PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

# BØLERLIA 26

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører

Ferdigattest og tegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# EIERSKIFTERAPPORT™

**Andelsleilighet**
**Bølerlia 26**
**0691 Oslo**



www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

| Antall | TG | |
|---|---|---|
| 0 | TG 0 | Ingen avvik |
| 5 | TG 1 | Ingen vesentlige avvik |
| 4 | TG 2 | Vesentlige avvik |
| 0 | TG 3 | Store eller alvorlige avvik |
| 0 | TG iu | Ikke undersøkt |


**Utført av:**
Takstmann
**Thor-Runar Johansen**
Dato: 05/04/2026

Tvetenveien 32
Oslo 0666
91602014
thor@tktakst.no


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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no



www.bmtf.no

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:**

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

**Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3**

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

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

**EIENDOMSDATA:**

| | |
|---|---|
| Matrikkeldata: | Gnr:164, Bnr: 13 |
| Hjemmelshaver: | Dawid Jagodzinski og Marta Jagodzinski |
| Seksjonsnummer: | Ikke aktuelt. |
| Festenummer: | Ikke aktuelt. |
| Andelsnummer: | 225 |
| Byggeår: | 1965 |
| Tomt: | 37794 m² |
| Kommune: | Oslo |

**BEFARINGEN:**

| | |
|---|---|
| Oppdragsgiver: | Stefan Safri v/PrivatMegleren Panorama |
| Befaringsdato: | 27.03.2026 |
| Fuktmåler benyttet: | Det ble ikke søkt etter fukt på bad da dette ikke var mulig uten å gjøre destruktive inngrep. |
| Vann: | OFFENTLIG |
| Avløp: | OFFENTLIG |
| Adkomst: | OFFENTLIG |

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**OM TOMTEN:**
Tomten er pent opparbeidet med div. beplantninger og prydbusker. Tomten er ellers utstyrt med sittegrupper og lekeapparater.
Asfaltert internvei.

**OM BYGGEMETODEN:**
Boligblokk over 4 beboerplan.
Bygningen er fundamentert med støpt såle på antatt faste/stabile masser.
Hovedbærekonstruksjon i betong.
Fasader med tegl, pussede og malte flater.
Pulttak tekket med papp/membran.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**
Gjennomgående 4-roms endeleilighet godt og sentralt beliggende på Bøler i bydel Østensjø. Boligen ligger i et veletablert boligområde hovedsakelig bestående av blokkbebyggelse. Rolige og barnevennlige omgivelser og umiddelbar nærhet til Marka. Fra boligen er det kort avstand til Bøler senter med det meste av nødvendig service- og rekreasjonstilbud. Kort avstand til kollektiv transport.

Innvendig fremstår boligen som nyrenovert med lyse og tidsriktige farger samt materialvalg.
Boligen har innvendig blitt renovert på samtlige overflater og med nytt bad og kjøkken i 2026.
Boligen disponerer egen vestvendt balkong målt til ca. 8 kvm.

**ANNET:**
Takhøyden i stuen er målt til 2,4m.
God og romslig planløsning.
USBL er forretningsfører.
Borettslagets eiendom er forsikret hos If Skadeforsikring NUF med polisenr. SP3544876
Dørtelefon montert i entré.

Oppvarming:
Boligen varmes opp med radiatorer tilknyttet sentral varme.
Varmekabel i gulv på bad.

Brannteknisk:
Det er et brannslukningsapparat i boligen.
Det bør monteres minimum en røykvarsler i tak.

Parkering:
Parkering i gaten etter gjeldende regler for området.
Borettslaget har parkeringsplasser som leies ut etter venteliste.

**DOKUMENTKONTROLL:**
Egenerklæring datert 28.03.2026.
Megleropplysninger datert 27.03.2026.
Husordensregler og vedtekter.
Årsberetning og protokoll til denne avholdt i 2025.
Ferdigattest boligblokk 06.05.1966.
Byggesakstegning datert 1956.
Ferdigattest trappeheis datert 15.12.2011.
Approbasjon utvidelse av balkonger datert 04.07.1994.

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**
Gulv: Flis på bad. Øvrige gulv med en-stavs parkett.
Vegger: Flis på bad. Øvrige vegger av malte flater.
Tak: Senket og malt gipstak i alle rom.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**
Ordinært boligsalg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**
Det er gjort endringer på boligens planløsning ift. fremvist byggesakstegning datert 1956.

1. Det er satt opp vegg og etablert ekstra soverom (tidligere forstue)
2. Kjøkken er flyttet ut til stuen.
3. Adkomst til soverom er flyttet fra forstue til entré.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**FELLESKOSTNADER:**

Totale mnd. fellskostnader beløper seg til kr. 5.258,- og inkluderer renter og avdrag på fellesgjeld, fyring og varmt vann, internett og kabel-tv, festeavgift, felles forsikring, vaktmestertjeneste, trappevask, felles drift og vedlikehold, kom.avg., forretningsførsel, mm..

Andel fellesgjeld pr. 01.03.2026: kr. 172.016,-
Andel fellesformue pr. 31.12.2024: kr. 93.404,-
Det ovenstående er iht. opplysninger fra forretningsfører (USBL) gitt via tlf. datert 27.03.2026.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

**AREALER OG ANVENDELSE:**

**Arealmåling**

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

**MÅLEVERDIG AREAL:**

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

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

**Arealer utenfor boenheten (BRA-e):**

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

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

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

**Viktig merknad om måleregler:**

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

**AREAL BOLIG:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|---|---|---|---|---|
| 4. Etg. | 65 | | 8 | |
| Kjeller | | 6 | | |
| | | | | |
| SUM BYGNING | 65 | 6 | 8 | |
| SUM BRA | 79 | | | |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

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

**BRA-i:**

Stue med åpent kjøkken, bad, tre soverom og entré.

**BRA-e:**

To boder i kjeller målt til 1 og 5 kvm.

**MERKNADER OM AREAL:**

BRA-b består av innglasset balkong målt til ca. 8 kvm.

Boligen er målt opp med lasermåler.

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

Ikke undersøkt da dette er berammet av borettslagets vedlikeholdsplikt.

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Boligen ble inspisert i dagslys.
Det er kun utført visuell kontroll så langt det lar seg gjøre på bygningsdeler som er helt synlige eller delvis skjult.
Det er ikke foretatt kontroll på bygning som vil føre til destruktiv løsning.

**ANDRE MERKNADER:**

Ingen.

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Dawid Jagodzinski.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

**BYGGMESTER:**

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

---

**INTEGRITET:**

**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

---

*Ansvarlig for rapporten:*

**Thor-Runar Johansen**

Takstmann, elektriker og Eiendomsmegler

---

05/04/2026

Thor-Runar Johansen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

## 1. Våtrom

### 1.1 Bad

**TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

---

Senket og malt gipstak. Det er installert downlights.
Flislagte vegger.

Dusjhjørne med svingbare foldedører i herdet glass. Garnityr på stang med både spyle- og rainfall dusjhode.
Blandebatteri med to vridere for varme- og trykkregulering.
Baderomsinnredning med modulskap med skuffer og overliggende servantplate og ett-greps blandebatteri. Vegghengt speil med backlight.
Opplegg til vaskemaskin.
Vegghengt klosett.

---

**Merknader:** Ingen merknader.

**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

---

Flislagt gulv.
Varmekabel i støp som styres via en trinnløs regulator.

Det ble målt tilfredsstillende høydeforskjell fra flis ved terskel til overside av slukrist samt fall til sluk i dusjsonen.

---

**Merknader:** Ingen merknader.

**TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2026

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

---

Plastsluk med synlig klemring og slukmansjett/membran.
Vegger er påført smøremembran.

Det er fremvist dokumentasjon på utførelse av dukmembran på gulv. Utført av AKA bygg AS.

---

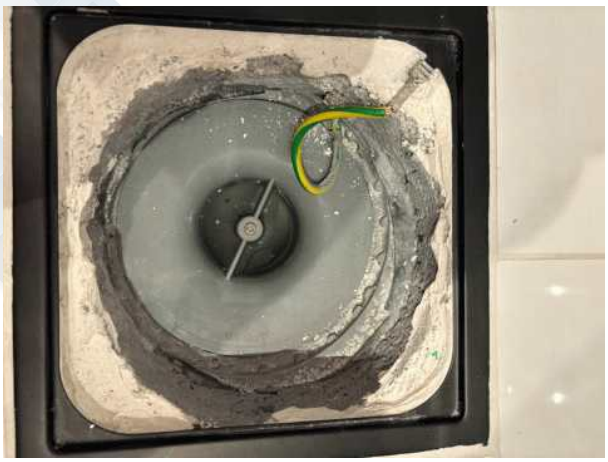
**Merknader:** Ingen merknader.

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF




## 2. Kjøkken

**TG 1** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2026

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

---

Pent modulkjøkken. Installert i 2026. Ukjent leverandør.
Integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Folierte fronter på over- og underskap.
Laminert benkeplate med nedfelt sort oppvaskkum i kompositt og med ett-greps blandebatteri.
Ventilator over platetopp med kullfilter.

