PRIVATMEGLEREN
ATRIUM

BØLERSKOGEN 5

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

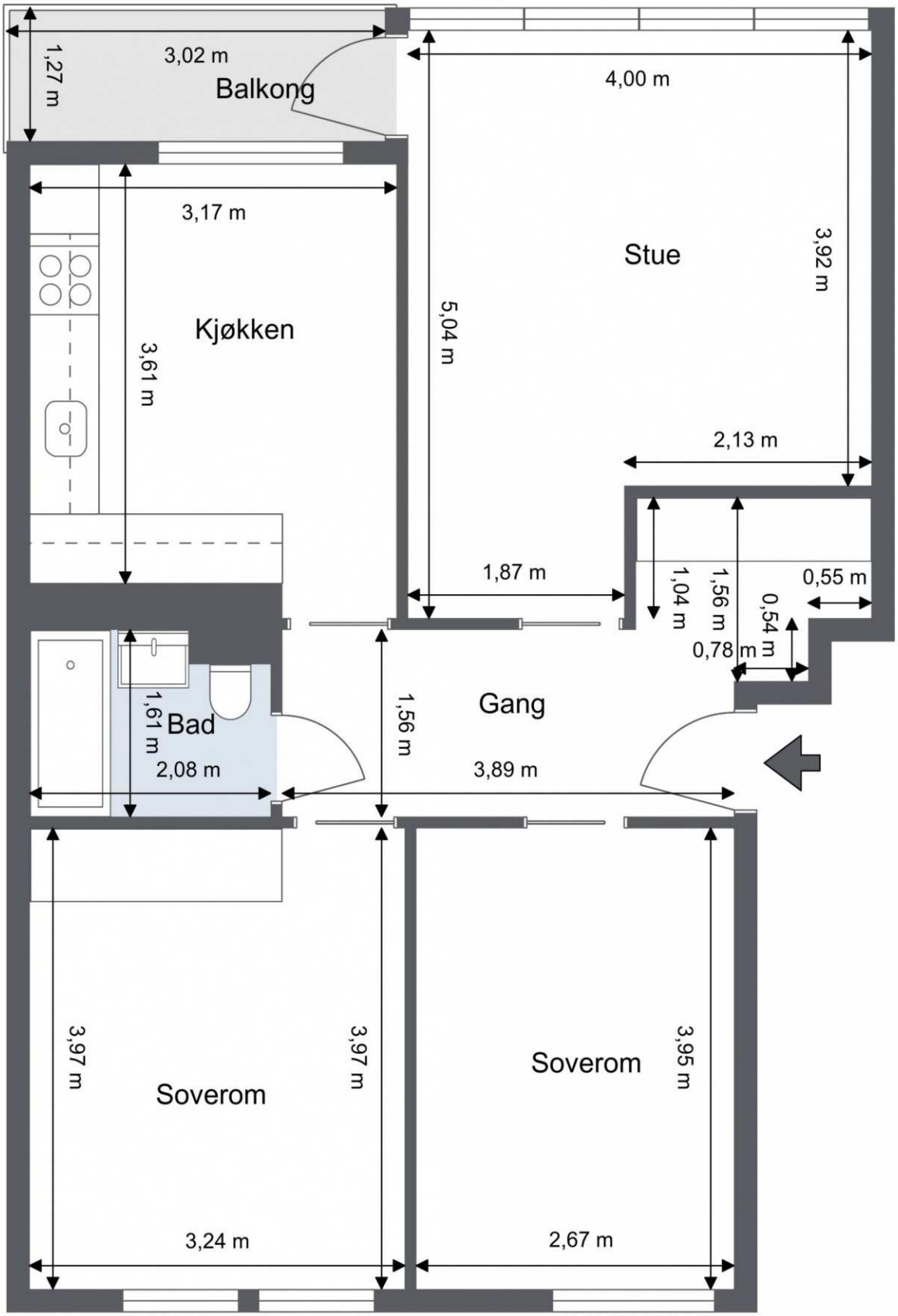
Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

KVADRAT
TAKST AS

Bølerskogen 5

3. Etasje



Planskissen er ikke i målestokk og er kun ment som en illustrasjon.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil ol.

Tilstandsrapport

KVADRAT TAKST AS

Bølerskogen 5, 0691 OSLO

OSLO kommune

gnr. 164, bnr. 21

Andelsnummer 117

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 10.04.2026 **Rapportdato:** 14.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20856-26126 **Eiendomsverdi ref nr:** KM3257

Foretak: Kvadrat Takst AS **Takstingeniør:** Morten Sæther

KVADRAT TAKST AS

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

Kvadrat Takst AS

Kvadrat Takst AS tilbyr tilstandsrapporter i Oslo og omegn.
Vi leverer uavhengige tilstandsrapporter av eiendom og boliger med alltid fokus på nøyaktighet, faglig kvalitet og trygghet for deg som kunde.
Med over 25 års erfaring fra byggebransjen som prosjektleder, byggeleder og tømrermester tilbyr vi en solid fagkunnskap og praktisk forståelse innenfor bygg og eiendom.

KVADRAT
TAKST AS

Rapportansvarlig



Morten Sæther
Uavhengig Takstingeniør
morten@kvadrattakst.no
924 14 270

NITO

MESTER

KVADRAT
TAKST AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

3-roms andelsleilighet i 3. etasje med sydvestvendt balkong, sentralt beliggende på Bøler, bydel Østensjø i Oslo.

Naturlig avtrekksventilasjon.
Leiligheten har oppvarming ved sentralfyring med radiatorer, samt varmt forbruksvann.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, opplyst å være fra 2024.
Benkeplate i finer med nedfelt kum i rustfritt stål.
Opplegg for vaskemaskin.
Integrert hvitevarer.

Flislagt baderom, totalt modernisert i 2015 i regi av borettslaget.
Veggmontert klosett og badekar med dusjdør i glass.

Utgang fra stue til balkong.

Leiligheten disponerer 2 stk boder.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

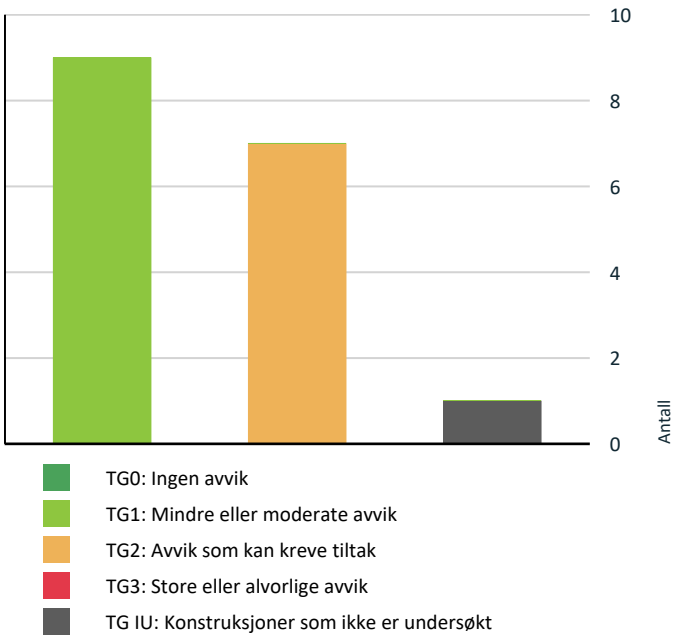
3-roms leilighet med balkong i bygningens 3.etasje.

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

I henhold til originale byggetegninger.
-Entrè/gang er utvidet mot stue.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet med balkong i bygningens 3.etasje.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET MED BALKONG I BYGNINGENS 3.ETASJE.



Byggeår
1958

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1988.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Noe trege vinduer.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Balkongdør med trerammer og isolerglass fra 1988.
Noe treg vrider.

–

Brann- og lydklassifisert entrédør, noe eldre, ukjent alder.

–

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at døren er over 20 år gammel og har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdeler må sees på som en varsel på at dører må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon, men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong i betongkonstruksjoner.
Malt betongdekke, epoxy.
Blomsterkasse integrert i rekkverk.
Rekkverkshøyden ble målt til ca. 102 cm.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapper og reposer i betong med terrazzo.
Ellers malte flater i felles trappegang.

Utvendige trapper er et fellesansvar og tilstand ikke vurdert.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Yttervegger i betong.
Fasader forblendet med teglstein.
Utfyllende bindingsverk med stående kledning på balkong.

Flatt tak tekket med papp/shingel.

–

Bygningen ble oppført i 1958 og tatt i bruk i 1959 etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.

Tilstandsrapport

Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Gamle og eldre bygninger har generelt et løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

Støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn eller komprimerte faste masser.
Grunnmur i betong/mur.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv i entrè/gang.
Ellers tregulv.

Vegger:
Finerplater og glatte, malte flater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,50 m.

–

Ingen unormale slitasjer registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, 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.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik utover gjeldende standard.
Lokale skjevheter kan forekomme.

Tilstandsrapport

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført analyser av etasjeskillere.
Dersom skjevheter er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggteknisk konsulent.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatt innerdør til baderom.
Ellers skyvedører i finer.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Plassbygdskap på ett soverom og i entrè/gang.

–

Opplyst av selger:
Vi tror vi har observert noen skjeggkre. Dette er ikke blitt bekreftet da vi ikke har fått et bilde som kan bekrefte dette av en sanerer. Gjort flere tiltak i den forbindelse, hyppig rengjøring, tetting sprekker med fugemasse, spraye gift mellom sprekker. Gitt beskjed til styret som krever bilde ifbm sanering. Har satt ut feller flere ganger og ikke observert noen på lang tid (siden november).

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Rehabilitering av badene i borettslaget ble utført i 2015.
Dokumentasjon på utførte arbeider ligger trolig hos borettslagets styret.
Arbeid utført av Sans bygg AS.
Ingen dokumentasjon er forelagt takstmann.

–

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter Surveymaster) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

–

Ved vurdering av bygningsdeler på baderom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på bad er ca 20-25 år.

–

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på badet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.

Tilstandsrapport

Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og glatt malt himling.

–

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,24 m.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.
Synlig membran klemt ved terskel.

–

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant flis ved badekar målt til ca. 25 mm.
Høydeforskjell på gulv og topp membran ved dør er målt til ca. 40 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring og synlig membran.
Hjelpesluk ved servant, hovedsluk under badekar.

–

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte fronter, og heldekkende servant.
Veggmontert klosett. Drenering i innkassing.
Badekar med dusjdør i glass, sluk under badekar og termostatstyrt blandebatteri.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil på vegg. Luftespalte ved terskel

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegg/yttervegg.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, opplyst å være fra 2024.
Benkeplate i finer, med nedfelt kum i rustfritt stål.

Tilstandsrapport

Plate på vegg over benk.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.
Opplegg for vaskemaskin.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

–

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator integrert i platetopp med kullfilter.

–

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

–

Filteret i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Rør-i-rør-opplegg med fordelerskap på bad over klosett.

–

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Ingen synlig drenering i fordelerskap, ved evt lekkasje vil vann renne over kant på fordelerskap og ned i kasse.

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

Det bør føres ett rør (drenering fra fordelerskap) kontrollert til rom med sluk.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygningens ventilasjonssystem er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft via veggventiler og spalteventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt.

Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.
Ingen synlige tegn til lekkasje.
For øvrig er ikke anlegget teknisk vurdert eller effekt målt.

Eldre/originale radiatorer.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på anlegg for vannbåren varme er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. undersøkes om evt lekkasjer.

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 lokalisert i felles trappegang.
Automatsikringer.
40 Amp hovedsikringer og 7 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.

–

Dørtelefon med døråpner.

–

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Ja, 2024 og 2026 -Haugen el-installasjon

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Ja, 2024 - Haugen El-installasjon

Tilstandsrapport

4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Dette er utenfor takstmannen sitt kompetanse område, det anbefales å utføre en utvidet El-kontroll.
Anlegget er opplyst at det fungerer i dag.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

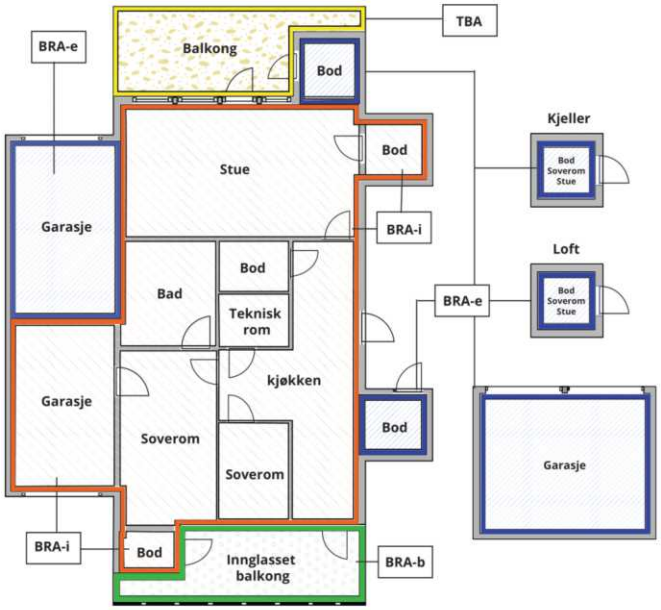
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

3-roms leilighet med balkong i bygningens 3.etasje.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	69			69	4
Kjeller (fellesareal)		8		8	
SUM	**69**	**8**			**4**
SUM BRA	**77**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Entré/gang, bad, 2 soverom, stue, kjøkken		
Kjeller (fellesareal)		Boder	

Kommentar

3.etasje/BRA-i:
Entré/gang, bad, 2 soverom, kjøkken og stue.
Utgang fra stue til balkong med gulvareal på ca. 3,8 m².

