

Bølerskogen 101



Velkommen til

Bølerskogen 101



Salgsoppgaven produsert 10. april 2026

Bøler – sjelden mulighet

Utbygd og selveid rekkehus o/3 plan som grenser mot idyllisk skogholt.Flere solrike uteplasser og med Østmarka som nabo.

Prisantydning	10 990 000,-
Omkostninger	276 130,-
Totalpris	11 266 130,-
BRA-i	152 kvm
Totalt BRA	159 kvm
Soverom	4
Boligtype	Rekkehus
Byggeår	1957

Ansvarlig megler	Rakel Schei
Telefon	417 80 944
E-post	r.schei@nordvikbolig.no
Megler	Tonje Solheim Helseth
Telefon	413 45 194
E-post	t.helseth@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik Østensjø har gleden av å presentere Bølerskogen 101! Et velholdt rekkehus over tre plan beliggende i et veletablert, naturskjønt og rolig boligområde på Bøler. Rekkehuset har en gjennomgående god standard og har blitt oppgradert igjennom årene. Boligen består av 4 soverom, 2 baderom, stor stue, kjøkken, godt med bodplass og flere solrike uteplasser. Her bor du i et hyggelig nabolag i barnevennlige og rolige omgivelser.

- Høydepunkter:
- Utbygd rekkehus
- Flotte uteplasser og hage med morgensol og kveldssol
- Meget barnevennlig og hyggelig område
- Balansert ventilasjon
- Umiddelbar nærhet til marka med fantastiske turmuligheter
- Kort vei til offentlig transport og dagligvare
- Nøklevann skole og barnehage 1-2 minutter unna boligen
- Peis
- Nytt taktekke i 2023

Arealer og innhold

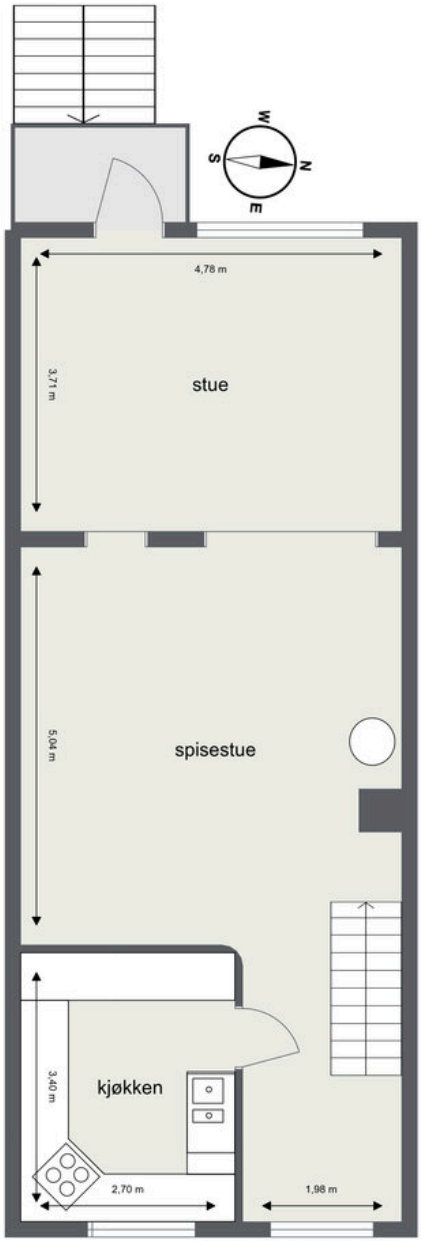
BRA-i:	152 kvm
BRA-e:	7 kvm
Totalt BRA:	159 kvm
TBA:	44 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 52 kvm. Entré/gang, soverom, bad/vaskerom, garderobe
BRA-e: 7 kvm. Bod med adkomst fra garasjeport
Total BRA: 59 kvm.

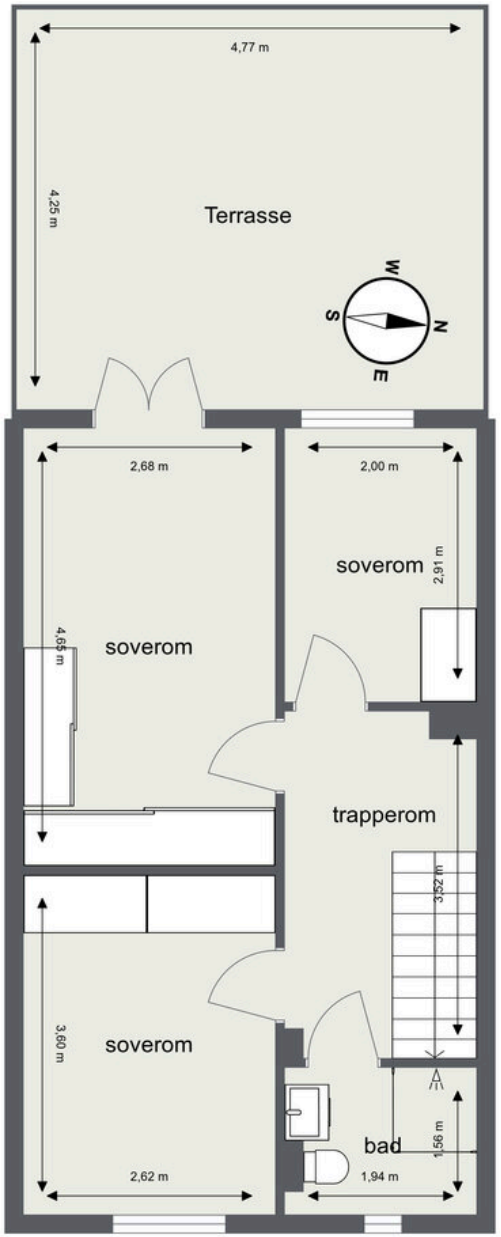
1. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Stue, kjøkken, spisestue
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 24 kvm. Steinbelagt hagedel inkl. trapp: 24 m^2

2. etasje:
BRA-i: 40 kvm. Bad, trappegang og 3 soverom
Total BRA: 40 kvm.
TBA: 20 kvm. Terrasse over tilbygg ca. 20,2 m^2



Bølerskogen 101. 1 etg.

1.etasje



Bølerskogen 101, 2 etg.

2.etasje



Underetasje










APERTO


CUBELETS
SUGAR REFINERS
LIVERPOOL


APERTO


CLIFFORDS
FAIRRIE & CO
SUGAR REFINERS
LIVERPOOL










































101


103

Informasjon

Bølerskogen 101

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0172/25

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eiet)

Adresse og betegnelse
Bølerskogen 101, 0691 OSLO
Gnr 163, bnr 59 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Petter Topp
Liv Løvlien

Kjøpesum og omkostninger
10 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
274 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
276 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
291 130,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 266 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 281 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1957

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 152 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 159 kvm
TBA: 44 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 52 kvm. Entré/gang, soverom, bad/vaskerom, garderobe
BRA-e: 7 kvm. Bod med adkomst fra garasjeport
Total BRA: 59 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Stue, kjøkken, spisestue
Total BRA: 60 kvm.

TBA: 24 kvm. Steinbelagt hagedel inkl. trapp: 24 m²

2. etasje:
BRA-i: 40 kvm. Bad, trappegang og 3 soverom
Total BRA: 40 kvm.
TBA: 20 kvm. Terrasse over tilbygg ca. 20,2 m²

Innhold

Rekkehus over tre plan bestående av:
Underetasje: Entré/gang, soverom, bad/vaskerom, garderobe, bod med adkomst fra garasjeport.
1.etasje: Stue, kjøkken, spisestue, utgrang til steinbelagt hagedel på 24 m²
2.etasje: Bad, trappegang, 3 soverom og terrasse over tilbygg på ca. 20,2 m²

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Veggkonstruksjon
- Det er stedvise sprekkdannelser i forblending/utvendig puss.
- Noe riss i utvendig murpuss mot vest på balkong og stedvise avvik i overflate etter avrenning

Utvendig > Utvendige trapper
-Åpning mellom horisontale spiler på rekkverk er målt mellom 18-20 cm.
Etter TEK17 skal rekkverk etableres der det er fare for fall ved nivåforskjeller over 0,5 meter. Rekkverk skal normalt ha minimum høyde på 1,0 meter, og 1,2 meter der fallhøyden er over 10 meter. Utforming skal hindre gjennomfall og klatring, og åpninger skal normalt ikke overstige 10 cm. Rekkverk skal ha tilstrekkelig styrke og være forsvarlig festet.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
-Det er utført kontroll av etasjeskille og eventuelle planavvik i rom der laservater best kan oppnå uhindrede målinger.
-U.etg:
I gang er det målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 7 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
I soverom er det målt ca. 6 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 3 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
-1.etg:
I stue er det målt ca. 16 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 3 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
I tilbygget stue er det målt ca. 9 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 13 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
-2.etg:
I stort soverom er det målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 3 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
I trappegang er det målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 3 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme

Tekniske installasjoner > Vannledninger

-Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
-Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater
vegger og himling
-Vegger i nisjer er ikke flislagt/komplett bak vaskemaskin/bereder og fremstår med åpne sider.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater
Gulv
-Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk,
membran og tettesjikt
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen
-Avviket settes ut i fra alder på smøremembran som har passert 15 år.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom >
Sanitærutstyr og innredning
-Det er påvist skader på innredning.
-Det mangler drenering fra innebygget sisterne

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og
himling
-Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
-Langsgående riss i himling, trolig i gipsplateskjøt.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og
innredning
-Det mangler drenering fra innebygget sisterne

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
-Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er opplyst være fra ca. 2009.
Bereder er ikke inspisert pga. manglende tilgang bak fastmontert glassplate.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende
konstruksjoner våtrom
-Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner og tilstandsgrad "ikke undersøkt" settes grunnet dette. Bad ligger

mot
leilighetens yttervegg og tilstøtende vegger i mur-/betongkonstruksjon. Det er utført fuktsøk i dusjsone ved bruk av Protimeter MMS 3, uten å påvise unormale forhold.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner og tilstandsgrad "ikke undersøkt" settes grunnet dette. Bad ligger mot
leilighetens yttervegg og tilstøtende vegger i mur-/betongkonstruksjon. Det er utført fuktsøk i dusjsone ved bruk av Protimeter MMS 3, uten å påvise unormale forhold.

Se vedlagt tilstandsrapport.

Parkering

Parkering på tomten. Ellers gjeldende gateparkering.

Modernisering og påkostninger

- Deling av garasje for etablering av bod og garderobe, samt flislegging av garderobe og inngang med varmekabler.
- Nytt kjøkken i 2003
- Ny vedovn 2005
- Tilbygg i 2007 – Nytt soverom i kjeller og utvidet stue, samt takterrasse.
- Ny stenlagt hage ble etablert i 2007/2008
- Nytt baderom underetasje i 2008/2009
- Balansert ventilasjon ble installert i 2014
- Østvendt fasade ble sandblåst og malt med mineralmaling i 2015
- Nytt bad i 2. etasje 2016
- Ny inngangsdør i 2018
- Tak ble etterisolert og nytt 2-lags taktekke ble lagt i 2023
- Alle vinduer ble byttet (unntatt verandadør og stuevindu) høsten 2023
- Stuer, inngang samt trapper ble malt i forbindelse med salg.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
-Ja, både faglært og ufaglært. Arbeidene på våtrom/bad er utført delvis av faglært person som vennetjeneste og
delvis ved egeninnsats/ufaglært arbeid der dette har vært mulig. Egeninnsats er i hovedsak knyttet til ikke-søknadspliktige
arbeider som riving, klargjøring og overflatearbeider. Arbeider som krever fagkompetanse er utført av faglært person. Arbeidet er
gjennomført i perioden 2007 for bad i kjeller og i 2017 for bad i 3 etasje. Alt arbeid er dokumentert ved bilder.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
-Ja, både faglært og ufaglært. Arbeidene på våtrom/bad er utført delvis av faglært person som vennetjeneste og
delvis ved egeninnsats/ufaglært arbeid der dette har vært mulig. Egeninnsats er i hovedsak knyttet til ikke-søknadspliktige
arbeider som riving, klargjøring og overflatearbeider. Arbeider som krever

fagkompetanse er utført av faglært person. Arbeidet er
gjennomført i perioden 2007 for bad i kjeller og i 2017 for bad i 3 etasje. Alt arbeid er dokumentert ved bilder.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
-Ja, både faglært og ufaglært. Arbeidene på våtrom/bad er utført delvis av faglært person som vennetjeneste og
delvis ved egeninnsats/ufaglært arbeid der dette har vært mulig. Egeninnsats er i hovedsak knyttet til ikke-søknadspliktige
arbeider som riving, klargjøring og overflatearbeider. Arbeider som krever fagkompetanse er utført av faglært person. Arbeidet er
gjennomført i perioden 2007 for bad i kjeller og i 2017 for bad i 3 etasje. Alt arbeid er dokumentert ved bilder.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
-Ja, både faglært og ufaglært. I 2023 ble taket etterisolert av eier og nytt takpapp i to lag ble lagt av faglært person
som vennetjeneste. Isolasjon og legging av takpapp kan dokumenteres ved bilder. I 2025 ble østvendt fasade sandblåst for
maling som ikke var diffusjonsåpen og ny mineralmaling ble påført. Utført av eier.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
-Ja, faglært. I forbindelse med nytt tilbygg i 2007 fikk ny del av huset etablert drenering.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
-Ja. Det elektriske anlegget ble oppgradert til jordfeilbrytere og
nye ledninger. Selger klarer ikke å finne frem denne dokumentasjonen.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
-Ja, 2016.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
-Ja, både faglært og ufaglært. Arbeidene på våtrom/bad er utført delvis av faglært person som vennetjeneste og
delvis ved egeninnsats/ufaglært arbeid der dette har vært mulig. Egeninnsats er i hovedsak knyttet til ikke-søknadspliktige
arbeider som riving, klargjøring og overflatearbeider. Arbeider som krever fagkompetanse er utført av faglært person. Arbeidet er
gjennomført i perioden 2007 for bad i kjeller og i 2017 for bad i 3 etasje. Alt arbeid er dokumentert ved bilder.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg
eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
-Ja, både faglært og ufaglært. Tilbygg 2007: Entreprenør stod for gravearbeid og drenering av området for tilbygget.
Tilbygget ble satt opp av selger i BEWI byggesystem.
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
-Ja, ufaglært. Alle vinduer (untatt vinduer i stue) ble byttet i 2023 til 3-lags PVC-vinduer inklusive ny terassedør i 3.
etasje.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Måling har blitt gjennomført uten funn av Radon. Tidspunkt
ukjent.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel
skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
-Ja, det har vært sølvkre, men etter bruk av feller ble de borte, 2021.