Det er montert komfyrvakt til platetopp.
Det er installert waterguard som lekkasjesikring til vann- og avløp samt tilkoblede apparater.

---

**Merknader:** Ingen merknader.




## 3. Andre Rom

**TG 2** 3.1 Andre rom

---

Boligens øvrige rom og overflater fremstår som godt vedlikeholdt med lyse og tidsriktige farger samt materialvalg.
Boligens er i 2026 renovert på alle overflater.

---

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**Merknader:** Det ble målt nivåavvik på gulv i stue og stort soverom. Avviket var på 1,3 og 1,5 cm. Dette er mer enn hva standarden tillater (mer enn 1 cm over 2 m lengde).

Gulvet er ikke avrettet før det ble lagt nytt gulv, det ble således registrert noen svanker og ujevnheter. Dette er ikke uvanlig i en slik type bolig mht. alder på konstruksjon samt datidens byggeskikk.

Gulvlister er stedvis ikke montert helt ned til gulv, synlige glipper.

Til opplysning:
Boligen er nylig overflatebehandlet og modernisert.
Det vil på sikt kunne oppstå tørkesprekker på overflater. Dette er ikke uvanlig over tid da materialer tørker inn og at overflater utsettes for mindre vibrasjoner.




## 4. Vinduer og ytterdører

**TG 2** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

---

Ett vindu i stuen med 2-lags isolerglass fra 1995.
Øvrige vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass fra 1987.

Ytterdør av tre og med kikkehull. Brann- og lydklassifisering B-30/40dB.

---

**Merknader:** Det manglet deksel til den ene låskassen på befaringsdagen. Skal utbedres av selger.

## 5. Balkonger, verandaer og lignende

**TG 2** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

---

Boligen disponerer egen vestvendt innglasset balkong målt til ca. 8 kvm.
Gode sol- og utsynsforhold.
Gulvkonstruksjon av antatt støpt betong, terrassebord som toppgulv.
Rekkverk av plater og malt håndløper av stål.
Det er montert manuell markise. Ikke funksjonstestet eller undersøkt.
Det er montert utelys og stikkontakt.

---

©mstr.no

www.bmtf.no

**Merknader:** Høyde på rekkverk ble målt til 87 cm. Kravet er 100 cm der fallhøyden er mellom 0,5m og 10m. Over 10m skal høyden være 120cm.
Høyde på rekkverk an allikevel være godkjent ut i fra gjeldende krav på etableringstidspunktet, ikke undersøkt av takstmann.

## 6. VVS

### TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2026

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

---

Vann- og avløpsrør i boligen ble fornyet i 2026.

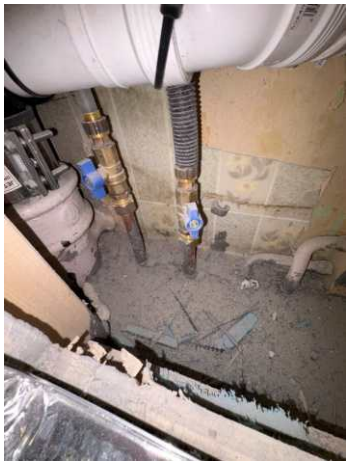
Vegghengt klosett er montert med sealingbag (TECEprofil innbygningssisterne m/Sealingbag) rundt skjult sisterne. Evt. lekkasjevann føres ut i bakkant av klosett.

Type rør-i-rør vannrør med fordelerskap lokalisert på vegg i bad med stoppekraner for kaldt- og varmt vann.
Det er også stoppekraner for varmt- og kaldt vann loklisert i rørkasse, adkomst via luke.

Det er fremvist dokumentasjon for utførte arbeider datert 25.03.2026. Arbeider utført av Beta VVS AS.

---

**Merknader:** Ingen merknader.


### Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

---

Boligen er tilknyttet sentralfyr for oppvarming av forbruksvann.

---

**Merknader:** Forhold ikke vurdert.

### TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1956

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

---

Tilluft via spalter over ett vinduer. Veggventiler i små soverom.
Avtrekk via ventil på vegg oppunder tak på bad samt ventilator med kullfilter i kjøkken.

©mstr.no



www.bmtf.no

**Merknader:** Ved dårlig tilsig av luft fra spalter/ventiler vil ventilasjonen bli vesentlig redusert. Spalter/ventiler må jevnlig rengjøres og holdes tilstrekkelig åpne for nok tilsig av luft.





## 7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 2026

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Hovedsikring på 2 x 40 ampere.
Det er installert overspenningsvern.
Kombinert jordfeil og automatsikringer til kurser.
Spenning i boligen er målt til 240V. Dette er iht. gjeldende leveringsvilkår fra nettleverandør.

Slukrist i bad er synlig tilkoblet jording.

Det elektriske anlegget med sikringsskap er fullstendig fornyet. Det er fremvist dokumentasjon/samsvarserklæring datert 29.03.2026 utført av Granerud Elektriske AS.

**Merknader:** Ingen merknader.





©mstr.no

## Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

## Tilleggsopplysninger:

Ingen.

## Takstmannens vurdering ved TG2:

### 3.1 Andre rom

TG2 settes grunnet nivåavvik på gulv på mer enn 1 cm. fordelt på 2 m lengde (større enn hva standarden tillater).

Risiko og konsekvens:
Avviket kan medføre praktiske ulemper ved bruk, samt økt belastning på overflater og innredning. På sikt kan dette føre til skjev slitasje, funksjonsproblemer og behov for utbedring av gulvkonstruksjonen.

### 4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 settes grunnet alder på vinduer. Har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Risiko og konsekvens:
Alder tilsier økt risiko for slitasje og svekkede egenskaper, herunder redusert tetthet og isolasjonsevne. Dette kan føre til trekk, varmetap og økt fare for fuktinntrengning, samt behov for utskifting eller oppgradering på sikt.

### 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2 settes grunnet høyde på rekkverk ikke iht. gjeldende forskrift (målt 87 cm).

Konsekvens og risiko:
Rekkverk har høyde som ikke tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav kan medføre økt risiko for fall og personskade.

### 6.3 Ventilasjon

TG2 settes grunnet naturlig ventilasjon.

Konsekvens og risiko:
Naturlig ventilasjon er den eldste formen for ventilasjon, og den finnes fortsatt i mange boliger. Den er basert på at varm og fuktig luft stiger naturlig opp over tak gjennom kanaler fra bad- og våtrom. Dette fører i sin tur til at frisk luft trekkes inn gjennom ventiler i vegg og/eller vindu. I eldre boliger kom luften gjerne inn gjennom utettheter i vegg og vinduer.
Generelt sett fungerer naturlig ventilasjon dårlig og er avhengig av temperaturforskjellene inne og ute. Jo kaldere det er ute, jo større trekk blir det, noe som gir for mye ventilasjon den kalde årstiden og for lite ventilasjon i den varme årstiden.

## Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| Privatmegleren Panorama |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 38260096 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Dawid Jagodzinski | Marta Jagodzinska |

| Gateadresse |
| --- |
| Bølerlia 26 |

| 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: 2026

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38260096

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Rørlegger arbeid Levering og montering av fordelerskap type sanipex Legging av nytt vannrør type sanipex fra fordelerskap til Servant Dusj Toalett Vaskemaskin og Kjøkken Legging av nytt avløpsrør Levering og montering av nytt Sluk Levering og montering av toalett ramme type TECE Levering og montering av Aquaalarm |
| Arbeid utført av | Beta Vvs AS |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | ny bad 2026. Alt er nye Ny membran - Aka Bygg AS |

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 | Nei |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | alt nytt elektrisk og elektrisk skap |
| Arbeid utført av | Granrud Elektriske AS |

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38260096

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Jeg - eier Dawid Jagodzinski - Tømrer |
| Arbeid utført av | Bjerklind Bygg AS |

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: 38260096

## 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: 38260096

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Dawid Jagodzinski | 16a6c38695348e51a825bfc555a7b3a4957808c0 | 28.03.2026 22:29:34 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Marta Jagodzinska | 0215ee41e820c28311b82c8e4c624b32b255991e | 28.03.2026 22:32:08 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 38260096


→ 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

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Bølerlia 26, 0691 OSLO** | |
| Dato for energimerking<br>**01.04.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-277373** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**80411073** |
| Gårdsnummer<br>**164** | Bruksnummer<br>**13** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0402** |




## 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<br>**1956** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**65,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**65,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**4** | Bygningsmateriale<br>**Betong** |
| Oppvarming<br>**Fjernvarme, Varmepumpe** | |
| Ventilasjon<br>**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<br>**132,45 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**132,45 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**10 975 kWh** |




# Bølerlia 26, 0691 OSLO

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Bølerlia 26, 0691 OSLO

## Tiltak

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

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

#### Tiltak 2: Montering tetningslister

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

#### Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

#### Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

### Tiltak 16: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### Tiltak 17: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