–

Kjeller (fellesareal) BRA-e:
Leiligheten disponerer 2 kjellerboder på ca. 3,2 m² og 5,4 m².
Begge er merket med nr. 3306.

–

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: I henhold til originale byggetegninger.
-Entrè/gang er utvidet mot stue.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplyst av selger/eier:

Da vi overtok leiligheten vinteren 2023 og håndverkere rev gulvene, ble det oppdaget små mengder asbest i ett av rommene. Vi fikk sanert leiligheten før håndverkerne forsatte arbeidet. Dokumentasjon asbestsanering ligger i boligmappa.
2024: Stue: Nytt gulv i furu. grunning, sparkling, fuging av vegger, alle veggflater, utført av Malermesterfirma 2 Mestere AS. Malt vegger og tak selv. Ny vegg inn til stue i furu. Nye lister i furu. Gulv, vegger og plassbygde møbler utført av håndverker, Labs AS. Nye lamper og elektrisk (nye kontakter) utført av elektriker, Haugen El-installasjon.
2024: Kjøkken: Nytt kjøkken i furu med ikea-stammer. Nye hvitevarer. Rørleggerarbeid med flytting vaskemaskin fra bad til kjøkken. Nytt gulv i furu. grunning, sparkling, fuging av vegger utført av Malermesterfirma 2 Mestere AS. Malt vegger og tak selv. Nye lister i furu. Nytt elektrisk, lamper og kontakter: utført av haugen el-installasjon. Montering kjøkken: Utført av LABS AS. Nytt opplegg vask og vaskemaskin: utført av: Teknisk rørservice AS.
2024: Gang: varmekabler i gulv utført av elektriker, lagt terrazzo i gang av murer. sparkling, fuging av vegger og malt overflater. Furuvegger og plassbygdemøbler utført av håndverker, Labs AS. Sparkling og malerarbeid utført selv. Nye lamper og elektrisk (nye kontakter og varmekabler) utført av elektriker, Haugen El-installasjon.
2024: Soverommene: Nytt gulv i furu grunning. sparkling, fuging av vegger, alle veggflater utført av Malermesterfirma 2 Mestere AS. Malt vegger og tak selv. nye lister i furu. Ny vegg inn til stue i furu. Gulv i furu, furuvegger og plassbygde møbler utført av håndverker, Labs AS. Nye lamper og elektrisk (nye kontakter) utført av elektriker, Haugen El-installasjon.
2026: Montering badekar, nedrigg av dusjopplegg, montering ny kran: utført av Comfort Bryn. Montering vask utført av Rørleggersentralen AS. Montering ny lampe og ny kontakt bad, utført av Haugen El-installasjon. Oppheng nytt skap under vask, gjort selv. Nye hyller over vask montert med lim.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Morten Sæther	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	164	21	0	0	48995.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Bølerskogen 5			

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Al Bølerskogen Borettslag Ii

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0301

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Økning av festeavgiften må påregnes i fremtiden.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
3306/BØLERSKOGEN BORETTSLAG 2 A/L	850311552	3306	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Frode Olsnes Heen og Madeleine Olsnes Heen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
117	7 900	37 951	*31.12.2025*	182 018	*23.03.2026*

Kommentar
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms andelsleilighet i 3. etasje med sydvestvendt balkong, sentralt beliggende på Bøler, bydel Østensjø i Oslo.
Kort vei til offentlig kommunikasjon, forretninger, servicetilbud, idrettsanlegg, skoler og barnehager.
Bøler senter like i nærheten. Kort vei til barnehager og skoler i alle trinn.
Tur og rekreasjonsmuligheter i nærheten med blant annet Østensjøvannet som har et rikt dyre- og fugleliv.
Østmarka med et stort utvalg av turløyper sommer som vinter, bade og fiskevann, samt Østmarksetra som et naturlig samlingspunkt.
Nøklevann med mulighet for padle av kanoer og kajakker sommerstid, samt Haraløkka idrettsanlegg i umiddelbar nærhet.

Om tomten

Felles tomt på 48 995 m².
Tomten er festet i 90 år (fra 1958) av Oslo kommune.
Fellesarealene er pent opparbeidet med asfalterte internveier, gressplener, variert beplanting, sittegrupper, grillplasser og lekeapparater.
Mulighet for å leie biloppstillingsplass i borettslaget.
Ellers gateparkering etter gjeldende regler.

Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.766,– pr. md.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og
felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Hjemmeside: http://web5.herborvi.no/1263

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av blokkbebyggelse.
Bygning oppført i 1958 (tatt i bruk 1959) i mur- og betongkonstruksjoner etter datiden byggeskikk og metoder.
Bølerskogen Borettslag II består av ialt 340 andelsleiligheter fordelt på 24 1-roms, 92 2-roms, 190 3-roms og 34 4-roms.
Fellesvaskeri i Utmarkveien 15 (blokk 7).
Borettslaget har ikke IN-ordning og praktiserer ikke individuell nedbetaling av lån.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og sameiets styret.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring	586712	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no	10.04.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Takstmann	10.04.2026	Takstmannen hadde fått utlevert nøkler og var alene på befaringen	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	09.04.2026	Utfylt av selger	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	13.04.2026	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap	13.04.2026	Opplysninger om borettslaget/sameiet.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.
I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner. Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift. På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent

Forutsetninger

eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Atrium

Oppdragsnr.
27260026

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Frode Olsnes Heen	Madeleine Olsnes Heen

Gateadresse
Bølerskogen 5

Poststed	Postnr
OSLO	0691

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF skadeforsikring

Polise/avtalenr.: 586712

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 27260026

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Montering badekar, nedrigg av dusjopplegg, montering ny kran: utført av Comfort Bryn. Montering vask utført av Rørleggersentralen AS. Montering ny lampe og ny kontakt bad, utført av Haugen El-installasjon. Oppheng nytt skap under vask, gjort selv. Nye hyller over vask montert med lim.
Arbeid utført av	Comfort Bryn, Teknisk rørservice, Rørleggersentralen og Haugen El-installasjon

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Installerte badekar på bad. åpnet avløp og satte inn avløp fra badekar til avløp.
Arbeid utført av	Comfort Bryn

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, vi tror vi har observert noen skjeggkre. Dette er ikke blitt bekreftet da vi ikke har fått et bilde som kan bekrefte dette av en sanerer. Gjort flere tiltak i den forbindelse, hyppig rengjøring, tetting sprekker med fugemasse, spraye gift mellom sprekker. Gitt beskjed til styret som krever bilde ifbm sanering. Har satt ut feller flere ganger og ikke observert noen på lang tid (siden november).

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Elektrisk anlegg byttet ut i forbindelse med totalrenovering i 2024. Samsvarserklæring i boligmappa.
Arbeid utført av	Haugen el-installasjon

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 27260026

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 27260026

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 27260026

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frode Olsnes Heen	1b06d525842046b12a2b1 fa2e873fcb959960704	09.04.2026 21:31:52 UTC	Signer authenticated by One time code

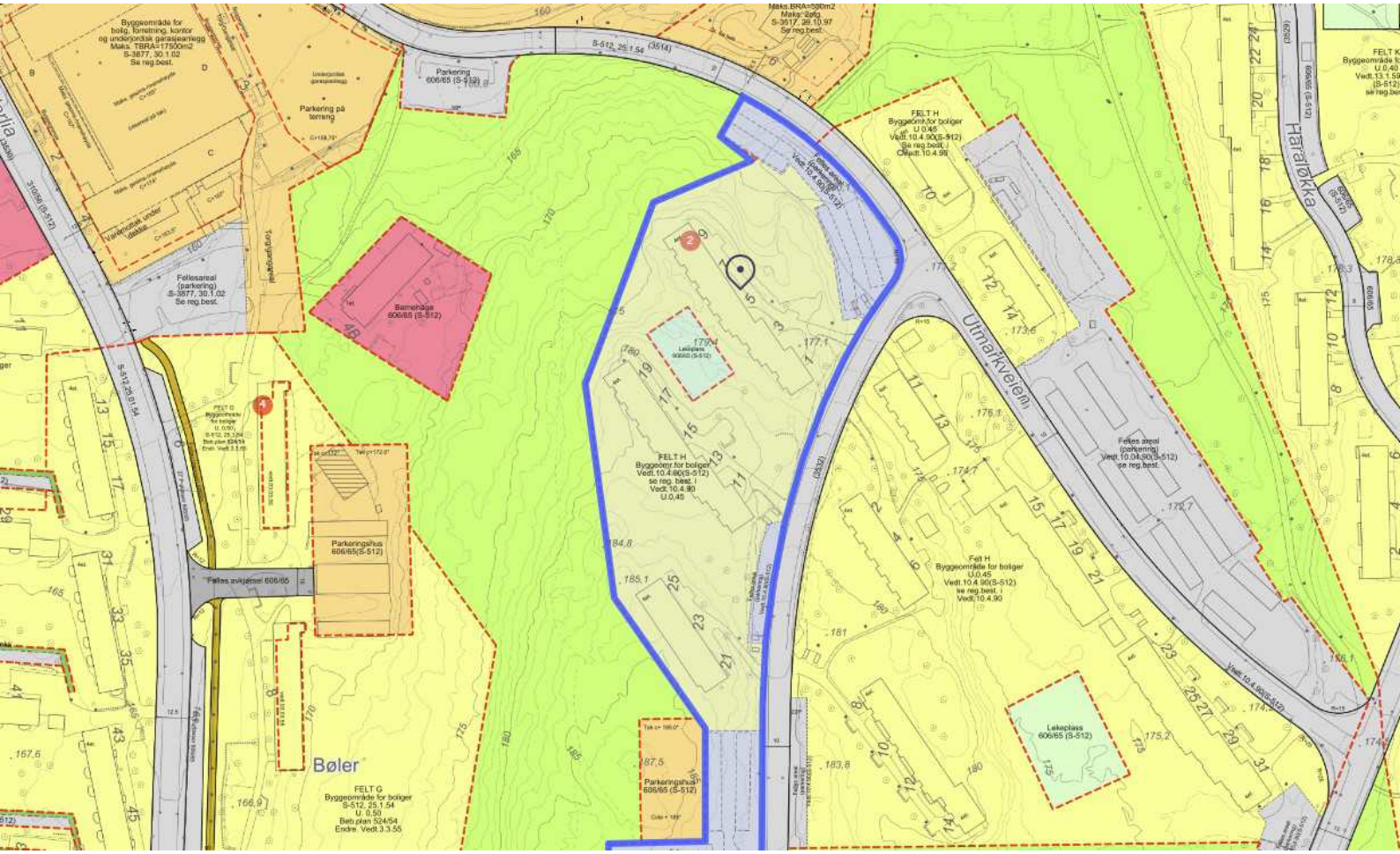
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Madeleine Olsnes Heen	b92963140ce3f415637a63 76c28515fda88d8481	09.04.2026 21:35:00 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 27260026

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer


Utmarkveien
Haratokka
Bøler
Parkering 606/65 (S-512)
Parkering på terreng
Fellesareal (parkering) S-3877, 30.1.02 Se reg.best.
Barnehage 606/65 (S-512)
Parkeringshus 606/65(S-512)
Felles avkjørsel 606/65
FELT G Byggeområde for boliger S-512, 25.1.54 U. 0.50 Beb.plan 524/54 Endre. Vedt.3.3.55
FELT H Byggeområ for boliger Vedt.10.4.90(S-512) se reg. best. i Vedt.10.4.90 U.0,45
Felles areal (parkering) Vedt.10.04.90(S-512) se reg.best.
Lekeplass 606/65 (S-512)
Felles areal (parkering) Vedt.10.4.90(S-512)
Vedt.10.4.90(S-512)

enova

Energiattest



Adresse **Bølerskogen 5, 0691 OSLO**	
Dato for energimerking **14.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-281376**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80411383**
Gårdsnummer **164**	Bruksnummer **21**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0301**



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 **1958**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **69,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **69,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

