragsgiver	**Vidar Furuseth og Trine Furuseth.**
Befaringsdato	**23.09.2026**
Rapportdato	**28.09.2026**
Rapportnummer	**44864C7A**

Eiendomsinformasjon

Adresse	**Bølerbakken 3D, 0690 Oslo**
Kommune	**0301**
Matrikkelnummer	**164 / 24 / 0 / 13**
Bygningstype	**Rekkehus**
Byggeår	**1958**
Eierform	**Selveier**
Tomteareal	**24.429 m²**

Vann, avløp og adkomst

Vannforsyning	**Offentlig**
Avløp	**Offentlig**
Vei/adkomst	**Offentlig**

Oppvarming

- Elektriske panelovner
- Luft-til-luft-varmepumpe
- Elektriske varmekabler
- Vedovn / peis

Byggemetode

Rekkehus over 3 plan, bygget etter forskrifter ved byggeår.
Støpt armert betongsåle på antatt komprimerte masser.

Grunnforhold av antatt leire, dette er ikke kontrollert.
Grunnmurer av støpt betong.
Etasjeskille/bjelkelag av tre.
Saltak konstruksjon av tre med kaldt loft.
Taket er tekket med betong takstein.

Generelle notater

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.
Boligen er befart i dagslys med god tilgang til vurderte bygningsdeler.
Boligen er vurdert iht forskrift til avhendingsloven og NS 3600:2025+AC:2026.

4. Dokumentasjon

Dokumentasjon

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	**Ja**
Dokumentasjon på utførte håndverkertjenester	**Nei**
Byggetillatelser for tilbygg og ombygging	**Nei**
Framlagt FDV og annen relevant dokumentasjon	**Nei**
Samsvarserklæring elektrisk anlegg	**Nei**
Avvik mellom faktisk bruk og godkjente forhold	**Nei**

Merknader

Det er fremlagt ferdigattest på oppføring av boligen, datert 15.12.1959.
Det er fremlagt faktura dokumentasjon og beskrivelse av utført arbeid vedr. oppgradering av bad i 2 etasje, hall i 1 etasje og utvendig drenering.

5. Lovlighetsmangler

Registrert lovlighetsmangel

Status	**Lovlighetsmangler er avdekket**
Type forhold	**Det foreligger ikke tillatelse for bruksendring av kjelleretasjen og oppføring av tilbygg.**
Beskrivelse av avvik	**Det foreligger ikke tillatelse for bruksendring av kjelleretasjen og oppføring av tilbygg.**
Konsekvens	**Kommunen kan ilegge overtredelsesgebyr for ulovlig bruk og manglende søknad.**
Grunnlag / dokumentasjon	**Det er ikke funnet tillatelse eller godkjennelser for bruksendring av kjelleretasjen og etablering av tilbygg ved saksinnsyn, Oslo kommune.**

Merknad om lovlighet

Det er ikke fremlagt tillatelse/ferdigattest vedrørende utvidelse av inngangspartiet, i tillegg til bruksendring av kjelleretasjen.

6. Arealmåling

Arealmåling – hovedbygning

ETASJE / NIVÅ	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM BRA	KOMMENTAR
1 etasje	46 m²	—	—	46 m²	
2 etasje	42 m²	—	—	42 m²	
Kjelleretasje	38 m²	—	—	38 m²	
Utvendig bod	—	6 m²	—	6 m²	Innlagt strøm.
Sum hovedbygning	**126 m²**	**6 m²**	**0 m²**	**132 m²**	

TBA – terrasse- og balkongareal

Terrasse/platting	**20 m² (oppmålt, Vestvendt)**
Terrasse/plattinger	**31 m² (oppmålt, Østvendt ved bolig og bod.)**
Sum TBA	**51 m²**
Merknad	**TBA inngår ikke i BRA-i, BRA-e, BRA-b eller samlet BRA.**

Arealopplysninger, målemetode og forbehold

Arealmålingene er utført med laser ihht.NS 3940: 2023/AC.
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
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.

7. Opplysninger om innvendige rom

Beskrivelse

1 etasje: gang/trapperom, garderobe og stue med åpent kjøkken.
2 etasje: gang/trapperom, bad, garderobe og 3 stk soverom.
Kjelleretasje: trapperom, bad/vaskerom og innredet rom.
Mrk. kjelleretasjen har ikke godkjente høyder og rømningsveier iht krav til oppholdsrom.

8. Våtrom

Beskrivelse – Bad

Bad/vaskerom, oppgradert i 2006.
Badet er utført i regi av egeninnsats og det foreligger ingen dokumentasjon.
Badet fremstår velholdt uten behov for strakstiltak.
Det bør likevel påberegnes oppgradert ved endring av bruk, da det ikke er tilfredsstillende fall.

Bad – Overflater – vegger og himling TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Flislagte vegger og panel himling.
Høy alder på fliser og bakligegnde tettesjikt.
Vindu av tre nærme våtsone er ingen heldig løsning og bør overvåkes, samt utluftes nøye.

ÅRSAK
Høy alder fliser og tettesjikt.

RISIKO
Tettesjikt har usikker fremtid funksjon. Mer belastning ved dusjing direkte på overflatene.
Membranen mister elastisiteten over tid. Den kan bli sprø, sprekke opp og tåler ikke lenger husets naturlige bevegelser (setningsskader).

KONSEKVENS
Kan medføre fukt i treverk og isolasjon. Dette bryter ned boligens bæreelementer og gir et dårlig inneklima.
Kan gi skader på tilstøtende rom: eventuelt vannet kan trekke inn i vegger mot naborom.

ANBEFALT TILTAK
Oppgradering innen rimelig tid, eventuelt etablering av dusjkabinett.

Bad – Overflater – vegger og himling – bilder



Bad – Overflater – gulv TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Flislagt gulv med 200 mm x 200 mm fliser som er lagt diagonalt.
Det er ikke tilstrekkelig fall på gulvet, hverken i dusjsonen eller hovedgulvet generelt.
Ikke fuget ved fliser og overgang ved terskelen.

ÅRSAK
Det er påvist markant svakt fall til sluket.

RISIKO
Svak/sakte avrenning.

KONSEKVENS
Vann kan bli liggende og ikke renne tilstrekkelig mot sluket.

ANBEFALT TILTAK
Overvåkes og påberegne oppgradering av underlaget ved å etablere tilstrekkelig fall.
Etablere dusjkabinettt med avløp direkte ned i sluk.

Bad – Overflater – gulv – bilder



Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Det er i følge eier benyttet smøremembran og litexplater på veggene.
Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflater og kan derfor ikke inspiseres visuelt.
Høy alder fliser og tettesjikt.

ÅRSAK
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen.

RISIKO
Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

KONSEKVENS
Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

ANBEFALT TILTAK
Forholdet bør overvåkes og oppgraderes innen rimelig tid.

Bad – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk TG1 – Svake avvik

VURDERING
Plastsluk med vannlås og synlig antatt slukmansjett over/under klemringen.
Synlige vannledninger av rør i rørsystem(plast) og rustfri stål, samt avløpsrør av plast.
Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

VURDERING (FORTS.)
Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering påbefaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales på generelt grunnlag jevnlig rengjøring av sluk ved fjerning av vannlåsen.

Bad – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – bilder





Bad – Ventilasjon

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Elektrisk vifte.
Det er registrert manglende tilluftsspalte under dørbladet.

ÅRSAK
Mangler det luftespalte ved døren, vil en elektrisk avtrekksvifte på våtrommet skape et undertrykk som hindrer luften i å sirkulere.
En elektrisk vifte er helt avhengig av tilluft (ny luft inn) for å kunne transportere fuktig luft ut av rommet.

RISIKO
Når viften ikke klarer å trekke ut den fuktige luften, blir dampen værende igjen i rommet.

KONSEKVENS
Kondens vil legge seg på vegger, speil og tak.
Over tid kan dette utløse mulig muggsopp, råteskader og heksesot.

ANBEFALT TILTAK
Etablere tilluftspalte under dørbladet.

Bad – Ventilasjon – bilder



Bad – Sanitærutstyr og innredning TG1 – Svake avvik

VURDERING
Vegg til vegg laminert benkeplate med underliggende innredning.
Innredning med skap og skuffeseksjoner.
3 stk overskap. Profilerte fronter.
Nedfelt stålvask med 1 - greps blandebatteri.
Dusjsonen er adskilt rammer av malt aluminium og 2 stk skyvbare buede glassdører.
Dusj med 2 - greps blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Gulvtoalett.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales på generelt grunnlag god utlufting for å unngå fuktskjolder ved innredning av tre.

Bad – Sanitærutstyr og innredning – bilder



Gulvtoalett.

Bad – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone Ikke vurdert

VURDERING
Det er ingen innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone.

Bad – Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG1 – Svake avvik

VURDERING
Det ble utført hulltaking ved tilstøtende vegg ved innredet rom. Ikke mulig og kontrollere nærmere våtsone pga yttervegg.
Det ble i tillegg rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator(Protimeter SM).
Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater og ved hulltaking(14.9%).
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.

Bad – Kontroll i tilliggende konstruksjoner – bilder



Fuktkontrollert ved tilstøtende vegg.

Bad – Dokumentasjon for våtrom TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentert utførelse av vanntett sjikt iht NS 3600:2025+AC:2026.

ÅRSAK
Det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentert utførelse av vanntett sjikt iht NS 3600:2025+AC:2026.

RISIKO
Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette.

KONSEKVENS
Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ANBEFALT TILTAK
Eventuelt innhente dokumentasjon fra utførende bedrift.

Beskrivelse – Bad 2 etasje

Badet ble oppgradert i 2012 og fremstår uten behov for strakstiltak.

Bad 2 etasje – Overflater – vegger og himling

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Flislagte vegger og slett, malt platehimling.
Det er registrert sprekker i fliser ved innrammingsstolper.

ÅRSAK

Det er registrert sprekker i fliser ved innrammingsstolper.

RISIKO

Sprekker i fliser på våtrom er i seg selv sjelden farlig, men risikoen avhenger helt av om underliggende membran er skadet.
Da fliser og fuger aldri er helt vanntette, er det den skjulte membranen bak flisene som skal holde vannet unna bygningsmassen.

KONSEKVENS

Vann som blir stående stengt inne bak flisene skaper grobunn for muggsopp og råte, noe som gir dårlig innemiljø og ubehagelig lukt.

ANBEFALT TILTAK

Overvåke forholdet, eventuelt utskifte flisene.

Bad 2 etasje – Overflater – vegger og himling – bilder



Sprekk i fliser.

Bad 2 etasje – Overflater – gulv TG1 – Svake avvik

VURDERING
Flislagt gulv med 200 mm x 200 mm fliser som er lagt diagonalt.
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 registrert hullyd bak enkelte fliser i dusjsonen.
Det er ikke registrert løse fliser eller riss i fuger og vurderes derfor ikke som bom i underlaget.
Dette kan likevel ikke garasnteres.