### Tiltak 18: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

## Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

# Bølerlia 26

Nabolaget Bølerlia - vurdert av 130 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Nøklevann skole (1-7 kl.)<br>324 elever, 19 klasser | 3 min<br>0.3 km |
| Bøler skole (1-10 kl.)<br>769 elever, 38 klasser | 9 min<br>0.8 km |
| Rustad skole (1-7 kl.)<br>454 elever, 26 klasser | 18 min<br>1.5 km |
| Skullerud skole (8-10 kl.)<br>335 elever, 31 klasser | 13 min<br>1.1 km |
| Skøyenåsen skole (8-10 kl.)<br>730 elever, 39 klasser | 6 min<br>2.5 km |
| Ulsrud videregående skole<br>624 elever | 12 min<br>1 km |
| Lambertseter videregående skole<br>825 elever, 30 klasser | 8 min<br>3.6 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Bøler T<br>Linje NC2, 3N, FB10, 58, 76, 79 | 7 min<br>0.6 km |
| Bøler<br>Linje 3 | 9 min<br>0.8 km |
| Bryn stasjon<br>Linje L1 | 9 min<br>4.4 km |
| Kastellet<br>Linje 13, 19 | 11 min<br>4.8 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 15 min<br>9.1 km |

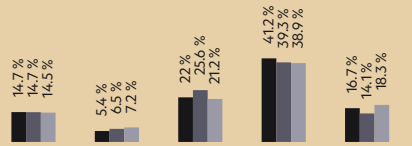
## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Nøklevann barnehage (1-5 år)<br>64 barn | 3 min<br>0.2 km |
| Bøler Sentrum barnehage (1-5 år)<br>48 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Mikaelgården Steinerbarnehage (1-5 ...<br>56 barn | 7 min<br>0.6 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Bølerlia | 2 min |
| Rema 1000 Bøler | 6 min |

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Bølerlia | 2 222 | 1 202 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 89/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 82/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 70/100

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

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil

## SPORT

| | |
|---|---|
| Nøklevann skole | 4 min |
| Nøklevann brl. ballplass | 4 min |
| EVO Bøler Senter | 6 min |
| Skullerud Sport Senter | 20 min |

«Bra sted med fin nærhet til marka, og ikke langt fra byen»

— Sitat fra en lokalkjent

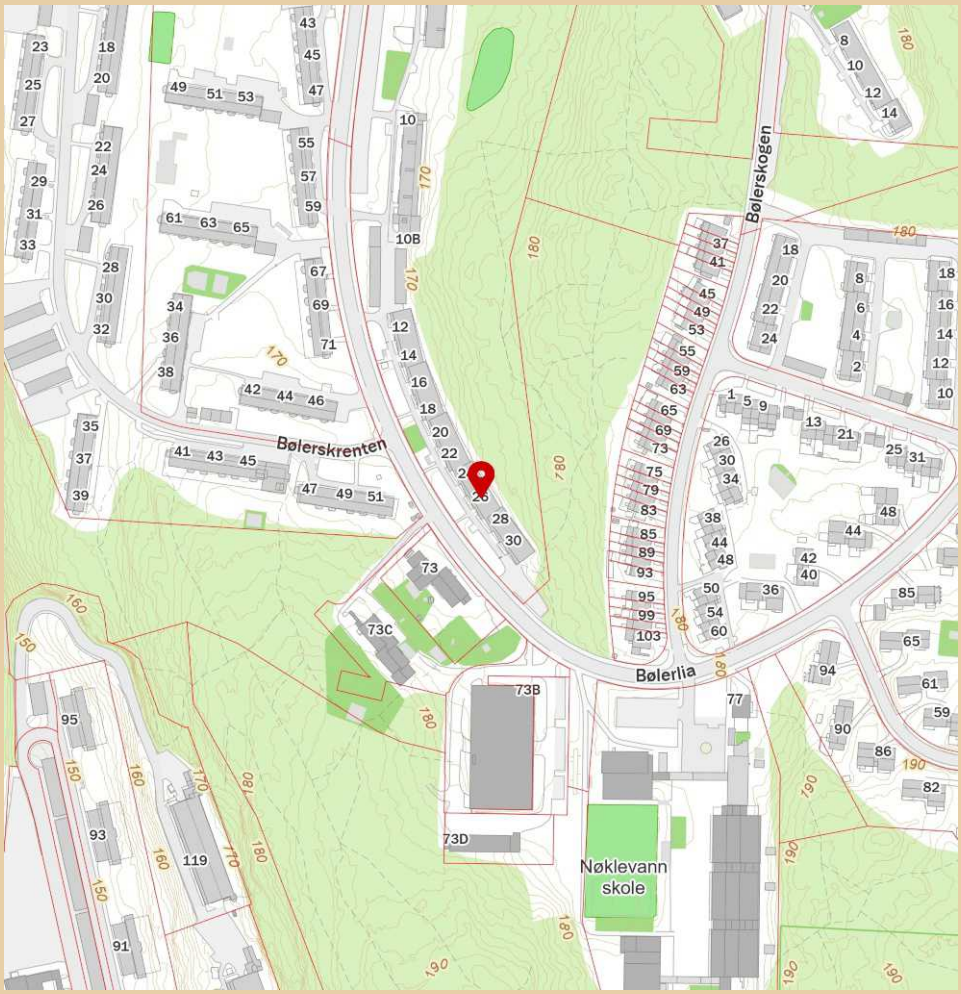
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 96/100

—

**Støynivået**
Lite støynivå 88/100

—

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 88/100




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

# Boligopplysninger:



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| AL Bølerskogen Borettslag | | **Vår ref.:** | 863/225 | **Fødselsdato eier:** | 12.04.1994 |
| Bølerlia 26 | | **Type:** | Borettslag frittstående | **Fødselsdato medeier:** | 10.07.1996 |
| 0691 OSLO | | **Eiere:** | Dawid Jagodzinski, Marta Jagodzinski | | |
| **Organisasjonsnr:** | 940 497 841 | **Andelsnr:** | 225 | | |

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** **5 258**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Avdrag felleslån | 338 |
| | Renter felleslån 2 | 47 |
| | Renter felleslån 3 | 324 |
| | Felleskostnader | 3 076 |
| | Avdrag felleslån 3 | 427 |
| | Avdrag felleslån 2 | 72 |
| | Renter felleslån | 345 |
| Tilleggsytelser: | Trappevask | 135 |
| | Kollektiv avtale Internett | 494 |

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

## 2: Registrerte endringer felleskostnader

**Neste endring:** **01.04.2026** **Tot. utg. i kr.:** **4 517**

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Avdrag felleslån | 335 |
| | Renter felleslån 2 | 46 |
| | Renter felleslån 3 | 320 |
| | Felleskostnader | 3 076 |
| | Avdrag felleslån 3 | 424 |
| | Avdrag felleslån 2 | 71 |
| | Renter felleslån | 342 |
| Tilleggsytelser: | Kreditering TV-avtale jan-mars | -421 |
| | Trappevask | 135 |
| | Kollektiv avtale Internett | 189 |

**Neste endring:** **01.05.2026** **Tot. utg. i kr.:** **4 938**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Felleskostnader: | Avdrag felleslån | | 335 |
| | Renter felleslån 2 | | 46 |
| | Renter felleslån 3 | | 320 |
| | Felleskostnader | | 3 076 |
| | Avdrag felleslån 3 | | 424 |
| | Avdrag felleslån 2 | | 71 |
| | Renter felleslån | | 342 |
| Tilleggsytelser: | Kreditering TV-avtale jan-mars | ( -421,00 i Apr. 26) | 0 |
| | Trappevask | | 135 |
| | Kollektiv avtale Internett | | 189 |

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån) | 172 016 | Gjeld siste årsoppg.: | 190 384 |
| Klient ajourf. lån: | 54 743 653,81 | Klient gj. s. årsoppg.: | 60 589 314 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12120513352, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

# Boligopplysninger:



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| AL Bølerskogen Borettslag | **Vår ref.:** | 863/225 | **Fødselsdato eier:** | 12.04.1994 |
| Bølerlia 26 | **Type:** | Borettslag frittstående | **Fødselsdato medeier:** | 10.07.1996 |
| 0691 OSLO | **Eiere:** | Dawid Jagodzinski, Marta Jagodzinski | | |

**Organisasjonsnr:** 940 497 841

## 3: Fellesgjeld

Rentesats per 27.03.2026: 5.04% pa.
Antall terminer til innfrielse: 41
Saldo per 27.03.2026: 3 595 347
Andel av saldo: 11 297
Første termin/første avdrag: 30.12.2016 ( siste termin 30.03.2036 )
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Lånenummer: 12130739561, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 27.03.2026: 5.04% pa.
Antall terminer til innfrielse: 57
Saldo per 27.03.2026: 26 335 884
Andel av saldo: 82 753
Første termin/første avdrag: 30.06.2015 ( siste termin 31.03.2040 )
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Lånenummer: 16365805680, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 27.03.2026: 5.04% pa.
Antall terminer til innfrielse: 46
Saldo per 27.03.2026: 24 812 423
Andel av saldo: 77 966
Første termin/første avdrag: 30.09.2022 ( siste termin 30.06.2037 )

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Stian Nyløkken
Adresse: Bølerlia 8
Postnr/-sted: 0691 OSLO
Telefon: Mob.: 91890238
E-post: bolerskogen@mittusbl.no

## 6: Ligning - 2025

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 190 384 | Andre inntekter: | 592 |
| Annen formue: | 93 404 | Utgifter: | 9 745 | | |

Kapitalisert festeavgift (festeavgiften x 10) blir tillagt borettslagets gjeld ved beregning av tredjepartsopplysninger. Dette er årsaken til at andelenes gjeld pr. 31.12. hvert år er høyere enn hva den er hvis man bare ser på leilighetens andel av borettslagets lån.