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert
ventilasjonsanlegg eller liknende?
-Ja, motor for balansert ventilasjon har ved anledning løsnet og har blitt reparert av Flexit reparatør .

Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
-Ja. Da nytt tilbygg sto ferdig i 2007/2008, ble vaskerommet innerst i gangen i underetasjen omgjort til garderobe, og boder
i samme gang ble omgjort til vaskerom/bad. Det ble ikke søkt om tillatelse til denne omdisponeringen hos PBE.

Bygningssakkyndig

Per Eddie Ekrem

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Boligen er et rekkehus oppført i 1957 med ferdigattest datert 10.12.1962, og har et samlet bruksareal (BRA) på ca. 159 m^2.
Planløsningen består av underetasje med entré/gang, soverom/kjellerstue, bad/vaskerom, garderobe og utvendig bod.
1. etasje med stue, kjøkken og spisestue, samt 2. etasje med bad, trappegang og tre soverom.
Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendige overflater fremstår med parkett, laminat, malt tregulv og fliser på gulv, samt malte flater og panel på vegger og himlinger. Overflatene har i hovedsak normal slitasje ut fra alder.
Vinduer består hovedsakelig av PVC-vinduer (2- og 3-lags glass) samt trevinduer i stue fra 2006. Dører fremstår funksjonelle, men med normal bruksslitasje.

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
-Åpninger i rekkverk er større enn dagens
forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
-Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i
henhold til krav i dagens forskrifter.
-Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i
henhold til krav i dagens forskrifter.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger. Vaskemaskin og tørketrommel medfølger også. Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Medfølger ikke:
-Rosebue i hagen

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen er oppvarmet med gulvvarme i alle rom i underetasje unntatt deler av gang hvor opprinnelig vaskerom var plassert.
I 2 etg. er det gulvvarme på bad og hovedsoverom. Ildsted i 1.etasje.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8000-10.000kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 14 246,-pr. 2026

Kommunale avgifter blir fakturert kvartalsvis.
1. terminforfaller 25. mars
2. terminforfaller 25. mai
3. terminforfaller 25. august
4. terminforfaller 25.oktober

Kommunale avgfiter inkluderer:
-Feie-og tilsynsgebyr

-Renovasjonsgebyr
-Vann-og avløpsgebyr

Det tas forbehold om at kommunale avgfiter er et estimert beløp.

Eiendomsskatt

Kr 2 501,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 275 602,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 9 102 408,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd

Kjøper må selv tegne eget abonnement for TV/Internett.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 157 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Det vil bli godt skiltet med Nordvik visningsbukker til oppsatte fellesvisninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Bølerskogen 101 har en svært sentral beliggenhet på Bøler med 10 minutters gange til Bøler Senter med dagligvarebutikk COOP Mega, godt utvalg av forretninger og servicetilbud. Her har du det meste du trenger med blant annet lege, tannlege, fysioterapi, frisør, bibliotek, Bøler bad (medvarmt vann og babysvømming), nyere vinmonopol og bydelskontorer. I tillegg kan man handle på Kiwi og Rema1000 som

ligger i nærområdet. Kiwi ligger kun 2 minutters gange fra boligen.

For større utvalg av butikker finnes det flere kjøpesentre i nærheten, som Bryn, Lambertseter, Tveita, Alna og Manglerud. Det er ca. 17 minutter med bil til Oslo sentrum med alt hva et rikt byliv kan tilby. Ca. 11 minutters gange til Bøler T-banestasjon, som ble rehabilitert i 2015/16 med opptil 8 avganger i timen. Dette kombinert med 8 minutters gange til nærmeste busstopp, gjør det enkelt og effektivt å ta seg frem med kollektivtransport. Kort vei til både buss og t-bane. Gode bussforbindelser ved Bøler Senter og ved General Ruges vei (ytre ringvei) med hyppige avganger. T-bane nr 3 bruker ca 18 minutter til sentrum. Flybussen går hver time fra Bøler til Gardemoen.

Nærområdet kan by på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter til alle årstider. Østensjøvannet med et rikt dyre- og fugleliv og Østmarka med lysløypenett og sykkelstier, supre bade- og fiskeplasser ved Nøklevann og videre innover i marka. Det er et fantastisk terreng med gode turmuligheter sommer som vinter. En av de trivelige sportsstuene Rustadsaga, Skullerudstua eller Mariholtet kan kanskje friste som mål for søndagsturen? Nøklevann ro- og padleklubb tilbyr utlån av båter. Fra boligen er det ca. 10 min gange til Haraløkka idrettsanlegg med fotballbaner, kunstgressbane og tennisbaner. I nærområdet er det også flere barnehager og skoler for alle alderstrinn. Nærmeste skole og barnehage er Nøklevann.

En kort prat med selger:

1. Hva kommer dere til å savne med boligen/området?

Nærheten til marka og et trygt og godt naboskap.

2. Hvilke er deres favoritturer i nabolaget?

Østmarka byr på et mylder av merkede og umerkede stier på sommertid og tilsvarende skiløyper i alle retninger på vinterstid. Sopp- og bærsanking «rett» over gata, muligheter for morgenbad i Nøklevann eller Skraperudtjern. Favoritt-tur i marka både sommer og vinter går til Sandbakken Sportsstue. Våtmarksområdet Østensjøvannet er også en nabolagsperle.

3. Hvordan er nabolaget?

Nabolaget består hovedsakelig av barnefamilier og godt voksne. Det er et inkluderende miljø hvor folk hilser og hjelper hverandre. Flere har hund eller katt, og det er vanlig med barn som leker sammen ute spesielt i og rundt skolegården på Nøklevann skole.

Les om den spennende historien til husene her:
https://www.ao.no/boligene-har-en-spesiell-historie-her-bor-folk-i-generasjoner-fantastisk-fint/f/5-128-1270456

Skoler og barnehager

Boligen sogner pt til Nøklevann skole, kun 1 minutters gangavstand unna boligen.

Ta kontakt med skolekontoret i Oslo Kommune kommune, tlf. 21 80 21 80 for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 10.12.1962.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til

tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse:
U.etg:
Tegninger i byggesak for tilbygg og endring av planløsning er med avvik;
- vaskerom er fjernet og benyttes som gang til kjellerstue/soverom og bad
- 2. stk. opprinnelige boder er fjernet og omgjort til bad/vaskerom.
- Garasje er oppdelt til innvendig garderobe og utvendig bod.
- fasade vest er inntegnet med 3 stk. vinduer

Det gjøres oppmerksom på at endring av bruk fra tilleggsdel til hoveddel er et søknadspliktig tiltak. De aktuelle endringene
fremkommer ikke av melding om tiltak som ble innsendt og godkjent i 2007.

For at rommene lovlig skal kunne benyttes som dette må det søkes om bruksendring. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til Bolig med tilhørende anlegg.

Byggesaker i området:

Bølerlia 73 B - riving av bygg med forretning, parkeringsanlegg og boder
Siste dok. 2.3.2026
Saksnr:
202602390
Det informeres om at det er planlagt bygging ved KIWI. Følgende er planen til utbygger:
Reguleringsplan for eksisterende parkeringshus fra 60-tallet som transformeres til nytt boligområde med videreføring av forretning og parkering i første etasje. Bebyggelsen vil ligge sentralt plassert på Bøler, med kort vei til kollektivtransport, skole og barnehager. Prosjektet har høye miljøambisjoner og ønsker å gjenbruke deler av eksisterende bygningsmasse i ny bebyggelse. Ca 59 nye leiligheter i ulik størrelse vil få gode uteoppholdsarealer mot skogen i vest, og fine felles utearealer på takterrasse med spesielt gode sikt- og solforhold. Det blir SPG som skal bygge ut tomten like ved Nøklevann skole som i dag består av en Kiwi-butikk og et parkeringshus. For mer info henvises det til plan- og bygningsetatens hjemmeside med

Henssynsoner:
-Støysoner: Vei, sone rød.

Kulturminner:
-Boligen ligger i et områder med verneverdi i ytre by, kategori 2
Se mer info: https://www.oslo.kommune.no/get-file/1125932/a5aa1fab56d1c7b655ddbb55331e12cbaec8293b30074db1d058f9ae898a1bd4#page=24

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
301/163/59:
09.04.1958 - Dokumentnr: 3847 - Bestemmelse om bebyggelse
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Dok. tgl. m/dbnr. 3847 - 3851.
Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.1985 - Dokumentnr: 35912 - Best. om adkomstrett
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser

09.04.2026 - Dokumentnr: 385343 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

27.11.1957 - Dokumentnr: 14716 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:163 Bnr:14

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale

rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om

eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav

mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 87 920,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Stipulert til kroner 29.250,-.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 10. april 2026

Ansvarlig megler

Rakel Schei, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41780944

Oppdragets megler

Tonje Solheim Helseth, Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Tlf. 41345194

Megler

Rakel Schei, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41780944

Meglerforetaket

Nordvik Østensjø
Olaf Helsets vei 2

0694 OSLO
Juridisk navn: Østensjø Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 307 803

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Bølerskogen 101

Bølerskogen 101

Nabolaget Haraløkka/Bølerskogen - vurdert av 135 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Nøklevann skole (1-7 kl.) 327 elever, 19 klasser	2 min 0.1 km
Bøler skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	9 min 0.8 km
Rustad skole (1-7 kl.) 454 elever, 24 klasser	16 min 1.4 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 348 elever, 33 klasser	11 min 0.9 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	6 min 2.7 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	13 min 1 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	8 min 3.8 km

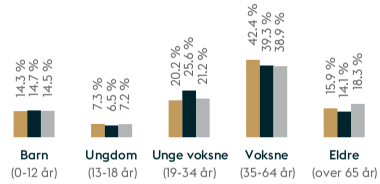
Offentlig transport

Bøler T Totalt 6 ulike linjer	9 min 0.8 km
Bøler Linje 3	11 min 0.9 km
Bryn stasjon Linje L1	10 min 4.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 9.3 km
Oslo Gardermoen	39 min

Barnehager

Nøklevann barnehage (1-5 år) 66 barn	3 min 0.3 km
Utmarkveien barnehage (1-5 år) 89 barn	7 min 0.6 km
Bøler Sentrum barnehage (1-5 å... 46 barn	8 min 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Haraløkka/Bølerskogen	2 423	1 203
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Nøklevann skole	2 min
Nøklevann brl. ballplass	3 min
EVO Bøler Senter	8 min
Skullerud Sport Senter	19 min

«Bøler er urbant i det landlige. Det er hvor by møter land.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100



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

Tilstandsrapport

Rekkehus
Bølerskogen 101, 0691 OSLO
OSLO kommune
gnr. 163, bnr. 59

Sum areal alle bygg: BRA: 159 m² BRA-i: 152 m²



Befaringsdato: 08.04.2026 **Rapportdato:** 09.04.2026 **Oppdragsnr.:** 18747-26096 **Eiendomsverdi ref nr:** KA7924

Autorisert foretak: Peek Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Per-Eddie Ekrem **Vår ref:** Per Eddie Ekrem

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Peek Eiendom AS

Rapportansvarlig

Per-Eddie Ekrem
Uavhengig Takstingeniør
per-eddie@takstpartner.no
911 31 873

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Bølerskogen 101, 0691 OSLO
Gnr 163 - Bnr 59
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er et rekkehus oppført i 1957 med ferdigattest datert 10.12.1962, og har et samlet bruksareal (BRA) på ca. 159 m². Planløsningen består av underetasje med entré/gang, soverom/kjellerstue, bad/vaskerom, garderobe og utvendig bod. 1. etasje med stue, kjøkken og spisestue, samt 2. etasje med bad, trappegang og tre soverom.

Innvendige overflater fremstår med parkett, laminat, malt tregulv og fliser på gulv, samt malte flater og panel på vegger og himlinger. Overflatene har i hovedsak normal slitasje ut fra alder. Vinduer består hovedsakelig av PVC-vinduer (2- og 3-lags glass) samt trevinduer i stue fra 2006. Dører fremstår funksjonelle, men med normal bruksslitasje. Kjøkkeninnredningen er fra 2003, senere oppgradert, og har normal standard med forventet slitasje.

Våtrom i underetasje (ca. 2010) og 2. etasje (ca. 2016) har flislagte overflater og varmekabler. Det er registrert avvik knyttet til fallforhold, aldrende membran, manglende drenering fra innkassing og lokale skader på innredning.

Tekniske installasjoner består av rør-i-rør system. Avløpsanlegg og deler av drenering av eldre type og vurdert til TG2, med økt risiko for fremtidige skader. Varmtvannsbereder er fra ca. 2009, men ikke inspisert.

Oppvarming skjer med gulvvarme i flere rom og ildsted i 1. etasje. Det er påvist enkelte sikkerhetsavvik ved rekkverk med for store åpninger. Boligen fremstår samlet sett med normal standard for alder, men med flere bygningsdeler som krever oppfølging og vedlikehold på sikt.

For mer detaljert informasjon relatert til de enkelte bygningsdeler, se rapport. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner/bygningsdeler. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

U.etg:
Tegninger i byggesak for tilbygg og endring av planløsning er med avvik;
- vaskerom er fjernet og benyttes som gang til kjellerstue/soverom og bad
- 2. stk. opprinnelige boder er fjernet og omgjort til bad/vaskerom.
- Garasje er oppdelt til innvendig garderobe og utvendig bod.
- fasade vest er inntegnet med 3 stk. vinduer

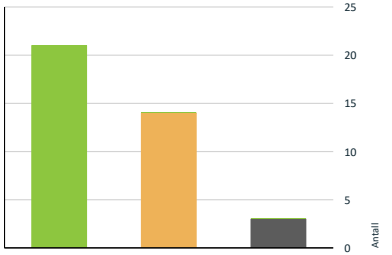
Det gjøres oppmerksom på at endring av bruk fra tilleggsdel til hoveddel er et søknadspliktig tiltak. De aktuelle endringene fremkommer ikke av melding om tiltak som ble innsendt og godkjent i 2007.
Rapporten omhandler rommenes bruk slik de fremstår på befaringsdagen, uavhengig av eventuell godkjenning fra Plan- og bygningsetaten (PBE). Eventuell godkjenning eller pålegg fra offentlige myndigheter i forbindelse med bruksendringen er ikke vurdert av takstingeniøren.