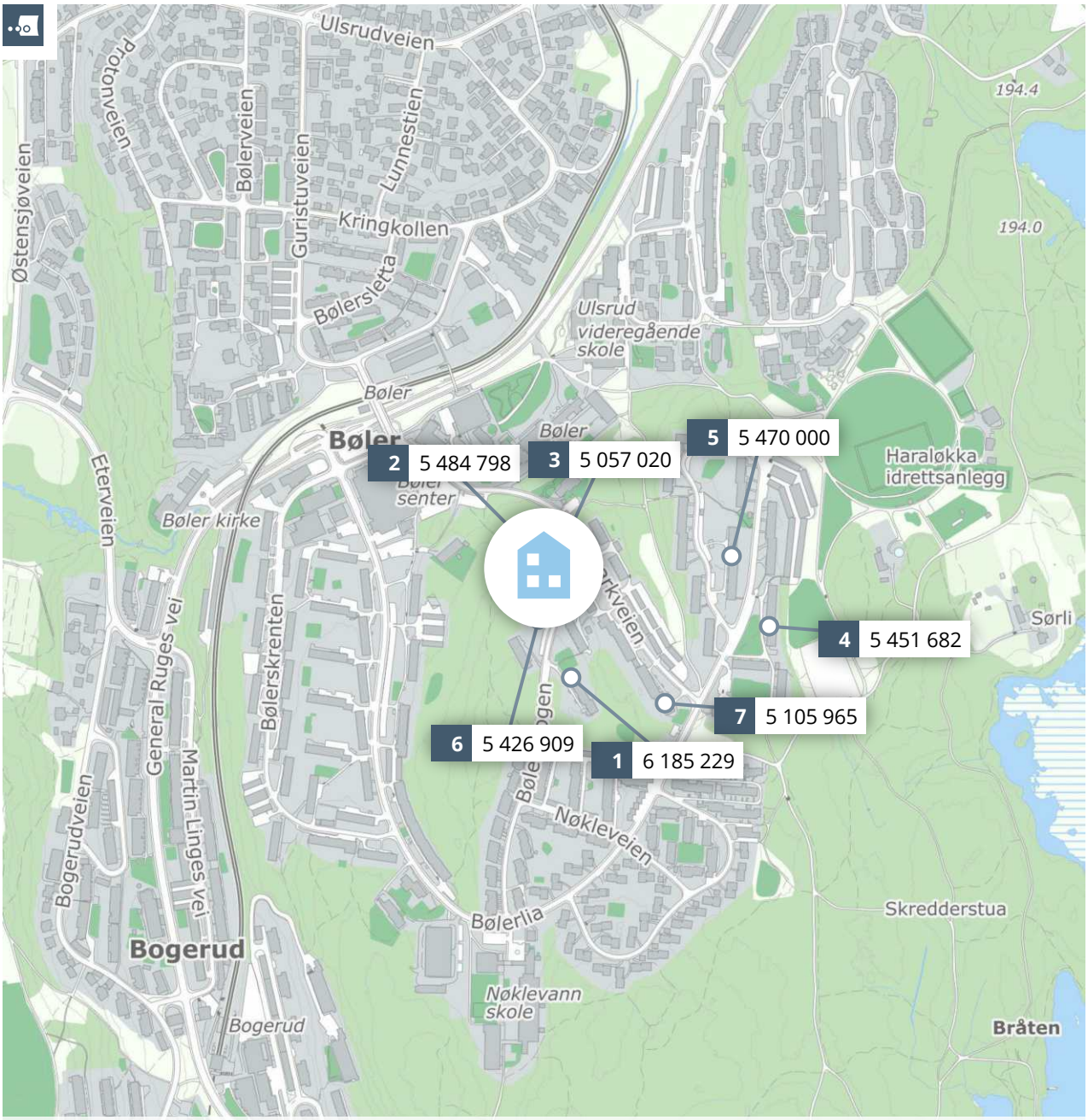
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **123,79 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **123,79 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **16 447 kWh**



Meglers verdivurdering

BØLERSKOGEN 5

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Atrium Eiendomsmegling AS den 17.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bølerskogen 5, 0691 OSLO

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1959

GNR 164 BNR 21 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS HARALØKKA

Verdivurdert til

5 300 000

182 018	5 482 018	79 450
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	69 m²	10 m²	- m²	4 m²	- m²	- m²
Byggeår						1959

Fellesutgifter	5 766
Formue	-
Soverom	2
Etasje	3
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bølerskogen 8									
	69 m²	1959	3. etg	2 sov	08.09.2025	5 550 000	**6 000 000**	185 229	6 185 229	**89 641**
2	Bølerskogen 9									
	69 m²	1959	4. etg	2 sov	20.10.2025	4 800 000	**5 300 000**	184 798	5 484 798	**79 490**
3	Bølerskogen 3									
	68 m²	1959	2. etg	2 sov	23.03.2026	4 850 000	**4 875 000**	182 020	5 057 020	**74 368**
4	Bølerlia 141									
	69 m²	1960	2. etg	2 sov	23.09.2025	4 950 000	**5 300 000**	151 682	5 451 682	**79 010**
5	Bølerlia 60									
	69 m²	1960	4. etg	2 sov	13.08.2025	4 800 000	**5 320 000**	150 000	5 470 000	**79 275**
6	Bølerskogen 11									
	68 m²	1959	3. etg	2 sov	07.05.2025	4 600 000	**5 240 000**	186 909	5 426 909	**79 807**
7	Utmarkveien 31									
	68 m²	1957	3. etg	2 sov	30.06.2025	4 950 000	**4 900 000**	205 965	5 105 965	**75 088**

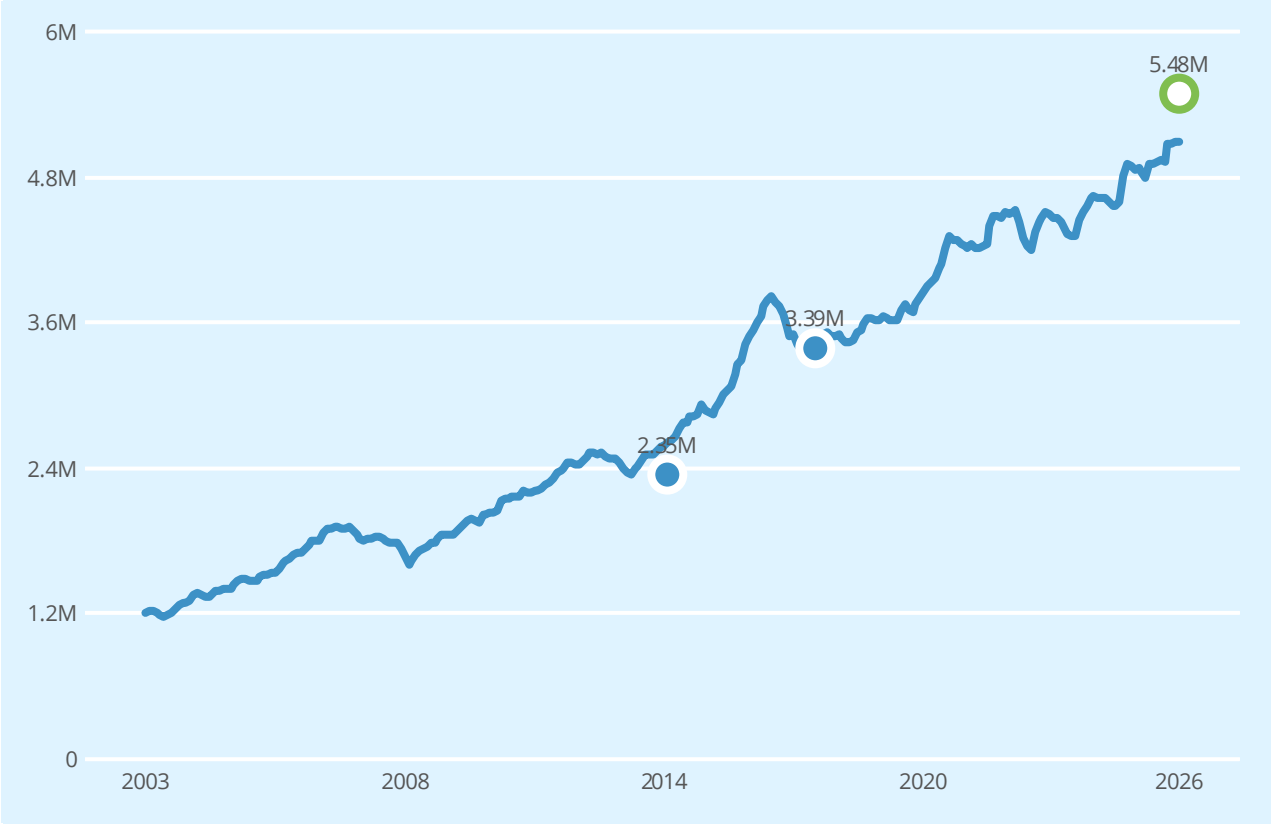
Arkitektonisk 3-roms med særpreg, store vindusflater og gjennomført design. Solrik balkong. Rett ved Marka. Bør sees!

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+21 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
26.01.2018	06.02.2018	12.04.2018	2 950 000	3 125 000	262 000	3 387 000	29
11.10.2014	21.10.2014	02.12.2014	2 150 000	2 310 000	43 622	2 353 622	
14.08.2007		14.08.2007	-	1 900 000	-	1 900 000	30

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

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

Leiligheter til salgs i HARALØKKA grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

5.1M
4 825 000 Prisantydning i snitt
4.7M
4.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
6
dager

Leiligheter solgt i HARALØKKA grunnkrets siste 3 mnd

22
leiligheter solgt

5.7M
5.4M
5 150 000 Salgspris i snitt
4 911 000 Prisantydning i snitt
4.5M
4.2M

Solgt i snitt i løpet av
11
dager

for 5% over prisantydning

Analyse m²-priser

80 733 Østensjø bydel i snitt siste 3 mnd

79 450 Bølerskogen 5 Totalpris 5 482 018

79 415 HARALØKKA grunnkrets i snitt siste 3 mnd

ATRIUM EIENDOMSMEGLING AS
Privatmegleren Atrium v/Joachim Corneliussen Nilsen
co Privatmegleren, 0687 OSLO
E-post: jcn@privatmegleren.no

Deres ref.: 27260026 . Vår ref.: 1263-1-3306 Dato: 23.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Al Bølerskogen Borettslag Ii
Organisasjonsnr:	850311552
Andelseier:	Heen, Madeleine Olsnes
Medeier:	Heen, Frode Olsnes
Leilighetsnummer:	3306
Adresse:	Bølerskogen 5, 0691 OSLO
Andelsnummer:	117
Gnr.	164
Bnr.	21
Borettsinnskudd:	Kr. 7 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 586712.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Kategori for felleskostnader øker med 7% fra 01.01.2025 Kostnader knyttet til Bredbånd trekkes ut av felleskostnadene ogi øker til 389,-/mnd. pr.seksjon.
Selskapet fester tomt av Oslo kommune. Hjemmeside: www.bolerskogen2.no Det følger en parkeringsplass med noen av leilighetene. (md leie kommer som egen kategori på felleskostnader for boligen). Selskapet har parkeringsplasser til utleie. Kontaktperson i styret er alexanderwgran@gmail.com. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved tildeling av plass etter gjeldene priser. Enkelte andelseiere har bruksrett til garasje-/parkeringsplass i Bølerskogen II Garasjelag. Megler må sende separat melding til styreleder Eivind Roger Lund pr. e-post: boelerskogen2garasjelag@gmail.com. Mobil: 900 84 756. Ny eier må sende skjema for skiltbestilling for callinganlegg/postkasse til Oppsal Vaktmestersentral. Nøkler til hoveddør bestilles gjennom Oppsal vaktmestersentral, skjemaet ligger bak husordensreglene.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208077503
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,99%
Restsaldo	8 757 957,00
Innfrielsesdato:	30.06.2040
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208077511
Lånetype:	Annuitetslån

Rentesats:	4,99%
Restsaldo	47 881 154,00
Innfrielsesdato:	30.08.2046
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 765,75,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Kollektiv bredbånd	389,00	429,00 fra 01.05.2026
Trappevask	118,00	
Felleskostnader	5 258,75	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 034,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 953,-
Annen formue:	37 951,-
Gjeld:	207 321,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208077503
Restsaldo:	28 142,70
Kapitalkostnader:	229,56
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208077511
Restsaldo:	153 874,93
Kapitalkostnader:	1 000,50
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 182 017,63,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Dan Andre England Dokken pr. e-post: dan.dokken@obos.no eller telefon: 22 98 89 09.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Øyvind Lorentz Stabel, e-post:bolerskogen2@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1263

AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II

Velkommen til årsmøte i AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 8. april kl. 11:00 og lukker 11. april kl. 11:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1263

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)
7. Legge ned fellesvaskeriet
8. Støtte til Bobos Pizzas 40-årsjubileum
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Styrets innstilling

Dan Dokken (OBOS) foreslås

Forslag til vedtak

Dan Dokken velges

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Lotte Ostorp og Inga-Lise Nordlys foreslåes til å signere protokollen

Forslag til vedtak

Lotte Ostorp og Inga-Lise Nordlys velges

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling
Styrets årsrapport er vedlagt som eget dokument for å beholde formatering.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. 2025-02-23 - Bølerskogen borettslag 2 - Årsrapport 2025.pdf
2. 1263 - Årsregnskap 2024.pdf
3. 1263 - revber.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 446.000.

Styrets innstilling
Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 446.000. Dette en indeksregulert sum på **3.24 %** ift 2024 hvor honoraret ble satt til kr 432.000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 446.000.

Sak 6

Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret fremmer forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader

AL Bølerskogen Borettslag II må betale pt. kr 32 500,- inkl. mva. i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 10 000,- og maksimum kr 20 000,- inkl. mva. pr. lån. Tilknytning av lån nr. 2 til eksisterende avtale om IN-avtale,

Pris 26 500,- Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Styrets vurdering

Styret kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Andelseiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

Styrets innstilling

Styret kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Andelseiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden, forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling. De andelseiere som ikke ønsker å benytte seg av ordningen trenger ikke foreta seg noe, og felleskostnader og fellesgjeld vil forbli uforandret for disse.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i AL Bølerskogen Borettslag II vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen

Vedlegg

4. Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning).pdf

---

Sak 7

Legge ned fellesvaskeriet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å avvikle borettslagets fellesvaskeri.

Bakgrunnen for dette er følgende:

- Kostnadene for vaskeriet er høye, og dagens prisnivå dekker ikke utgiftene.
- Inntektene fra vaskeriet er fallende, og en prisøkning på 100% vil være nødvendig for å gå i null. Dette vil ikke være en bærekraftig løsning da det vil gjøre tilbudet for dyrt for de fleste beboere. En vask vil feks komme til å koste minimum 50kr. Dagens pris er 25kr. Vi antar at en dobling av priser vil medføre videre nedgang i inntekter da de færreste ønsker å bruke vaskeriet med dette prisnivået. Skal vi beholde dagens priser må vaskeriet dermed subsidieres ettersom det ikke bærer egne kostnader.

- Det er en stor vaskemaskin som allerede er defekt og som må byttes. Det koster 111.000kr. Vi estimerer at flere maskiner må byttes i nær fremtid mtp driftstid. Betalingsterminalen må også byttes om denne går i stykker, og det koster ca 100.000kr for et tilsvarende system.