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

## 7: Pålydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pålydende: | 100 | Opprinnelig innskudd: | 5 900 |
| Andelsnr: | 225 | Partialobligasjonsnr: | 225 |

## 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1955
Gårds/bruksnr: 164/13
Bygningstype: LB

| | | | |
|---|---|---|---|
| Feste/eiet tomt: | Festet | Tomteareal: | 37794 |

# Boligopplysninger:



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| AL Bølerskogen Borettslag | **Vår ref.:** | 863/225 | **Fødselsdato eier:** | 12.04.1994 |
| Bølerlia 26 | **Type:** | Borettslag frittstående | **Fødselsdato medeier:** | 10.07.1996 |
| 0691 OSLO | **Eiere:** | Dawid Jagodzinski, Marta Jagodzinski | | |

**Organisasjonsnr:** 940 497 841

## 8: Bygning/eiendom

Årlig festeavgift: 584 566,00

Avg. reguleres: <ukjent>

## 9: Forsikring

| | | | |
|---|---|---|---|
| Forsikret i: | If Skadeforsikring NUF | Polisenr: | SP3544876 |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Første innflytting: | 01.01.2003 | SSBnr: | H0402 |
| Etasje: | 4 | Oppvarmingstype: | Varmtvann og fyring | | |
| Heis: | Nei | | | | |
| Parkeringstype: | Se info lenger ned () | | | | |
| Systemlås: | Nei | Antall rom: | 3 | | |
| Husdyrhold: | Ja | Oppr. antall rom: | 3 | | |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | Kategori 10 | | |

Fasiliteter:

Andre spesielle opplysninger: Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget.

Kameraovervåking av inngangspartiet i høyblokkene.

Oppvarming: Varmtvann og fyring er inkludert i leien.

Parkering: Parkeringsplasser for utleie i borettslaget. Venteliste hos vaktmester. Ingen parkeringsplasser følger leilighetene ved salg. Parkeringsmuligheter i off.gate. Dersom selger leier en p-plass i borettslaget, må denne sies opp av selger selv direkte til styret. Det påløper et gebyr ved endring av ny leietaker. Usbl har ingen forbindelse til garasjelaget.

Trappevask er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget har ingen sikringsordning

Vaktmester: Mortens vaktmesterservice, og egen ansatt vaktmester.

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene

TV/bredbånd: Per 20.10.21 har selskapet avtale med Telia Norge AS. Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger ta kontakt med styret

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

# Boligopplysninger:



| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| AL Bølerskogen Borettslag | **Vår ref.:** | 863/225 | **Fødselsdato eier:** | 12.04.1994 |
| Bølerlia 26 | **Type:** | Borettslag frittstående | **Fødselsdato medeier:** | 10.07.1996 |
| 0691 OSLO | **Eiere:** | Dawid Jagodzinski, Marta Jagodzinski | | |

**Organisasjonsnr:** 940 497 841

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

**HUSORDENSREGLER BØLERSKOGEN BORETTSLAG**
Sist endret 30. april 2019.

1. **Husordensregler**
Husordensreglene utgjør det regelverk som gjør at det skal være trivelig å bo i borettslaget. Reglene er til for å holde ro og orden i borettslaget og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. Alle andelseiere /beboerne må derfor sette seg inn i og følge husordensreglene. Med andelseier forstås den som hos USBL står oppført som eier av den enkelte andel.

*a)Ansvar/plikter*
Borettslaget er andelseiernes eiendom. Andelseierne er i fellesskap økonomisk ansvarlig for at eiendommen blir holdt i best mulig stand og at det ikke sløses med varme og elektrisitet til ytre bruk eller andre verdier til felles formål.

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseier plikter å følge husordensreglene, og andre gjeldende regler, og er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for og overholdt av husstanden/leieboere og andre som gis adgang til borettslaget. Ved vesentlig mislighold av husordensreglene, og etter advarsel fra borettslaget, kan borettslaget pålegge eieren å selge boligen (se punkt 1b). Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

Andelseier plikter å gjøre seg kjent med, og rette seg etter, alle instrukser som er utarbeidet for borettslaget for å opprettholde ro og orden og beskytte eiendommen. *De påbud som gis av styret skal etterkommes.*

*b)Salgspålegg*
Salgspålegg kan gis andelseier som ikke vil innordne seg fellesskapets regler, enten det dreier seg om manglende betaling av felleskostnader, husbråk eller at andelseier ikke bruker boligen slik som fastsatt i lov og vedtekter. Salgspålegget gir styret myndighet til å pålegge andelseieren å selge leiligheten og flytte.

2. **Bruk av leiligheten**
Andelseieren må alltid påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ubehageligheter eller sjenanse/ulempe for andre andelseiere. Andelseier er ansvarlig for å påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet slik at vann-/avløpsrør ikke fryser og at alle avtrekksventiler holdes åpne for å unngå kondens-/soppskader.

3. **Ro**
*a)Nattero*
Enhver andelseier har krav på nattero fra kl. 23:00-07:00. Det oppfordres til at skal det råde en viss
kveldsro fra kl. 19:30-23:00.

*b)Oppussings-/håndverksarbeid*
- Alle håndverkere som skal arbeide i leiligheter må, før oppstart av arbeid, kontakte vaktmester for en gjennomgang av hvem, hva og hvordan oppdrages skal gjøres. Det skal samtidig oppgis en kontaktperson fra firmaet som har ansvaret. Dette gjelder alle slags arbeider. Andelseier står juridisk og økonomisk ansvarlig for alt som forårsakes av arbeidene. Vaktmester vil dele ut et skjema med gjeldende regler som må signeres før arbeider starter.
- Andelseier er pliktig til kun å bruke autoriserte fagfolk.
- Håndverkerbiler har ikke anledning til å parkere på borettslagets område.

- Håndverkerbiler er ikke fritatt fra parkeringsbestemmelsene. Rask av- og på-lessing før kjøretøyet parkeres utenfor borettslagets område. Kontrollavgifter fra parkeringsselskapet vil ikke bli annullert.
- Håndverksarbeider som medfører støy i leiligheten kan utføres på følgende tidspunkter:
  - Hverdager 07:00-19:30
  - Lørdager 10:00-18:00
  - Søn-/merke-/helligdager Ikke tillatt

- Ved støyende oppussing skal naboer varsles. Ekstra støyende oppussing som f.eks. pigging av betong skal skje mellom 08:00 (lør 10:00) – 16:00
- Ved stenging av vann og støyende arbeider over tid skal det berørte naboer varsles i god tid. Senest dagen før. Det bør minimum henges opp lapper på oppslagstavler i inngangsparti/heiser og i gjeldende etasje. Stenging av vann kan kun gjøres mandag-fredag 10:00-14:00. Alle arbeider på borettslagets varmeanlegg skal utføres av borettslagets rørlegger. Dette gjelder også fjerning/bytting av radiatorer.
- Det er ikke tillatt å hensette søppel noe sted på borettslagets eiendom. I forbindelse med bortkjøring av store mengder må dette lastes direkte i bil/henger, for så å kjøres bort umiddelbart. Det er ikke tillatt med noen form for mellomlagring i oppganger, korridorer, plener osv. Det er ikke tillatt å bruke container eller sekker, slik som iSEKK eller lignende, under noen omstendighet.
- Alt arbeid skal utføres inne i leilighet. Det er ikke tillat å bruke fellesarealer til kapping, saging, maling eller lignende.
- Materialer, verktøy og søppel er ikke tillatt å mellomlagre eller hensette i kjellere, korridorer, inngangspartier, trapper eller uteområder.
- Døren til leiligheten må holdes lukket til en hver tid under oppussing. Dersom brannalarm utløses pga støv eller lignende vil andelseier bli belaste for dette.
- Oppganger, heiser, inngangspartier og trapper skal holdes rene under oppussing. Fellesområder må vaskes jevnlig under oppussing, dette inkluderer heiser og inngangspartier. Heiser skal tildekkes innvendig før frakting av materialer og søppel. Ved tildekking av heisene skal limrester og lignende fjernes med korrekte midler. Korrekte midler kan opplyses av vaktmester.
- Eventuelle skader på borettslagets eiendom må rapporteres direkte til vaktmester for utbedring.
- Borettslaget har stort fokus på HMS. Alle normale regler for arbeider i Norge skal følges ved jobbing på borettslagets område
- Ved brudd på disse reglene vil alle arbeidere bli bortvist fra borettslaget. Styret vil også kontakte Politi, skattemyndigheter, arbeidstilsyn osv.