Bølerskogen 101, 0691 OSLO
Gnr 163 - Bnr 59
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte.
Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for sameiets bygg- og fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.
Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget.
Tinglyste servitutter er ikke kontrollert.
Tunge møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke kommer frem i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.
Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på EL-anlegg eller VVS-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et eierskifte.
Arealene er målt opp på stedet iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav.

Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen utover hva som er beskrevet under hvert punkt. Det er utført enkle fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS 3. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett.
Fuktindikatoren søker ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er utenpå eller bak membransjiktet. Utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF ved hulltaking i tilstøtende rom til våtrom.
Varme, brann og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav.
Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk, vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. Når taksten sendes som e-post, er den elektronisk signert.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuelle observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv.
De reguleringsmessige forhold, samt pantattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler og derfor ikke sjekket av takstmannen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.
Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingslova kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Bølerskogen 101, 0691 OSLO
Gnr 163 - Bnr 59
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1957

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bygget har vært i bruk siden oppføringen.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Malt stue - tak og vegger
2018	Modernisering	Sandblåsing og maling av østfasade.
2016	Modernisering	Oppussing av bad i 2. etg.
2016	Modernisering	EL-kontroll fra Hafslund (ingen avvik)
2010	Modernisering	Oppussing av bad i underetasje.
2007	Tilbygg	Tilbygg stue utført m/ Bewi byggsystem
2003	Modernisering	Nytt kjøkken, senere komplittert i 2016 med flere skap og mer benkeplass.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med 2-lags papptekking med oppbrett til parapetbeslag.
I forbindelse med ny papptekking ble yttertak etterisolert.

Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Tilstandsrapport







TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har murkonstruksjon med stenkpussede malte flater.

Vurdering av avvik:

• Det er stedvise sprekkdannelser i forblending/utvendig puss.

Noe riss i utvendig murpuss mot vest på balkong og stedvise avvik i overflate etter avrenning.

Konsekvens/tiltak

• Utvendige sprekkdannelser må tettes.

For å redusere risiko for videre sprekkdannelse som følge av frostsprengning mv., bør registrerte sprekker utbedres.

Det er opplyst at flere av boligene i sameiet er malt med feil type maling, det vil si ikke diffusjonsåpen maling. Det er gjennomført tiltak på fasade mot øst, herunder sandblåsing og påføring av ny diffusjonsåpen maling.
Fasade mot vest er ikke opplyst å være rehabilitert. Selv om fasaden på befaringsdagen fremstår med tilnærmet hel overflate uten vesentlige tegn til bobling eller avskalling, kan behov for tilsvarende tiltak ikke utelukkes.





TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har svakt fall mot inngangssiden, og er utført som sperrekonstruksjon med åpent takutstikk.

Bølerskogen 101, 0691 OSLO
Gnr 163 - Bnr 59
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Norsk takst

Tilstandsrapport

Synlige lufterister i gesims for lufting av konstruksjon.

Årstall: 1957

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

PVC vinduer med 2-lags glass og 3-lags glass fra 2022 og malte trevinduer i stue med 2- lags glass fra 2006.

Årstall: 1957

TG 1 Dører

Beskrivelse

Teak hovedytterdør med glassfelt, malt balkongdør i tre i 1.etg. med 2-lags glass og 2-fløyet PVC balkongdør med 2-lags glass i 2.etg.

Årstall: 1957

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse over tilbygg på ca. 20 m² med hovedretning orientert mot vest og med adkomst fra soverom.
Utvendig strømuttak og manuell markise.
Rekkverk i stål med liggende spiler og glassvegger mot nabohus.
Oppforet tregulv på papptekket dekke med oppbrett og overdekningsbeslag.
Rekkverkshøyde på 1,1 m og nivåforskjell til bakkeplan på 4,65 m

Steinbelagt uteplass på ca. 24 m² (inkl.trapp) med adkomst fra stue.
Plassbygget bed med betongstein og drivhus.

Årstall: 1957

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp med repos og stålrekkverk.

Årstall: 1957

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Åpning mellom horisontale spiler på rekkverk er målt mellom 18-20 cm.
Etter TEK17 skal rekkverk etableres der det er fare for fall ved nivåforskjeller over 0,5 meter. Rekkverk skal normalt ha minimum høyde på 1,0 meter, og 1,2 meter der fallhøyden er over 10 meter. Utforming skal hindre gjennomfall og klatring, og åpninger skal normalt ikke overstige 10 cm. Rekkverk skal ha tilstrekkelig styrke og være forsvarlig festet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Trapper må sikres med forsvarlig rekkverk for å oppfylle krav til sikkerhet og for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater i boligen består av;
Gulv: parkett, laminatgulv, malt furugulv og fliser.
Vegger: malte slette flater og malt panel
Tak/himling: malte flater, tak-ess og malt panel.

Det kan ikke utelukkes at ved fjerning av møbler og inventar vil enkelte overflater kunne fremstå med avvik utover det som er observert og beskrevet.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er utført kontroll av etasjeskille og eventuelle planavvik i rom der laservater best kan oppnå uhindrede målinger.

U.etg:
I gang er det målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 7 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
I soverom er det målt ca. 6 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 3 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m

1.etg:
I stue er det målt ca. 16 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 3 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
I tilbygget stue er det målt ca. 9 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 13 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m

2.etg:
I stort soverom er det målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 3 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
I trappegang er det målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 3 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme

Årstall: 1957

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvikene er vurdert opp mot eventuelt sviktende fundamentering eller andre forhold som kan utløse tiltak. Det kan i dette tilfelle ikke påvises gjennomgående feil/mangler og det konkluderes med at det er naturlige setninger som har pågått gjennom bygningens levetid og at dette neppe utvikler seg ytterligere.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Bølerskogen 101, 0691 OSLO
Gnr 163 - Bnr 59
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport

Boligen har mursteinspipe med peisovn i 1 etg.

Årstall: 1957

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong og vegger i betongkonstruksjon med EPS isolasjon kledd med gipsplate. Hulltaking er ikke foretatt da vegger ikke er utforet.
Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 1957





TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt åpen og tett tretrapp med malt spilerekkverk.





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører i trekarm.
Selv om innvendige dører er gitt tilstandsgrad TG1, kan det forekomme normal bruksslitasje samt behov for justering og vedlikehold. Slike forhold må påregnes og anses som normalt ved et eierskifte

Årstall: 1957

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flere skyvedørsgarderober og garderobeskap i boligen.

Årstall: 1957

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: bilder.
Flislagt bad/vaskerom m/varmekabler oppusset av eier og faglært vennetjeneste (rørleggermester) i ca. 2010
Tekniske løsninger er utført av faglært og flislegging er utført av eier selv.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og nedsenket malt murhimling.

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vegger i nisjer er ikke flislagt/komplett bak vaskemaskin/bereder og fremstår med åpne sider.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak utover at våtromsplater er synlige dersom innredning fjernes.





UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt, med nedsenk i dusjsone og med varmekabler.
Hovedsluk i plast v/vaskemaskin og hjelpesluk i dusjsone.
Det er målt høydeforskjell på 24 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist i dusjsone med avstand ca. 165 cm og 9-12 mm fall til sluk i dusjsone.
Hovedsluk ligger 20 mm høyere enn hjelpesluk.

Fallforhold iht. tekniske forskrifter i perioden 1997 til 2010:
Det må være tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket

Årstall: 2010

Bølerskogen 101, 0691 OSLO
Gnr 163 - Bnr 59
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved eventuell rehabilitering av våtrommet må krav til fall iht gjeldene/dagens TEK oppfylles.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med bildedokumentasjon.

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Avviket settes ut i fra alder på smøremembran som har passert 15 år.

Konsekvens/tiltak
• 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.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Smøremembranen har passert 15 års brukstid, som tilsvarer omtrent halvparten av forventet levetid for denne typen produkt. Det kan forekomme aldersrelatert reduksjon i elastisitet og tetthet over tid. Dersom membranens funksjon svekkes, kan dette på sikt medføre risiko for fuktinntrengning til underliggende konstruksjoner. Det anbefales derfor jevnlig kontroll og å være oppmerksom på tegn til slitasje eller skade ved videre bruk.





UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning består av servantinnredning med skuffer, speil m/belysning, dusjhjørne med hengslede glassvegger, veggmontert wc, opplegg for vaskemaskin og plassbygget nisje for bereder m/fastmontert glassdør. Flislagt benkeplate og nisje for vaskemaskinsøyle.

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.
• Det mangler drenering fra innebygget sisterne.

Det er registrert fuktsvelling i overflate nederst på innredning.
TEK 10 - § 13-20
Preaksepterte ytelser
Våtrommets vanntette sjikt må dekke gulv og vegger inne i hulrommet og være kontinuerlig med resten av sjiktet for vegg og gulv. Eventuelt lekkasjevann må dreneres ut i våtrommet slik at lekkasjen raskt blir synlig.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tilstandsrapport

Det bør enten etableres drenshull mot gulv for avrenning ved lekkasje eller monteres waterguard.

Servantinnredning plassert relativt nær dusj/våtsone utsettes for gjentatt fukt- og vannbelastning fra sprut, kondens og høy luftfuktighet. Trebaserte platematerialer (MDF/spon) er fuktømfintlige, og ved inntrengning av vann gjennom skjøter eller skadet overflate vil materialet svelle. Svellingen er normalt irreversibel og medfører oppbrytning av overflate og kantreising.
Forholdet vurderes som fukt- og brukspåvirkning. Tiltak er forbedret dusjavskjerming/ventilasjon og eventuelt utskifting av innredning ved behov.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon med avtrekksventil i himling og tilluft under dørbladet.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner og tilstandsgrad "ikke undersøkt" settes grunnet dette. Bad ligger mot leilighetens yttervegg og tilstøtende vegger i mur-/betongkonstruksjon. Det er utført fuktsøk i dusjsone ved bruk av Protimeter MMS 3, uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 1957

Bølerskogen 101, 0691 OSLO
Gnr 163 - Bnr 59
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport









2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: bilder.
Flislagt bad m/varmekabler oppusset av eier og faglært vennetjeneste (rørleggermester) i ca. 2016.
Tekniske løsninger er utført av faglært og flislegging er utført av eier selv.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og nedsenket malt himling med downlights.

Årstall: 2016

Vurdering av avvik:
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:

Langsgående riss i himling, trolig i gipsplateskjøt.

Avstanden mellom våtsone og dør tilfredsstiller ikke anbefalt utførelse. Dette gir økt risiko for fuktbelastning på dør, karm og omkringliggende konstruksjoner, med påfølgende fare for fuktskader

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Avviket er ivaretatt med bruk av dusjdører. Himling må strimles, sparkles og males.

Tilstandsrapport







2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt, med nedsenk i dusjsone og med varmekabler.
Hovedsluk i plast under servant og hjelpesluk i dusjsone.
Det er målt høydeforskjell på 27 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist i dusjsone med avstand ca. 58 cm og 10-15 mm fall til sluk i dusjsone.
Hovedsluk ligger 12 mm høyere enn hjelpesluk.

Preaksepterte ytelser etter TEK10:
For å oppfylle funksjonskravet i forskriften må en av følgende ytelser være oppfylt:
Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. Med dusj menes også stedet hvor det er tiltenkt mulighet for trinnfri dusjing som krevd i § 12-9, første ledd bokstav b og annet ledd bokstav d.

Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjsonen. Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.
I tillegg til ytelse angitt i punkt 1 må følgende være oppfylt:

Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet. Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet.

Årstall: 2016

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

Det er registrert noe bom/hullyd under enkelte gulvfliser men ingen tegn til oppsprekking eller slipp fra undergulvet.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Bølerskogen 101, 0691 OSLO
Gnr 163 - Bnr 59
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med bildedokumentasjon.
Membranarbeider er utført som vennetjeneste av rørleggermester.

Årstall: 2016





2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning består av servantinnredning med skuffer, speilskap m/belysning, dusjhjørne med hengslede glassvegger og veggmontert wc.
Plassbygget flislagt nisje.

Årstall: 2016

Vurdering av avvik:
• Det mangler drenering fra innebygget sisterne.

TEK 10 - § 13-20
Preaksepterte ytelser
Våtrommets vanntette sjikt må dekke gulv og vegger inne i hulrommet og være kontinuerlig med resten av sjiktet for vegg og gulv. Eventuelt lekkasjevann må dreneres ut i våtrommet slik at lekkasjen raskt blir synlig.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør enten etableres drenshull mot gulv for avrenning ved lekkasje eller monteres waterguard.
TEK10 krever at lekkasjer skal kunne oppdages tidlig for å hindre fuktskader (§13-20). En skjult sisterne uten avrenningsspalte gir ikke synlig lekkasjeindikasjon og regnes som en risikokonstruksjon. Forholdet vurderes som avvik fra TEK10 og anbefalt bransjepraksis

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon med avtrekksventil og tilluft under dørbladet.

2. ETASJE > BAD

TG RI Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner og tilstandsgrad "ikke undersøkt" settes grunnet dette. Bad ligger mot leilighetens yttervegg og tilstøtende vegger i mur-/betongkonstruksjon. Det er utført fuktsøk i dusjsone ved bruk av Protimeter MMS 3, uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 1957






KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har høyglanset innredning med glatte fronter og benkeplatene er av laminat og plassbygget betong.
Stålkum med avrenningsbeslag.
Glassfliser over kjøkkenbenk, takhøye overskap og vegghengte hyller med lysstripe.
Hvitevarer som frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin med integrert induksjonstopp, microovn m/varmeelement og stekeovn.

Innredningen er med normal bruksslitasje ift. alder på bygningsdel og komponenter. Mindre sår og hakk må påregnes selv om dette ikke er kommentert spesielt.

Årstall: 1957

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Bølerskogen 101, 0691 OSLO
Gnr 163 - Bnr 59
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Fordelerskap på begge bad og hovedstoppekran i gang i u.etg.
Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Årstall: 1957

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Det er ingen synlig avrenningsmulighet fra fordelerskap på bad/vaskerom i u.etg. til sluk/gulv m/membran.
Rør-i-rør-systemer er laget slik at eventuelle lekkasjer på innerøret skal kunne oppdages og håndteres ved sikker avrenning til gulv med membran eller f.eks lukket avløp.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.





TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Anlegget er i hovedsak fra byggeåret med soilrør i støpejern og avløp fra servanter og kummer i plast.
Store deler av soilledning er i vegg eller innkassinger og er ikke mulig å inspisere. Bunnledning er ikke tilgjengelig men det må antas at denne er fra byggeåret.
Anleggets tilstand er derfor kun vurdert ut i fra alder på anlegget og at det ikke er opplyst om lekkasjer som ikke er utbedret eller tidligere problemer med anlegget.