VURDERING (FORTS.)
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales på generelt grunnlag og vedlikeholde fliser/fuger med regelmessig rengjøring.

Bad 2 etasje – Overflater – gulv – bilder



Bad 2 etasje – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Det er i følge vedlagt dokumentasjon/beskrivelse følgende vanntette sjikt: hel mebranfolie på gulvet med oppbrett på vegger.
våtromsplater som er behandlet med primer/flytende membran sammen med gulvet.

ÅRSAK
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen.

RISIKO
Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

KONSEKVENS
Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

ANBEFALT TILTAK
Forholdet bør overvåkes.

Bad 2 etasje – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk TG1 – Svake avvik

VURDERING
Plastsluk med vannlås og synlig antatt bane/sveisemembran under klemringen.
Synlige vannledninger av rør i rørsystem(plast) og synlige avløpsrør av plast.
Interne og synlige avløpsrør, samt vannledninger i leiligheten er utført i plast/rør i rørsystem og ført til sluk, samtbygningens felles rørføringer.
Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til

VURDERING (FORTS.)
en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.
Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering påbefaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales på generelt grunnlag jevnlig rengjøring av sluk ved fjerning av vannlåsen.

Bad 2 etasje – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – bilder



Bad 2 etasje – Ventilasjon TG1 – Svake avvik

VURDERING
Mekanisk avtrekk over taket òg tilluftsspalte under dørbladet.

ANBEFALT TILTAK
Rense ventilen jevnlig.

Bad 2 etasje – Ventilasjon – bilder



Bad 2 etasje – Sanitærutstyr og innredning TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Heldekkende servant med 1 - greps blandebatteri.
Underliggende innredning med skuffeseksjon av slette fronter og dempefunksjoner.
Overskap med to speildører og lyslist med stikkontakt.
Fritthengt høyskap.
Innebygget sisterne med vegghengt toalett.
Spalte for eventuelt lekkasjevann i flis under toalettet.
Dusjsonen er adskilt med to skyvbare buede glassdører.
Dusj med 2 - greps blandebatteri.
Det er registrert mindre fuktskjolder på innredningen og markante overflateriss i servanten.

ÅRSAK
Markante overflateriss i servanten.

RISIKO
Smuss, såperester, hudceller og bakterier kan sette seg fast nede i rissene.
Dette kan føre til varig misfarging (brune eller grå streker) og gjør det svært vanskelig å desinfisere overflaten ordentlig, noe som skaper grobunn for bakterievekst.

KONSEKVENS
Kan føre til varig misfarging (brune eller grå streker) og gjør det svært vanskelig å desinfisere overflaten ordentlig, noe som skaper grobunn for bakterievekst.
Rissene blir ofte mer synlige over tid etter hvert som smuss trenger inn i dem.

ANBEFALT TILTAK
Bytte av servant.

Bad 2 etasje – Sanitærutstyr og innredning – bilder



Bad 2 etasje – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone Ikke vurdert

VURDERING
Det er ingen innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone.

Bad 2 etasje – Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG1 – Svake avvik

VURDERING
Det ble ikke utført hulltaking, da det er fremlagt dokumentasjon/beskrivelse på utført arbeid iht byggebransjens våtromsnorm.
Det ble rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter SM).
Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for våtrommet.

Bad 2 etasje – Dokumentasjon for våtrom TG1 – Svake avvik

VURDERING
Det er fremlagt dokumentasjon/beskrivelse på utført arbeid iht byggebransjens våtromsnorm.
Dette er tilstrekkelig dokumentasjon iht NS 3600:2026 for å tilfredsstille tilstandsgrad 1.

9. Kjøkken

Beskrivelse – Kjøkken

Kjøkken fra 2007 med benke og overskap, samt kjøkkenøy.
Profilert fronter og enkelte overskap med glassfelt.
Profilerte fronter og dempefunksjoner.
Laminerte benkeplater.
Stålvask med skyllekum og 1 - greps blandebatteri.
Ventilator med kullfilter.
Integrerte hvitevarer; mikroovn, ovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Kjøkken TG1 – Svake avvik

VURDERING
Innredningen fremstår uten merkbare skader og med normal bruksslitasje iht alder.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales installert komfyrvakt til platetopp/ovn, iht dagens krav. Kravet kom i 2010.

Kjøkken – bilder



10. Toalettrom

Toalettrom: Bygningsdelen finnes ikke.

11. Andre rom (eksklusive spesialrom)

Andre rom (eksklusive spesialrom): Bygningsdelen finnes ikke.

12. Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel)

Beskrivelse

Rom med deler av vegger under terreng i kjelleretasjen.
Det er fuktkontrollert ved påforet vegg.
Enkelte av veggene i underetasjen er lektet ut og det er påvist plast i påforet langvegg(øst).
Veggene må dermed anses som en risikokonstruksjon da det er risiko
for dannelse av kondens med påfølgende muggsopp og skadedyr.

1. Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel) TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Det ble utført hulltaking i påforet vegg ved nedre del av yttervegg i innredet rom.
Det ble registrert forhøyede fuktverdier, målt til ca. 22 % relativ luftfuktighet, hvilket ligger over normalt referansenivå som er maks 16 %.
Observasjonene gir imidlertid ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte avvik eller skader som først kan avdekkes ved åpning av konstruksjonene.

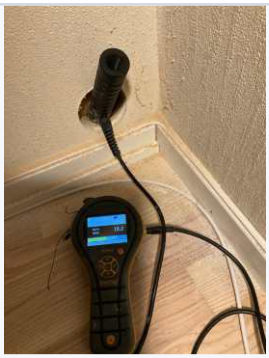
ÅRSAK
Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

RISIKO
Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

KONSEKVENS
Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen.

1. Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel) – bilder



Forhøyede fuktverdier ved påforet vegg.

13. Loft (innredet loftetasjerom)

Beskrivelse

Kryploft med tilgang via luke ved trapperommet i 2 etasje.
Det er lagt gulvspon på gulvet.
Takmontert lys og enkel stikkontakt.
Branncelle etablert i regi av sameiet.
Loftet er etterisolert i 2008.

14. Krypkjeller

Krypkjeller: Bygningsdelen finnes ikke.

15. Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom)

Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom): Bygningsdelen finnes ikke.

16. Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Beskrivelse – Peis i 1 og kjelleretasjen

Teglsteinspipe i boligen.
Vedovn i 1 og kjelleretasjen. Det er etablert gnistfangermateriale av fliser og metallplate.
Stakeluker i kjeller og 2 etasje.
Gnistfangerplate av messing på gulvet foran åpning.

Peis i 1 og kjelleretasjen TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det innvendige pipeløp er ikke kontrollert av takstmannen og ildstedet er ikke funksjonstestet på befaringen.
Det er ikke fremlagt kontroll av ildsted/pipeløp.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales på generelt grunnlag kontroll av pipeløp og ildsted, minst hvert 4 år.

Peis i 1 og kjelleretasjen – bilder


Vedovn i kjelleretasjen.


Vedovn i 1 etasje.

Peis i 1 og kjelleretasjen – bilder (forts.)



17. Ventilasjon generelt

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i leiligheten med friskluftstilførsel via veggventiler og lufteventiler i vinduer.
2 etasje: veggventiler og lufteventiler i vinduer i alle oppholdsrom.
1 etasje: veggventil i stue/kjøkken og lufteventiler i vinduer.
Ventilator med kullfilter på kjøkkenet.
Mekanisk og elektriske ventiler i våtrom.

1. Ventilasjon generelt TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Kjelleretasjen: det er kun registrert lufteventil i et vindu og ventil på bad/vaskerom.
Ingen øvrig tilluft i etasjen.
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter), forskrift til avhendingsloven krever forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Det kan være ventilator med avtrekk ut til det fri eller mekanisk avtrekk med ventil direkte over kokesone.

ÅRSAK
Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter), forskrift til avhendingsloven krever forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Det er ikke registrert tilstrekkelig med veggventiler for tilluft/frisksluftstilførsel i kjelleretasjen.

RISIKO
Fukt kan bli igjen i boligen da luften resirkuleres og føres tilbake til rommet fremfor å blåses ut, fjerner ikke kullfilteret fuktighet fra matlagingen.
Dette kan øke fuktnivået innendørs.
Manglende veggventiler for tilluft gir svakt luftskifte, forhøyet CO2-nivå, økt fukt- og muggsopp risiko, samt fare for helseplager som hodepine og tretthet.
Manglende veggventiler for tilluft gir svakt luftskifte, forhøyet CO2-nivå, økt fukt- og muggsopp risiko, samt fare for helseplager som hodepine og tretthet.

KONSEKVENS
Kjøkkenet fungerer fint med kullfilterventilator, men for å få tilstandsgrad 1 må det etableres ventilasjonsrør fra ventilator ut til det fri eller mekanisk avtrekk med ventil direkte over kokesone.
Uten tilluftsventiler skapes det undertrykk i boligen dersom man har avtrekk på bad eller kjøkken, noe som kan trekke fukt og forurensning inn gjennom boligen.
Manglende veggventiler for tilluft gir svakt luftskifte, forhøyet CO2-nivå, økt fukt- og muggsopprisiko samt

KONSEKVENS (FORTS.)
fare for helseplager som hodepine og tretthet.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales å bytte kullfilteret og rengjøre fettfilteret regelmessig.
Avklare mulighet for å føre avtrekk ut av yttreveggen.
Det anbefales etablert veggventiler i alle rom.

18. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 287 liter fra 2002. Stakekum for berederen iht forskrifter ved installering.
Synlige vannledninger av kobber, rustfri stål og primært rør i rørsystem(plast).
Synlige avløpsrør av plast.
Felles hovedstoppekran ved utearealet.
Felles eldre stoppekran for boliogen og naboenhet ved trapperommet i kjelleretasjen.
2 stk stoppekraner for boligen, se bilde under.

1. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Berederen har passert over halvparten av antatt levetid.
Manglende lekkasjevarsler/stopper til berederen. Dette er et krav ved plassering i rom uten sluk.
Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje ved tilgjengelige rørføringer under befaringen.
Undersøkelsen er begrenset til visuell og ikke-inngripende kontroll av radiator og tilgjengelige rørføringer i boligen.

ÅRSAK

Berederen har passert over halvparten av antatt levetid.
Manglende lekkasjevarsler/stopper til berederen. Dette er et krav ved plassering i rom uten sluk.

RISIKO

Økt risiko ved eldre beredere for vannlekkasje og manglende lekkasjesikring.
Eventuelt lekkasjevann fra berederen kan renne fritt ut i rommet og sprer seg til tilstøtende rom.