Bruk av medier

Ved bruk av musikk, radio, TV m.m. må det tas hensyn til andre andelseiere da det er svært lytt

mellom leilighetene. Etter kl 23:00 må lyden dempes kraftig.

*d) Instrumenter*

Bruk av musikkinstrumenter/sang er tillat fra innen samme tid som oppussing (se pkt. 3b). Instrumenter skal brukes med demping, mute, hodetelefoner m.m. der det er mulig. Forsterkere er ikke tillat uten bruk av hodetelefoner. Den som vil drive musikk-/sangundervisning må avtale dette med styret.

*e) Annen støy*

Det må tas hensyn til naboer ved ikke å smelle i dørene. Hvis en leieboer sjeneres av støy fra andre leiligheter er det forbudt å vis misnøye ved å banke i tak, gulv, radiatorer, rør etc. Klage må rettes til den støyende leieboeren ved direkte henvendelse eller til styret hvis direkte klage ikke når fram (se pkt. 4). Ved selskapeligheter må det tas hensyn til naboene, da spesielt etter kl. 23:00. Gi et nabovarsel i forkant av slike hendelser. Unngå ellers unødig støy i leilighet, trapper og ganger i blokkene eller utenfor naboens vinduer/balkonger.

**4. Husbråk/klagetilgang på husbråk**

Eventuelle klager på beboere for brudd på husordensreglene, eller annen sjenerende opptreden, kan i første omgang rettes til blokkens styremedlem, om naboen ikke tar direkte klage til etterretning. I alvorlige tilfeller, eller ved gjentagelse, rettes klage til styret. Klagen sendes skriftlig hvis det ikke er behov for øyeblikkelig inngripen. Straffbare forhold, herunder sterkt husbråk og truende atferd, meldes direkte til politiet. Gjentatte grove overtredelser av husordensreglene ansees som alvorlig mislighold og kan føre til at styret igangsetter tvangsfravikelse av eierandelen i borettslaget (se punkt 1b).

**5. Dyrehold**

Dyr skal ikke være til sjenanse for andre beboere i oppgangen. Oppleves dyreholdet som forstyrrende kan det sendes skriftlig klage til styret. Det er båndtvang på borettslagets eiendom og det er forbudt med dyr på lekeplass/ballplass. Dyreeiere har ansvar for å passe på at dyrene ikke tilgriser foran innganger eller ved lekeplasser. Avfall fra dyr skal legges i pose og deponeres i søppelkasse. Det er eiers ansvar å vaske etter dyr hvis de skulle tilgrise innendørs. Andelseier er ansvarlig/ erstatningspliktig for skader dyr måtte gjøre på personer/eiendom. Dersom regler for dyrehold ikke overholdes vil styret gi skriftlig advarsel. Opphører ikke overtredelse etter dette kan styret kreve at dyreholdet opphører. Andelseier plikter å se til at "Lov om dyrevelferd" følges.

**6. Innsekter og skadedyr**

Oppdages innsekter/skadedyr i en leilighet er det viktig at det straks meldes til styret/vaktmester umiddelbart for å få hjelp til en effektiv og forskriftsmessig bekjempelse. Dersom dette ikke følges opp vil styret igangsette utbedring på andelseiers bekostning.

Det er ikke tillatt å legge ut mat til dyr på borettslagets område.

**7. Bad og kjøkken**

Andelseier må påse at kraner til enhver tid skrues godt igjen så de ikke drypper og sørge for at avløpsrør fra vasker, sluk og toalett ikke tilstoppes. Andelseier må rense sluk minst 2 ganger i året. Det anbefales at dusj- og kranhode renses jevnlig. Andelseier plikter å bekoste utbedring av enhver skade som skyldes åpne kraner eller tilstoppede rør. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy må repareres av autorisert rørlegger snarest mulig på andelseiers bekostning. Vaktmester må varsles hvis det oppstår lekkasje på vannrør, og skade grunnet lekkasje, som gjør øyeblikkelig inngripen nødvendig. Uaktsom skade forårsaket av at vann renner over og ned gjennom etasjene, som ikke blir dekket av forsikringsselskapet, skal i sin helhet erstattes av andelseieren som har forårsaket skaden. Oppvask-/vaskemaskiner må kun brukes om disse er forskriftsmessig montert.

Det er ikke tillat å koble tørketromler eller vifter til avtrekkssystem/ventilasjon

borettslaget. På kjøkken er det kun tillat med kjøkkenvifte med kullfilter.

## 9. **Brannsikkerhet**

- Det er forbudt, og etter brannloven straffbart, å bruke åpen flamme i kjeller/bod. Påse at taklys er slått av og dørene låst når bod/kjeller forlates.
- Det er forbudt å røyke på innvendige fellesareal.
- Luken på balkongen i høyblokkene er rømningsvei og må ikke tildekkes. De må til enhver tid kunne åpnes fra balkongen over eller under.
- Det er forbudt å sende opp fyrverkeri på borettslagets eiendom eller fra balkonger.
- Andelseier har ansvar for at brannsikringsutstyr i leiligheten fungerer tilfredsstillende og plikter å varsle borettslaget om dette ikke er tilfelle. Andelseier plikter å gi tilgang til boligen sin når styret skal utføre kontroll av brannsikringsutstyr.
- For utfyllende informasjon om brannsikkerhet, se oppslag om brann/evakuering ved inngangspartiet.
- Det henvises ellers til Brann- og redningsetatens retningslinjer for brannsikkerhet.

## 10. **Balkonger**

- Det må ikke henges opp tøy på balkong eller i vinduer slik at det synes fra gangvei eller gate.
- Banking/risting av tøy, sengeklær, tepper m.m. fra balkong eller vindu er forbudt. Dette er sjenerende for nærliggende leiligheter.
- Grilling på balkongen er kun tillatt med gass-/elektrisk grill, men ikke etter mørkets frembrudd.
- Det er ikke tillatt å kaste noe fra balkongen, da spesielt sigaretter og brannfarlig materiale.
- Det er ikke tillat å plassere løse gjenstander på balkongkanten.

## 11. **Søppel**

Det er kun normalt husholdningsavfall som skal kastes i containerne. Annen type avfall resirkuleres/ kastes etter renovasjonsetatens bestemmelser. Husholdningsavfall skal kildesorteres i fargede poser, jf. bymiljøetatens bestemmelser. Det er 3 typer avfalls-/kildesorteringscontainere i borettslaget; restavfall, papp/papir og glass/hermetikk. Andelseieren er ansvarlig for å sortere søppelet og kaste i rette container. Om

containeren er full skal avfall ikke settes ved containeren, men enten kastes i container ved en av de andre blokkene i borettslaget eller tas med tilbake i leiligheten. Blir ikke dette overholdt vil andelseieren bli belastet for bortkjøring av avfallet. Passer avfall ikke åpningen til containeren plikter man å kvitte seg med avfall på forskriftsmessig måte. Stor emballasje, som isopor, innpakning til TV-apparat m.m., skal kjøres bort av andelseier og ikke kastes i containerne. Avfall skal ikke oppbevares i kjeller/boder eller på balkong. Det henvises ellers til Oslo kommunes retningslinjer for kildesortering av avfall.

## 12. Parkering

Borettslaget har ikke gjesteparkering og gjester henvises til å parkere på gateplan. Det kan parkeres foran innganger til blokkene for av- og pålessing i kortere perioder. Dette forutsetter at det er synlig aktivitet ved/rundt bilen. Hvis man trenger lenger tid for lessing kan vaktmester i forkant kontaktes for parkeringsbevis som hentes dagen før. Parkeringsreglene gjelder også håndverkere.

For permanente parkeringsplasser i borettslaget må det søkes skriftlig til vaktmester. Kun andelseiere har mulig til å søke og benytte parkeringsplasser i borettslaget.

## 13. **Bruksoverlating** (framleie)

Bruksoverlating er ikke tillat uten styrets *skriftlige samtykke* (brl § § 5-3 flg). Overlating reduserer ikke andelseier plikter overfor borettslaget. Andelseier plikter å gjøre leietaker kjent med borettslagets regler. I tilfelle av vesentlig mislighold fra leietakerens side kan styret i trekke tilbake samtykket til bruksoverlating. Eier må da bringe leieforholdet til opphør. Om leietaker bryter husordensreglene kan dette, i tillegg til at styret krever leietaker utkastet, også medføre advarsel om salgspålegg til eier (se punkt 1b).

## 14. Andre bestemmelser

- Andelseier er pliktig til kun å bruke autoriserte fagfolk.
- Standardskilt til postkasser *må* bestilles fra vaktmester før man flytter inn.

## 15. Styret

Styrets møtetid er informert om på oppslagstavlene i hver blokk. Utenfor denne tiden kan det sendes skriftlig henvendelse til styret som legges i postkassen til vaktmester. Anonyme henvendelser vil ikke bli behandlet. Styrerommet er stengt i skoleferier.