Tilstandsrapport

Levetid | Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Støpejernsrør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2/3

Årstall: 1957

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsanlegget er delvis fornyet, men opprinnelige avløpsledninger i støpejern/plast av eldre dato er fortsatt i bruk. Ledningene har høy alder og usikker restlevetid, med økt risiko for slitasje, avleiringer og lekkasje. Kombinasjonen av nytt og eldre anlegg medfører at avløpsanlegget samlet vurderes til TG2, hvor alder på opprinnelige ledninger trekker karakteren ned fra TG1.

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Systematisk kontroll og vedlikehold anses nødvendig for å unngå lekkasje og brudd.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon med aggregat plassert i bod/garasjedel og utvendig kombiboks på vegg.
Avtrekk på alle våtrom og bod/garderobe med tilluft i oppholdsrom.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin i boligen.

Årstall: 1957

TG RØ Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er opplyst være fra ca. 2009.
Bereder er ikke inspisert pga. manglende tilgang bak fastmontert glassplate.



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er digital løsning for TV-signaler og internetttilkobling som f.eks fiber eller tilsvarende. Det er ikke tatt stilling til leverandør og anlegget er ikke testet.

Årstall: 2009

TG 1 Elektrisk oppvarming

Bølerskogen 101, 0691 OSLO
Gnr 163 - Bnr 59
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen er oppvarmet med gulvvarme i alle rom i underetasje unntatt deler av gang hvor opprinnelig vaskerom var plassert.
I 2 etg. er det gulvvarme på bad og hovedsoverom.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i gang med automatsikringer.
Hovedsikring/overspenningsvern på 63 amp.
Siste EL-kontroll ble utført i 2016 uten avvik.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1957 Boligen har gjennom årene vært gjenstand for flere eierskifter og det kan ikke defineres en konkret status på historikken for EL.anlegget.
   Store deler av anlegget er skjult og det kan ikke utelukkes at enkelte ledninger/tilførsler m.m. er av eldre dato eller har vært gjenstand for arbeider utført av ikke faglærte.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Årstall: 1957

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1957 for opprinnelig bygningsmasse og fra 2007 for tilbygget del mot vest.
Levetidsbetraktning| Drenering over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Drenering rundt bygningen lot seg ikke kontrollere, da denne er skjult av terreng, konstruksjoner og øvrige bygningsmessige forhold. Det foreligger derfor ingen mulighet for visuell inspeksjon eller vurdering av dreneringens tilstand uten destruktive inngrep

Årstall: 1957

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Bølerskogen 101, 0691 OSLO
Gnr 163 - Bnr 59
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Norsk takst

Tilstandsrapport

Drenering er over 30 år gammel for opprinnelig del, og nærmer seg eller har passert forventet levetid. Eldre drenssystemer har normalt svekket funksjon, og risikoen for fuktinntrengning i grunnmuren øker med alder. Dette kan over tid medføre fuktige kjellervegger, saltutslag, misfarging, muggdannelse, forhøyet luftfuktighet og et generelt svekket inneklima. Langvarig fuktpåvirkning kan også føre til skader på betong og puss, korrosjon i armering og i noen tilfeller frostrelaterte skader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur fra byggeåret og tilbygg utført med Bewi-system.

Årstall: 1957

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1957. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1957. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Utvendige vann-og avløpsledninger er å anse som skjulte konstruksjoner og overfylt med masser. Det er ikke mulig å inspisere anlegget visuelt foruten kamerainspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger er av eldre dato. Basert på alder og normal levetidsbetraktning må det påregnes økt vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Horisontale åpninger i rekkverk på terrasse og trapp til hage er over 100 mm.
Avstand mellom spiler i innvendig trapperekkverk er over 100 mm.
Det er i egenerklæring opplyst om gjennomførte radonmålinger men det foreligger ingen dokumentasjon på målinger innenfor anbefalte maksverdier.
Boligen ligger i aktsomhetsområde definert "moderat til lav"

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

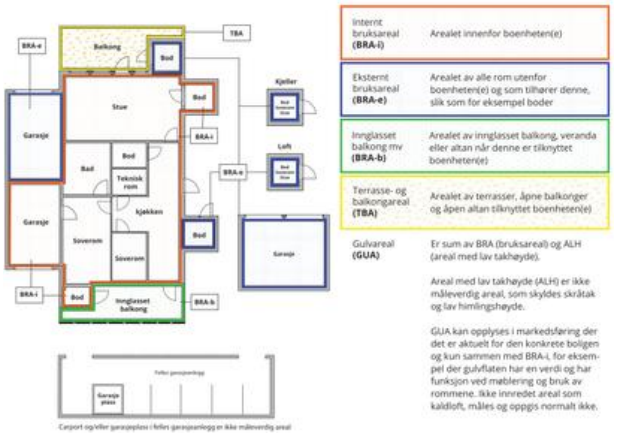
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal **(BRA-i)** — Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal **(BRA-e)** — Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

Innglasset balkong mv **(BRA-b)** — Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal **(TBA)** — Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal **(GUA)** — Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Bølerskogen 101, 0691 OSLO
Gnr 163 - Bnr 59
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO
Norsk takst

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje	52	7		59	
1. etasje	60			60	24
2. etasje	40			40	20
SUM	**152**	**7**			**44**
SUM BRA	**159**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré/gang, soverom, bad/vaskerom, garderobe	Bod	
1. etasje	Stue, kjøkken, spisestue		
2. etasje	Bad, trappegang, soverom, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

Takhøyder:
U.etg: 2,03 - 2,16 m.
1. etg: 2,4 m (spisestue)
2. etg: 2,34 m (stort soverom)

Terrasse over tilbygg ca. 20,2 m²
Steinbelagt hagedel inkl. trapp: 24 m²

Innvendig areal i bod med adkomst fra garasjeport: 6,2 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: U.etg:
Tegninger i byggesak for tilbygg og endring av planløsning er med avvik;
- vaskerom er fjernet og benyttes som gang til kjellerstue/soverom og bad
- 2. stk. opprinnelige boder er fjernet og omgjort til bad/vaskerom.
- Garasje er oppdelt til innvendig garderobe og utvendig bod.
- fasade vest er inntegnet med 3 stk. vinduer

Det gjøres oppmerksom på at endring av bruk fra tilleggsdel til hoveddel er et søknadspliktig tiltak. De aktuelle endringene fremkommer ikke av melding om tiltak som ble innsendt og godkjent i 2007.
Rapporten omhandler rommenes bruk slik de fremstår på befaringsdagen, uavhengig av eventuell godkjenning fra Plan- og bygningsetaten (PBE). Eventuell godkjenning eller pålegg fra offentlige myndigheter i forbindelse med bruksendringen er ikke vurdert av takstingeniøren.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Håndverkstjenester er oppført under modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Per-Eddie Ekrem	Takstingeniør
	Petter Topp	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	163	59		0	156.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bølerskogen 101

Hjemmelshaver
Liv Løvlien og Petter Topp

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Bøler i bydel Østensjø. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse, rekkehus og lavblokker, med innslag av nyere boligprosjekter. Strøket fremstår som rolig, familievennlig og godt vedlikeholdt.
Det er gode kollektivforbindelser i området. Bøler T-banestasjon (linje 3) ligger i gangavstand og gir effektiv forbindelse til Oslo sentrum. I tillegg går det flere bussruter i nærområdet som dekker lokaltransport og tilknytning til øvrige bydeler.
Servicetilbudet er godt utbygd med nærhet til dagligvarebutikker, apotek, treningssentre og øvrige servicetilbud på Bøler senter. Det er også kort avstand til større handelsområder som Oppsal og Manglerud.
Barnehager, barne- og ungdomsskole samt videregående skole finnes i nærområdet, noe som gjør området særlig attraktivt for barnefamilier. Området har gode rekreasjonsmuligheter med umiddelbar nærhet til Østmarka, som byr på et omfattende nettverk av tur- og skiløyper, badevann og friluftsområder. Dette gir gode muligheter for helårs utendørsaktiviteter.
Adkomst til eiendommen er via offentlig vei, og området har generelt god intern veistruktur med fortau og gang- og sykkelveier.
Samlet sett vurderes området som et veletablert og attraktivt boligområde med gode oppvekstsvilkår, nærhet til natur og tilfredsstillende offentlig kommunikasjon og servicetilbud.

Adkomstvei

Offentlig vei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke innhentet eventuelle tinglysninger, oversikt over heftelser eller tilhørende servitutter for objektet utover det som er oversendt fra rekvirent.

Bølerskogen 101, 0691 OSLO
Gnr 163 - Bnr 59
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	36946385			

Kommentar
Forsikringsopplysninger er hentet fra selgers egenerklæring. Det er ikke vurdert dekningsområder og egenandeler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	31.03.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	10.12.1962		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	09.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	08.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Teknisk etat	09.04.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	09.04.2026		Gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	09.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.04.2026	
2	09.04.2026	
3	10.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannmessige forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Bølerskogen 101, 0691 OSLO
Gnr 163 - Bnr 59
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/KA7924

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Liv Løvlien	9578-5999-4-1967890	2026-04-10 09:10:33
Petter Topp	9578-5999-4-1984425	2026-04-09 17:42:33

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
9. apr. 2026

Oppdragsnummer
18-0172/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bølerskogen 101, 0691 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Petter Topp, Liv Løvlien

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
18. mars 1998

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 36946385
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidene på våtrom/bad er utført delvis av faglært person som vennetjeneste og delvis ved egeninnsats/ufaglært arbeid der dette har vært mulig. Egeninnsats er i hovedsak knyttet til ikke-søknadspliktige arbeider som riving, klargjøring og overflatearbeider. Arbeider som krever fagkompetanse er utført av faglært person. Arbeidet er gjennomført i perioden 2007 for bad i kjeller og i 2017 for bad i 3 etasje. Alt arbeid er dokumentert ved bilder.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidene på våtrom/bad er utført delvis av faglært person som vennetjeneste og delvis ved egeninnsats/ufaglært arbeid der dette har vært mulig. Egeninnsats er i hovedsak knyttet til ikke-søknadspliktige arbeider som riving, klargjøring og overflatearbeider. Arbeider som krever fagkompetanse er utført av faglært person. Arbeidet er gjennomført i perioden 2007 for bad i kjeller og i 2017 for bad i 3 etasje. Alt arbeid er dokumentert ved bilder.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidene på våtrom/bad er utført delvis av faglært person som vennetjeneste og delvis ved egeninnsats/ufaglært arbeid der dette har vært mulig. Egeninnsats er i hovedsak knyttet til ikke-søknadspliktige arbeider som riving, klargjøring og overflatearbeider. Arbeider som krever fagkompetanse er utført av faglært person. Arbeidet er gjennomført i perioden 2007 for bad i kjeller og i 2017 for bad i 3 etasje. Alt arbeid er dokumentert ved bilder.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2023 ble taket etterisolert av eier og nytt takpapp i to lag ble lagt av faglært person som vennetjeneste. Isolasjon og legging av takpapp kan dokumenteres ved bilder. I 2025 ble østvendt fasade sandblåst for maling som ikke var diffusjonsåpen og ny mineralmaling ble påført. Utført av eier.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med nytt tilbygg i 2007 fikk ny del av huset etablert drenering.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det elektriske anlegget ble oppgradert til jordfeilbrytere og nye ledninger. Selger klarer ikke å finne frem denne dokumentasjonen.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2016

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidene på våtrom/bad er utført delvis av faglært person som vennetjeneste og delvis ved egeninnsats/ufaglært arbeid der dette har vært mulig. Egeninnsats er i hovedsak knyttet til ikke-søknadspliktige arbeider som riving, klargjøring og overflatearbeider. Arbeider som krever fagkompetanse er utført av faglært person. Arbeidet er gjennomført i perioden 2007 for bad i kjeller og i 2017 for bad i 3 etasje. Alt arbeid er dokumentert ved bilder.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tilbygg 2007: Entreprenør stod for gravearbeid og drenering av området for tilbygget. Tilbygget ble satt opp av selger i BEWI byggesystem.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Alle vinduer (untatt vinduer i stue) ble byttet i 2023 til 3-lags PVC-vinduer inklusive ny terassedør i 3. etasje.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Måling har blitt gjennomført uten funn av Radon. Tidspunkt ukjent.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja

Beskriv: Det har vært sølvkre, men etter bruk av feller ble de borte, 2021.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja

Beskriv: Motor for balansert ventilasjon har ved anledning løsnet og har blitt reparert av Flexit reparatør .

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja

Beskriv: Da nytt tilbygg sto ferdig i 2007/2008, ble vaskerommet innerst i gangen i underetasjen omgjort til garderobe, og boder i samme gang ble omgjort til vaskerom/bad. Det ble ikke søkt om tillatelse til denne omdisponeringen hos PBE.