Styret mener dette ikke er forsvarlig å bruke så mye penger på et tilbud som er så lite inntektsbringende og foreslår dermed å legge det ned. For å sikre en mest mulig økonomisk fornuftig avvikling foreslår styret en styrt nedleggelse, hvor maskiner som går i stykker ikke repareres eller erstattes. Vaskeriet vil avvikles helt når alle maskiner er ute av drift eller når inntektene faller under de ordinære driftskostnadene (strøm).

Salg av nyere maskiner

Tørkeskap og andre maskiner som er i god stand kan selges for å dekke inn noe av tapet etter at driften er avviklet.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen vedtar å starte en styrt avvikling av borettslagets fellesvaskeri, ved at det ikke investeres i nye maskiner eller reparasjoner. Vaskeriet vil avvikles helt når alle maskiner er ute av drift eller når inntektene faller under de ordinære driftskostnadene.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å starte en styrt avvikling av borettslagets fellesvaskeri, ved at det ikke investeres i nye maskiner eller reparasjoner. Vaskeriet vil avvikles helt når alle maskiner er ute av drift eller når inntektene faller under de ordinære driftskostnadene

---

Sak 8

Støtte til Bobos Pizzas 40-årsjubileum

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bobos Pizza på Bøler feirer 40 år i mai 2025, og det er planlagt et større arrangement for å markere jubileet. Feiringen vil finne sted mellom biblioteket og samfunnshuset og inkluderer underholdning fra lokale artister, som stiller opp gratis. Flere hundre personer, inkludert tidligere beboere, er forventet å delta.

Arrangementskomiteen har allerede sikret deler av finansieringen gjennom støtte fra næringslivet, men mangler fortsatt midler til scene, lyd, lys og teknisk utstyr. De søker derfor borettslag og sameier på Bøler om en støtte på kr. 2500 for å dekke resterende kostnader. Eventuelt overskudd fra arrangementet vil bli donert til «Gateteam Oslo» for å hjelpe trengende i byen.

Styrets vurdering:

Styret anser dette som et positivt tiltak som bidrar til nærmiljøet og fellesskapet på Bøler. Bobos Pizza har vært en del av lokalmiljøet i 40 år og har hatt stor betydning for beboerne. Arrangementet er godt planlagt, har bred støtte og vil skape en hyggelig markering for både gamle og nye beboere.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at borettslaget bevilger kr. 2500 til arrangementet.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å bevilge kr. 2500 til støtte for Bobos Pizzas 40-årsjubileum.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Alexander Weiseth Gran

  Jeg stiller til gjenvalg som styreleder etter to år i vervet. Jeg mener kontinuitet er viktig, og i denne perioden har jeg opparbeidet solid innsikt i borettslagets behov og ledet flere viktige prosjekter som sikrer både nødvendig vedlikehold, utvikling og økonomisk stabilitet.

  GJENNOMFØRTE TILTAK OG RESULTATER
  -Vedlikeholdsplanlegging: Kartlagt borettslagets vedlikeholdsbehov i samarbeid med OPAK, noe som har resultert i en 10-årig vedlikeholdsplan for mer strukturert og rettidig vedlikehold.
  -Effektivisering av vaktmestertjenesten: Byttet ut en vaktmester som ikke fungerte optimalt og oppdatert vaktmesterinstruksen i samarbeid med OVS for å sikre bedre drift.
  -Energikartlegging: Initiert en gjennomgang av energibruken via OBOS prosjekt, som har gitt oss verdifull innsikt i lønnsomme tiltak og hvilke investeringer som ville vært unødvendig kostbare.
  -Vedlikeholdsprosjekter: Påbegynt planlegging av nødvendige tiltak som utskifting av vinduer og balkongdører, oppgradering av parkeringsplassene med ny asfalt og oppmerking, samt sikring av trær i samarbeid med arborist. Dette førte til felling av tre trær som utgjorde en risiko for skade på bygninger og fellesområder.
  -Moderne infrastruktur: Ledet arbeidet med en ny TV- og internettavtale, som resulterte i installasjon av nytt fibernett og en mer moderne og stabil tilkobling.
  -Rensing av alle ventilasjonskanaler i borettslaget, som gir bedre inneklima og samtidig gir styret oversikt over alle feil på ventilasjonsanlegget.

  ØKONOMISK STYRING
  En viktig del av styrelederververvet er ansvarlig økonomistyring. Med økte offentlige utgifter, finanskostnader og vedlikeholdsbehov har jeg hatt stort fokus på en sunn økonomi. Sammen med styret har jeg sørget for en fornuftig pengebruk og begrenset økningen av felleskostnadene til det absolutt nødvendige.

  HMS
  Jeg og styret har hatt høyt fokus på HMS og jeg har etablert rutine med månedlige vernerunder hvor vi har oppdaget stort og smått av HMS-relaterte problemer.

  MÅL FOR NESTE PERIODE (2025-2027)
  -Oppstart av prosjektet for utskifting av vinduer og balkongdører.
  -Bytte av utslitte inngangsdører til moderne, sikre dører med nytt låssystem, noe som vil øke sikkerheten og redusere fremtidige vedlikeholdskostnader.
  -Oppstart av dreneringsarbeider og videre forskjønning av uteområdene.
  -Oppfølging av elbil-ladeanleggsprosjektet, som har vært avventet i påvente av energikartlegging.

-Kartlegging og forbedring av sykkelparkering, som ble etterspurt på generalforsamlingen i 2024.

HVORFOR JEG STILLER TIL GJENVALG
Jeg ønsker å fortsette arbeidet med å sikre et trygt, velholdt og velfungerende borettslag. Med min erfaring som koordinator og tekniker for komplekse byggeprosjekter, samt min gode dialog med vaktmestersentralen, er jeg godt rustet til å videreføre utviklingen av borettslaget på en ansvarlig og effektiv måte. Jeg brenner for styrearbeid og et godt bomiljø og håper på fornyet tillit i to nye år.

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

- Anne Maria Røe

  Undertegnede melder seg herved som kandidat til to nye år som styremedlem.

  Jeg er 62 år og deltidspensjonist. I tillegg jobber jeg med oversettelser og korrekturlesning, samt som renholder og ansvarlig for uteområdene i et annet og mindre borettslag. Jeg har fra tidligere sju års fartstid som styremedlem og -leder, pluss vaktmesterassistent, i sistnevnte borettslag.

  I løpet av perioden 2023-2025 har mine hovedoppgaver vært diverse skriftlig informasjon via Vibbo og oppslag, håndtering av styrets rutiner for de private parkeringsplassene (blant annet vært aktiv i prosessen rundt overgang til ny digital løsning), ledet to julegrantenninger, engasjert meg i uteområdene og oppfordret til egeninnsats, deltatt på de fleste av styrets vernerunder, vært aktiv i planlegging og gjennomføring av de årlige dugnadene osv. Jeg har også engasjert meg i noen konfliktsaker.

  Noe jeg brenner spesielt for, er å følge opp nødvendig vedlikehold for at ikke bygningsmassen skal forringes, men samtidig sørge for at borettslaget ikke pådrar seg unødige kostnader som øker husleie og ny fellesgjeld i urimelig grad. Dette innebærer blant annet å følge nøye med på hva som blir vedtatt av fremtidige EU-direktiver og eventuelle påfølgende støtteordninger.

  På bakgrunn av dette håper jeg beboerne vil gi meg ny tillit for perioden 2025-2027.

- Janniche Hillestad Huuse

  Hei på dere!

  Jeg, Janniche Huuse, flyttet til Bøler med min mann i 2014. Et utrolig fint sted å bo.
  Før flyttingen til Bøler, mens jeg studerte økonomi og lønn, bodde jeg i sentrum og var styremedlem der i flere år. Dette var, og er, noe jeg liker utrolig godt. Veldig lærerikt.

  Nå stiller jeg til valg som styremedlem i borettslaget igjen, etter å ha vært styremedlem i tre perioder. Før dette var jeg varamedlem i tre år.

  Det er én spesiell grunn til at jeg stiller til valg igjen, og det er borettslaget og dere som bor her.

  Jeg synes det er viktig at vi alle har det bra i området. Lytte til hva andre liker og ikke liker, hva en mener om forskjellige ting – både positivt og negativt.
  At en blir hørt.
  Fellesskapet.

  Alt dette er noe jeg setter utrolig høyt.

Det jeg har hatt ansvar for, er vaskeriet – at alt fungerer som det skal.

Uteområdet. Følge med på at det er i orden, og at alt er bra rundt oss.
Vernerunder, dugnad, opprydding.

Ellers bidrar jeg gjerne med alt jeg kan og det som trengs. Håper på 2 gode år til.

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

- Eivind Roger Lund

  Lang erfaring i borettslaget.
- Sissel Sanders

  Har vært med i styret siden 2006
  Som styremedlem ,varamedlem.
  Kan en god del om borettslaget.
- Sunniva Naomi Ulstrup

  I snart tre år har jeg bod i boretslaget, og trives veldig godt.
  Er utdannet innen mote og produksjon, og jobber i dag med second hand klær og reparasjoner. Jeg er løsningsorientert og enkel å samarbeide med.
  På fritiden klatre jeg aktivt både inne og ute, og har stor glede av å ha marka rett utenfor døra.
  Har vært vara det siste året og fått innblikk og erfaring i styres arbeid.
  Jeg ønsker å stille som vara et år til.

  Mvh Sunniva Naomi Ulstrup

Vedlegg

1. Nominasjon til styreleder for perioden 2025-2027.pdf

Årsrapport for generalforsamling 2025

Formålet med denne rapporten er å gi andelseierne innsikt i styrets arbeid, økonomi og planer fremover.

Generelle opplysninger om AL Bølerskogen Borettslag II

Borettslaget består av 340 andelsleiligheter.
AL Bølerskogen Borettslag II er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund, organisasjonsnummer 850311552, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer: 164 - 21

Borettslaget er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. AL Bølerskogen Borettslag II har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Vi bruker OBOS Eiendomsforvaltning AS som forretningsfører, i henhold til kontrakt.
Borettslagets revisor er BDO AS.

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Alexander Weiseth Gran	Styreleder
Anne Maria Røe	Styremedlem
Daniel Bjørstad	Styremedlem
Janniche Hillestad Huuse	Styremedlem
Nikolai Udnes Leth	Styremedlem
Sissel Sanders	Varamedlem
Sunniva Naomi Ulstrup	Varamedlem

Styrets arbeid

Styret har i perioden 2024-2025 jobbet med flere tunge saker og har avholdt 15 styremøter med et gjennomsnitt på cirka 3 timer møtetid.

Vi har forberedt en rekke sammenhengende vedlikeholdsprosjekter for å skaffe oss nok kunnskap og beslutningsgrunnlag, spesielt med tanke på nye EU-direktiver, og hvordan dette vil påvirke oss og vårt vedlikehold i fremtiden. Styret jobber svært godt sammen, og vi ønsker alle å gjøre det beste for borettslaget. Vi takker for tilliten andelseierne har vist ved å stemme på oss.

Kommunikasjon

Vi har nedskalert produksjonen av fysiske nyhetsbrev til et minimum og bruker nå nesten bare Vibbo, med unntak av enkelte skriv vi har lagt i postkasser, eller hvor vi har hengt disse på oppslagstavlene. Vi gjør sistnevnte fordi ikke alle beboere har logget inn på Vibbo ennå. Viktig informasjon, som f.eks. ventilasjonsrens, nytt parkeringssystem og bytte av parkeringsplasser er blitt skrevet ut og lagt i postkassene. Alle fysiske oppslag blir i tillegg lagt ut på Vibbo.

Vi ønsker å fortsette med å bruke Vibbo aktivt, da vi mener dette er en løsning som demokratiserer og tilgjengeliggjør informasjon til beboerne på en moderne og god måte. Vibbo er selvbetjent, og man kan som regel finne det man lurer på under ulike temaer, uten å måtte kontakte styret og vente på svar. Vi får likevel en del meldinger i innboksen som vi besvarer så fort vi kan.

Vedlikeholdsarbeid

Trær på uteområdene

Vi engasjerte Villskog Trepleie til å tilstandsvurdere alle store trær som kan falle mot fellesområder eller bygninger i 2023. Vi fikk en rapport som viste at de fleste trær er i god stand, men at et par burde felles. Vi felte som følge av anbefalingen to trær i februar 2024, og lot trevirket ligge igjen i skogen som mat for insekter. Noen beboere var bekymret for et annet tre ved Bølerskogen 17, og vi fikk fellingstillatelse fra Oslo kommune. Vi bestilte felling, men arboristen anbefalte oss å la treet stå, da det ikke var noen tegn til at dette kunne falle. Store trær regulerer dessuten vannet i bakken, og man kan få dreneringsproblemer om man fjerner dem. Vi lot derfor treet stå.

Oppmerking parkeringsplasser

Vi har merket om parkeringsområde øvre oppe ved Bølerskogen 21, da det viste seg at vinkelen på disse plassene ikke var optimal når veien blir smalere på vinterstid. Dette medførte at bileiere hadde vanskelig for å komme seg inn og ut av parkeringsplassene. Ny oppmerking var heldigvis en enkel affære, og vi benyttet A-merking til oppdraget. Plassene var avsperret kun en kort periode.

Isolering av varmerør i fyrhus

Vi har isolert varmerør i fyrhus. Dette har medført vesentlig lavere temperatur i fyrhuset. Høy temperatur er en sterk indikasjon på varmetap, men dette er nå redusert.

Generelt vedlikehold

Det er svært mange punkter vi kunne listet opp her, men mindre og generelt vedlikehold tas fortløpende og nevnes ikke spesifikt.