Styret plikter å oppdatere husordensreglene jevnlig.

## 16. Ikrafttreden

Husordensreglene trer i kraft fra det tidspunktet det er gjort kjent for andelseierne.

Oslo, 30. april 2019

# VEDTEKTER

**for**

**Bølerskogen Borettslag AL Org. nr. 940 497 841**

Vedtatt på generalforsamling den 8. mars 2004 med senere endringer 19. mai 2025

## 1 Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Bølerskogen borettslag AL er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

### 1-3 Likebehandling av andelseierne

Borettslaget består av fire blokker. Andelseierne i disse blokkene skal likebehandles. Alle blokkene skal ha en vedlikeholdsplan som skal følges på samme måte. Større renoveringsarbeid og påkostninger som krever låneopptak skal som hovedregel skje i alle blokkene i samme tidsrom, så fremt ikke vedlikeholdsplanene sier noe annet, eller andre tungtveiende grunner skulle tilsi en forskjellsbehandling.

## 2 Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn èn andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### 2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr. vedtektenes pkt 3-2.

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

## 3 Borett og bruksoverlating

### 3-1 Boretten

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

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

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

(4) 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.

(5) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

### 3-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

**3-3 Parkering**
(1) Hver enhet i borettslaget kan søke om inntil to bilplasser. Fremleie av parkeringsplasser er ikke tillatt.

(2) Parkeringsplasser må kun benyttes for bil som eies eller disponeres av leieren. Dersom leieren ikke lenger selv eier eller disponerer bil kan plassen sies opp med en måned varsel.

(3) Parkeringsplasser kan ikke overdras ved utleie eller salg av leilighet men tildeles etter venteliste

(4) Styret er ansvarlig for at venteliste for parkeringsplasser offentliggjøres ved endringer i denne. Søknadsrutiner og pris på henholdsvis parkeringsplasser tilkjennegis sammen med ventelisten

# 4 Vedlikehold

**4-1 Andelseiernes 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 vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Den enkelte andelseier skal alltid betale for å utbedre skader som skyldes forhold i egen leilighet eller forhold innenfor andelseiers kontroll. Dersom utbedring av skaden dekkes av borettslagets bygningsforsikring begrenses dette til å betale egenandel der denne brukes i tilknytning til dennes leilighet. Dette gjelder ikke dersom skaden skyldes manglende vedlikehold fra borettslagets side.

### 4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(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 andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak,  bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(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 andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens § 5-18.

## 5 Pålegg om salg og fravikelse

### 5-1 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.

### 5-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr. borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

### 5-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

# 6 Felleskostnader og pantesikkerhet

### 6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### 6-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

# 7 Styret og dets vedtak

### 7-1 Styret
(1) Styret skal velges av generalforsamlingen.

(2) Styret skal bestå av styreleder, fire styremedlemmer (styremedlem 1-4) og to varamedlemmer i prioritert rekkefølge (vara 1 og 2).

(3) Styreleder skal velges i særskilt valg hvert andre år.

(4) Styremedlemmene velges for 2 år. Styremedlem 1 og 3 velges på ulike årstall. Styremedlem 2 og 4 velges på like årstall. Fortrinnsvis skal alle 4 blokker ha et styremedlem.

(5) Varamedlemmene velges hvert andre år.

(6) Varamedlem 1 har møterett på alle styremøter med tale- og forslagsrett. Vara har bare stemmerett hvis det er nødvendig for at styret skal være beslutningsdyktig.

(7) På første styremøte etter generalforsamlingen skal styret velge nestleder og sekretær. Sekretæren har ansvar for at det blir ført protokoll fra styremøtene. Det foretas loddtrekning av et styremedlem som skal forestå anvisning av utbetalinger sammen med styreleder (retningslinjer for styrearbeid pkt 8).

(8) Dersom styremedlemmer fratrer i perioden rykker vara inn i prioritert rekkefølge inntil neste valg.

(9) Styrets medlemmer må være andelseier i borettslaget på tidspunktet de velges til vervet, men vil sitte sin periode ut dersom vedkommende flytter.
Unntak fra dette er ved bruk av ekstern profesjonell tredjepart

### 7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter, styrets retningslinjer (se vedlegg) og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

**7-3 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 laget 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, jfr. borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
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,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

**7-4 Representasjon og fullmakt**
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## 8 Generalforsamlingen

**8-1 Myndighet**
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

**8-2 Tidspunkt for generalforsamling**
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år i mars måned.

(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.

**8-3 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 åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(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 krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

**8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**
- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

**8-5 Møteledelse og protokoll**
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

**8-6 Stemmerett og fullmakt**
Hver andelseier har én stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme.

**8-7 Vedtak på generalforsamlingen**
(1) Foruten saker som nevnt i pkt 8-4 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) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 9 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

**9-1 Inhabilitet**
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(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 laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

**9-2 Taushetsplikt**
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

**9-3 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 andre andelseiere eller laget.

## 10 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 10-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

### 10-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.juni 2003 nr 39, jfr lov om boligbyggelag av samme dato.

**-- o –**

**VEDLEGG TIL VEDTEKTENE 7-2 Styrets oppgaver, pkt (1).**

**RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID I BØLERSKOGEN BORETTSLAG**

På generalforsamlingen 5. april 2016 ble vedtatt følgende retningslinjer for styrearbeid i borettslaget.

**1. Formålet med retningslinjene.**
Formålet med retningslinjene er å klargjøre de ønsker og krav som stilles til borettslagets tillitsvalgte. Disse ønsker og krav skal være en veileder og støtte i de tillitsvalgtes utøvelse av sine verv. Beboerne honorerer denne innsats og resultater gjennom generalforsamlingens fastsettelse av styrehonorar.

**2. Forvalteransvar for fellesmidler.**
De tillitsvalgte i borettslag forvalter på vegne av beboerne store økonomiske verdier i form av bygninger, tomter, penger og andre eiendeler. Et godt resultat av de tillitsvalgtes arbeid har stor velferdsmessig og økonomisk betydning for beboerne. Gjennom generalforsamlingen blir de vist den tillit der er å forvalte felles eiendom og midler.

**3. Tillitsvalgtes lojalitet til borettslaget**.
De tillitsvalgte skal ivareta borettslagets interesser og kan i anledning rettshandel for laget ikke ta imot godtgjørelse fra andre enn laget, jfr også lov om borettslag § 8-15. Tillitsvalgte kan ikke betinge seg selv eller gi andre særfordeler eller særbehandling (bestikkelser, smøring).

**4. Tillitsvalgtes habilitet.**
Tillitsvalgte kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av saker der vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse jfr lov om borettslag § 8-14. Det samme gjelder når det foreligger slike forhold for den tillitsvalgtes nære slektninger. Det er den tillitsvalgte selv som har ansvaret for sin egen habilitet og plikter å si fra dersom det kan foreligge grunn til å reise spørsmål ved denne.

**5. Bruk av anbud/tilbud - effektiv ressursbruk.**
For å sikre konkurranse og effektiv ressursbruk bør man i stor utstrekning benytte anbud/tilbud ved utførelse av arbeid eller oppdrag for laget. For enkeltstående eller løpende oppdrag eller arbeider som utgjør større beløp bør dette alltid skje. Styret fastsetter ut fra lagets størrelse og aktivitet en beløpsgrense for hva som regnes som større beløp og den fastsatte beløpsgrense opplyses i årsberetningen.

Dersom styret i enkeltsaker finner å måtte fravike regelen, om bruk av anbud skal dette opplyses i lagets årsberetning.

**6. Taushetsplikt og innsynsrett.**
De tillitsvalgte er i lov om borettslag § 13-1 underlagt taushetsplikt om noens personlige og forretningsmessige forhold. Taushetsplikten er ment å skulle beskytte slike interesser og er ikke noe tillitsvalgte kan påberope seg for å beskytte egne interesser eller hindre andelseiernes alminnelige innsynsrett i styrets forhold og arbeid. Regelmessig og god informasjon fra styret til beboerne er viktig.

**7. Tillitsvalgtes belønning for innsats og resultater.**
Tillitsvalgte honoreres for sin innsats og resultater gjennom generalforsamlingens fastsettelse av styrehonorar. Det ligger innenfor styrets alminnelige beslutnings-myndighet å ansette funksjonærer på hel- eller deltid. Denne adgang bør ikke benyttes til å ansette eller honorere tillitsvalgte på hel-, deltid eller for enkeltoppdrag. Hvis styret kommer til at et arbeid krever en særlig fagkyndighet eller ikke kan utføres av andre enn tillitsvalgte, kan dette likevel skje. I de tilfelle det er nødvendig for tillitsvalgte å ta fri fra lønnet arbeid for å delta i møter, kurs eller utføre arbeid for borettslaget, kan dokumentert tapt arbeidsfortjeneste erstattes. Eventuelle utbetalinger av lønn og honorar til tillitsvalgte utover det generalforsamlingen har vedtatt, skal oppgis i årsberetningen og med angivelse av hvilke tillitsvalgte og hvilke beløp dette gjelder. For å unngå uheldig kobling av ulike roller bør tillitsvalgte som ansettes på hel- eller deltid eller honoreres for enkeltoppgaver i borettslaget med et beløp som på årsbasis utgjør mer enn kr 10.000 vurdere å tre tilbake fra sitt verv som tillitsvalgt før utløpet av valgperioden. Dette gjelder ikke dersom vedkommende er ansatt i stilling eller oppdrag som er vedtatt opprettet av generalforsamlingen.