25. Vet du 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/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 18-0172/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Petter Topp	2026-04-09	Liv Løvlien	2026-04-10
Identifikasjon		Identifikasjon	
Petter Topp		Liv Løvlien	

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Bølerskogen 101, 0691 OSLO	
Dato for energimerking **08.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-278399**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80409982**
Gårdsnummer **163**	Bruksnummer **59**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1957**	Bygningstype **Kjedet enebolig**
Bruksareal **160,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **140,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
299,69 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
299,69 kWh/m²	**44 401 kWh**



Bølerskogen 101, 0691 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Ja**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Bølerskogen 101, 0691 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 13: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 16: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

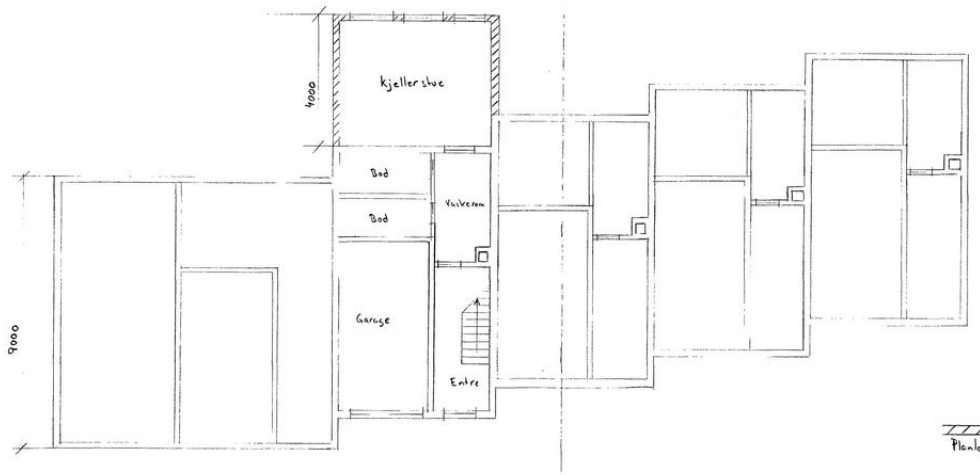
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

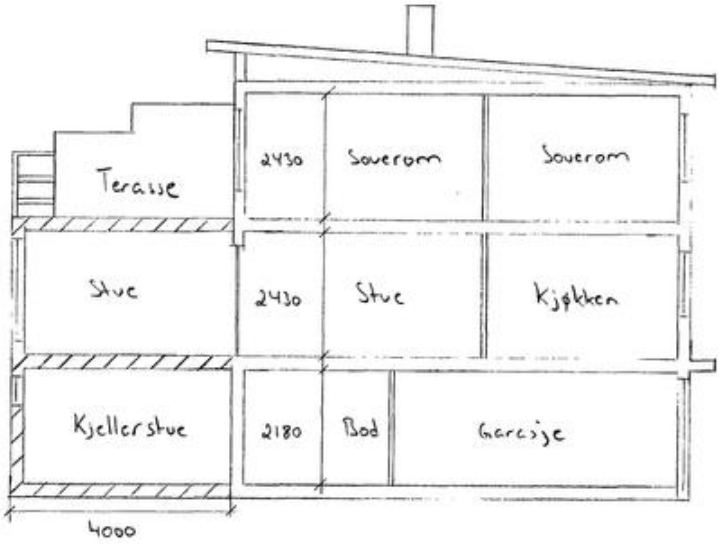
https://www.enova.no



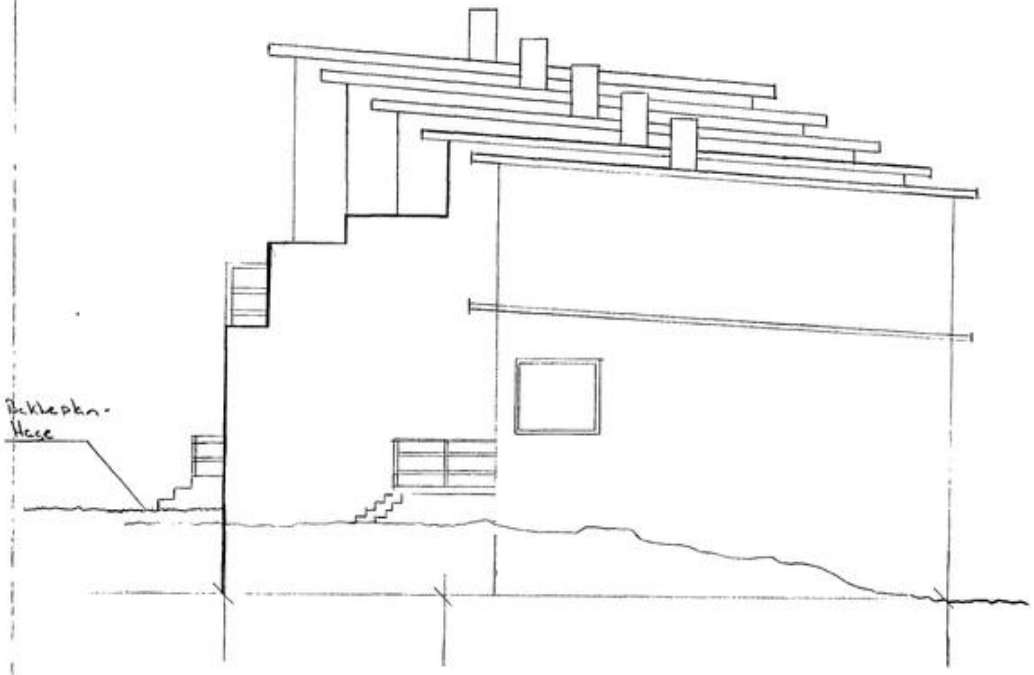
TILTAK
GNR 163 BNR 59

GNR 163 BNR 59
Bølerskogen 101, 0691 Oslo
TILBYGG - KJELLER

Målestokk: 1:100 02.06.2007



Snitt tegning - fra Sør



Fasade tegning fra Sør

Planlagt tilbygg

GNR 163 BNR 59
Bølerskogen 101, 0691 Oslo
TILBYGG - SNITT + FASADE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Petter Topp
Bølerskogen 101
0691 OSLO
petter.topp@chello.no

Dato: 28 JUNI 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200707193-2 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Bjørn Meling | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BØLERSKOGEN 101	Eiendom:	163/59/0/0
Tiltakshaver:	Petter Topp	Adresse:	Bølerskogen 101, 0691 OSLO
Søker:	Petter Topp	Adresse:	Bølerskogen 101, 0691 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Tilbygg

GODKJENT MELDING - BØLERSKOGEN 101

Svar på melding om tiltak etter plan- og bygningsloven § 86a

I medhold av plan- og bygningslovens § 86 a godkjennes melding om oppføring av tilbygg datert 26.06.2007, mottatt 28.06.2007, vedlagt kart og tegninger.

Naboer og gjenboere har samtykket til tiltaket.
Tiltaket tillates nå igangsatt.

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

Bortfall av tillatelse
En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved mindre tiltak etter § 86 a begynner fristen å løpe fra den dag meldingen er sendt kommunen.

Melding
Det er søkt om oppføring av et tilbygg til eksisterende rekkehus. Tilbygget oppføres med kjeller og 1.etg.. Det foreligger skriftlige samtykker fra naboer for plassering av tilbygget nærmere 4 m fra eiendomsgrense. BRA er 20 m^2.

Gjeldende regulering
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i bebyggelsesplan 837/56 av 30.10.1956. Kfr. også S-512.

Estetiske krav:
Tiltaket utføres i tråd med andre tilbygg på feltet og anses ikke å være i strid med estetikkbestemmelsene i plan- og bygningslovens § 74.

Ansvar:
Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningslovgivningen.
Dersom tiltaket ønskes endret i forhold til denne godkjennelsen må det innsendes en komplett ny melding som må være godkjent før arbeidet kan utføres.
Tiltakshaver må senest innen fire uker etter at tiltaket er ferdig sende underretning til kommunen om at tiltaket er utført i henhold til godkjent melding.

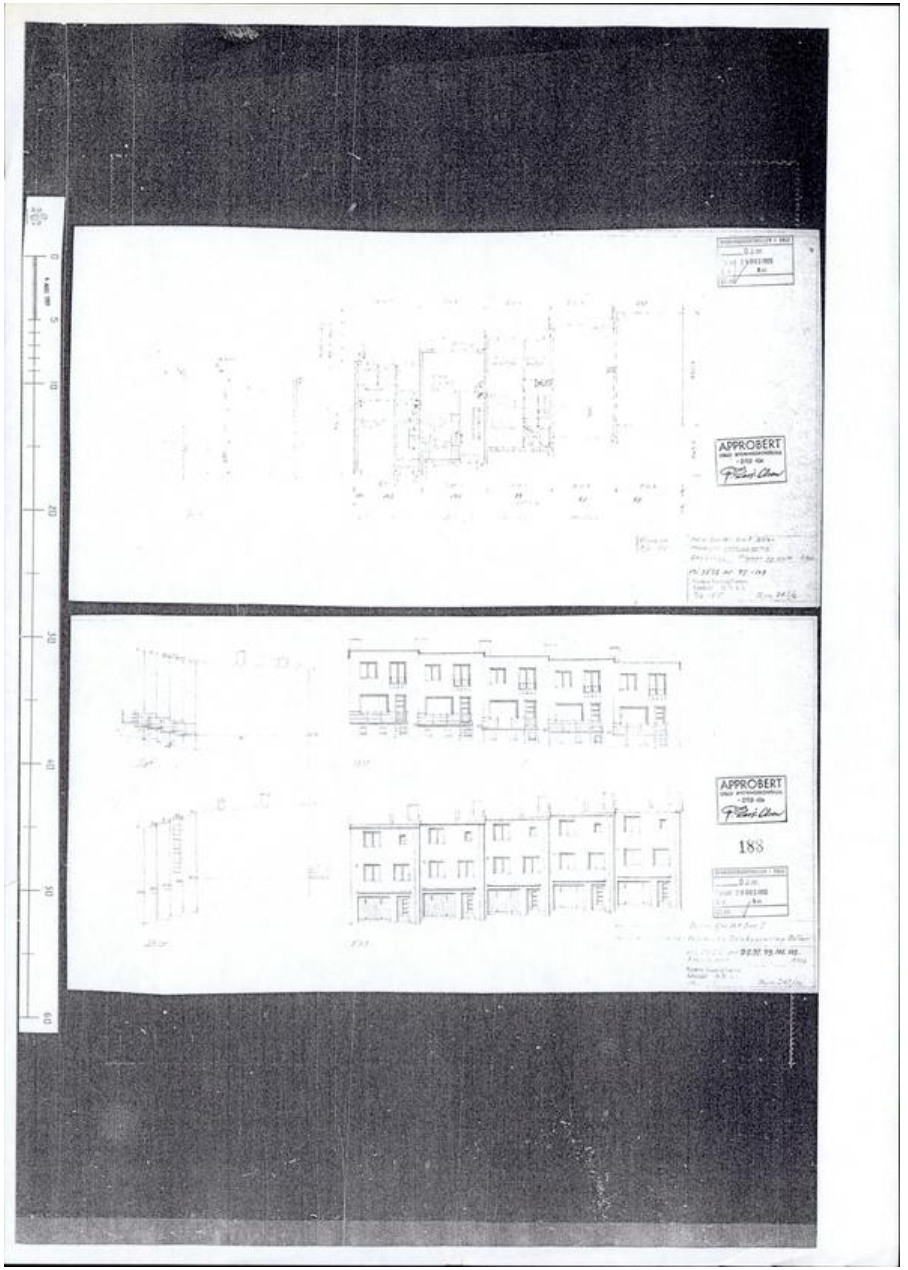
Avfall:
Forenklet avfallsplan datert 22.06.2007 er godkjent.
Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygningsavfallet etter retningslinjer gitt av Oslo kommune.
Hvis avfall fra tiltaket behandles i strid med godkjent avfallsplan kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd ved en behandling i strid med bestemmelsene.

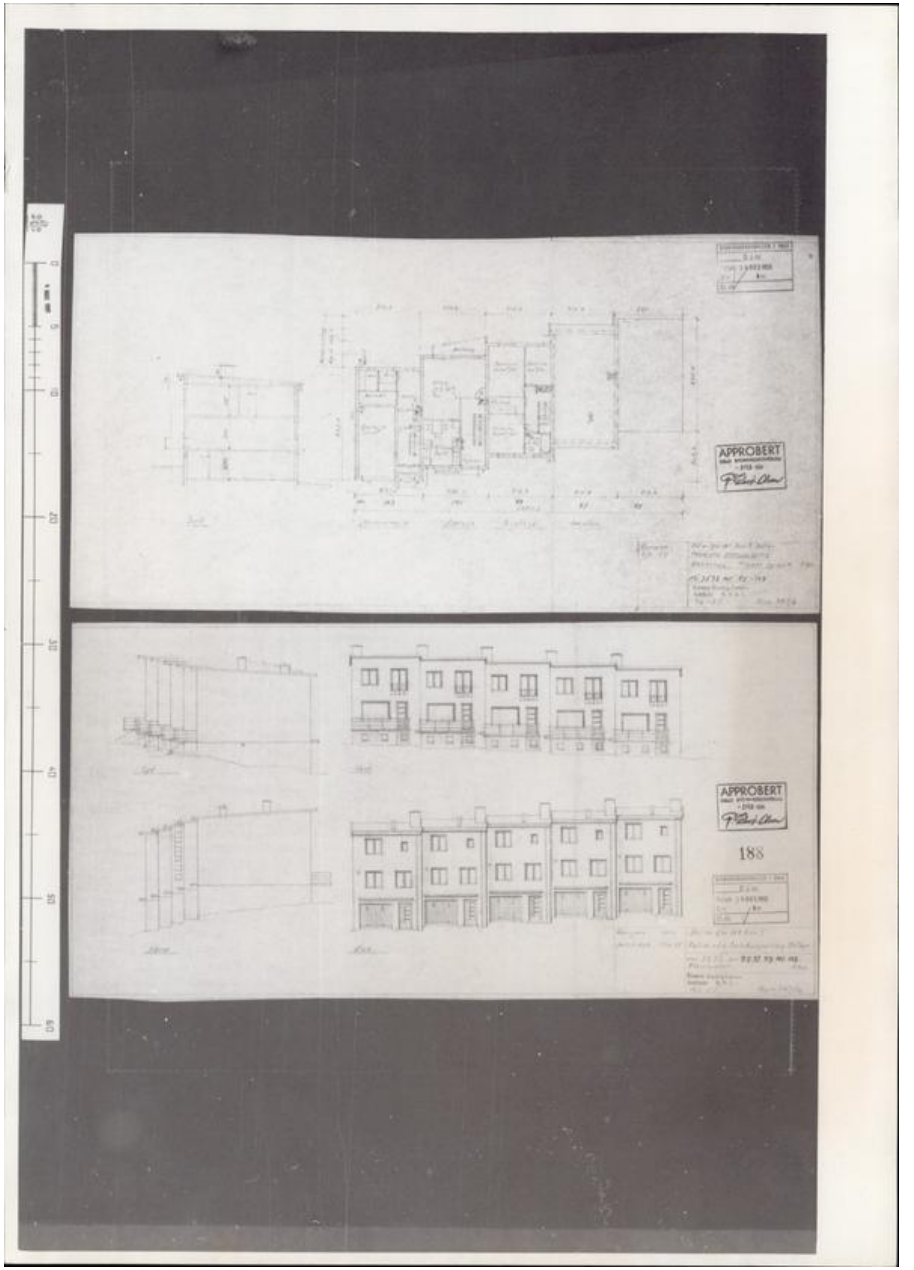
Vedlegg:
Informasjon om elektronisk saksbehandling