Leverandører og tjenestetilbud

TV og internett

Styret inngikk i 2023 ny avtale med Telia på Flex-avtale, som inkluderte bygging av fiber inn til alle leiligheter i 2024. Med unntak av noen få saker hvor beboere har vært misfornøyd med føringsvei og fagmessig utførelse, oppfatter styret at flertallet er fornøyd med den nye løsningen. Noen beboere har i oppstarten hatt problemer med tilgang til internett, riktig hastighet og problemer med TV-boksen. Vi har fått noen få henvendelser på dette, men ikke mange. Prisen på TV og internett har også blitt justert i felleskostnadene. Dette ble gjort for å gjenspeile de faktiske kostnadene og muliggjøre at dem som får internett refundert av arbeidsgiver, kan få korrekt refusjon.

Vaktmester

Vi bruker fortsatt Oppsal Vaktmestersentral (OVS), men har byttet ut vår faste vaktmester med en annen. Ny vaktmester heter Espen Larsen.

Vi har hatt møter med daglig leder i OVS for å oppdatere vaktmesters instruks og rutiner for en mer effektiv drift. Dette er noe vi vil se forbedringer på i 2025 og fremover, spesielt med tanke på skjøtsel av uteområder og vinterdrift som brøyting og strøing.

P-service

Styret hadde store problemer med å kommunisere med Norkontroll, og vi valgte derfor å avslutte avtalen. Vi ønsket dessuten å finne en leverandør med en digital, selvbetjent løsning for beboerne, så vi kunne avskaffe bruk av plastkort, som medførte mye administrasjon og feil bøtelegging. Disse kostet også en god del per stykk. Styret vurderte flere leverandører og landet på P-service, som kunne levere digital løsning, og de var samtidig rimelige. Vi vurderte også mer profesjonelle og kjente løsninger fra Apcoa, men disse var svært dyre, og vi ville ikke påføre dem som leier parkeringsplass av borettslaget disse kostnadene. Vi hadde en overgangsperiode i desember, hvor alle leietakere fikk tid til å opprette profil og legge inn skiltnummer. Med svært få unntak virker nå alle å være inne på den nye løsningen.

Andre leverandører

Vi benytter leverandører som OVS har utarbeidet gode avtaler med. Disse avtalene forhandles årlig av OVS på vegne av alle eierne (borettslag). Borettslaget har også egne leverandører. Per dags dato har borettslaget avtale med eller benytter følgende leverandører gjennom OVS:

- Brannalarmanlegg: Elotec
- Elektriker: Elektrikergruppen ved Daniel Gulaker
- Låsesmed: Certego, Låsesenteret
- Parkering: P-Service
- Renhold: Havfruen
- Rørlegger: Oslo Akershus Rørleggerbedrift.
- Skadedyr: Anticimex
- Spyling av rør: Akershus Miljø
- Strøm til felles lys, varme og varmtvann: Ustekveikja Energi
- Tak, takvindu og beslagsarbeider: Albretsen & Groshenning
- TV og Internett: Telia
- Vaskeri: DSI Systemer
- Ventilasjonsarbeider: Byggmester Eriksson & Kanalrens AS

Spesielle uforutsette hendelser

Bytte av hovedvannledning for Bølerskogen 11-19

Vann- og avløpsetaten avdekket lekkasje på hovedvannledningen til Bølerskogen 11-19, og borettslaget fikk pålegg om å utbedre lekkasjen. Vi benyttet TT-teknikk til dette oppdraget, og de tok det som totalentreprise. Vi valgte å bytte hele hovedvannledningen for samtidig å få konstatert tilstanden til godset på kobberrøret. Tilstanden var overraskende bra, og ved neste lekkasje andre steder kan det være mest fornuftig å punktreparere istedenfor å bytte hele ledningen, da denne vil holde i mange år fremover, om tilstanden er tilsvarende Bølerskogen 11-19.

Strømutfall i Bølerskogen 11-19

Strømmen gikk i Bølerskogen 11-19 9. november 2024, da en stikkledning fikk plutselig kortslutning. Elvias leverandør Omexom var raskt på stedet og fikk midlertidig koblet om strømmen mellom blokkene Bølerskogen 11-19 og Bølerskogen 1-9. Beboerne fikk tilbake strømmen etter noen timer. Omexom konstaterte at årsaken til feilen var en gjerdestolpe mellom vaskeriet og Bølerskogen 2-6, som var blitt slått rett ned i kabelen. Denne skaden har vært der i mange år, og den gangen rekkverket ble montert, ble det antagelig ikke gjennomført kabelpåvisning. Ved kabelen var det felles føring for nærvarmenettet, og det var også skade på isolasjon på et nærvarmerør. Elvia betalte for utbedring av skaden på kabelen, graving og asfaltering. Borettslaget måtte dekke skade på isolasjon på nærvarmerøret.

Beboeraktiviteter

Beboermøte

Vi hadde beboermøte høsten 2024. Det kom innspill fra en beboer om å kombinere beboermøte med generalforsamling, og det synes vi i styret var en god idé. I 2025 inviterer vi derfor til beboermøte i dagene mellom innkalling til generalforsamling er utsendt og den digitale avstemningen på Vibbo åpner. Beboerne som ønsker å diskutere sakene i innkallingen, kan dermed gjøre dette i beboermøtet, mens selve avstemningen vil foregå digitalt på Vibbo.

Dugnad

Vi avholder årlig dugnad på våren, innen 17.mai. Mange deltok på dugnaden også i 2024, og barna fikk is som belønning for deltakelse.
I tillegg til viktig opprydding etter vinteren og få det fint til sommerhalvåret, er dugnaden en sosial arena hvor man kan bli bedre kjent med naboene. Vi oppfordrer alle til å benytte muligheten. Bedre forhold med naboer bidrar til økt trygghet og generell trivsel. Det gjør det også enklere å ta kontakt om man f.eks. trenger hjelp til noe.

Dialog og forslag til innspill om forbedringer

Vi oppfordrer beboerne til å komme med innspill og spørsmål, for eksempel via Vibbo. Styret kan også kontaktes på epost bolerskogen2@styrerommet.no.
Vi minner om at alle i styret har tilgang til meldinger på Vibbo og eposter som sendes til oss.

Økonomisk oversikt

Kommentarer til årsregnskapet

Vi har hatt et relativt forutsigbart år regnskapsmessig, men siden vi ikke har kommet i gang med oppgradering av tekniske rom, er det overskudd i regnskapet. Vi overfører dette til oppsparte midler. 2024 var siste år med lik festeavgift som de 10 foregående år, og vi har fått 37% økning fra 2025, men dette har vi tidligere fått varsel om og dermed tatt med i budsjettet for 2025.

Budsjett for 2025

Vi har budsjettert i samråd med forretningsfører. Vi mener budsjettet er nøkternt, men at vi har medtatt nødvendig vedlikehold med kostnader iht. senere års erfaringer, samt at vi har medtatt de store økningene i offentlige utgifter som er varslet. Vi har valgt å budsjettere med tilnærmet null i bunnlinjen, da vi har en god del oppsparte midler som kan dekke uforutsette hendelser. Kommentarer til poster vi har endret på siden forrige budsjett:

- Vi har justert posten for VVS til å tilsvare regnskapet for 2024. Det er økende behov for å punktutbedre diverse lekkasjer som oppstår pga. anleggets alder. Vi har satt prosjektet med tekniske rom litt på pause som beskrevet i denne rapporten under

fremtidsplaner, og har derfor ikke satt opp budsjett for dette prosjektet da vi ikke enda vet de reelle kostnadene enda.
- Vi har økt posten på fyringsanlegget for å vedlikeholde elektroanlegget som fikk vannskader i 2024. Det er også noen skader på grunnmuren til fyrhuset som må utbedres samtidig med drenering.
- Vi har økt posten for ventilasjonsanlegg for å dekke kostnadene ved rens av alle avtrekkskanaler i borettslaget.
- Vi har økt posten elektro litt sammenlignet med regnskap 2024, for å sette av midler til diverse utelys som trenger oppgradering. Dette gjelder blant annet tilkobling av lys mellom Rema og Bølerskogen 14, lys ved vaskeri, og på diverse endevegger hvor gamle lysarmaturer er defekte.

Fremtidsplaner

Kartlegging og forbedring av sykkelparkering

Dette ble etterspurt på generalforsamlingen i 2024, og styret jobber med å vurdere behovet for å etablere bedre parkeringsmuligheter i form av nye sykkelhus. I mellomtiden har vi årlige sykkelopprydninger, hvor det blir fjernet store mengder sykler som ellers ville opptatt verdifull plass for andre med reelt behov for sykkelparkering.

Forprosjekt på elbil-ladeinfrastruktur

Generalforsamling 2024 stemte for å starte et forprosjekt med infrastruktur for elbil-ladere på alle borettslagets plasser. Vi har ikke glemt dette, og har tenkt å starte dette arbeidet så fort vi har fått endelig energirapport oversendt fra OBOS Prosjekt. Energibehovet til borettslaget i dag vil antagelig medføre behov for økt kapasitet på transformatoren som forsyner borettslaget. Hvor mye kapasitet det er behov for, vil forprosjektet identifisere, men hvor mye som kan frigis med energisparing, er også momenter energirapporten vil belyse. Vi har derfor avventet forprosjektet til vi har tallene fra energirapporten klare. Dette vil være viktig input til kapasitetsberegning, og vi ønsker å gjøre ting i riktig rekkefølge. Vi har forståelse for at ladeanlegg for elbil er ønskelig, men vi ønsker å gjøre et godt forarbeid før vi setter i gang med et slikt prosjekt, slik at vi får de beste løsningene og tenker helhetlig.

Drenering

Dårlig drenering er fortsatt et problem. Vi følger nøye med, siden vi vet at dette vil gjøre seg til kjenne igjen på våren og høsten, når bakken mettes med vann. Vi har svært gode erfaringer med TT-teknikk, og vi vil rådføre oss med dem om hvordan drenering rundt blokkene kan gjøres på en fremtidsrettet måte, hvor vi samtidig rehabiliterer evt. skader på betong og etterisolerer grunnmuren. I forbindelse med drenering vil busker og grøntområder måtte graves opp, og vi vil samtidig se på muligheter for etablering av bedre anlegg for barnevognparkering, parkering for elektrisk rullestol osv. i nærheten av inngangspartiene.

Skilting av parkeringsplasser

Vi har innhentet tilbud på dette, og det blir overraskende dyrt om vi skal etablere skilter som er holdbare og profesjonelt montert. Vi har derfor vurdert det slik at om vi skal etablere

ladeanlegg for elbiler, vil disse stolpene uansett ha nummerskilt, og da vil en midlertidig løsning være unødig bruk av fellesskapets midler. Vi mener også at så lenge det er nummer i asfalten, er dette uproblematisk på sommerstid. På vinterstid regner vi med at de aller fleste vet hvor de har sin parkeringsplass, ved å notere landemerker som trær og lignende. Pga. omgjøringen av parkeringsplasser i krysset var det noen forekomster av feilparkering, men fremover tror vi dette blir et mindre problem, når man har gjort seg kjent med plasseringen i sommerhalvåret.

Prosjekt med oppgradering av tekniske rom

Vi jobber fortsatt med prosjektet som omfatter rehabilitering av de tekniske rommene. Dette er nedslitte rom som det finnes ett av i hver blokk. I de tekniske rommene befinner det seg felles varmtvannsberedere, pumper og fordeling til radiatorkurser. Både rommene og dets tekniske anlegg er moden for total rehabilitering. Tidligere styrer hadde i utgangspunktet tenkt kun å bytte varmtvannsberedere, da disse var i mest kritisk tilstand med lekkasjer og oppnådd forventet levetid. Dette var i utgangspunktet riktig, men etter mer analyse og kartlegging viste det seg at det var fornuftig å gjennomføre totalrehabilitering av alle disse rommene, da flere bygningskomponenter må byttes om få år. Dette inkluderer blant annet å bytte dørene, som ikke er godkjente branndører, gulvbelegget, slukene, lys og annen elektro som sikringsskap og sikringer. Det er fornuftig å ta alt samtidig, så man unngår flere runder med større vedlikehold av disse rommene og anleggene.

Prosjektet har utviklet seg til å bli altfor omfattende for styret å håndtere alene, så vi engasjerte prosjekt og byggeledelse gjennom OBOS prosjekt, som startet kartlegging av dagens situasjon. En total rehabilitering av de tekniske rommene åpner også for å vurdere alternative energiløsninger som kan spare penger. Dette medførte behov for et bedre beslutningsgrunnlag, slik at vi kunne jobbe videre med beste løsning. Vi bestilte derfor en energikartlegging og fikk rapporten i januar 2025. Energikartleggingen var 50% dekket av Enova, mens resten nå ikke lenger er dekket av Oslo kommune. Borettslaget måtte derfor dekke 50% av kostnaden for energikartleggingen. Energirapporten viser at vi har store varmetap fra ventilasjon, men også fra andre bygningskomponenter som likevel skal byttes om få år, f.eks. vinduer og balkongdører. Etterisolering av tak vil også relativt enkelt bidra til å redusere energitapet ytterligere. Her kan vi oppnå mye energibesparelse via fremtidig vedlikehold.
Siden radiatoranlegget vårt må byttes om noen år, har OBOS prosjekt også sett på alternative energiløsninger som bergvarme, som p.t. dekkes delvis av Enova. Bergvarme kan redusere vårt energibehov i svært stor grad, men et slikt anlegg kommer også med store inngrep i uteområder i form av borehull, og skal man oppnå full uttelling, må man bytte ut hele radiatoranlegget i borettslaget med et lavtemperaturanlegg for å oppnå den høyeste effektiviteten. I fremtiden vil man uansett måtte bytte ut anlegget, så dette i seg selv er ikke noe som taler mot bergvarme. Innvendingene er svært høy investeringskostnad, hvor lønnsomheten, og derav nedbetalingstiden på lån, varierer i stor grad med strømprisen. Enova kan bidra med en stor del av investeringen, men strømprisen vil likevel gi store utslag i nedbetalingstid på resterende lån. Styret har sett på energitap via ventilasjon som viktig å utforske videre, da det er her vi har mest varmetap i dag ifølge energirapporten. Vi vet også at ingen varme i ventilasjonen blir gjenvunnet, da vi har gammeldags naturlig avtrekk. Vi har derfor bedt energirådgiverne i OBOS se videre på hvordan vi kan få redusert varmetap fra ventilasjon og samtidig bedre inneklimaet, som vi vet mange boliger har problemer med i dag. Dette gjelder dårlig avtrekk, fukt og muggproblemer. Når vi har fått en oppdatert rapport

hvor dette også er analysert og simulert, kan vi komme tilbake via generalforsamling for valg av en helhetlig løsning gjennom avstemming.
Vi er nødt til å foreta oss noe med både vinduer, balkongdører og varmeanlegg, da dette påvirker vår energikarakter. Som mange sikkert har fått med seg, vil det komme nye energikrav fra EU til eksisterende bygninger, men innføringen av disse i Norge, og hvordan det vil påvirke krav til eldre boliger, har regjeringen satt på pause til etter valget, og vi i styret mener derfor at borettslaget også bør vente med videre valg av løsning, da energikrav og strømpris vil få en direkte konsekvens på lønnsomhet og nedbetalingstid på lån for å finansiere vedlikeholdet. Når vi vet mer om dette, vil vi gjenoppta arbeidet med å velge løsningen som skal fremlegges i generalforsamling.