KONSEKVENS

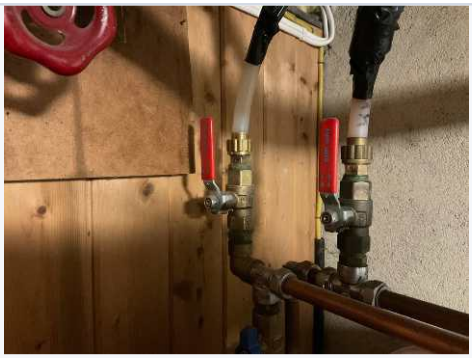
Bereder: Korrosjon og slitasje øker sjansen for at tanken sprekker eller lekker.
Fukt som trekker inn i konstruksjoner tar lang tid å tørke ut, og gir muggsoppvekst.

ANBEFALT TILTAK

Etablere lekkasjesikring av berederen.
Eventuelt installere smart stopp i boligen.
Smart stopp er et trådløst lekkasjesikringssystem som automatisk stenger vanntilførselen ved eventuell lekkasje.

1. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) – bilder





Stoppekran er for boligen.

1. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) – bilder (forts.)



Felles stopperkan.

19. Yttervegg

Beskrivelse

Boligen er kledd med stående og liggende, malt panel.
Det er montert ny kledning og etterisolert 100 mm glassullisolasjon ved øst og vestveggen i 2018.
Gavlveggen ble etterisolert og ny montert kledning i 2008.

1. Yttervegg TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er utført stikktaking og målt etter fukt, uten å finne forhøyede verdier på kledningen.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.
Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk.
Det ble ikke observert noen tegn til deformasjoner i siktelinjene til ytterveggen.
Det er registrert enkelte sprekker i kledningen. Dette vurderes som normalt iht alder.

20. Vinduer og ytterdører

Beskrivelse

Kjelleretasjen: Horisontalhengslede vinduer av tre.
2 - lag isolerglass og datostemplet 1988.
2 etasje: Vertikalhengslede vinduer av tre med utvendige alubeslag. 2 - lag energiglass og datostemplet 2018 og 2010.
1 etasje:
Vertikalhengslede vinduer og fastkarms og balkongdør av tre med utvendige alubeslag. 2 - lag energiglass 2008 og 2018.
Horisontalhengslede i gangen. 2 lag og datostemplet 2011.
Balkongdør av 2 - lag pressglass og datostemplet 2008.
Ytterdør av massiv tre med slette og profilerte fronter.
Glassfelt og sikkerhetslås. Datostemplet 2010.

1. Vinduer og ytterdører TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Vinduer i kjelleretasjen har høy alder. Iht NS 3600:2026 har isolerglass eldre enn 35 år, usikker fremtidig funksjon.
Øvrige vinduer og dører i boligen gis tilstandsgrad 1.
Vinduer og dører funksjonstestet tilfredsstillende.
Det er ikke registrert punktering men dette kan likevel ikke utelukkes.

ÅRSAK
Iht NS 3600:2026 har isolerglass eldre enn 35 år, usikker fremtidig funksjon.

RISIKO
Risikoen kan være at kanten på glasset kan lekke. Det gir punktering, dugg og redusert isolasjon.
Du får også større varmetap, kald trekk og høyere strømregning.

KONSEKVENS
Det kan gi punktering, dugg og redusert isolasjon.
I tillegg kan det gi varmetap og kaldt trekk.

ANBEFALT TILTAK
Bytte av vinduer i kjelleretasjen innen rimelig tid.

21. Yttertak

Beskrivelse

Yttertak: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.
Taket er kun visulet kontrollert fra bakkeplan.
Det forelå ikke forsvarlig tilkomst eller sikring under befaringen.
Taket ble i 2025 rengjort i regi av sameiet.
Saltakkonstruksjon som er tekket med betong takstein.
Snøfangere, renner, nedløp og beslag av stål.
Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.
Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

22. Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner o.l.

Terrasseplattinger TG1 – Svake avvik

DETALJER
Ingen detaljer registrert.

Terrasseplattinger – bilder



23. Terrasser og platting på terreng

Beskrivelse – Terrasseplattinger

Det er etablert terrasseplattinger ved øst og vestveggen av boligen, samt bak frittstående bod.
Trekonstruksjoner lagt på ukjent fundamentering.
Det er montert terrassebord på alle plattingene.
Det er montert enkel stikkontakt ved vestvendt platting.

Terrasseplattinger TG1 – Svake avvik

VURDERING
Plattingene fremstår uten merkbare skader og med normal bruksslitasje iht alder.

ANBEFALT TILTAK
Terrassebordene anbefales jevnlig overflatebehandlet for økt levetid.

Terrasseplattinger – bilder


Vestvendt platting ved inngang til boligen.


Østvendt platting med utgang fra stue/kjøkken

24. Byggegrunn

Beskrivelse
Byggegrunn av antatt leire. Ikke kontrollert.

25. Fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

Beskrivelse
Grunnmur av pusset betong.
Drenering er oppgradert i regi av sameiet i 2016.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Dreneringen er vurdert opp mot praksis og krav som gjaldt på byggetidspunktet.
Dreneringens levetid og funksjon er avhengig av utførelse, belastning, grunnforhold og masser rundt dreneringen, og kan ikke verifiseres innenfor
rammen av visuell, ikke-inngripende befaring.

26. Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus)

Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus): Bygningsdelen finnes ikke.

27. Andre forhold innvendig

Beskrivelse

Innvendige overflater:
Kjelleretasjen:
Vegger: struktur og slettpusset brann og grunnmurer.
Panelte og tapetserte vegger.
Tak: malt panel.
Gulv: fliser i trapperommet. 3 - stavs parkett i innredet rom/kjellerstue.
Dør av tre med profilerte fronter.
Dør til walk-in closet subber mot gulvet.
2 etasje:
Vegger: malt panel og slette, malte og tapetserte vegger.
Tak: malt panel.
Gulv: 3 - stavs parkett av eik.
1 etasje:
Vegger: slette, malte og tapetserte vegger.
Panel av mdfplater i gangen.
Strukturpusset og malte brannmurer.
Tak: hvite takplater og malt panel.
Gulv: fliser i gangen.
Øvrige overflater av 3 - stavs parkett av eik.

1. Etasjeskillere/bjelkelag TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Etasjeskille i 2 etasje ved soverom: det er foretatt stikkmål med laser etter ujevnheter og funnet avvik oppimot 32 mm.
Det er ikke kontrollert hva høydeforskjellene kommer av.
Det er registrert bom i underlag og sprekker ved fliser ved gangen i 1 etasje.
Dette oppstår ved ujevnt underlag og kan påføre sprekker i fliser og løse fuger.
Eier opplyser om at fundamentering til tilbygget mulig har hatt setningskader.
Dette kan i tillegg være årsak til sprekker på fliser.

VURDERING (FORTS.)

Dette er ikke videre kontrollert og anbefales nærmere undersøkt.

ÅRSAK

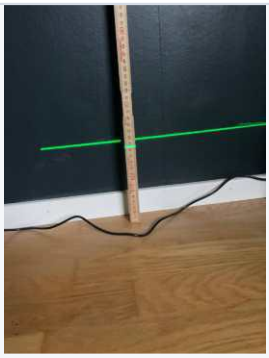
Avvik oppimot 32 mm i etasjeskille.
Tg 2 gis på bakgrunn av standardens krav til godkjente måleavvik.
Bom i underlaget ved fliser i gangen.

RISIKO
Etasjeskille/Bjelkelaget kan være for svakt for lasten det bærer, noe som er vanlig i eldre hus.
Uten full støtte under vil flisen lett brekke hvis du mister noe i gulvet eller tråkker på et svakt punkt.

KONSEKVENS
Økt svikt og ujevnt etasjeskille kan forsterke knirk og trinnlyd mellom rom.
Når flisen gir etter eller beveger seg litt under bruk, vil fugemassen rundt sprekke opp og smuldre bort.
Dårlig hefteevne sprer seg ofte, slik at flere fliser kan løsne helt fra underlaget.

ANBEFALT TILTAK
Etasjeskille/bjelkelag: Det vurderes ikke behov for strakstiltak, men holdes under oppsikt.
Demontere fliser, avrette underlaget og legge nye fliser.
Undersøke nærmere utvendige eventuellle setningskader ved tilbygget.

1. Etasjeskillere/bjelkelag – bilder



Avvik etasjeskille



1. Etasjeskillere/bjelkelag – bilder (forts.)



Sprekker på fliser ved gang, 1 etasje.

28. Andre forhold utvendig

Beskrivelse

Boligen har en flott solrik tomt, samt stort fellesareal opparbeidet med asfalterte adkomstveier, gressplen, beplantning, trær og lekeapparater.
Det er brosteinbelagt ved inngang til boligen.
Gåavstand til butikker, skoler og kollektiv transport.

29. Terreng

Beskrivelse

Mur, terreng, stikkledninger og tanker:
Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

30. Støttemur / forstøtningsmur

Beskrivelse

Det er registrert støttemur ved platting på vestsiden av boligen.
Det er registrert løse blokker som anbefales festet tilstrekkelig.

Forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Disse punktene vurderes ikke med tilstandsgrad. De beskrives som observasjon, konsekvens og anbefalt tiltak.

31. Elektrisk anlegg

Observasjoner

Sikringsskap med automatsikringer er plassert ved trappeoppgangen til kjelleretasjen.
Hovedsikring på 3×50 ampere og 13 stk kurser.
Inntaksikringer av typen skrusikringer er plassert ved garderoben i entreen.

Framlagt dokumentasjon

Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Det informeres om at eier av boligen er utdannet elektriker.

Avvik

Ingen fremlagt dokumentasjon.

Konsekvens

Uten dokumentasjon, sluttkontroll og risikovurdering har du ingen garanti for at anlegget tåler belastningen, noe som øker faren for overbelastning og varmgang.

Anbefalt tiltak

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.
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.

Bilder



32. Branntekniske forhold

Observasjoner

Det er installert røykvarsler i henhold til krav.
Felles brannvarslere i sameiet.
Det finnes brannslokkeutstyr i henhold til krav.
Det er ikke installert komfyrvakt til platetopp/ovn i leiligheten.

Avvik

Det er ikke installert komfyrvakt til platetopp/ovn i boligen.

Konsekvens

Uten en komfyrvakt som automatisk skrur av stømmen, kan uhell skje som ved f.eks tørrkoking.

Anbefalt tiltak

Det anbefales på generelt grunnlag jevnlig kontroll av røykvarsler og brannslukningsapparat.
Det anbefales installert komfyrvakt til platetopp/ovn.

Bilder





33. Lyd- og støyforhold

Observasjoner

Det er ikke fremlagt dokumentasjon vedrørende lyd og støyforhold.
Boliger oppført før 1997 har vanligvis merkbar svakere lydisolering mot utendørs støy enn nyere boliger.
Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolering i boligen mot naboers boenheter eller utendørs støy.

34. Innvendige trapper

Observasjoner

Trapper av tre med tette trinn.

Avvik

Trapper mangler rekkverk/håndlist på begge sider iht dagens forskrifter og krav.

Konsekvens

En glatt vegg gir ikke det grepet som en god håndlist sikrer ved snubling.