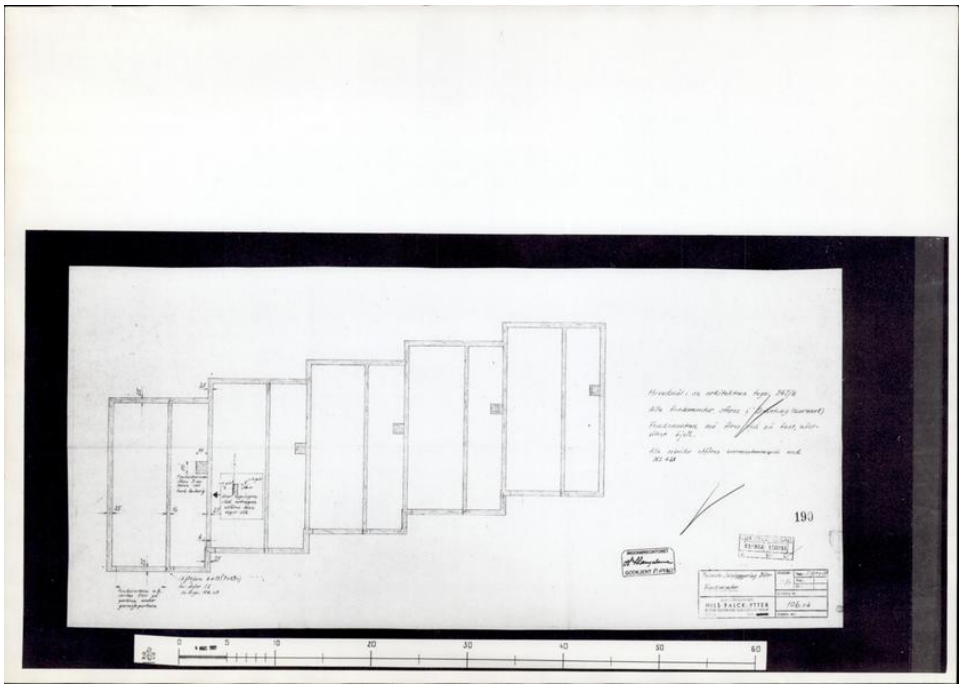
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg

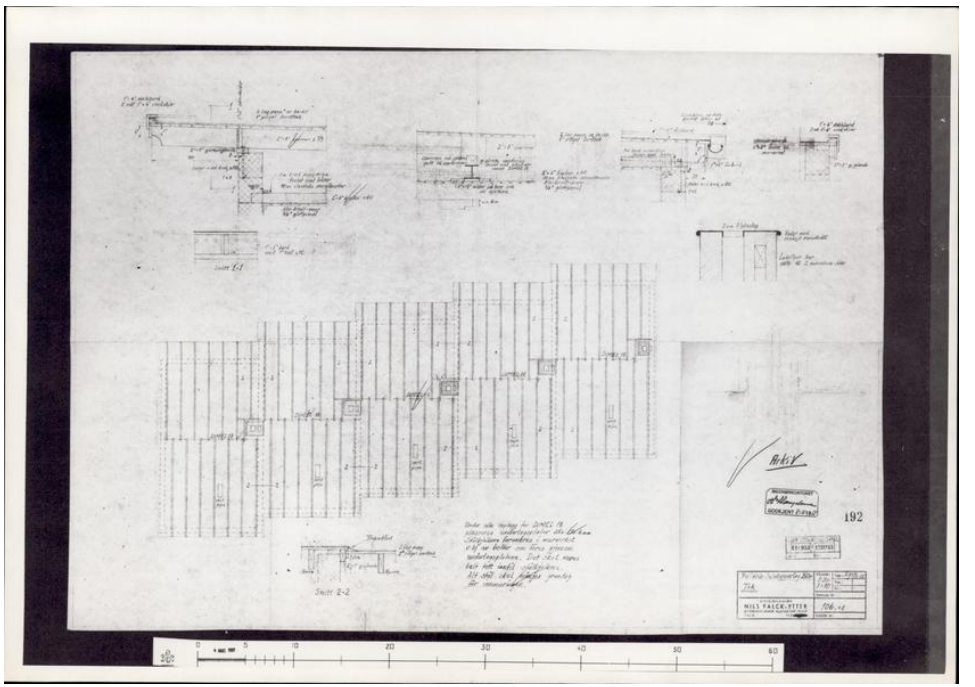
Bjørn Meling
saksbehandler

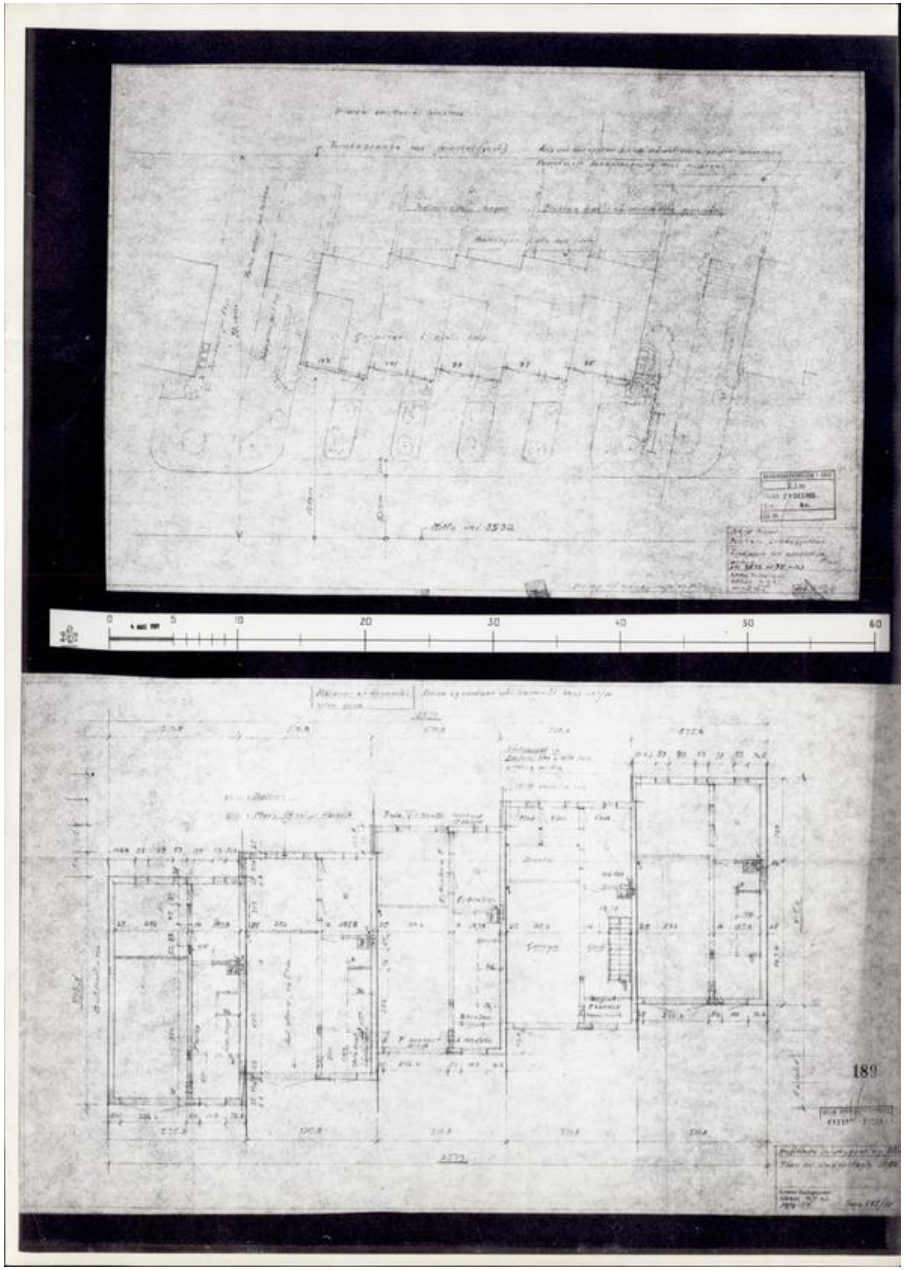
p.m.v. Nils Stephansen
seksjonskontrollør

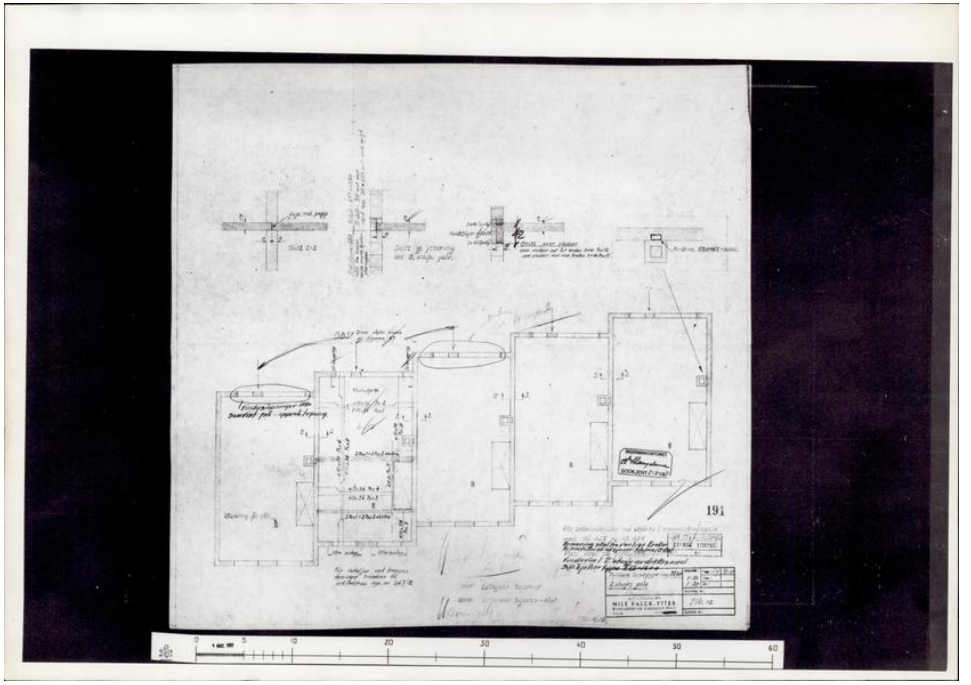

APPROBERT
188

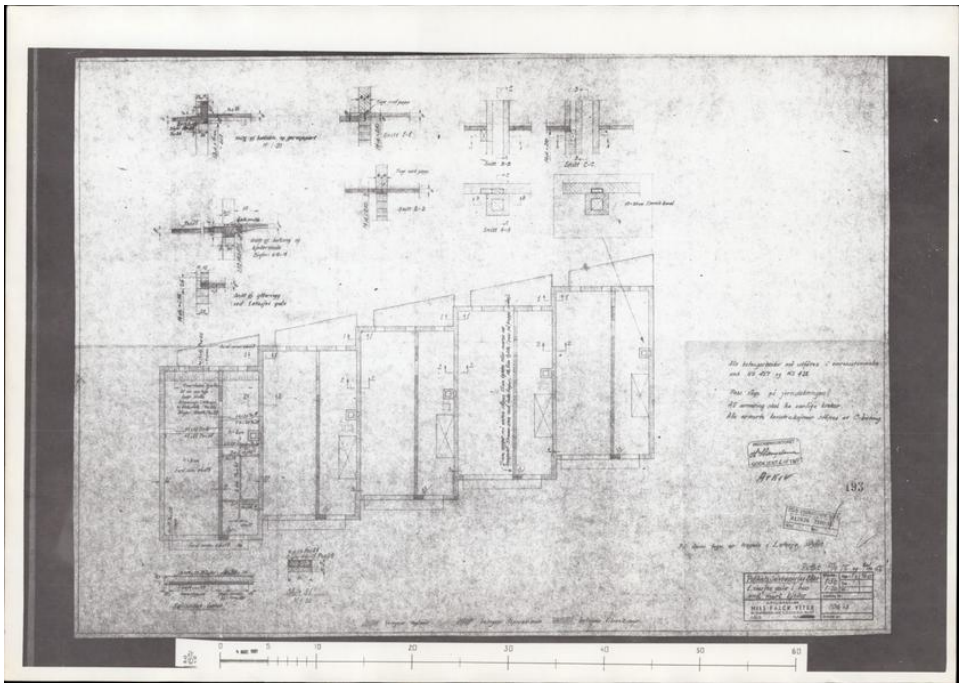

APPROBERT
188


190
NILS FALCK-PITTER


192
NILS FALCK-PITTER


189


191



Statiske beregninger

vedr. Politiets Selvbyggerlag, Böler

Arkiv

Taklast: snø 150 kg/m²

papptak 45 »

total 195 kg/m²

1. Sperrer: M = 1/8 · 195 · 4,60² = 516 kgm

Med 2"×8" c/73:

σ_oppl = 516 · 0,73 / 333 = 112 kg/cm²

σ_tillatt = 85 + 10% = 93,5 kg/cm²

2. Himling: Last: ¾" panel 11 kg/m²

ramp 1 »

plater 4 »

4" Elkem 6 »

fjelker 8 »

total 30 kg/m²

M = 1/8 · 30 · 4,80² = 87 kgm

Med 2"×4" c/60:

σ_oppl = 8700 · 0,60 / 83 = 63 kg/cm²

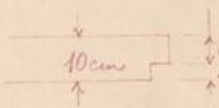
σ_tillatt = 85 kg/cm²

OSLO BYGNINGSKONTROLL
014953 12.SEP.55
Bnr.