Vinduer og balkongdører, ventilasjon

Som nevnt i avsnittet over er det behov for å bytte vinduer og balkongdører, da disse nærmer seg forventet levetid. Kjellervinduene har passert sin levetid.

Vi har byttet flere enkeltvinduer i boligene i 2024 som følge av råte, og noen som følge av punktert glass. Vi bytter ikke vinduer av estetiske årsaker, da vi mener disse kan vente til felles utskiftning. I årene fremover vil behovet bli økende, og vi vil få en bedre pris og helhetlig løsning om alle vinduer byttes samtidig, og vi kombinerer dette med helhetlige løsninger. Dette handler også om garantitid på de vinduer som byttes, og å få samlet takten på vedlikehold av vinduer.

Alle vinduer som er byttet de siste årene, vil være gjenstand for ombrukskartlegging ved et slikt prosjekt.

Ved å bytte vinduer vil vi få mindre varmetap og redusere behovet for oppvarming. Det vil også kunne gi bedre komfort i form av bedre isolering mot støy og mindre trekk fra kaldras. Nye vinduer vil derimot ikke gi nevneverdig forbedring i inneklima uten at vi samtidig ser på løsninger for ventilasjon, som vil redusere eller eliminere behovet for lufting med store varmetap. Mange beboere har i dag vinduer i luftestilling pga. dårlig inneklima, eller man må sjokklufte ofte om flere oppholder seg i boligen. Vi ønsker derfor å se på en løsning med kombinasjon av nye vinduer og etablering av mekanisk ventilasjon med varmegjenvinning, som vil kunne løse problemet med dårlig inneklima og høyt varmetap. Hvilke løsninger vi lander på, og hvilke valg som skal fremlegges for generalforsamling, avhenger av oppdatert energirapport hvor denne kombinasjonen er simulert, og hvor tiltaket er kalkulert i sammenheng med strømpris og investeringskostnad. Dette kan være et alternativ til å investere i bergvarme og varmepumpe, som vil gi enorme inngrep i uteområder og boliger. Vi understreker at styret kun vil gjennomføre kunnskapsbaserte tiltak, og vi vil derfor vente på analysen fra energirapporten før vi jobber videre med saken.

Ytterdører og låsesystemer

Dørmiljøene våre er veldig slitt etter daglig bruk over mange år. Mange beboere kontakter oss fordi inngangsdøren ikke går i lås, kan dras opp eller står skjevt på rammen. Flere steder sliter vaktmester med å vedlikeholde, og låsesmeder får ikke reparert dørene på en holdbar måte.
Nøkkelsystemet vi bruker, er også gått ut på dato, og lisensen til nøkkelsystemet er utløpt. Dette er ikke akseptabelt, og vi er mer utsatt for innbrudd i boder og boliger med et så

gammelt og lite sikkert dørmiljø. Styret jobber med å finne leverandører av moderne og sikre dørmiljøer med dørautomatikk og sikker adgangskontroll, for utskifting i nær fremtid. I mellomtiden, før vi får byttet dørene, ber vi alle beboere om å etterse at inngangsdørene går i lås, og kontakte vaktmester om de står åpne eller ikke lar seg låse. Vaktmester er godt kjent med problemstillingen og vil forsøke å justere dørene så godt det er mulig.

Liste over utført vedlikehold senere år

- 2024: Byttet hovedvannledning til Bølerskogen 11-19
- 2024: Installering av fiber (FTTH)
- 2024: Isolering av varmerør i fyrhus
- 2023: Asfaltering og oppmerking av alle parkeringsplasser
- 2016: Rehabilitering balkonger
- 2015: Rør- og våtromsrehabilitering
- 2009: Oppgradering vaskeri - nye maskiner
- 2009: Rehabilitering tak
- 2009: Oppgradering lekeplass
- 2005: Rehabilitering av varmtvannsanlegg (utskiftning av rør mellom blokker og inn til kjellere, nye termostater i leiligheter).

AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II
ORG.NR. 850 311 552, KUNDENR. 1263

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**9 279 350**	**9 091 930**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 908 791	1 610 196
Økning annen langsiktig gjeld		0	61 547 883
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 507 082	-63 168 195
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		229 002	197 536
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**630 710**	**187 420**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**9 910 060**	**9 279 350**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	10 792 197	11 109 435
Kortsiktig gjeld	-882 137	-1 830 085
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**9 910 060**	**9 279 350**

AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II
ORG.NR. 850 311 552, KUNDENR. 1263

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	20 630 741	19 077 488	20 642 000	22 047 000
Andre inntekter	3	51 661	45 079	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**20 682 402**	**19 122 567**	**20 683 000**	**22 077 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-60 912	-56 400	-56 400	-63 000
Styrehonorar	5	-432 000	-400 000	-400 000	-446 000
Revisjonshonorar	6	-25 102	-26 906	-30 000	-31 000
Forretningsførerhonorar		-511 493	-486 425	-516 000	-542 000
Konsulenthonorar	7	-215 825	-66 895	-150 000	-150 000
Drift og vedlikehold	8	-2 386 865	-2 218 891	-5 065 000	-2 930 000
Forsikringer		-626 105	-554 993	-611 000	-733 000
Festeavgift		-552 852	-552 852	-730 000	-730 000
Kommunale avgifter	9	-3 133 372	-2 667 647	-3 116 350	-3 572 000
Kostnader sameie	21	-229 818	-512 958	-513 000	-513 000
Energi/fyring	10	-3 504 907	-4 243 699	-3 785 000	-3 785 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 474 868	-1 352 582	-1 465 000	-1 600 000
Andre driftskostnader	11	-2 626 993	-1 788 588	-1 841 300	-2 226 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-15 781 112**	**-14 928 835**	**-18 279 050**	**-17 321 000**
DRIFTSRESULTAT		**4 901 291**	**4 193 732**	**2 403 950**	**4 756 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	321 431	242 186	0	0
Finanskostnader	13	-3 313 931	-2 825 722	-3 237 000	-3 233 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 992 500**	**-2 583 536**	**-3 237 000**	**-3 233 000**
ÅRSRESULTAT		**1 908 791**	**1 610 196**	**-833 050**	**1 523 000**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 908 791	1 610 196		

AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II
ORG.NR. 850 311 552, KUNDENR. 1263

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	33 388 348	33 388 348
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	123 415	352 417
Andre varige driftsmidler	15	4 200	4 200
Aksjer og andeler	16	150	150
SUM ANLEGGSMIDLER		**33 516 112**	**33 745 114**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		51 607	41 057
Forskuddsbetalte kostnader		409 337	371 997
Driftskonto OBOS-banken		1 569 200	2 285 464
Sparekonto OBOS-banken		8 762 054	8 410 917
SUM OMLØPSMIDLER		**10 792 197**	**11 109 435**
SUM EIENDELER		**44 308 310**	**44 854 549**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 342 * 100		34 200	34 200
Udekket tap	17	-17 434 745	-19 343 536
SUM EGENKAPITAL		**-17 400 545**	**-19 309 336**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	58 563 118	60 070 200
Borettsinnskudd	19	2 263 600	2 263 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		**60 826 718**	**62 333 800**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		409 599	350 613
Leverandørgjeld		454 650	1 064 375
Påløpte renter		17 888	287 591
Påløpte avdrag		0	127 506
SUM KORTSIKTIG GJELD		**882 137**	**1 830 085**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**44 308 310**	**44 854 549**
Pantstillelse	20	97 881 800	97 881 800
Garantiansvar	21	1 941 957	2 787 221

Oslo, 21.03.2025
Styret i AL Bølerskogen Borettslag II

Alexander Gran/s/ Janniche Huuse/s/ Daniel Bjørstad/s/

Anne Maria Røe/s/ Nikolai Udnes Leth/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	17 843 069
Felleskostnader	1 619 856
Trappevask	481 267
Kollektiv bredbånd	362 989
Parkering leie	309 760
Parkering bruksrett	13 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**20 630 741**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Viderefakturert beboere for snømåking av balkong	4 000
Opprydding kundereskontro	9
Andre inntekter, korreksjoner	10
Kortterminal	47 642
SUM ANDRE INNTEKTER	**51 661**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-60 912
SUM PERSONALKOSTNADER	**-60 912**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 432 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 20 084, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 25 102.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand, OBOS BBL Advokatene i OBOS	-44 688
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 778
OBOS Prosjekt, vedlikeholdsmodul	-517
Ødegård og Lund AS	-8 344
Opak AS	-147 500
SUM KONSULENTHONORAR	**-215 825**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Byggmmester Eriksson & Kanalrens AS	-134 384
Utskiftning av teknisk rom	-57 500
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-191 884**
Drift/vedlikehold bygninger	-411 610
Drift/vedlikehold VVS	-1 251 872
Drift/vedlikehold elektro	-70 189
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-128 798
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-39 900
Drift/vedlikehold brannsikring	-103 335
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-122 666
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-15 846
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-30 766
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 386 865**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-2 238 010
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-895 091
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 133 372**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-3 463 950
Olje	-40 957
SUM ENERGI / FYRING	**-3 504 907**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 500
Container	-60 001
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 461
Håndverktøy	-29 428
Annet driftsmateriale	-3 064
Lyspærer og sikringer	-5 350
Vaktmestertjenester	-1 972 185
Renhold ved firmaer	-462 117
Andre fremmede tjenester	-22 174
Kontor- og datarekvisita	-170
Trykksaker	-2 604
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-20 084
Andre kontorkostnader	-56
Porto	-2 400
Kontingenter	-900
Bank- og kortgebyr	-9 126
Velferdskostnader	-13 872
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 626 993**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	317 255
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 043
Andel renteinntekter, Oppsal vaktmestersentral	1 134
SUM FINANSINNTEKTER	**321 431**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-3 313 347
Renter på leverandørgjeld	-267
Andel rentekostnader, Oppsal vaktmestersentral	-317
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 313 931**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi	11 952 894
Kostpris/Bokf.verdi	21 435 453
SUM BYGNINGER	**33 388 348**

Gnr.164/bnr.21
Tomten er festet av Oslo kommune i 90 år fra 1958.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjeanlegg		
Kostpris	4 200	
		4 200
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**4 200**

NOTE: 16
AKSJER OG ANDELER
Selskapet eier andel i Bøler Samfunnshus. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.
Antall andeler: 1. Balanseført verdi: kr 150.
Den samlede andelskapital i Bøler Samfunnshus er ukjent.

NOTE: 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-banken(lån 1)		
Lånet er et annuitetslån med flytendel rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 17 år.		
g 2023	-9931306	
Nedbetalt tidligere	346 902	
Nedbetalt i år	364 620	
		-9 219 784
Obos-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytendel rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 24 år.		
Opprinnelig 2023	-51 616 577	
Nedbetalt tidligere	1 130 781	
Nedbetalt i år	1 142 462	
		-49 343 334
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-58 563 118**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-2 247 800
Opprinnelig 2018	-15 800
TOTALT	**-2 263 600**

NOTE: 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 263 600
Pantelån	58 563 118
TOTALT	**60 826 718**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	33 388 348
TOTALT	**33 388 348**

NOTE: 21
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 8,46 % av Oppsal vakstmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Oppsal vaktmestersentral. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Oppsal vaktmestersentral, og utgjør kr 1 941 957.

Selskapets andel i Oppsal vaktmestersentral vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Oppsal vaktmestersentral er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultatet og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: D5V7F-CSDD8-WEXGY-451KD-AP0AM-CYE2D

Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Styret fremmer forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

Hva går ordningen ut på?
IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene
Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne
Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?
Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?
IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader
AL Bølerskogen Borettslag II må betale pt. kr 32 500,- inkl. mva. i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 10 000,- og maksimum kr 20 000,- inkl. mva.
pr. lån. Tilknytning av lån nr. 2 til eksisterende avtale om IN-avtale, Pris 26 500,- Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Styrets vurdering
Styret kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Andelseiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen i AL Bølerskogen Borettslag II vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Vedtak:

Generalforsamlingen i AL Bølerskogen Borettslag II vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Nominasjon til styreleder for perioden 2025-2027

Alexander Weiseth Gran
Utmarkveien 10

Jeg stiller til gjenvalg som styreleder etter to år i vervet. Jeg mener kontinuitet er viktig, og i denne perioden har jeg opparbeidet solid innsikt i borettslagets behov og ledet flere viktige prosjekter som sikrer både nødvendig vedlikehold, utvikling og økonomisk stabilitet.