Ved møter og arrangementer som varer utover 4 timer bør faktiske kostnader til bevertning ikke overstige et nivå som tilsvarer statens satser for diettgodtgjørelse. Kostnader forbundet med styrets møtevirksomhet skal fremgå av særskilt konto i lagets regnskap.

**8. Attestasjon og anvisning av utbetalinger. Bruk av kontantutbetalinger.**
Alle utbetalinger skal anvises og attesteres. Attestasjon er en bekreftelse av at varen/tjenesten er levert. Anvisning er en godkjennelse av at kostnaden gjelder laget og kan utbetales. Lagets leder/nestleder og ytterligere ett styremedlem har anvisningsrett i fellesskap. På første styremøte etter generalforsamlingen skal det årlig foretas loddtrekning av hvilket styremedlem som sammen med lederen skal forestå anvisning. Attestasjon og anvisning skal foretas ved at det signeres med fullt navn, ikke med initialer.

Ingen kan alene anvise for utbetalinger til seg selv. Alle utbetalinger til tillitsvalgte skal inntas i styreprotokollen uansett beløp.

Styret kan vedta å opprette en kontantkasse i laget på eksempelvis kr 5.000. Denne skal brukes i minst mulig utstrekning og bare i tilfelle hvor tidsfaktoren gjør det uhensiktsmessig å la utbetalingen skje over bank eller post. Eventuell kontantkasse skal gjøres opp minst en gang i året og senest pr 30/11.

**9. Personlig adferd.**
De tillitsvalgte opptrer på vegne av borettslaget. Den personlige adferd i utøvelsen av vervet og i sammenhenger som av andre naturlig kan knyttes opp til utøvelsen av vervet, må derfor ta hensyn til dette. Tillitsvalgte må derfor opptre hensynsfullt, aktsomt og varsomt i sin kontakt med ansatte, beboere, leverandører og offentlige myndigheter.

**10. Forholdet til offentligheten.**
Når tillitsvalgte på vegne av borettslaget opptrer i offentlige sammenhenger, i forhold til massemedia m.v. er det av stor betydning at borettslaget og bomiljøet omtales på en måte som ikke er egnet til å skade laget, strøket eller bomiljøet.



**INNKALLING 2025**

# AL Bølerskogen Borettslag

Mandag 19.05.2025 kl. 19:00
Bøler kirke

# Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

## Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

# Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

## Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

# Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

# Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i AL Bølerskogen Borettslag

Tid og sted: Mandag 19.05.2025, kl. 19:00 i Bøler kirke

## Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Forslag om vedtektsendring vedrørende styremedlemmer

5.2 Forslag om vedtektsendring vedrørende valgkomite

5.3 Oppussing av bad

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

6.4 Valg av valgkomite

7 Valgkomiteens innstilling

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 første ledd.

# Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

## 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

## 3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr 349.800,- godkjennes

## 5. Andre saker

### 5.1 Forslag om vedtektsendring vedrørende styremedlemmer

Forslag fra Aina Fransrud:

Styret skal kun bestå av styremedlemmer/styreleder som må bo i Al Bølerskogen borettslag.

Unntak: Hvis det ikke er noen kandidater vil borettslaget kunne leie inn profesjonelle styremedlemmer.

**Forslag til vedtak:** Styret skal kun bestå av styremedlemmer/styreleder som må bo i Al Bølerskogen borettslag

**Styrets innstilling:** Det føres til vedtektene et nytt underpunkt 7.1.9

Styrets medlemmer må være andelseier i borettslaget på tidspunktet de velges til vervet, men vil sitte sin periode ut dersom vedkommende flytter.

Unntak fra dette er ved bruk av ekstern profesjonell tredjepart.

### 5.2 Forslag om vedtektsendring vedrørende valgkomite

Forslag fra Aina Fransrud:

Valgkomiteen skal bestå av 4 medlemmer, en fra hver blokk.

Valgkomiteen de siste årene har vært tydelige på at de har slitt med å finne kandidater, dette viser de nok en gang ved å komme med en ny frist 4 dager etter satt frist. Dette virker utad utrolig uprofesjonelt og valgkomiteen bør etterstrebe å

finne kandidater hele året ikke bare rett før en generalforsamling.

Da valgkomiteen mer eller mindre har den viktigste jobben med å faktisk sette sammen et velfungerende styret er det hensiktsmessig at det er flere medlemmer som igjen betyr at det vil være større sjanse for å skaffe gode kandidater til styret. Mangfold, interesse, tid, og kompetanse er prioriteringer som bør etterstrebes.

Styreverv er frivillig men det er også et verv man ikke kan ta på seg hvis man ikke er villig til å bruke av tiden sin og gjøre jobben som trengs noe valgkomiteen skal ha fokus på.

Det vil være større sjanse for kandidater som ikke tilhører samme omgangskrets og at ikke det er de samme personene som stiller år etter år. Valgkomiteen og styret er to uavhengige parter og skal ikke diskutere eller ha innflytelse ovenfor hverandre.

Styret melder valgkomiteen via epost om hvilke verv i styret som feks ønskes stille til gjenvalg.

Valgkomiteen skal jobbe selvstendig.

Valgkomiteen skal/ bør ikke komme med nye forslag til medlemmer av valgkomiteen, dette skal feks skje ved at beboere melder interesse eller foreslår noen.

Enten før eller under generalforsamlingen hvor det da kan stemmes over eller at antall interesserte godtas. (Som et minimum skal halvparten av valgkomiteen bestå av nye medlemmer hvert år)

**Forslag til vedtak:** Bestemmelse om valgkomite tas inn i vedtektene.

**Styrets innstilling:** Punktet avvises i sin helhet, og eksisterende praksis benyttes videre.

## 5.3 Oppussing av bad

Forslag fra Ola S. Lian

Denne vinteren og våren har det foregått befaring av soilrør i borettslaget. Det er flere som har pusset opp bad i egen regi i forkant av dette, men flere har avventet oppussing av egne bad i egen regi før det er klarhet i tilstand for soilrør.

Når tilstandsrapport for soilrør ligger klar med eventuelle forbedringspunkter, foreslås det at styret henter inn anbud på oppussing av bad. Siden flere allerede har pusset opp egne bad allerede, bør det vare valgfritt om andelseiere ønsker å takke ja til tilbud om oppussing i regi av borettslaget.

**Forslag til vedtak:** Styret samler inn anbud på oppussing av bad i regi av borettslaget som fordeles på fellesutgiftene til dem som ønsker å takke ja til tilbudet.

**Styrets innstilling:** Styret henter inn priser for oppussing av bad, som andelseiere kan benytte seg av. Det tegnes egne kontrakter med entreprenør, samt finansieres av den enkelte andelseier.

# 6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Stian Nyløkken
Styremedlem, Jostein Bareksten
Styremedlem, Kjetil Ree
Styremedlem, Marie Pommier
Styremedlem, Nils Anders Rønneberg Nordhov
Varamedlem, Carl-Erik Jovin
Varamedlem, Nikola Stoimenov

## 6.1 Valg av medlemmer til styret

## 6.2 Valg av varamedlemmer til styret

## 6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

**Forslag til vedtak:** Styret velger kandidat.

## 6.4 Valg av valgkomite

**Forslag til vedtak:** Trine-Lise Lyng er foreslått valgt inn i valgkomiteen.

# 7. Valgkomiteens innstilling

**Forslag til vedtak:** Tatt til orientering.

# 8. Krav om fysisk generalforsamling

## Disponible midler

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| **A. Disponible midler fra foregående årsregnskap** | **4 560 576** | **33 558 752** |
| B. Endring i disponible midler | | |
| Resultat hittil | 1 134 275 | 1 785 027 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 1 797 922 | 969 349 |
| Tilb. resultatført gevinst / tap ved salg | 0 | -15 500 |
| Kjøp / salg anleggsmidler | 0 | -28 898 460 |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld | -2 785 834 | -2 838 593 |
| **B. Årets endring disponible midler** | **146 362** | **-28 998 177** |
| **C. Disponible midler** | **4 706 938** | **4 560 576** |
| **Spesifikasjon av disponible midler:** | | |
| Omløpsmidler | 5 544 301 | 6 095 361 |
| Kortsiktig gjeld | -837 363 | -1 534 785 |
| **C. Disponible midler** | **4 706 938** | **4 560 576** |

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Det er en summeringsfeil på rapport fra 2023 på konto 1420.
Dette påvirker ikke regnskapet for 2024.