Anbefalt tiltak

Etablere håndlist på vegger.

Bilder



Trapper uten hånlister på begge sider.

35. HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Observasjoner

Ingen registrerte forhold.

36. Radon

Observasjoner

Det er ikke opplyst at det er utført radonmålinger i boligen, og radonnivået er derfor ikke kjent.
Det er heller ikke undersøkt eller verifisert om boligen er
utført med radonsperre eller andre radonreduserende tiltak.
Radonmålinger og kontroll av eventuell radonsikring inngår ikke som krav etter gjeldende avhendingslov med tilhørende forskrift (Tryggere bolighandel),

og omfattes dermed ikke av undersøkelses- og kontrollomfanget for tilstandsrapporten.
Vurderingen gir derfor ikke grunnlag for å uttale seg om radonforekomst eller radonsikring i boligen.
Det settes ikke tilstandsgrad for radonforhold, da dette ligger utenfor rapportens kontrollomfang etter gjeldende regelverk.

37. Skadedyr og fuktkrevende insekter

Observasjoner

Det er ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter under befaringen.
Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 24.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Première	Oppdragsnr.	183260263
Addresse	Bølerbakken 3 D		
Postnr.	0690	Sted	OSLO
Selgers navn	Vidar Furuseth		
Selgers navn	Trine Furuseth		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

11/2004

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

22

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF Skadeforsikring (Sameie)

Polise/avtalenr.:

Polisenummer 397864

Våtrom

Initialer selger:
V F
T F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bad 2.et

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Bad/vaskerom kjeller

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Kvitteringer, tilbud, produktbeskrivelse

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Sluk skiftet, nye rør i gulv/vegg, vegger 15mm rupanel, hel membranfolie på gulv med oppbrett på vegger, vegger kledd med våtromsplater, primet, flytende membran sammen med gulvet, taket kledd med gipsplater, fliser på gulv og vegger, varme i gulv

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Sluk skiftet

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Varmekabel i gulv med regulator, mekanisk vifte på loft, stikkontakt i skap, lys og stikk i speilskap

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ingen dokumenter, utført av eier som er faglørt el-montør

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Faglærte rørleggere har utført alt av rørarbeid.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kvittering og beskrivelse på bad 2.et.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet kledning, dører og vinduer.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Byttet kledning og vinduer

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Tømmermester Sigbjørn Åsheim AS. Utført av Sigbjørn og Simen Åsheim

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Drenert i 2016 via sameiet

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

TT Teknikk AS

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Endret innervegger, delt av kjellerstue, nye gulv, ny dør, nytt bad/vaskerom. Utført av eier i 2006.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Brannvegg mellom seksjoner. 2025. Utført av sameiet.

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Etterisolert og gulv. 2008

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Tyrikollen boligsameie.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Søkt større inntak. 3x50A. Godkjent. Skiftet sikringskap. Mesteparten av det elektriske anlegget er byttet av eier som er fagperson.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Eier, elektromontør gr L

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Oslo kommune ved Sønnico

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Delt av kjellerstue til bad/vaskerom og kjellerstue. Endret romdeling 2.et. Tettet en dør i 1.et.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tre terrasser

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Loft, kjeller, terrasse og bod

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Flere i sameiet ønsker el-bil lader, men det er nedstemt på generalforsamling.

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

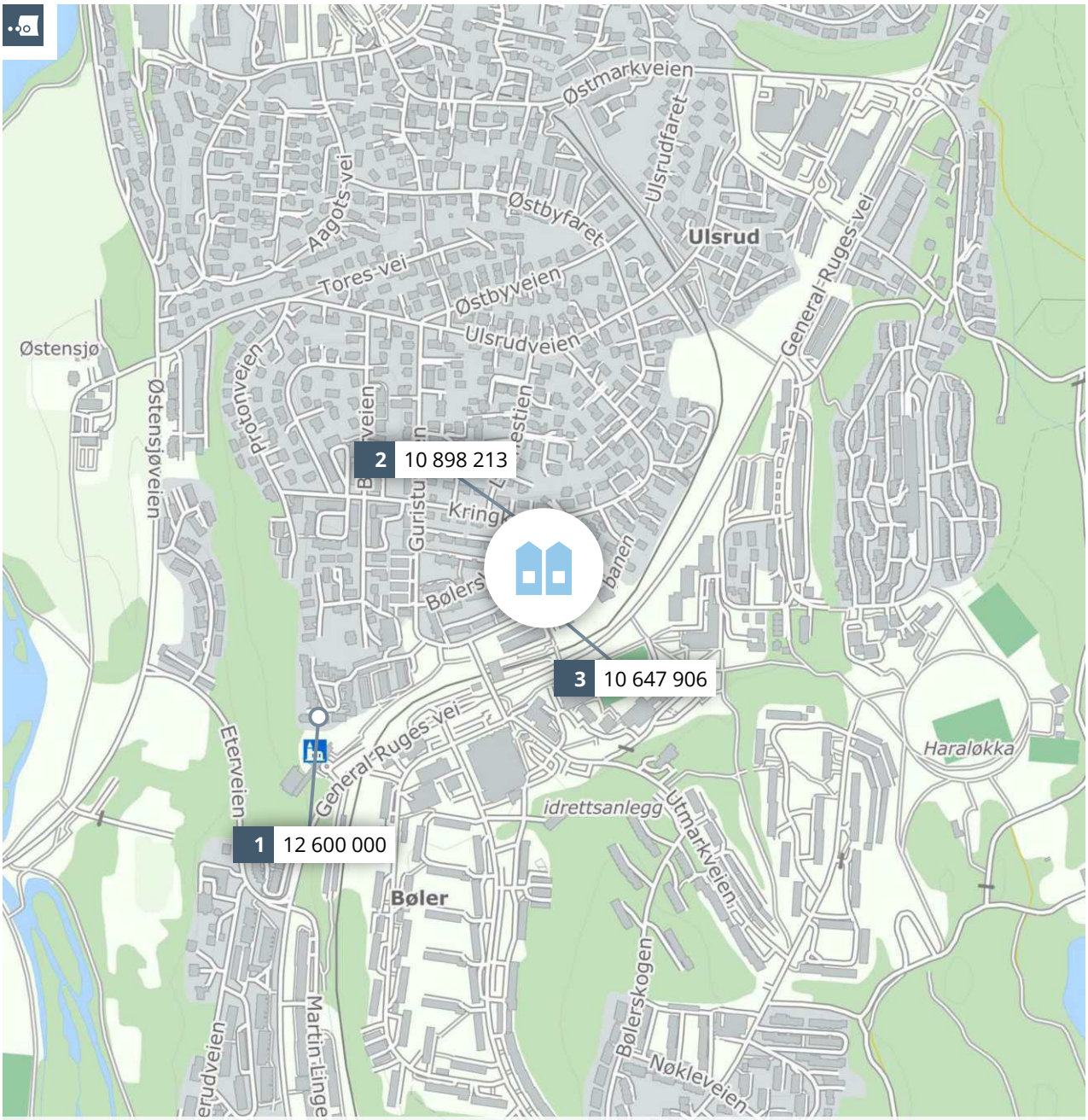
Dato 24.09.2026

Signert av *Vidar Furuseth*

Signert av *Trine Furuseth*

Initialer selger:
V F
T F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

BØLERBAKKEN 3 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 02.10.2026

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: Marius Semmerud Berg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bølerbakken 3 D, 0690 OSLO

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1958

GNR 164 BNR 24 FNR 0 SNR 13 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BØLERSLETTA

Verdivurdert til

9 950 000

23 485	9 973 485	79 155
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	126 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1958

Fellesutgifter	5 235
Formue	23 485
Soverom	3
Etasjer	2

Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Guristuveien 43				09.06.2026	10 900 000	**12 600 000**	0	12 600 000	**90 000**
	140 m²	1977	170 m²	3 sov						
2	Kringkollen 15 C				09.06.2026	9 350 000	**10 750 000**	148 213	10 898 213	**89 330**
	122 m²	1958	18,7 daa	3 sov						
3	Bølerbakken 7 A				09.09.2026	10 500 000	**10 500 000**	147 906	10 647 906	**87 278**
	122 m²	1959	24,4 daa	3 sov						

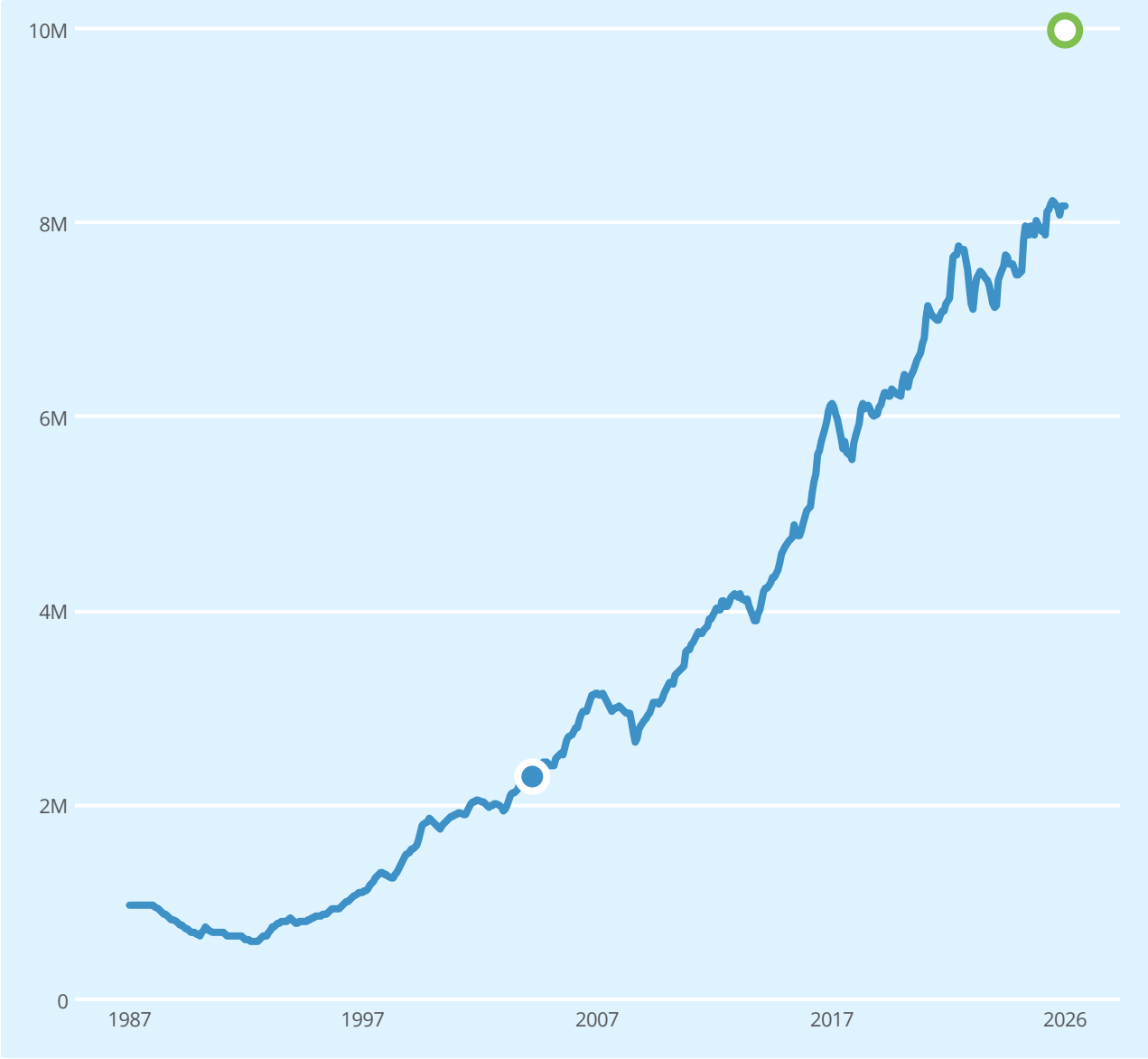
Innholdsrikt, velholdt og familievennlig enderekkehus med solrike uteplasser. Svært barnevennlig beliggenhet.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
17.09.2004	30.09.2004	18.11.2004	2 350 000	2 300 000	-	2 300 000	2
20.10.1988		20.10.1988	-	48 969	-	48 969	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Rekkehus til salgs i 690 OSLO nå