GJENNOMFØRTE TILTAK OG RESULTATER

-Vedlikeholdsplanlegging: Kartlagt borettslagets vedlikeholdsbehov i samarbeid med OPAK, noe som har resultert i en 10-årig vedlikeholdsplan for mer strukturert og rettidig vedlikehold.

-Effektivisering av vaktmestertjenesten: Byttet ut en vaktmester som ikke fungerte optimalt og oppdatert vaktmesterinstruksen i samarbeid med OVS for å sikre bedre drift.

-Energikartlegging: Initiert en gjennomgang av energibruken via OBOS prosjekt, som har gitt oss verdifull innsikt i lønnsomme tiltak og hvilke investeringer som ville vært unødvendig kostbare.

-Vedlikeholdsprosjekter: Påbegynt planlegging av nødvendige tiltak som utskifting av vinduer og balkongdører, oppgradering av parkeringsplassene med ny asfalt og oppmerking, samt sikring av trær i samarbeid med arborist. Dette førte til felling av tre trær som utgjorde en risiko for skade på bygninger og fellesområder.

-Moderne infrastruktur: Ledet arbeidet med en ny TV- og internettavtale, som resulterte i installasjon av nytt fibernett og en mer moderne og stabil tilkobling.

-Rensing av alle ventilasjonskanaler i borettslaget, som gir bedre inneklima og samtidig gir styret oversikt over alle feil på ventilasjonsanlegget.

ØKONOMISK STYRING

En viktig del av styrelederververvet er ansvarlig økonomistyring. Med økte offentlige utgifter, finanskostnader og vedlikeholdsbehov har jeg hatt stort fokus på en sunn økonomi. Sammen med styret har jeg sørget for en fornuftig pengebruk og begrenset økningen av felleskostnadene til det absolutt nødvendige.

HMS

Jeg og styret har hatt høyt fokus på HMS og jeg har etablert rutine med månedlige vernerunder hvor vi har oppdaget stort og smått av HMS-relaterte problemer.

MÅL FOR NESTE PERIODE (2025-2027)

-Oppstart av prosjektet for utskifting av vinduer og balkongdører.

-Bytte av utslitte inngangsdører til moderne, sikre dører med nytt låssystem, noe som vil øke sikkerheten og redusere fremtidige vedlikeholdskostnader.

-Oppstart av dreneringsarbeider og videre forskjønning av uteområdene.

-Oppfølging av elbil-ladeanleggsprosjektet, som har vært avventet i påvente av energikartlegging.

-Kartlegging og forbedring av sykkelparkering, som ble etterspurt på generalforsamlingen i 2024.

HVORFOR JEG STILLER TIL GJENVALG

Jeg ønsker å fortsette arbeidet med å sikre et trygt, velholdt og velfungerende borettslag. Med min erfaring som koordinator og tekniker for komplekse byggeprosjekter, samt min gode dialog med vaktmestersentralen, er jeg godt rustet til å videreføre utviklingen av borettslaget på en ansvarlig og effektiv måte. Jeg brenner for styrearbeid og et godt bomiljø og håper på fornyet tillit i to nye år.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 8.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 11.04.25
Selskapsnummer: 1263 **Selskapsnavn:** AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av møteleder

Dan Dokken velges

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Valg av protokollvitner

Lotte Ostorp og Inga-Lise Nordlys velges

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 446.000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Generalforsamlingen i AL Bølerskogen Borettslag II vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Legge ned fellesvaskeriet

Generalforsamlingen vedtar å starte en styrt avvikling av borettslagets fellesvaskeri, ved at det ikke investeres i nye maskiner eller reparasjoner. Vaskeriet vil avvikles helt når alle maskiner er ute av drift eller når inntektene faller under de ordinære driftskostnadene

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Støtte til Bobos Pizzas 40-årsjubileum

Generalforsamlingen vedtar å bevilge kr. 2500 til støtte for Bobos Pizzas 40-årsjubileum.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Alexander Weiseth Gran

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Anne Maria Røe
- [ ] Janniche Hillestad Huuse

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Eivind Roger Lund
- [ ] Sissel Sanders
- [ ] Sunniva Naomi Ulstrup

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II

Organisasjonsnummer: 850311552
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 8. april kl. 11:00 til 11. april kl. 11:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 135.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **108**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **27**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Styrets innstilling
Dan Dokken (OBOS) foreslås

> **Forslag til vedtak:**
> Dan Dokken velges
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **106**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **29**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Lotte Ostorp og Inga-Lise Nordlys foreslåes til å signere protokollen

> **Forslag til vedtak:**
> Lotte Ostorp og Inga-Lise Nordlys velges
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **104**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **31**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling
Styrets årsrapport er vedlagt som eget dokument for å beholde formatering.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **96**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **39**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 446.000.

Styrets innstilling
Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 446.000. Dette en indeksregulert sum på **3.24 %** ift 2024 hvor honoraret ble satt til kr 432.000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 446.000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **85**
Antall stemmer mot vedtaket: **13**
Antall blanke stemmer: **37**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Styret fremmer forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

Hva går ordningen ut på?
IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene
Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre

ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader

AL Bølerskogen Borettslag II må betale pt. kr 32 500,- inkl. mva. i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 10 000,- og maksimum kr 20 000,- inkl. mva. pr. lån. Tilknytning av lån nr. 2 til eksisterende avtale om IN-avtale, Pris 26 500,- Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Styrets vurdering

Styret kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Andelseiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

Styrets innstilling
Styret kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Andelseiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden, forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling. De andelseiere som ikke ønsker å benytte seg av ordningen trenger ikke foreta seg noe, og felleskostnader og fellesgjeld vil forbli uforandret for disse.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen i AL Bølerskogen Borettslag II vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **73**
Antall stemmer mot vedtaket: **21**
Antall blanke stemmer: **41**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Legge ned fellesvaskeriet

Styret foreslår å avvikle borettslagets fellesvaskeri.
Bakgrunnen for dette er følgende:

- Kostnadene for vaskeriet er høye, og dagens prisnivå dekker ikke utgiftene.
- Inntektene fra vaskeriet er fallende, og en prisøkning på 100% vil være nødvendig for å gå i null. Dette vil ikke være en bærekraftig løsning da det vil gjøre tilbudet for dyrt for de fleste beboere. En vask vil feks komme til å koste minimum 50kr. Dagens pris er 25kr. Vi antar at en dobling av priser vil medføre videre nedgang i inntekter da de færreste ønsker å bruke vaskeriet med dette prisnivået. Skal vi beholde dagens priser må vaskeriet dermed subsidieres ettersom det ikke bærer egne kostnader.
- Det er en stor vaskemaskin som allerede er defekt og som må byttes. Det koster 111.000kr. Vi estimerer at flere maskiner må byttes i nær fremtid mtp driftstid. Betalingsterminalen må også byttes om denne går i stykker, og det koster ca 100.000kr for et tilsvarende system.

Styret mener dette ikke er forsvarlig å bruke så mye penger på et tilbud som er så lite inntektsbringende og foreslår dermed å legge det ned. For å sikre en mest mulig økonomisk fornuftig avvikling foreslår styret en styrt nedleggelse, hvor maskiner som går i stykker ikke repareres eller erstattes. Vaskeriet vil avvikles helt når alle maskiner er ute av drift eller når inntektene faller under de ordinære driftskostnadene (strøm).

Salg av nyere maskiner
Tørkeskap og andre maskiner som er i god stand kan selges for å dekke inn noe av tapet etter at driften er avviklet.

Styrets innstilling
Generalforsamlingen vedtar å starte en styrt avvikling av borettslagets fellesvaskeri, ved at det ikke investeres i nye maskiner eller reparasjoner. Vaskeriet vil avvikles helt når alle maskiner er ute av drift eller når inntektene faller under de ordinære driftskostnadene.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar å starte en styrt avvikling av borettslagets fellesvaskeri, ved at det ikke investeres i nye maskiner eller reparasjoner. Vaskeriet vil avvikles helt når alle maskiner er ute av drift eller når inntektene faller under de ordinære driftskostnadene
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **77**
Antall stemmer mot vedtaket: **30**
Antall blanke stemmer: **28**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Støtte til Bobos Pizzas 40-årsjubileum

Bobos Pizza på Bøler feirer 40 år i mai 2025, og det er planlagt et større arrangement for å markere jubileet. Feiringen vil finne sted mellom biblioteket og samfunnshuset og inkluderer underholdning fra lokale artister, som stiller opp gratis. Flere hundre personer, inkludert tidligere beboere, er forventet å delta.

Arrangementskomiteen har allerede sikret deler av finansieringen gjennom støtte fra næringslivet, men mangler fortsatt midler til scene, lyd, lys og teknisk utstyr. De søker derfor borettslag og sameier på Bøler om en støtte på kr. 2500 for å dekke resterende kostnader. Eventuelt overskudd fra arrangementet vil bli donert til «Gateteam Oslo» for å hjelpe trengende i byen.

Styrets vurdering:

Styret anser dette som et positivt tiltak som bidrar til nærmiljøet og fellesskapet på Bøler. Bobos Pizza har vært en del av lokalmiljøet i 40 år og har hatt stor betydning for beboerne. Arrangementet er godt planlagt, har bred støtte og vil skape en hyggelig markering for både gamle og nye beboere.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at borettslaget bevilger kr. 2500 til arrangementet.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar å bevilge kr. 2500 til støtte for Bobos Pizzas 40-årsjubileum.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **93**
Antall stemmer mot vedtaket: **11**
Antall blanke stemmer: **31**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Alexander Weiseth Gran (78 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Alexander Weiseth Gran

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:

Janniche Hillestad Huuse (80 stemmer)
Anne Maria Røe (78 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Janniche Hillestad Huuse
Anne Maria Røe

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Sissel Sanders (62 stemmer)
Sunniva Naomi Ulstrup (48 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Eivind Roger Lund
Sissel Sanders
Sunniva Naomi Ulstrup

Vedtekter

for Bølerskogen Borettslag II (org.nr. 850 311 552)
vedtatt på ordinær generalforsamling 9. mai 2006.
Sist endret på ekstraordinær generalforsamling 16.12.25

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Bølerskogen Borettslag II er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor
Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved ethvert eierskifte må erverver godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap. 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erverver som bruker, må melding om dette komme frem til erverver senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom frem til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erverver har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erverver har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett
Forkjøpsrett gjelder ikke i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Borett
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseier kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseier skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruk av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruk av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseier overlate bruk av hele boligen dersom:
- andelseier selv eller en person som nevnt i brl. § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruk av hele boligen for opp til tre år,

- andelseier er en juridisk person,
- andelseier skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseiers ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseier eller ektefelle,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom bruker ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal bruker regnes som godkjent.

(3) Andelseiere som bor i boligen selv, kan overlate bruk av deler av boligen til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruk reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandling og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1(3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2): Forandringer som skjer i strid med de til enhver gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningsmessige konstruksjoner, sluk, felles rør og luftekanaler, eksteriør og annet som omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar, samt oppsetting av utvendige radio- og TV-antenner, paraboler, markiser mv. er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(3): Det er ikke tillatt å montere mekanisk avtrekksvifte til veggventil eller felles luftekanaler fra bad og kjøkken, da det skaper ubalanse i avtrekkssystemet, og kan spre matos til naboleiligheter. Veggventiler og ventilasjonsåpninger til felles luftekanaler fra kjøkken og bad skal ikke forblendes eller på annen måte tettes.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, kraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske

ledninger med tilbehør, varmekabler, låser, nøkler, inventar, innvendige flater (tak, vegger og gulv), overflatevedlikehold av balkonger/terrasser, sanitærutstyr inklusive vannklosett, vasker, installasjoner (slik som oppvaskmaskiner/vaskemaskiner), brannslukkingsutstyr. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør som ikke omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt, kraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, låser, nøkler, inventar, sanitærutstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, installasjoner (slik som oppvaskmaskiner/vaskemaskiner), brannslukkingsutstyr, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseier har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseier er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

(7) Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor andelseiers bruksenhet eller i utstyr som ligger under andelseiers vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av andelseier.

(8) Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(9) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseier.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger

som er bygd inn i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter likevel varmekabler som er originalt installert i stedet for vannbåren varme. Borettslaget har også vedlikeholdsplikt for originalt installerte ventilasjonsavtrekk. Andelseier har ansvar for renhold av ventilasjonsavtrekket.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseier misligholder sine plikter, jf. brl. §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller sine plikter, jf. brl. § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnader etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter brl. § 5-19, med tilslutning fra de berørte andelseiere .

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2(6).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. brl. § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseiers eller brukers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseiers eller brukers eller dennes husstands oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, jf. brl. §§ 5-9 og 5-23, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse overfor andelseier, jf. brl. § 5-23, kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 styremedlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år hvis ikke annet blir bestemt av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. brl. § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning, eller
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

8-5 Valgkomité
(1) Formål: Valgkomiteen skal forberede valg av styrets medlemmer og eventuelt innstille på godtgjørelse til tillitsvalgte.
(2) Sammensetning: Valgkomiteen består av tre medlemmer valgt av generalforsamlingen for ett år. Generalforsamlingen velger én av medlemmene som leder.
(3) Arbeidsform: Komiteen skal innhente forslag på kandidater, eventuelt gjennomføre samtaler med aktuelle kandidater, og avgi sin innstilling til styrevalg og eventuelle godtgjørelser. Innstillingen skal foreligge senest seks uker før ordinær generalforsamling.
(4) Valgbarhet: Sittende styremedlemmer kan ikke være medlem av valgkomiteen. Medlemmer av valgkomiteen kan selv stille som kandidater til valg, men må i så fall tre ut av komiteen.
(5) Taushetsplikt: Valgkomiteen skal utføre sitt arbeid i samsvar med god praksis og har taushetsplikt om personsensitive forhold de blir kjent med i sitt arbeid.
(6) Honorar: Valgkomiteen fremmer forslag om komitéens honorar for generalforsamlingen.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Eventuelt valg av revisor
- Eventuelt behandling av budsjett
- Fastsetting av godtgjørelse til styremedlemmer
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere av bolig har rett til å være til stede og til å uttale seg. Hver andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styreleder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møteleder skal sørge for at det føres protokoll over alle saker som blir behandlet i generalforsamlingen, og alle vedtak som blir gjort der.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har allikevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandling eller avgjørelse av noe spørsmål der medlemmet eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter brl. §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslagsloven

11-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslagsloven
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i borettslagsloven.