INGENIØRKONTORET
H. Haugsland
GODKJENT 8/10 1955

2)

Dimensjt i himlingbjelker:



$Q_{vill} = \frac{2}{3} \cdot 5 \cdot 6 \cdot 7 \cdot$ [illegible] = 233 kg (350)

$\sigma_{opptr} = 30 \cdot 2,4 =$ 72 kg

(2/3 × Z 2-h vul = 1,0 per dm³ dette tilfelle)

3. Stålbjelker:

Last fra taket: $\frac{1}{2} \cdot 6,65 \cdot 145 =$ 645 kg/m (tilnærmet)

--- fra himling: $\frac{1}{2} \cdot 8,60 \cdot 30 =$ 130 "

egenvekt 50 "

$q =$ 825 kg/m

$M = \frac{1}{8} \cdot 825 \cdot 5,6^2 = 2580$ kgm

Med DIMEL 18:

$\sigma_{opptr} = \frac{258000}{303} =$ 855 kg/cm²

$\sigma_{vill} =$ 1200 kg/cm² $\cdot$ 91/91 − 1/100 = 910

$f_{opptr} = \frac{5}{384} \cdot \frac{8,25 \cdot 560^4}{2100000 \cdot 2610} =$ 1,23 cm

$f_{vill} = \frac{5,0}{400} =$ 1,25 cm

Opplegg for stålbjelkene:

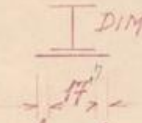
med underlagsplater – 6 · 150 · 250 mm

trykk mot murverk:

$\sigma_{opptr} = \frac{825 \cdot 2,65}{15 \cdot 25} =$ 5,5 kg/cm²

på gavlmur eller (mellom vegger som tagl) vist $\sigma_{vill} =$ 6 kg/cm² på 5 cm mur = 0,5 t/m²

3)



Underlagsplatene: 610

$M = \frac{1}{2} \cdot 4 \cdot 15 \cdot 5,5^2 =$ 910 kgcm

$\sigma_{opptr} = \frac{910}{\frac{1}{6} \cdot 15 \cdot 0,6^2} =$ 607 kg/cm²

$\sigma_{vill} =$ 1200 kg/cm²

4. Gulv i 2. etasje beregnes som toveisplate av betong uten forspenning

Last: nyttelast 150 kg/m²

avretn + lin. 50 "

lettvegger 60 "

egenvekt 17 cm bet 385 "

pusset himling 30 "

$q =$ 635 kg/m²

$l_x = l_x' =$ 4,95 m $\quad \frac{a}{b} =$ 0,58

$l_y = l_y' =$ 8,55 m = b

$h_{min} = \frac{495}{C29} =$ 17 cm

a-spennet:

$q_a = 0,736 \cdot 635 =$ 466 kg/m²

$M_a = \frac{1}{8} \cdot 466 \cdot 4,95^2 =$ 1435 kgm

$F_a = \frac{1435}{1225} =$ 7,8 cm²/m

4

Brūker ø13c17 = 7,81 cm²/m

b-spennet:

$M_b = 0,54 \cdot M_a = 786$ kgm

$F_b = \frac{78000}{1225 \cdot 14} = 4,55$ cm²/m

Brūker ø10c17 = 4,61 cm²/m

Belastning på vegg:

635 × 248 = 1570 kg/m

5. Gulv i 1. etasje:

enveisplate med to spenn.

Last: nyttelast p = 150 kg/m²
trégulv + isolasjon 180 "
pusset himling 30 "
egenvekt 10cm bet: 240 "
g = 470 kg/m²

$M_1 = 0,080 \cdot 320 \cdot 2,95^2 + \frac{q l^2}{12} + 0,091 \cdot 150 \cdot 2,95^2 = 342$ kgm

$M_2 = 0,047 \cdot 320 \cdot 2,40^2 + 0,100 \cdot 150 \cdot 2,40^2 = 120$ kgm

$M_3 = -0,098 \cdot 470 \cdot 2,95 = -400$ kgm

$h_o = 0,37\sqrt{400} = 6$ cm

5

Brūker h = 8 cm

$F_1 = \frac{34200}{1225 \cdot 6} = 4,65$ cm²/m

Brūker ø8c11 4,57 cm²/m

$F_2 = \frac{1200}{1225 \cdot 6} = 1,65$ cm²/m

Brūker ø6c12 = 2,36 cm²/m

Fordelingsarmering:

ø6c17 = 1,66 cm²/m

Det kreves: 0,20 · h = 1,60 cm²/m

Støttearmering:

$F_5 = \frac{40000}{1225 \cdot 6} = 5,45$ cm²/m

Brūker ø8c22 + ø6c24 (oppbøyet)
+ ekstra: ø8c25 5,17 cm²/m

6. Baldakin:

Last: Snø 150 kg/m²
egenvekt 240 "
pūss 40 "
g = 430 kg/m²

$M = \frac{1}{2} \cdot 430 \cdot 0,50^2 = 54$ kgm

Brūker h_o = 8 → 6 cm og ø6c17

6

7. Balkong:

Last: egenvekt betong 240 kg/m²
puss 60 "
nyttelast 400 "
q = 700 kg/m²

M = ½ · 700 · 1,65² + 5 · 1,00 = 1085 kgm

h₀ = 0,3 √1085 = 10 cm

Brüker h₀ = 12 → 8 cm

F_j = 100500 / 1225 · 10 = 8,20 cm²/m

Brüker: ϕ13 c 16 / 8,28 cm²/m

8. Ytterveggen i 1. og 2. etasje:

Last: fra tak: 3,30 · 145 = 435 kg/m
himling: ½ · 3,85 · 30 = 58 "
2. etasjes gulv 1870 "
veggens vekt 35 (5,60) × 225 · 80 "
6323 kg/m

i overkant midt i 1. etasje

σ_spalte = 3323 / 2500 = 1,35 kg/cm²

σ_till = 3 kg/cm² for Sipor 0,5 t/m²

7

9. Yttervegger i kjelleren:

Last ved o.k. 1. etasjes:
Gangveg? 2. gulv (se side 6) 3323 kg/m
1. etasjes gulv: 470 · 1,50 = 705 "
kjellerveggens vekt:
450 · 2,25 = 1015 "
5043 kg/m

σ_spalte = 5043 / 2500 = 2,0 kg/cm²

med Vibrexit I.-11.

σ_till = 5,0 kg/cm²

10. Skillevegg mellom husene, i kjelleren:

Last fra stålbjelker: midtlig
(825 × 2,50 : 5,00) × 2 = 825 kg/m
teglveggens vekt: 5,6 · 480 = 2690 "
2. etasjes gulv: 1570 × 2 = 3140 "
1. etasjes gulv: 470 × 2 = 940 "
kjellerveggens vekt: 2,25 · 360 = 810 "
8405 kg/m

σ_spalte = 8405 / 2100 = 4 kg/cm²

Med Vibrexit I.-9:

σ_till = 5,0 kg/cm²

8)

11. Skillevegg i kjelleren i hvert hus:

Last fra 1. etasjes gulv: 400(½ + ½ + 400) lite

½ · 4,75 · 4,95 + 400/4,75 = 1245 kg/m

veggenevekt: 225 · 320 = 720 "

1965 kg/m

$\sigma_{spalte} = \frac{1965}{1600} = 1,2$ kg/cm²

Med Vibrexit I-6: 12 gaaket

Brille = 5,0 kg/cm² Sandbarrierer

Hvis vegg i garasje:

12. Vindusoverdekning i 2. etasje:

Last fra tak (se s.6): 435 kg/m

fra himling 58 "

vegg 1,0 m høy 225 "

718 kg/m

Bruker Siporexbjelker TB1600

over alle vinduer i 2. etasje.

13. Vindusoverdekninger i 1. etasje:

a) Vindu 2,20 m

Last fra tak: 435 kg/m

fra himling: 58 "

2. etasjes gulv (se s.4) 1570 "

veggens vekt 225 · 3,0 = 775 "

Mr 16. 2838 kg/m

$M = \frac{1}{12} \cdot 2838 \cdot 2,40^2 = 1365$ kgm

9)

$b = 15 + 2 \cdot 4 \times 8 = 34$ cm

$h_0 = 0,3\sqrt{\frac{1365}{0,34}} = 19$ cm

Bruker $h = 42$, $h_0 = 38$ cm

$F_j = \frac{136500}{1400(38 - \frac{17}{2})} = 3,3$ cm²

Bruker 3 ø 16 = 6,03 cm²

$\tau = \frac{2838 \cdot 1,20}{15(38 - \frac{17}{2})} = 7,7$ kg/cm²

Med bøyler ø 10 c 19:

$\tau_b = \frac{8,76 \cdot 1400}{1,150} = 7,8$ kg/cm²

$\tau_h = \frac{2838 \cdot 1,2}{15(38 - \frac{17}{2})} = 7,7$ kg/cm² (parabolsk)

$\tau_{hstill} = 8,0$ kg/cm² C-Bet.

b) vindu 1,25 m

$M = \frac{1}{12} \cdot 2838 \cdot 1,45^2 = 500$ kgm

$F_j = \frac{50000}{1400(38 - \frac{17}{2})} = 1,2$ cm²

Med 2 ø 16 = 4,0 cm²

$\tau_h = \frac{2838 \cdot 0,725}{10,06(38 - \frac{17}{2})} = 7$ kg/cm²

Bøyler som ovenfor (ø 10 c 19)

Opplegg for vinduskjelke 2,4 cm 10)

$\sigma_{oppt} = \frac{2838 \cdot 1,20}{15 \cdot 50} = 4,5$ kg/cm²

$\sigma_{till} = 6$ kg/cm² på Siporex 0,5 t/m²

kjellerendene må gjøres 50 cm lange

Opplegg for vinduskjelke 1,45 m:

$\sigma_{oppt} = \frac{2838 \cdot 0,725}{15 \cdot 25} = 5,5$ kg/cm²

kjellerendene gjøres 25 cm lange

14. Søyle ved balkongdør:

$P = 2838 (1,20 + 0,50 + 0,30) = 5676$ kg

$\sigma_{oppt} = \frac{5676}{25 \cdot 50} = 4,5$ kg/cm²

Disse søyler må mures av Siporex 0,7 t/m³

($\sigma_{till} = 5,5$ kg/cm²)

15. Overdekning over garasjedør og hovedinngangsdør:

Last ved o.k. 2. etasjes gulv: 33234 kg

11)

(1. etasjes gulv belaster ikke denne vegg)

+ last fra baldakin $\frac{430 \cdot 0,5 \cdot 215}{2}$

Belastn. fordelt på 1 m = 3538 kg/m

Blir anderledes pga. av pilaren ved a-diam.? 11.07

$M = \frac{1}{12} \cdot 3538 \cdot 2,70^2 = 2150$ kgm

$b = 26 + 2,7 \cdot 8 = 41,6$ cm

$h_0 = 0,3 \sqrt{\frac{2150}{41,6}} = 21,5$ cm

Bruker $h = 28$ $h_0 = 24$ cm

$F_j = \frac{215000}{1400 (24 - \frac{8}{2})} = 7,70$ cm²

Bruker 5 ø 19 = 19,6 cm²

$\tau_h = \frac{3538 \cdot 1,35}{20 (24 - \frac{8}{2})} = 8$ kg/cm²

$\tau_{till} = 8$ kg/cm²

$\tau = \frac{3538 \cdot 1,35}{20 (24 - \frac{8}{2})} = 12$ kg/cm²

Bruker bøyler ø 13 c/15

Disse kan oppta:

$\tau = \frac{17,70 \cdot 1400}{130 \cdot 40} = 12,3$ kg/cm²

Opplegets lengde er 27 cm:

$q = 3538 \times 1,35 = 4777$ kg

ugunstig.

Prøgav visas

$\sigma_{oppt} = \frac{4770}{5 \cdot 20} = 9{,}0$ kg/cm² 12).

$\sigma_{till} = 10$ kg/cm²

16. Overdekning over kjellervinduer: Kjellervinduene er sikt ca 50 a endret? bredde. Som vinduer 1,25 m i 1. etasje (se b) side 9).

17. Søyle ved garasjedør:

Last: 3538 (1,25 + 0,50 + 0,25) = 8000 kg

Bruker armert betongsøyle 15 × 50 cm = 750 cm²

$\lambda = \frac{205}{0{,}29 \cdot 15} = 47$

Min. armering: 0,7% = 5,25 cm²

Bruker 6 ø 13 = 7,96 cm²

og bøyler ø 6 c/c

$\sigma_b = \frac{8000}{750 + 2 \cdot 7{,}96} =$ kg/cm²

$\sigma_{b\,till} = 38 \cdot 0{,}75 =$ kg/cm²

Oslo 19/9. 1955

Nils Fiksdal-Lytter

Tillegg til statiske beregninger vedr. Politiets Selvbyggerlag, Böler (G. nr. 164, B. nr. 5, hus 1)

Beregning av bjelke over garasje- port og hoveddørsgangsdør:

(Se tidligere innsendte beregninger av 15. sept. 1955)

OSLO BYGNINGSKONTROLL 017638 25 OKT. 55 Gnr. Bnr.

Bjelkens last: 3538 kg/m ✓

$M = \frac{1}{12} \cdot 3538 \cdot 2{,}70^2 = 2150$ kgm

Antar $b = 0{,}15$ m

$h_o = 0{,}313 \sqrt{\frac{2150}{0{,}15}} = 37{,}5$ cm

INGENIØRKONTORET H. Stangeland GODKJENT 2/11/1955

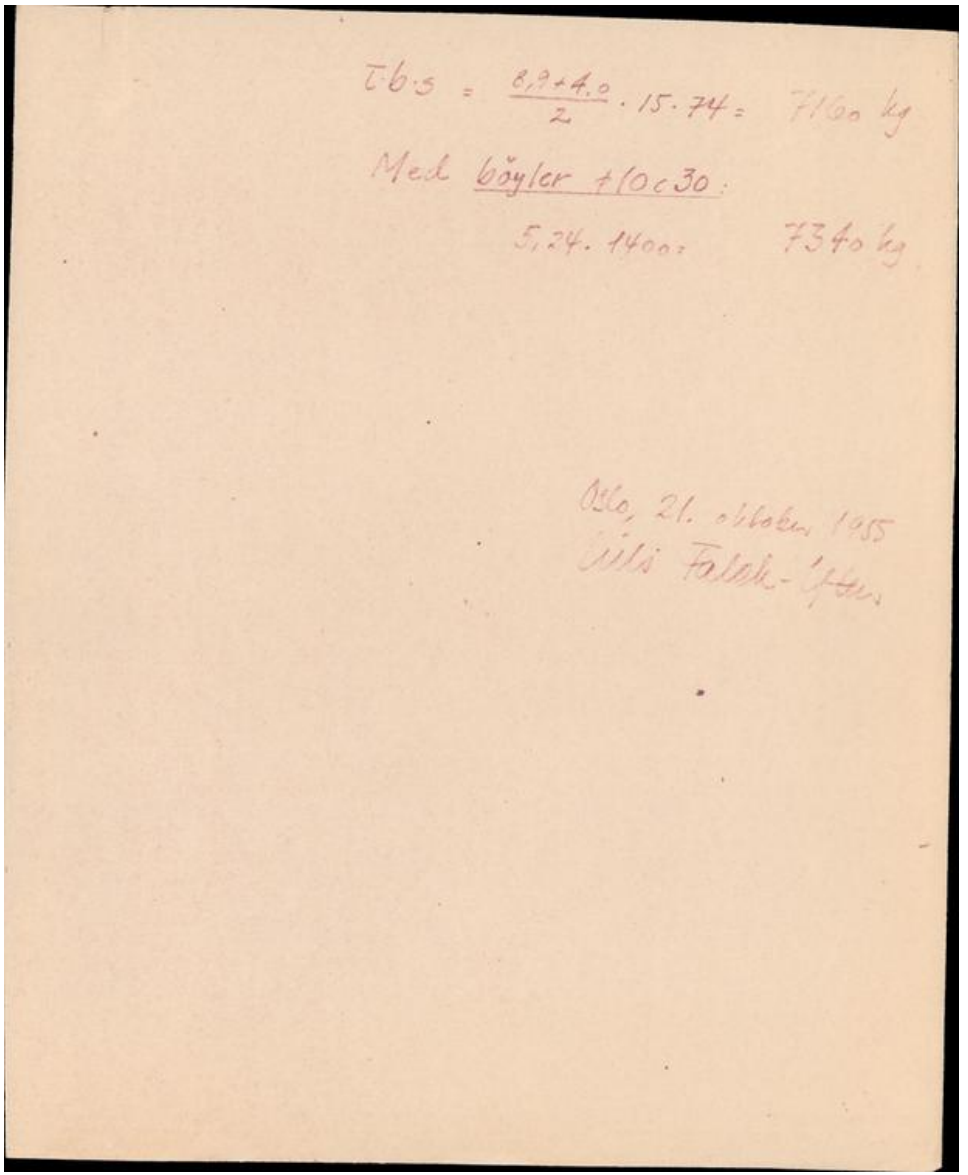
Bruker $h = 45$ cm, $h_o = 41$ cm

$F_j = \frac{2150}{12{,}25 \cdot 41} = 4{,}30$ cm²

✓ Bruker 2 ø 19 (= 5,67 cm²) både øverst og nederst i drageren ✓

$\tau = \frac{3538 \cdot 1{,}35}{15 \cdot \frac{7}{8} \cdot 41} = 8{,}9$ kg/cm²

$\frac{8{,}9}{1{,}35} = \frac{4{,}0}{1{,}35 - s}$ $s = 0{,}74$ m



Tb·3 = $\frac{8,9+4,0}{2}$ · 15 · 74 = 7160 kg

Med bøyler ϕ10 c30:

5,24 · 1400 = 7340 kg

Oslo, 21. oktober 1955

Ulli Falck-Ytter

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[III] * 41 72 00

KOPI

Oslo, den 10. des. 1962.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 163, bnr. 59, Bölerskogen 101.

Journalnr.
55/818

Arbeidets art
Våningshus.

Avsluttende synsforretning
17/10-62.

Bygningens art
Nybygg.

Byggherre
Herr Arnfinn Midtbøen, Bölerskogen 101, ,Bryn.

Byggemelder
Ark. Kirsten Sinding-Larsen, Kronprinsensgt. 17, Oslo.

Ansvarshavende
Murmester Jan Berger, Vektervn. 33, Abildsö.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

0409982

Distriktsingeniør
T. Busch

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.

3000. 8. A. 673/62. —

Oslo

Utskriftsdato: 23.03.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 23.03.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-163/59 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Bølerskogen 101 0691 OSLO
Fakturamottaker:	Topp Petter Bølerskogen 101 0691 OSLO
Eiernavn:	Topp Petter

Kommunale avgifter	NOK 14 246,88
Eiendomsskatt	NOK 2 501,00
Totalt	NOK 16 747,88

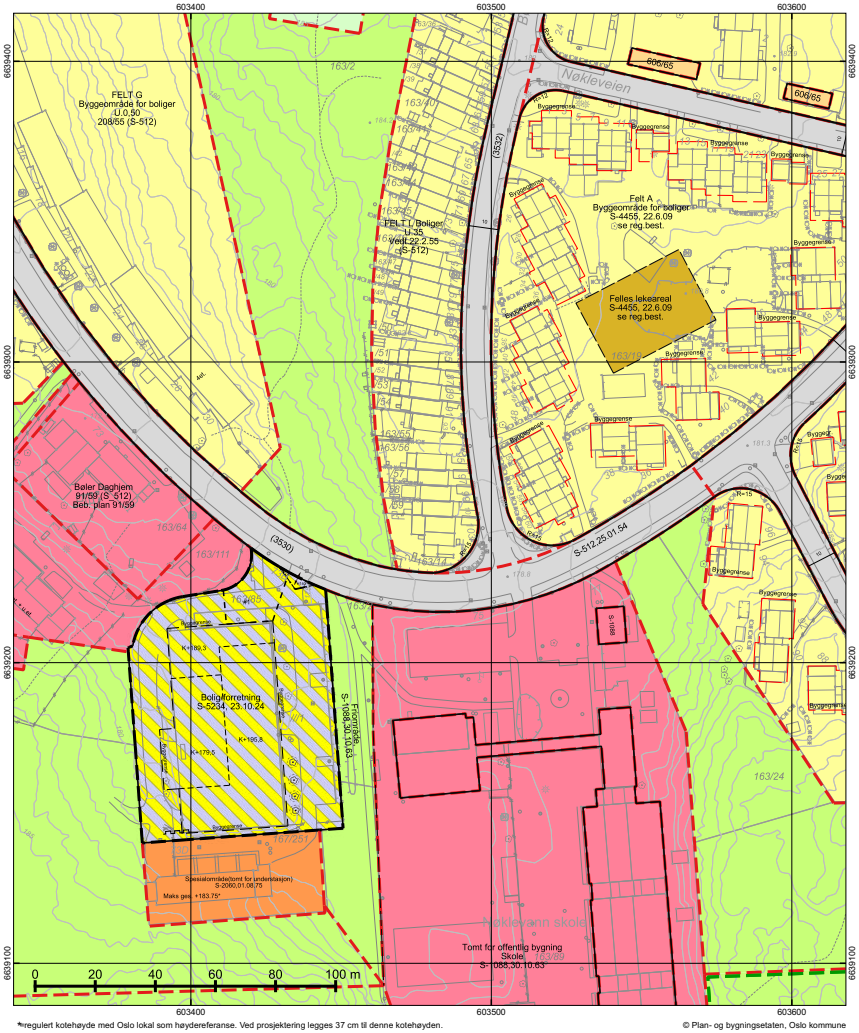
År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	1	**4 169,90**	**0,00**	26030000048519010	11926541	05.03.2026	25.03.2026
Totalt å betale			**4 169,90**					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Eiendomsskatt	2 501,00
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Renovasjonsgebyr	4 981,56
Vann- og avløpsgebyr	9 028,32
Totale avgifter	**16 747,88**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.
- 1801 - Bolig/forretning
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Grense for bebyggelse
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Regulert støyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Markagrense
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares

Oslo

Dato: 23.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

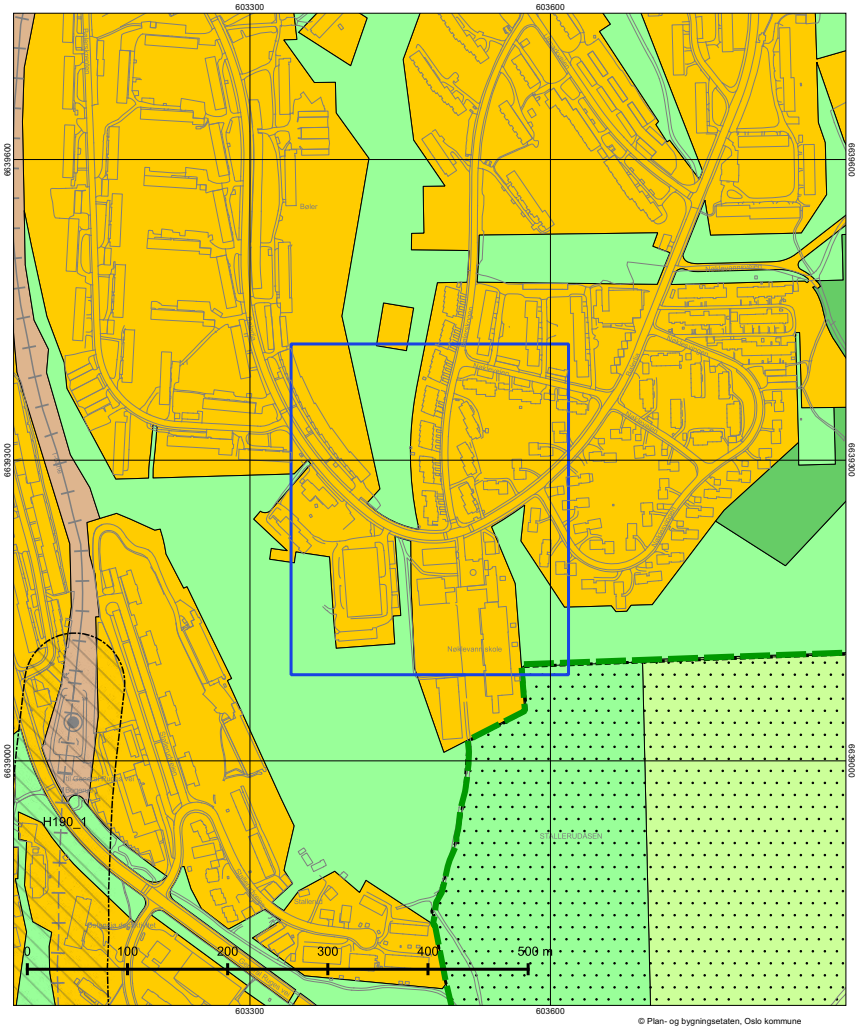
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 154964/ 86529142
Deres ref.:
Adresse: Bølerskogen 101
Kommentar:
Gnr/Bnr: 163/59

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

Se tegnforklaring på eget ark



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154964/86529142
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Tonje Solheim Helseth
BØLERSKOGEN 101

Dato: 23.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529142
9077921

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.163 BNR. 59

Vi viser til bestilling av 20260323 for BØLERSKOGEN 101.

GNR. 163 BNR. 59

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 27.11.1957.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

157 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

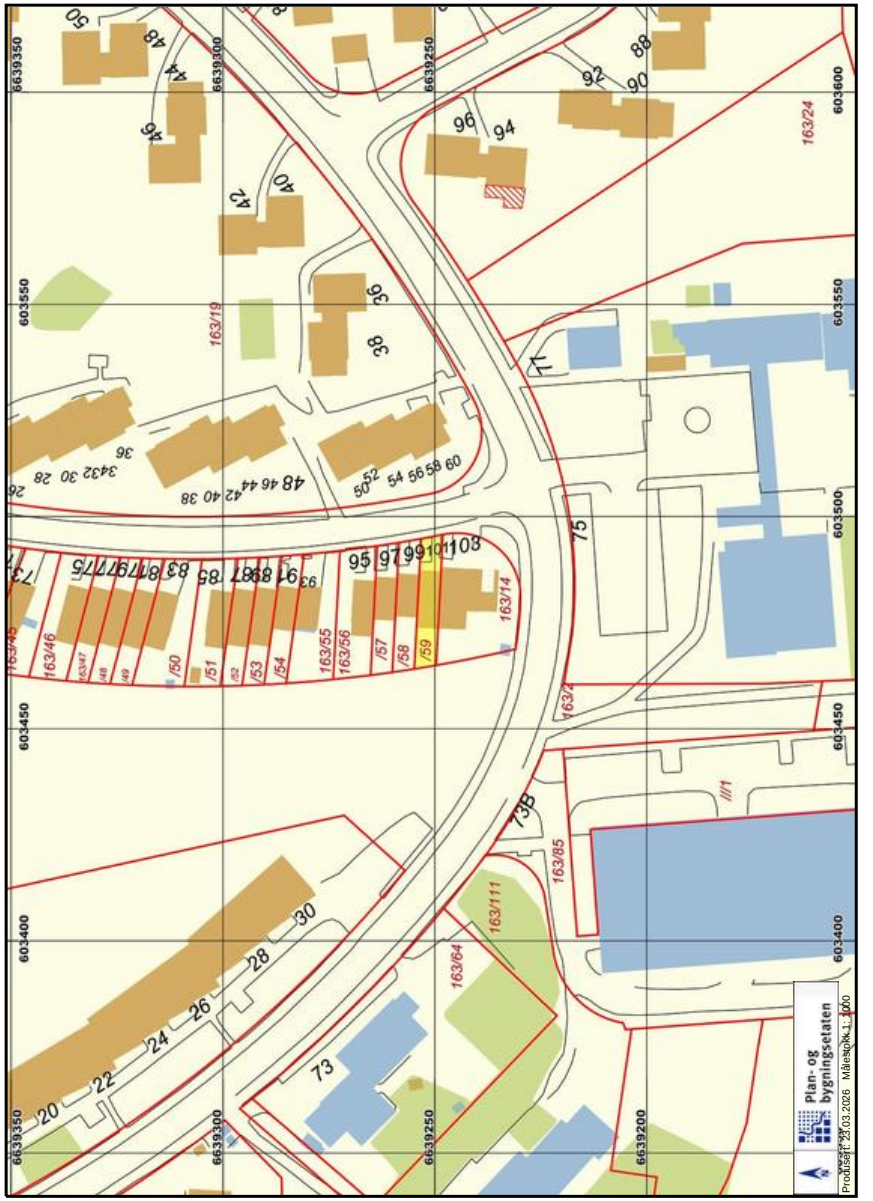
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo

V220255

Detaljert plan som godkjenner plasering av hus, anlegg av kjellergarasje med innkjørsel, tørkeplasser, søppelkasse- arrangement m.v. for gnr.164 bnr.5 vei 3532, Bøler, Politiets selvbygerlag, Bølerskogen.

V220255 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 22.02.1955
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 195503110
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-512

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Østensjø

Olaf Helsets vei 2, 0694 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Østensjø, Skullerud, Bogerud, Lambertseter, Bøler, Oppsal, Manglerud, Bryn og Tveita godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/ostensjo

993 81 521

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

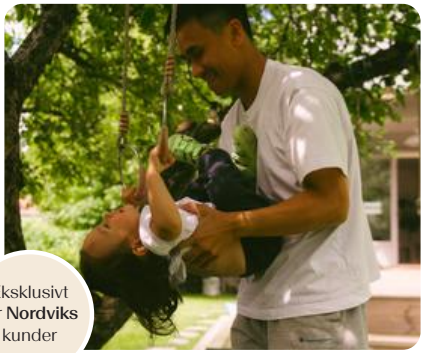
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8.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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Oppdragsnummer: 18-0172/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bølerskogen 101 0691 OSLO

Betegnelse: Gnr 163, bnr 59 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no