Ingen rekkehus til salgs nå

Rekkehus solgt i 690 OSLO siste 12 mnd

12
rekkehus solgt

11.1M
10.6M
10.1M
9 920 000 Salgspris i snitt
9 463 000 Prisantydning i snitt
9.1M
8.6M
8.1M

Solgt i snitt i løpet av
11
dager

for 4.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

79 155 Bølerbakken 3 D Totalpris 9 973 485

76 710 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

76 118 Østensjø bydel i snitt siste 12 mnd

Energiattest



Adresse **Bølerbakken 3D, 0690 OSLO**	
Dato for energimerking **23.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-358877**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **81618410**
Gårdsnummer **164**	Bruksnummer **24**
Seksjonsnummer **13**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

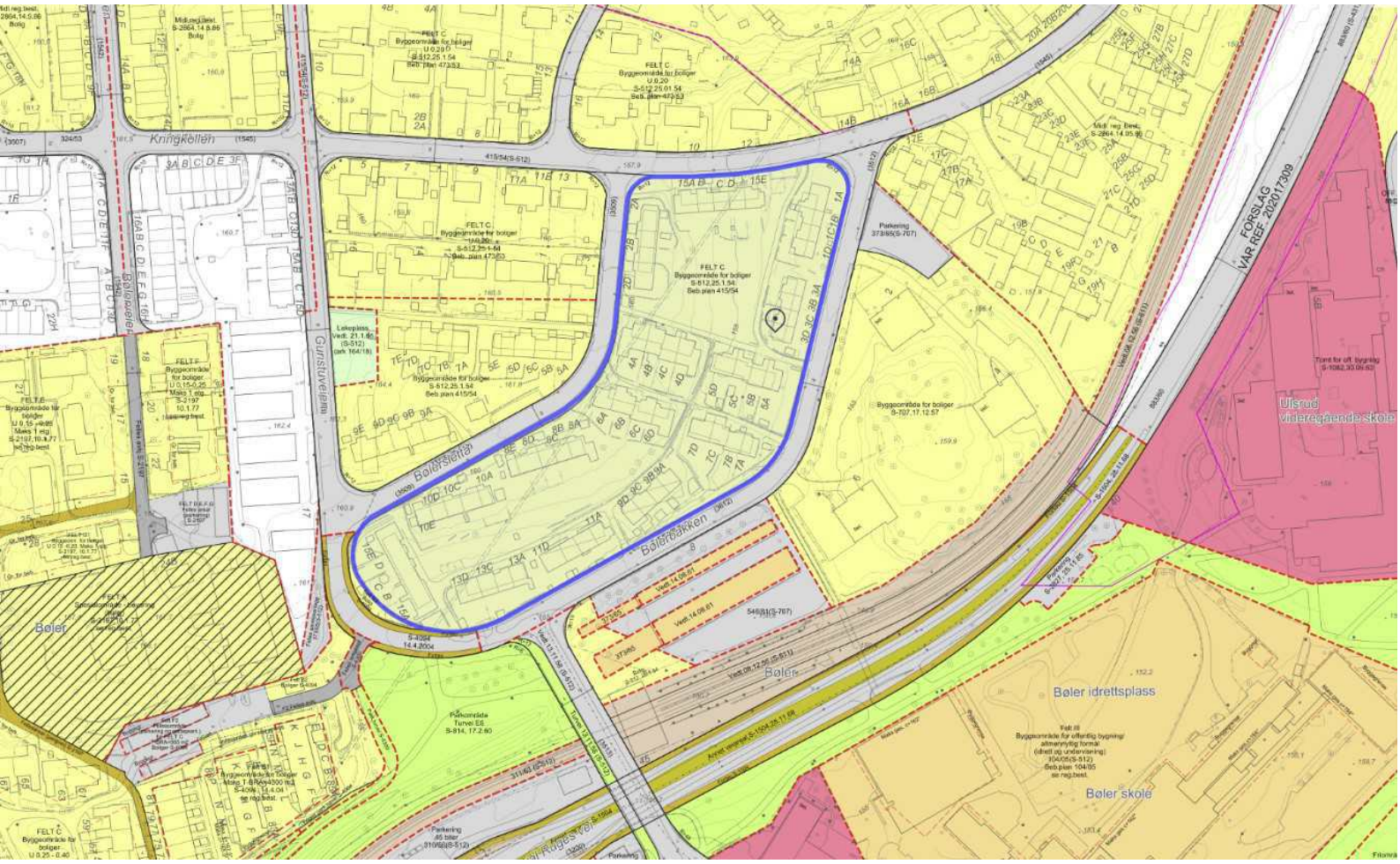
Byggeår **1957**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **127,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **127,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **237,93**


Kringkollen
Bølerveien
Grustuveien
Bølerstien
Bølerbekken
FORSLAG VAR REF 202017309
Bøler
Bøler idrettsplass
Bøler skole
Ullsrud videregående skole
Parkering 373/65(S-707)
Byggeområde for boliger S-707.17.12.57
Lekeplass Vedt. 21.1.80 (S-512) (ark 164/18)
Parkering 373/65
Parkering 65 biler 3109(S-512)
Turn for off. bygning S-1082.30.09.82

Oslo

S-4094

Reguleringsplan med reg.best. for Guristuveien 69, gnr.164 bnr.102 m.fl.

Vedtaksdato: 14.04.2004

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200206099

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200206099

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GURISTUVEIEN 69, GNR./BNR. 164/102, 164/99, OG DEL AV 164/50, 164/27 OG 164/5.

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket ØIP-2003-02, datert 17.01.2003 og revidert 09.05.2003 og 18.06.2004.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- Byggeområde – bolig
- Offentlig trafikkområde – vei, fortau
- Friområde – park, turvei
- Spesialområde – privat vei
- Fellesområde – felles avkjørsel, parkering og garasjeanlegg

§ 3. Byggeområde for bolig, felt B1 og B2
3.1 Utnyttelse, plassering og høyder
T-BRA skal ikke overstige 4300 m^2 for felt B1 og 60 m^2 for felt B2. Parkering på terreng medtas i T-BRA med 15 m^2 pr. plass. Parkering under bygg/terreng inngår ikke i T-BRA der himlingens høyde over gjennomsnitt planert terreng er mindre enn 0,5 m.
Tillatt gesimshøyde innenfor felt B1 er maks c+ 167,5 for blokkene 2 og 3 og c+ 165,0 for blokk 1.
Nødvendig høyde for heishus, overdekket trapperom og tekniske installasjoner kan tillates over gesims, men skal ikke utgjøre mer enn 5 % av takflaten. Nedkjøring til underjordisk garasjeanlegg kan tillates utenfor vist byggegrense.

3.2 Utforming
Det skal etableres lamellbygninger med flate tak i nord-syd retning. Hovedvolumer skal plasseres med mellomrom min. 14,5m. Balkonger, trapp og heis kan etableres utenfor hovedvolumets fasadeliv.
Leiligheter i første etasje skal ha mulighet for utgang til terreng. Øverste etasje skal være tilbaketrukket mot syd for blokk 2 og 3 med minimum 2,5 m fra gavl i underliggende etasje.3.3 Uteoppholdsarealer
Alt uteareal som ikke bevares som naturlig vegetasjon, eller benyttes til nødvendige kjøreareraler, gangarealer og parkeringsplasser, skal opparbeides parkmessig. Minimum uteoppholdsareal skal være 50 m^2 for leiligheter mindre enn 100 m^2 og 100 m^2 for leiligheter større enn 100 m^2. Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal. Ubebygd dekke over p-kjeller skal opparbeides som uteoppholdsareler*.* Det skal etableres felles lekeplass på felt B1 på minimum 100 m^2.

Det skal beplantes i skråning mot friområde og privat vei.

3.4 Avkjørsel
Avkjøring skal skje via felles avkjørsel, F1 og F 2, som vist på plankart.

3.5 Parkering
Antall parkeringsplasser for felt B skal følge den til enhver tid gjeldende norm.
På felt B1 skal det oppføres underjordisk garasjeanlegg under bebyggelse/terreng. Der ikke egen byggegrense for underjordisk parkering er vist på plankartet, gjelder byggegrense for bolig. Det tillates maks 4 plasser på terreng på felt B2.
Minimum 5 % av parkeringsplassene skal utformes for bruk av bevegelseshemmede.

§ 4. Byggeområde for bolig, felt 3
Felt B3 skal gis samme reguleringsbestemmelser som for gnr.164 bnr.24.

§ 5. Spesialområde - privat vei
Spesialområde - privat vei er privat for gnr.164 bnr.35 og senere utskilte parseller av denne.

§ 6. Fellesområder
6.1
F1 er felles avkjørsel for felt B1 og B2, gnr.164 bnr.76-97, gnr.164 bnr.101, gnr.164 bnr.35 og senere utskilte parseller av disse.

6.2

F2 er felles avkjørsel for felt B1 og B2, gnr.164 bnr.76-97, gnr.164 bnr.101, og senere utskilte parseller av disse.

6.3
F3 er felles garasje og parkering på terreng for gnr.164 bnr.76-97 og gnr.164 bnr.101 med maks T-BRA på 565 m^2, hvorav 400 m^2 til garasje.
Innenfor F3 skal det opparbeides 1,5 parkeringsplasser pr. boligenhet, hvorav 1 plass pr. boligenhet i garasje. Garasjene skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankart med maks gesimshøyde på 3,5 m og flate tak.
Parkeringsanlegget skal omkranses av trær i rekke.