HUSORDENSREGLER FOR BØLERSKOGEN BORETTSLAG II

1. Formål

Formålet med husordensreglene er å skape et best mulig bomiljø for beboerne og sikre en god forvaltning av borettslagets ressurser.

2. Andelseiers meldeplikt om skade, feil eller mangler

Dersom andelseier/beboer oppdager skade, feil eller mangler han ikke mener at han er forpliktet til å utbedre, plikter han straks å kontakte styret**,** vaktmester eller forretningsfører

3. Beboers ansvar for å bruke leiligheten slik at det ikke er til sjenanse for naboene

Andelseier/beboer må alltid sørge for at leiligheten brukes slik at det ikke er til sjenanse for naboene. Lufting av leiligheter skal skje gjennom vinduer og ikke gjennom oppgangens inngangsdør.

Det skal være nattero mellom kl. 23.00 og 07.00. (Eksempelvis skal det ikke spilles høy og sjenerende musikk eller brukes vaskemaskin/tørketrommel/husholdningsmaskiner i dette tidsrommet.) Håndverksarbeid som er til sjenanse for de andre beboerne (f.eks. boring eller banking i vegger o.l.) må ikke utføres etter kl. 20.00 på hverdager, etter kl. 16.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være ro.
I juli gjelder følgende tider: Hverdager kl 09.00 – 20.00, lørdag 09.00 – 16.00, søndag skal det være helst stille. Ved selskapeligheter skal naboer varsles, og oppslag henges opp slik at oppgangen og tilstøtende oppganger blir orientert i god tid.

Musikk- og sangundervisning kan bare drives etter avtale med styret. Svært støyende instrumenter som trommer og lignende er ikke tillatt, med mindre dette er godkjent fra naboer i samme oppgang. Dersom en plages av støy fra naboleilighet, bør andelseier/beboer i utgangspunktet selv ta kontakt med de som er i den leiligheten hvor støyen kommer fra.

4. Andelseiers ansvar for inventar i leilighet

Andelseier/beboer er ansvarlig for enhver skade på fast inventar i leiligheten. Knuses ruter i leiligheten må andelseier/beboer straks sørge for at ny rute settes inn for egen regning. Andelseiers/beboers ansvar gjelder uavhengig av hvem som har forvoldt skaden.

5. Andelseiers ansvar for å hindre tilstopping av rør, sluk, WC og lekkasjer

Andelseier/beboer må sørge for at vasker, rør**,** sluk og WC ikke tilstoppes. Andelseier/beboer plikter å sørge for at kraner ikke lekker. Skade som uaktsomt forårsakes av vann som renner ned gjennom etasjene må i sin helhet erstattes av leieren. Dersom skade oppstår må vaktmester varsles straks.

6. Plikt til å melde fra om veggdyr/skadedyr i leilighet

Dersom det oppdages veggdyr/**s**kadedy**r** i leiligheten skal styret eller vaktmester straks varsles. Andelseier/beboer må øyeblikkelig sørge for forskriftsmessig utryddelse av veggdyrene/skadedyrene.

7. Bruk av balkong m.v

Banking, risting eller børsting av sengeklær, tepper, puter, tøy eller lignende fra balkong eller vindu er forbudt. Det skal ikke henges opp klær**,** sengetøy og andre gjenstander eller oppbevare gjenstander på balkonger, dersom dette er synlig fra vei eller gate.

Bruk av gassgrill er ikke tillatt på balkongene i 1.-4. etasje. På grunn av større balkong kan gassgrill benyttes av beboere i 5. etasje, forutsatt at man følger regler mht. oppbevaring av gassbeholder og påkrevd avstand til brennbart materiale. Bruk av kullgrill på balkonger er ikke tillatt i noen tilfeller.

8. Oppføring av skilt, markise, antenner m.m.

Det må ikke settes opp skilter, markiser, (parabol)antenner, flaggstenger o.l. uten styrets samtykke og anvisning. Ved montering av markiser skal fargekoder fastsatt av borettslaget benyttes. Det må heller ikke foretas andre endringer på fasaden uten samtykke.

9. Plassering av barnevogner m.m. i oppgang/kjeller/sykkelbod/inngangsparti

Det er anledning til å sette barnevogner i kjellerhalsen under trappen. Rullatorer, rullestoler og hjelpemidler for handikappede kan plasseres ved inngangspartiet dersom de ikke hindrer fri ferdsel.

Det må ikke settes andre gjenstander av noen art i trappe- og kjellerganger. Andelseier/beboer plikter straks å fjerne gjenstander på oppfordring fra styret eller vaktmester. Følges ikke oppfordringen, vil gjenstandene bli fjernet for eiers regning. Sykkelboder skal ikke brukes til oppbevaring av andre ting i enn sykler, ski, sparkstøttinger eller lignende.

Styret kan etter søknad gi dispensasjon fra ovenstående bestemmelser i dette punkt. Gjenstander hensatt på fellesarealer med særlig skadepotensial ved brann, som bildekk, brann- og eksplosjonsfarlige væsker, gassbeholdere og lignende, eller gjenstander som blokkerer rømningsveier, fjernes for eiers regning øyeblikkelig og uten varsel.

10. Forbud mot røyking og bruk av åpen ild i oppgang, kjeller m.v.

Røyking eller bruk av åpen ild, som f.eks. levende lys, er forbudt i oppgang, kjeller og boder. Enhver må sørge for at lys slukkes og dører låses når kjeller forlates. Av hensyn til brannforskriftene må bodene til enhver tid holdes rene og i orden.

11. Ansvar for at trapper og kjellerganger ikke tilsøles

Alle beboere har til enhver tid ansvar for at trapper og kjellerganger ikke tilsøles.

12. Framleie av leilighet/bruksoverlating

Bruksoverlating skal i alle tilfeller søkes hos og godkjennes av styret. Søknad skjer fortrinnsvis gjennom Vibbo.

13. Bruk av borettslagets uteområder

Opphold på fellesområder skal ikke virke sjenerende på andre leieboere. Fotballsparking, ballslåing og lignende må ikke foregå i nærheten av byggene.

Planter og trær på borettslagets område må behandles med forsiktighet.

14. Avfallshåndtering
~~4)~~ Beboerne må benytte kildesortering ved kast av avfall. Avfall skal legges i poser med dobbel knute før det kastes i søppelhusene og papp skal brettes og komprimeres. Det henvises til pålegg fra renovasjonsetaten og infoskriv for eventuelle andre instrukser.

15. Dyrehold
Dyrehold av vanlige kjæledyr, som hund og katt, er tillatt. Hundeeiere bes informere nærmeste naboer om anskaffelsen av hund og plikter å sette seg inn i Lov om forsvarlig hundehold, ta hensyn til naboer og ha kontroll på sin hund.

16. Bruk av fellesvaskeri
Åpningstidene for vaskeriet vil følge av rundskriv og oppslag. Alle felles innretninger i vaskeriet brukes etter tur i samsvar med de oppsatte listene. Maskinene må rengjøres etter bruk. Vaskeriet skal være røykfritt. Barn under 16 år har bare adgang til vaskeriet sammen med foresatte. **Fellesvaskeriet skal bare brukes av andelseiere/beboere**.

17. Parkering på borettslagets område
Parkering skal skje på oppmerkede plasser. Det er forbudt å parkere på stikkveier og foran blokker, med unntak av kortvarig opphold til av- og pålessing (15 minutter). Det er forbudt å kjøre eller parkere på borettslagets grøntområder. Dersom det skulle være behov for midlertidig parkering kan tillatelse med midlertidig P-bevis innhentes fra vaktmester. Borettslaget leier ut parkeringsplasser. Plassene tildeles etter ansiennitet på venteliste, der man registrerer seg via Vibbo. Leietaker og utleier har en gjensidig oppsigelsesfrist på 14 dager. Det er kun tillatt å parkere personbiler og motorsykler på parkeringsplassene. Parkering skal skje slik at det ikke er til ulempe for andre biler eller hindrer sikt ved inn og utkjøring. Parkeringsbestemmelsene håndheves av til enhver tid gjeldende parkeringsselskap. Kun styrets medlemmer har anledning til å rekvirere bort tauing av feil parkerte kjøretøy.

18. Bestilling av skilt til postkasse og callinganlegg
Skilt til postkasse og callinganlegg bestilles gjennom vaktmester. Det er ikke tillatt med lapper eller håndskrevne navn på postkassene/callinganlegget, annet enn midlertidig til vaktmester har montert varig merking.

19. Klage til styret om brudd på husordensreglene
Eventuelle klager for brudd på husordensreglene rettes til styret ved medling via Vibbo eller per e-post. Husordensreglene er en del av leiekontrakten. Alvorlige eller gjentatte brudd innebærer mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget og kan gi styret rett til å kreve at andelen blir solgt.

20. Ikrafttredelse
Husordensreglene trer i kraft fra det tidspunkt de er gjort kjent for andelseierne

Sist endret ved generalforsamlingen 16. mai 2024

Bølerskogen 5

Nabolaget Haraløkka/Bølerskogen - vurdert av 137 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Bøler skole (1-10 kl.) 769 elever, 38 klasser	4 min 0.4 km
Nøklevann skole (1-7 kl.) 324 elever, 19 klasser	8 min 0.6 km
Østmarka skole (1-10 kl.) 84 elever, 7 klasser	16 min 1.4 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 335 elever, 31 klasser	17 min 1.4 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser	5 min 2.2 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	8 min 0.6 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	8 min 3.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bøler Linje 3	7 min 0.5 km
Bøler T Linje NC2, 3N, FB10, 58, 76, 79	7 min 0.5 km
Bryn stasjon Linje L1	9 min 4.2 km
Kastellet Linje 13, 19	11 min 4.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 9 km

BARNEHAGER

Utmarkveien barnehage (0-5 år) 87 barn	3 min 0.2 km
Bøler Sentrum barnehage (1-5 år) 48 barn	7 min 0.5 km
Mikaelgården Steinerbarnehage (1-5... 56 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Bøler	5 min
Rema 1000 Bøler	5 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

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

SPORT

Bøler skole	5 min
Bølerbanen	6 min
EVO Bøler Senter	6 min
Mudo Ulsrud	18 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

—

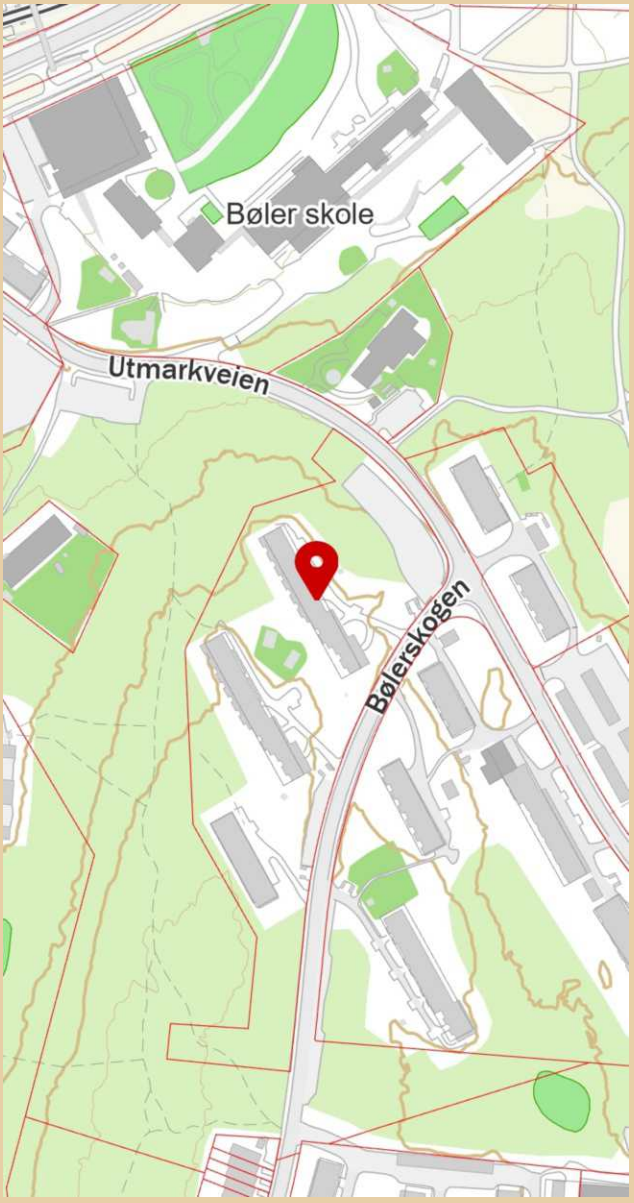
Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bølerskogen 5, 0691 Oslo
Gnr. 164, Bnr. 21, andelsnr. 117 i BØLERSKOGEN BORETTSLAG 2 A/L, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
27260026

Meglerforetak: Privatmegleren Atrium

Saksbehandler: Joachim Corneliussen Nilsen

Telefon / Mobil: 22 71 17 00 / 995 90 706

E-post: jcn@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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