§ 7. Utomhusplan
Sammen med søknad om igangsettingstillatelse etter plan- og bygningslovens § 93 skal det innsendes utomhusplan for den ubebygde del av planområdet i målestokk 1:500 eller mer detaljert (jf. plan- og bygningslovens § 69).
Planen skal vise atkomst, parkering/sykkelparkering, interne gangveier, forstøtningsmurer, arealer for lek/opphold, eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon.
Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis.
Utearealene skal være opparbeidet i henhold til utomhusplanen før brukstillatelse gis.

§ 8. Støy
I forbindelse med søknad om rammetillatelse etter pbl. § 93 skal det redegjøres for støybeskyttelsestiltak.
Plan for støybeskyttende tiltak må foreligge samtidig med søknad om byggetiltak.
Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig før midlertidig brukstillatelse gis.
"Retningslinjer for veitrafikkstøy" gitt i rundskriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter disse skal følges for innendørsforhold og slik at det til hver bolig skal kunne anvises et utendørs oppholdsområde i tillegg til balkongene hvor rundskrivets laveste grenseverdi for bolignære oppholdsområder tilfredsstilles. Felles lekeplass skal etableres på et uteoppholdsareal som tilfredsstiller rundskrivets laveste grenseverdi for bolignære oppholdsområder.

§ 9. Rekkefølgebestemmelser
Før det gis brukstillatelse for boligene på felt B1 skal offentlig trafikkområde som ligger innenfor planområdet være opparbeidet i samsvar med reguleringskartet. Detaljplan for opparbeidelse av offentlig trafikkområde skal fremlegges Samferdselsetaten for godkjennelse før opparbeidelse.

Première Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premiere v/Therese Kvalsund
Østmarkveien 2, 0287 OSLO
E-post: therese.kvalsund@privatmegleren.no

Deres ref.: 183260263 . Vår ref.: 4472-1-13 Dato: 21.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Tyrikollen Boligsameie
Organisasjonsnr:	975503127
Seksjonseier:	Furuseth, Trine
Medeier:	Furuseth, Vidar
Leilighetsnummer:	13
Adresse:	Bølerbakken 3 D, 0690 OSLO
Seksjonsnummer:	13
Gnr.	164
Bnr.	24

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 397864.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207427942
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,69%
Restsaldo	8 330 767,00
Innfrielsesdato:	30.10.2045
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208341650
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,69%
Restsaldo	2 697 561,00
Innfrielsesdato:	30.05.2049
Type rente:	Flytende rente

Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 235,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 235,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	125,-
Fradragsberettigede kostnader:	10 427,-
Annen formue:	23 485,-
Gjeld:	149 393,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207427942
Restsaldo:	111 083,01
Kapitalkostnader:	858,77
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208341650
Restsaldo:	35 968,74
Kapitalkostnader:	257,46
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 147 051,75,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre

dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: tyrikollen@styrerommet.no

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 4472
TYRIKOLLEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i TYRIKOLLEN BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

15. april 2026 kl. 19:00, Ulsrud Videregående Skole (aulaen), Tor Jonssons veg 5, 0688 Oslo..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Godkjenning av de stemmeberettigede
4. Valg av protokollvitner
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Felleskostnader
8. Vedlikeholdsplan
9. Støtte til utskiftning soilrør
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i TYRIKOLLEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Lars Egil Sætrang er valgt.

Sak 3

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 4

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Stian Kristoffersen og Boye Dirro Bøhlerengen er valgt.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat på kr 1 319 632 overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 4472 Revisjonsberetning.pdf
2. 4472 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 165.600.

Forslag til vedtak

Styrets og de med verv sin godtgjørelse settes til 165.600

Sak 7

Felleskostnader

Forslag fremmet av:
Ivar Berg-Jacobsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei, ønsker at dere setter ned felleskostnadene per måned. Når har dette økt jevnt og trutt over de siste årene, så nå er det vel snart på tide ved en reversering.

Styrets innstilling

Styret viser til informasjon i innkallingen til årsmøtet om større arbeider som må utføres i årene fremover, eksempelvis avvik meldt fra Oslo Brann- og redningsetat når det gjelder f.eks. piperehabilitering, opprydding gamle kabler og utbedring loft for å unngå fukt og mugg. Om felleskostnadene settes ned vil det ta enda flere år å få håndtert dette.
I tillegg har vi et stort lån som må betjenes.

Forslag til vedtak

Justere ned månedlige felleskostnader

Sak 8

Vedlikeholdsplan

Forslag fremmet av:
Knut-Richard Slettebø

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreligger ingen vedlikeholdsplan og økonomisk planlegging knyttet til nødvendig vedlikehold. En vedlikeholdsplan vil sørge for at vi unngår ad-hoc vedlikehold og uforutsigbare endringer i felleskostnader, samt sikre at sameiet utfører og prioriterer nødvendig vedlikehold etter viktighet.

Forslag til vedtak

Styret skal i perioden fremskaffe oversikt over tilstanden til sameiets bygningsmasse, tekniske installasjoner og fellesarealer og lage en vedlikeholdsplan med tilhørende kostnadsoverslag. Tilstanden bør vurderes av kvalifiserte fagfolk. Styret legger frem forslag til vedlikeholdsplan og økonomiske konsekvenser for årsmøtet i 2027.

Sak 9

Støtte til utskiftning soilrør

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har fått henvendelse om tidligere besluttet støtte til utskiftning av soilrør. Dette er noe som blir innvilget etter søknad og dokumentasjon sendt til styret. Summen er i dag som den ble vedtatt 20.000 kroner.

Styrets innstilling

Justering av beløpet så det gjenspeiler dagens kostnadsnivå.

Forslag til vedtak

Justering av beløpet til kroner 30.000 med virkning fra vedtaket er gjort.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bjørn-Olav Larsen
  Har vært i styret som styremedlem og bor i boligsameiet.

Vedlegg

1. Innstilling_valgkomiteen_2026.pdf

Styrets årsrapport

Styrets beretning 2026

Styret har avholdt 7 styremøter i tillegg til budsjettmøte i året som gikk. Utover dette har styret løpende kommunisert i egen gruppe om pågående saker og henvendelser. Det er kontinuerlig besvart henvendelser og behandlet fakturaer, innhentet tilbud og iverksatt utvalgte oppgaver.

Det er pr mars 2026 hele 73 av 75 boliger som har en eller flere beboere som har logget på Vibbo.

Styret har avvist plassering av bålpanne i fellesarealene og at trampoline heller ikke er tillatt i fellesarealene.

Styrets vurdering er at løpetiden på lånene fremstår for noe lang og rentekostnaden er ganske høy. Vår evne til å nedbetale lån må sees i sammenheng med vedlikeholdsplan og styret bør ta en videre vurdering av dette i det kommende året.

For øvrig er styret takknemlig for det likviditetsløftet vi fikk på plass i året som gikk.

Utført siste styreår:

- Besvart henvendelser om bruksendring av kjellerlokaler og påbygg
- Takvedlikehold slik at takene både ser bedre ut og holder lenger før utskiftning blir nødvendig
- Styrket økonomien for å få utført nødvendige utbedringer og unngå videre justering av felleskostnader
- Gikk over fra tidligere nettside til at alt av kommunikasjon skjer via Vibbo
- Delvis utbedring gjerder
- Beskjæring av trær
- Gjennomført kamerakontroll av enkelte bunnledninger i sameiet
- Inngått rammeavtale for leverandør av VVS/rørleggertjenester
- Inngått rammeavtale for leverandør av elektrikertjenester
- Innhentet tilbud på forsikringsavtale fra Gjensidige, Tryg og IF
- Spesielle forsikringssaker: rotteskader i rørsystemene

Følgende er planlagte arbeider i tiden fremover:

- Fjerne gammel coax kabling (estimat på kostnad for dette er på ca. 200.000,- eks.mva, og inkluderer da ikke med kabling langs takskjegg som fordeler til boenhetene.
- HMS Gjennomgang av lekeapparater
- Oppgradering av lekeplass områdene som resultat av HMS gjennomgang
- Fortsette å legge informasjon under Temaer på Vibbo om det beboere henvender seg til styret om

- Vurdering for utbedring av gjenstående bunnledninger
- Kontakte eiere med inngangspartier, les: trapper som ikke er godkjent om å utbedre disse
- Styret tar i bruk vedlikeholdsmodulen på Styrerommet.no for god oversikt over tidligere utførte arbeider og for fremtidig planlegging av det som oppdages eller rapporteres
- Vurdere tiltak og kostnader rundt utfordring med fugler under takmøner
- Fortsette utbedring av gjerder
- Fortsette piperehabilitering: Estimat på kostnad ligger på rundt 2 millioner kroner og at styret ønsker å fordele dette over flere år avhengt av økonomi og hva annet som må prioriteres.
- Kontrollere og få avklart rundt fukt/mugg i loftsetasjeneNår det gjelder dette siste punktet så har styret vedtatt å etablere kontakt med flere snekkerfirmaer og følge anbefalingen fra Mycoteam

Anbefalingen fra Mycoteam:

Det bør etableres luftehull i takfoten . Noe av isolasjonen oppe på loftet bør trekkes litt inn fra takfoten, slik at man får fri passasje av luft inn på loftet. Dette sikrer god utlufting, også av varm boligluft som kan stige opp på loftene.

I tillegg etablering av luftehull i takfoten.

"Det er også viktig å utføre tettetiltak for å unngå lekkasjer av varm boligluft opp på kjølige loft. Påse at loftsluke er tett og kontroller også etasjeskillet rundt pipestokk."

Ved innhenting av tilbud skal det bes om opsjon for de som ønsker det på loftsluke.

Informasjon om dette temaet finner du blant annet her:
https://www.stigefabrikken.no/artikler/isolering-av-loftsluke

4472 Revisjonsberetning.pdf

Til Årsmøtet i Tyrikollen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Tyrikollen Boligsameie sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 1.319.632. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling pr. 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiets samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS
St. Olavs gate 25, 0166 OSLO
Postboks 62 Sentrum, 0101 OSLO
Organisasjonsnummer/revisornummer:
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: post@flattum.no
Web: www.flattum.no
Telefon: +47 22 98 21 20
Medlemskap: Den norske Revisorforening
Regnskap Norge

Internasjonal forbindelse:
GGi
INDEPENDENT MEMBER

Vedlegg 1

4472 Revisjonsberetning.pdf

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Oslo, 11. mars 2026
Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS

Håkon Sundby
Statsautorisert revisor

Vedlegg 1

TYRIKOLLEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 975503127, KLIENTNR. 4472

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 230 143	3 622 700	4 830 800	4 781 500
Vaskeri	9	8 588	0	0	0
Andre inntekter	3	228 160	109 533	15 000	250 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 466 891**	**3 732 233**	**4 845 800**	**5 031 500**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-58 856	-49 873	-36 000	-26 000
Styrehonorar	5	-142 160	-142 500	-160 000	-165 600
Revisjonshonorar	6	-12 125	-10 813	-11 000	-12 500
Forretningsførerhonorar		-89 748	-86 295	-90 600	-94 000
Konsulenthonorar		-21 333	-31 861	0	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-614 441	-4 644 011	-729 000	-692 000
Forsikringer		-565 298	-517 147	-620 576	-600 000
Kommunale avgifter	8	-1 277 379	-1 172 232	-1 646 906	-1 753 000
Garasjer	10	-3 200	-3 200	-3 500	-3 600
Energi/fyring	11	-19 293	-21 915	-21 000	-22 000
TV-anlegg/bredbånd		-480 038	-487 180	-481 000	-540 000
Andre driftskostnader	12	-90 802	-141 352	-161 700	-133 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 374 672**	**-7 308 380**	**-3 961 282**	**-4 046 700**
DRIFTSRESULTAT		**2 092 219**	**-3 576 147**	**884 518**	**984 800**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	9 399	16 841	800	400
Finanskostnader	14	-781 986	-747 473	-640 000	-710 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-772 587**	**-730 632**	**-639 200**	**-709 600**
ÅRSRESULTAT		**1 319 632**	**-4 306 779**	**245 318**	**275 200**
Overføringer:					
Udekket tap:		0	-4 306 779		
Reduksjon udekket tap:		1 319 632	0		

TYRIKOLLEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 975503127, KLIENTNR. 4472

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	15	43 620	43 620
Aksjer og andeler	16	50	50
SUM ANLEGGSMIDLER		**43 670**	**43 670**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		20 348	32 596
Forskuddsbetalte kostnader		131 400	405 636
Driftskonto OBOS-banken		1 047 243	464 184
Skattetrekkskonto OBOS-banken		5 831	4 950
Sparekonto OBOS-banken		518 462	12 378
Feilkonto		50	50
SUM OMLØPSMIDLER		**1 723 335**	**919 795**
SUM EIENDELER		**1 767 005**	**963 465**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	18	-9 542 282	-10 861 915
SUM EGENKAPITAL		**-9 542 282**	**-10 861 915**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	11 203 922	11 440 890
SUM LANGSIKTIG GJELD		**11 203 922**	**11 440 890**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		88 194	62 846
Leverandørgjeld		2 661	310 140
Skyldige offentlige avgifter	20	8 409	7 065
Påløpte renter		4 020	4 439
Annen kortsiktig gjeld	21	2 081	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**105 365**	**384 489**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 767 005**	**963 465**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.03.2026
Styret i Tyrikollen Boligsameie

Lars Egil Sætrang Bjørn Olav Larsen Jan Helge Maurtvedt

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 161 500
Parkering	68 643
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 230 143**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Diverse	225 000
SKADE	3 160
SUM ANDRE INNTEKTER	**228 160**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-16 650
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-14 940
Påløpte feriepenger	-2 081
Fri bil, tlf etc.	-343
Arbeidsgiveravgift	-24 842
SUM PERSONALKOSTNADER	**-58 856**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-142 160
SUM STYREHONORAR	**-142 160**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-12 125
SUM REVISJONSHONORAR	**-12 125**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-521 518
Drift/vedlikehold VVS	-33 952
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-52 447
Kostnader dugnader	-6 524
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-614 441**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-887 732
Feie- og tilsynsgebyr	-15 552
Renovasjonsgebyr	-374 095
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 277 379**

NOTE 9
VASKERI

Inntekter	8 588
KOSTNADER VASKERI	
SUM VASKERI	**8 588**

NOTE 10
GARASJER
KOSTNADER GARASJER

Diverse kostnader	-3 200
SUM KOSTNADER GARASJER	**-3 200**
SUM GARASJER	**-3 200**

NOTE 11
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-19 293
SUM ENERGI / FYRING	**-19 293**

NOTE 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 000
Container	-5 130
Gressklipping	-66 888
Andre driftskostnader	-3 425
Andre kontorkostnader	-443
Bilgodtgjørelse	-857
Kontingenter	-3 458
Bank- og kortgebyr	-3 600
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-3 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-90 802**

NOTE 13
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 151
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 084
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	471
Andre renteinntekter	693
SUM FINANSINNTEKTER	**9 399**

NOTE 14
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-591 545
Pantegjeldsrenter	-190 441
SUM FINANSKOSTNADER	**-781 986**

NOTE 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Redskapsbod		
Tilgang 2001	43 620	
		43 620
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**43 620**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**0**

NOTE 16
AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier en andel av Bøler samfunnshus SA. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at andelen er bokført til opprinnelig kjøpspris.

NOTE 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Feilkonto	50
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**50**

NOTE 18
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

NOTE 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,55 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2015	-5 275 000	
Nedbetalt tidligere	-3 389 850	
Nedbetalt i år	192 088	
		-8 472 762
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,55 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2024	-2 800 000	
Nedbetalt tidligere	23 960	
Nedbetalt i år	44 880	
		-2 731 160
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-11 203 922**

NOTE 20

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-5 831
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 578
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-8 409**

NOTE 21

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-2 081
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-2 081**

Roller i Tyrikollen sameie

2026/2027

Styreleder		
Bjørn-Olav Larsen	2 år	90825255
Styremedlemmer		
Emilie Anine Moe-Hanssen	2 år	48099060
Fredrik Enger	2 år	46413641
Vara til styret		
Jan Helge Maurtvedt	1 år	90016315
Kathrine Ytterdal Sørum	1 år	92058277
Vaskeriansvarlig		
Bjørn-Olav Larsen	1 år	90825255
Grøntkomiteens leder		
Kristian B. Rønnestad	1 år	99277806
Grøntkomité		
Sigurd Nordby	1 år	48083320
Trond Torbjørnsen	1 år	99013389
TBA	1 år	
TBA	1 år	
TBA	1 år	
Flaggkomité		
Flaggpool (fastsettes)	1 år	
Lisa Helena Hedlund	1 år	94166526
Valgkomité		
Helene Tuv	2 år	91546171
Henriette Lunde	1 år	91864247

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 15.04.26
Selskapsnummer: 4472 **Selskapsnavn:** TYRIKOLLEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for TYRIKOLLEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 975503127
Møtet ble avholdt 15. april kl. 19:00, Ulsrud Videregående Skole (aulaen), Tor Jonssons veg 5, 0688 Oslo..

Antall stemmeberettigede som deltok: 17
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Lars Egil Sætrang er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Stian Kristoffersen og Ove Getz er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat på kr 1 319 632 overføres til egenkapital]
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 165.600.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets og de med verv sin godtgjørelse settes til 165.600
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Felleskostnader

Fremmet av: Ivar Berg-Jacobsen

Hei, ønsker at dere setter ned felleskostnadene per måned. Når har dette økt jevnt og trutt over de siste årene, så nå er det vel snart på tide ved en reversering.

Styrets innstilling
Styret viser til informasjon i innkallingen til årsmøtet om større arbeider som må utføres i årene fremover, eksempelvis avvik meldt fra Oslo Brann- og redningsetat når det gjelder f.eks. piperehabilitering, opprydding gamle kabler og utbedring loft for å unngå fukt og mugg. Om felleskostnadene settes ned vil det ta enda flere år å få håndtert dette.
I tillegg har vi et stort lån som må betjenes.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

8. Vedlikeholdsplan

Fremmet av: Knut-Richard Slettebø

Det foreligger ingen vedlikeholdsplan og økonomisk planlegging knyttet til nødvendig vedlikehold. En vedlikeholdsplan vil sørge for at vi unngår ad-hoc vedlikehold og uforutsigbare endringer i felleskostnader, samt sikre at sameiet utfører og prioriterer nødvendig vedlikehold etter viktighet.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

9. Støtte til utskiftning soilrør

Styret har fått henvendelse om tidligere besluttet støtte til utskiftning av soilrør. Dette er noe som blir innvilget etter søknad og dokumentasjon sendt til styret. Summen er i dag som den ble vedtatt 20.000 kroner.

Styrets innstilling
Justering av beløpet så det gjenspeiler dagens kostnadsnivå.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Justering av beløpet til kroner 30.000 med virkning fra vedtaket er gjort.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Beløpet fastsettes til 30.000 kroner og skal deretter indeksjusteres årlig. Det skal ikke ha tilbakevirkende kraft.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

10. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Bjørn-Olav Larsen

Styremedlemmer:
Fredrik Enger
Elisabeth Mortensen

Nominasjoner fra valgkomiteen er vedlagt.
Følgende tillegg er vedtatt:Grøntkomite:
Kari Bjella Unneberg
Elisabeth Brinch Sand
Martine Larsen
Flaggpool:
Julian N.H. Klöcker

De andre som står i valgkomiteens liste er vedtatt.
I tillegg gir årsmøtet tillatelse til at styret kan endre medlemmene som står vedtatt utover selve styremedlemmene gjennom året.

Følgende stilte til valg:
Bjørn-Olav Larsen

Tyrikollen
BOLIGSAMEIE

HUSORDENSREGLER

FOR

TYRIKOLLEN BOLIGSAMEIE

Revidert: 2013

Tyrikollen
BOLIGSAMEIE

§ 1

Kjøretøyer, gjenstander, sykler o.l. må ikke settes på stikkveiene til ulempe for andre. Det er forbudt å bruke motorkjøretøyer på stikkveiene, unntatt ved sykdomstilfeller, flytting o.l. Den sameier som kjøringen skjer til, kan holdes økonomisk ansvarlig for eventuelle skader på grunn av kjøringen.

Friarealene er barnas naturlige lekeplass. Vis toleranse for barnas lek!

§ 2

Stikkveiene og de grøntanlegg som naturlig disponeres av de respektive sameiere, må holdes i orden av disse.

§ 3

Skader på bygning så vel som rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming o.l., er hver enkelt sameiers ansvar.

Rørforbindelse til utvendige kraner skal være tømt for vann innen 1. oktober. Dette er hver sameier som har sin stoppekran i sin kjeller ansvarlig for.

§ 4

Alt søppel skal pakkes godt inn og legges i de dertil bestemte søppelkassene utenfor eierseksjonene. Unngå søl rundt kassene.

Større gjenstander som møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv.

§ 5

Det er en forutsetning at beboerne i hver enkelt rekke kommer til en fast ordning, slik at sameierne etter tur eller i fellesskap utfører opprydning, snømåking, strøing m.v. i den utstrekning det er nødvendig, innenfor det fellesareal som naturlig tilhør den rekken de bor i.

§ 6

Enhver sameier er ansvarlig for å holde alminnelig orden på det areal som naturlig tilhører eierseksjonen.

§ 7

Tørkeplassen, skal brukes til tørking og lufting av tøy.

Tyrikollen
BOLIGSAMEIE

§ 8

De enkelte sameiere plikter å sørge for alminnelig ro og orden i sin eierseksjon, og for at alle som ellers gis adgang til eierseksjonen eller fellesareal ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige sameiere.

Sameierne plikter til enhver tid å holde sine eierseksjoner i tilfredsstillende byggteknisk stand. Ved lengre fravær plikter den enkelte sameier å sørge for nødvendig tilsyn med egen eierseksjon.

§ 9

Instruks for vaskeriet og regler for bruken av dette gis separat.

§ 10

Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instrukser som gis av styret.

§ 11

Sameiere kan holdes erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres. Sameierne er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til eierseksjonen. Hvis sameier ikke selv bor i eierseksjonen, plikter sameier å føre nødvendig tilsyn.

Overtredelse av reglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor sameieren samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for sameiers regning.

Når mangler påtales skal varselet inneholde opplysning om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

§ 12

Styret kan kreve adgang til besiktigelse av en eierseksjon, dersom det innen seksjonen kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller husordensregler.

VEDTEKTER

FOR

TYRIKOLLEN BOLIGSAMEIE

Revidert: Ordinært sameiermøte 2025

Tyrikollen
BOLIGSAMEIE

§ 1

Sameiets navn er Tyrikollen Boligsameie. Sameiet består av 75 seksjoner av gnr. 164, bnr. 24 i Oslo.

§ 2

Sameiebrøken for hver eierseksjon i boligsameiet skal være 1/75. Hele sameiets tomteareal er felleseie hvor hver seksjon eier en ideell 1/75 del.

§ 3

Sameiet ledes av et styre. Styret står for forvaltning av sameiets felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøter. *Styret er vedtaksdyktig når tre av styremedlemmene er til stede.* Den daglige virksomhet ivaretas av forretningsfører.

Styret består av styreleder, 2 styremedlemmer og 2 vararepresentanter. Styremedlemmene velges for 2 år av gangen. Varamedlem velges for 1 år av gangen. Som en overgangsordning velges et styremedlem og et varamedlem for 1 år på første ordinære sameiermøte.

Styreleder kon velges eksternt ved behov. Øvrige styremedlemmer kan bare velges blant sameierne. Styremedlemmer og vararepresentanter som avhender sine seksjoner trer samtidig ut av styret.

Styret forplikter sameiet utad ved underskrift av leder og ett av styremedlemmene i fellesskap. Styret kan utferdige begrensede spesialfullmakter, herunder til forretningsfører.

§ 4

Forretningsfører er en tjeneste som bestilles av styret. Styret fastsetter også hans godtgjørelse og øvrige betingelser. Til å revidere sameiets regnskap benyttes en statsautorisert revisor som velges på sameiermøtet. Revisorens godtgjørelse skal fastsettes av sameiermøtet.

§ 5

Ordinært sameiermøte holdes en gang i året innen utgangen av april måned. Innkalling til ordinært sameiermøte skal skje skriftlig med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sammen med innkalling og saksliste oversendes til sameierne årsberetning, revidert regnskap, forslag til driftsbudsjett og sakspapirer for øvrig.

På ordinært sameiermøte behandles:

1. Styrets årsberetning for sameiet.
2. Regnskap og budsjett
3. Valg av styremedlemmer
4. Valg av revisor og fastsettelse av revisors godtgjørelse
5. Saker som for øvrig er nevnt i innkallelsen
6. Innkomne saker

Tyrikollen
BOLIGSAMEIE

Sameiemøter ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger sameiemøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Ekstraordinært sameiemøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 8 av sameierne krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ekstraordinært sameiemøte innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiemøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Beslutninger treffes med alminnelig flertall av de som avgir stemme. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftens størrelse må anses for vesentlige, samt forhold som nevnt i eierseksjonsloven § 30 annet ledd.

2. Endringer av vedtekter, jf. eierseksjonsloven § 28.

På sameiermøtet har sameierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

§ 6

En sameier kan fritt overdra, pantsette og leie bort sin seksjon, men den kan ikke benyttes til formål som forårsaker uvanlig ulempe eller sjenanse. Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes om overdragelser og fremleie.

Eiere forplikter seg til å registrere seg på og bruke sameiets til enhver tid gjeldende kommunikasjonsplattform. Dersom en beboer ikke kan benytte plattformen skal vedkommende få viktig informasjon på en annen egnet måte. Dette avtales med styret. Dersom boligen leies ut er eier pålagt å invitere inn leietakere slik at de også får tilgang og blir oppdatert på det som angår de som bor i sameiet.

§ 7

Beboerne plikter å følge de husordensreglene som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse ansees som brudd på sameierens plikter ovenfor sameiet, jf. eierseksjonsloven § 26.

§ 8

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig og utvendig vedlikehold av bruksenheten, jf. eierseksjonsloven § 20 første ledd.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens inntakssikringer. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Den enkelte sameier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Bunnledning, stikkledning, elektrisk forsyning frem til inntakssikringer, utvendig tak, vindskier, forbord, takrenner, nedløp, piper og drenering er sameiets ansvar, jf. eierseksjonsloven § 40 og § 23. Tak over inngangsparti/bod omfattes av sameierens vedlikeholdsplikt.

Tyrikollen
BOLIGSAMEIE

§ 9

Sameiemøte kan med alminnelig flertall vedta at de seksjoner som ikke har tilfredsstillende forhager, kan få anledning til å flytte stikkvei(er) får å få plass til tilfredsstillende forhage ved inngangssiden. Alle i samme hus må i tilfelle være enige. Alle kostnadene ved flytting må bekostes av de aktuelle sameiere.

§ 10

Sameiets felleskostnader skal fordeles mellom sameierne i henhold til sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jf. eierseksjonsloven § 23 første ledd. Den del av felleskostnadene som direkte knytter seg til de enkelte bruksenheters boareal skal imidlertid fordeles mellom sameierne i henhold til dette areal.

Styret fastsetter a konto beløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier. Sameiets midler settes inn på driftskonto og sparekonto som disponeres i henhold til sameiets signaturbestemmelser jf. § 3, samt av forretningsfører. Videre skal styret sørge for at det opprettholdes midler til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av felleskostnadene etter påkrav anses som vesentlig mislighold i henhold til eierseksjonsloven § 26.

§ 11

Lov om eierseksjoner kommer til anvendelse for sameiet, med mindre annet klart fremgår av loven eller sammenhengen, jf. eierseksjonsloven § 4.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 417200

TB/NU.

KOPI

Oslo, den 11-3-1966.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Gnr. 164, bnr. 1, hus 37, Bölerbakken 3.

Journalnr.: 54/2144.

Arbeidets art: Nybygg.

Avsluttende synsforretning: 15-12-1959.

Bygningens art: Firemannsbolig.

Byggherre: A/L Furukollen Borettslag, v/o.r.sakf. Bjarne Sundt, Stortingsgaten 18.

Byggemelder: Arkitekt H. O. Elgethun, Rådhusgaten 17, Oslo.

Ansvarshavende: Tömmermester Petter T. Haugen, Kittel Nielsens vei 65, Nordstrandshögda.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

T. Busch

Distriktsingeniør

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.

Skjema C-18. 3000. R. A. 5073/65. —

Bølerbakken 3D

Nabolaget Bølersletta - vurdert av 56 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Bøler skole (1-10 kl.) 769 elever, 38 klasser	6 min 0.5 km
Østmarka skole (1-10 kl.) 84 elever, 7 klasser	12 min 1 km
Nøklevann skole (1-7 kl.) 324 elever, 19 klasser	15 min 1.2 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser	18 min 1.5 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 335 elever, 31 klasser	5 min 2.4 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	5 min 0.5 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	8 min 3.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bøler Linje 3	4 min 0.3 km
Bøler T Linje NC2, 3N, FB10, 58, 76, 79	5 min 0.4 km
Bryn stasjon Linje L1	8 min 3.7 km
Kastellet Linje 13, 19	10 min 4.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 9.1 km

BARNEHAGER

Bøler Sentrum barnehage (1-6 år) 48 barn	6 min 0.5 km
Bøler Menighets barnehage (0-5 år) 29 barn	7 min 0.5 km
Mikaelgården Steinerbarnehage (1-5... 61 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Bøler	5 min
Rema 1000 Bøler	13 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Bøler Senter	6 min
Boots apotek Bøler	6 min
Bøler Senter Vinmonopol	6 min

SPORT

Bølerbanen	4 min
Bøler skole	4 min
EVO Bøler Senter	6 min
Mudo Ulsrud	14 min

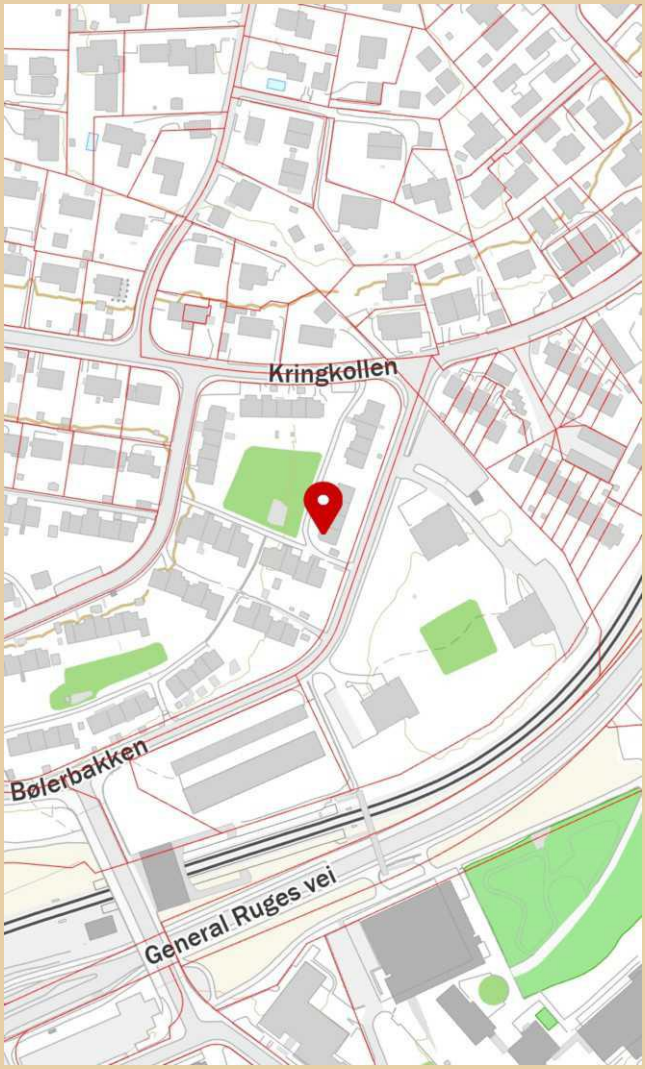
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Gateparkering
Lett 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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

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:
Bølerbakken 3 D, 0690 Oslo
Gnr. 164, Bnr. 24, Snr. 13, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183260263

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Marius Semmerud Berg

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

E-post: marius.semmerud.berg@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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