# Resultatregnskap 2024 AL Bølerskogen Borettslag

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **INNTEKT** | | | | | |
| **Leieinntekt** | | | | | |
| Innkrevd felleskostnad | 1 | 18 812 601 | 18 407 049 | 18 761 400 | 20 113 100 |
| **Sum leieinntekt** | | **18 812 601** | **18 407 049** | **18 761 400** | **20 113 100** |
| **Annen inntekt** | | | | | |
| Gevinst ved salg av eiendel | 2 | 0 | 15 500 | 0 | 0 |
| Diverse inntekt | 3 | 0 | 61 692 | 50 000 | 50 000 |
| **Sum annen inntekt** | | **0** | **77 192** | **50 000** | **50 000** |
| **Sum inntekt** | | **18 812 601** | **18 484 241** | **18 811 400** | **20 163 100** |
| **KOSTNAD** | | | | | |
| **Lønnskostnad** | | | | | |
| Lønnskostnad | 4 | 555 430 | 1 038 079 | 663 000 | 679 000 |
| Styrehonorar | 4 | 330 000 | 296 000 | 330 000 | 349 800 |
| **Av- og nedskrivning** | | | | | |
| Avskrivning | 5 | 1 797 922 | 969 349 | 0 | 0 |
| **Driftskostnad** | | | | | |
| Energikostnad | | 2 121 453 | 2 610 743 | 2 500 000 | 2 150 000 |
| Kostnad eiendom/lokale | 6 | 1 621 659 | 1 628 542 | 1 456 000 | 1 560 000 |
| Kommunale avgifter/renovasjon | | 2 871 037 | 2 447 948 | 2 650 000 | 3 249 000 |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser | 7 | 210 901 | 8 787 | 4 000 | 123 000 |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 8 | 12 393 | 144 338 | 58 000 | 41 000 |
| Reparasjon og vedlikehold | 9 | 1 160 946 | 1 359 697 | 1 275 000 | 1 595 000 |
| Revisjonshonorar | | 18 186 | 17 370 | 16 000 | 17 000 |
| Forretningsførerhonorar | | 408 762 | 387 820 | 401 000 | 416 000 |
| Andre honorar | 10 | 203 679 | 54 201 | 14 000 | 207 000 |
| Kontorkostnad | | 57 899 | 43 916 | 28 000 | 53 500 |
| TV/bredbånd | | 1 692 378 | 1 614 713 | 1 630 000 | 1 750 000 |
| Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr | | 96 938 | 93 912 | 40 000 | 75 000 |
| Kontingent og gaver | | 0 | 749 | 2 000 | 2 000 |
| Forsikring | | 971 693 | 865 968 | 975 684 | 1 088 000 |
| Andre kostnader | 11 | 470 123 | 470 379 | 462 000 | 480 000 |
| **Sum kostnad** | | **14 601 398** | **14 052 510** | **12 504 684** | **13 835 300** |
| **Driftsresultat** | | **4 211 203** | **4 431 731** | **6 306 716** | **6 327 800** |
| **FINANSPOSTER** | | | | | |
| Renteinntekt | | 212 517 | 170 839 | 0 | 0 |
| Rentekostnad | | 3 289 445 | 2 817 543 | 3 143 200 | 3 136 100 |
| **Netto finansposter** | | **3 076 928** | **2 646 704** | **3 143 200** | **3 136 100** |
| **Årsresultat** | | **1 134 275** | **1 785 027** | **3 163 516** | **3 191 700** |
| Overført til/fra annen egenkapital | | 1 134 275 | 1 785 027 | 0 | 0 |
| **SUM OVERFØRINGER** | | **1 134 275** | **1 785 027** | **0** | **0** |

# Balanse 2024 AL Bølerskogen Borettslag

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Bygninger | 5 | 40 869 533 | 40 869 533 |
| Påkostninger | 5 | 617 594 | 617 594 |
| Garasjer | 5 | 854 720 | 854 720 |
| Andre driftsmidler | 5 | 27 441 233 | 29 239 155 |
| **Finansielle anleggsmidler** | | | |
| Aksjer og andeler | 12 | 150 | 150 |
| **Sum anleggsmidler** | | **69 783 230** | **71 581 152** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Restanse felleskostnader | | 52 234 | 58 100 |
| Kundefordringer | | 1 125 | 7 103 |
| Fordringer skader | 13 | 52 967 | 0 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 44 864 | 34 793 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 681 969 | 659 549 |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Innestående bank | | 4 711 141 | 5 335 816 |
| **Sum omløpsmidler** | | **5 544 301** | **6 095 361** |
| **SUM EIENDELER** | | **75 327 531** | **77 676 512** |

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Innskutt egenkapital** | | | |
| Andelskapital | | 29 500 | 29 500 |
| **Sum innskutt egenkapital** | | **29 500** | **29 500** |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | | 15 134 007 | 13 999 731 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **15 134 007** | **13 999 731** |
| **Sum egenkapital** | **14** | **15 163 507** | **14 029 231** |
| **Gjeld** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Pantegjeld | 15 | 57 700 461 | 60 486 296 |
| Borettsinnskudd | | 1 626 200 | 1 626 200 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **59 326 661** | **62 112 496** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnad | | 11 623 | 35 364 |
| Leverandørgjeld | | 700 341 | 1 306 986 |
| Skyldig off. myndigheter | | 34 057 | 53 850 |
| Påløpne renter | | 17 468 | 26 299 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 73 874 | 112 287 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **837 363** | **1 534 785** |
| **Sum gjeld** | | **60 164 024** | **63 647 281** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **75 327 531** | **77 676 512** |
| Pantstillelser | 16 | 59 326 661 | 62 112 496 |

Sted:_____ Dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Stian Nyløkken<br>Styreleder | Kjetil Ree<br>Styremedlem | Nils Anders Rønneberg Nordhov<br>Styremedlem |
| Marie Pommier<br>Styremedlem | Jostein Bareksten<br>Styremedlem | |

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

## Note 1 - Innkrevde felleskostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 3600 Innkrevde felleskostn. drift | 10 687 620 | 10 687 620 |
| 3609 Leie parkering | 239 400 | 251 700 |
| 3617 Leietillegg trappevask | 477 900 | 477 900 |
| 3620 Leietillegg Kabel-TV/internett | 1 338 120 | 1 338 120 |
| 3650 Innkrevde felleskostn. renter | 3 245 292 | 2 735 757 |
| 3660 Innkrevde felleskostn. avdrag | 2 824 269 | 2 915 952 |
| **Sum** | **18 812 601** | **18 407 049** |

## Note 2 - Gevinst ved salg av eiendeler

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 3895 Bokført verdi anleggsmiddel (v/ gevinst) | 0 | 15 500 |
| **Sum** | **0** | **15 500** |

## Note 3 - Andre driftsinntekter

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 3955 Fellesvaskeri | 0 | 61 692 |
| **Sum** | **0** | **61 692** |

## Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet | 324 002 | 568 029 |
| 5102 Overtid fra lønnssystemet | 35 680 | 40 253 |
| 5120 Timelønn fra lønnssystemet | 10 725 | 0 |
| 5150 Påløpne feriepenger | 52 722 | 86 984 |
| 5280 Andre fordeler fra lønn | 4 392 | 4 392 |
| 5290 MOTPOST ANDRE FORDELER | -4 392 | -4 392 |
| 5360 Honorarer fra lønnssystemet | 0 | 128 975 |
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 101 191 | 151 814 |
| 5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet | 7 434 | 12 265 |
| 5424 Sliterordningen | 0 | 4 975 |
| 5425 Sluttvederlagsordningen | 0 | 492 |
| 5752 Trekk egenandel pensjonskostnad fra lønnssysteme | -3 617 | -6 399 |
| 5753 Tjenestepensjon OTP | 52 228 | 54 970 |
| 5800 Refusjon sykepenger fra lønnssystemet | -10 592 | -14 304 |
| 5801 Aga grl sykelønn (db) - fra lønnssystemet | -25 150 | -14 304 |
| 5802 Aga grl sykelønn | 0 | 14 304 |
| 5990 Andre personalkostnader | 10 807 | 10 025 |
| 5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet | 330 000 | 296 000 |
| **Sum** | **885 430** | **1 334 079** |

Konto 5990 gjelder bedriftshelsetjeneste.

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,50 %.

## Note 5 - Varige driftsmidler

| | Snøfreser | Fliskutter til traktor | Vaskemaskiner | Tørketromler | Overvåkningsk | Varmesentral I |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 70 000 | 69 944 | 118 294 | 73 806 | 57 750 | 1 156 250 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 70 000 | 69 944 | 118 294 | 73 806 | 57 750 | 1 156 250 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 70 000 | 69 944 | 118 294 | 73 806 | 57 750 | 1 111 285 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 44 965 |
| Årets avskrivninger : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 77 083 |
| Anskaffelsesår : | 2008 | 2008 | 2007 | 2008 | 2006 | 2010 |
| Antatt levetid i år : | 10 | 10 | 5 | 5 | 5 | 15 |

| | Varmesentral II | Energianlegg | Garasjer | Avfallsbrønner | Verksted/bod | Vaktmester leilighet |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 1 156 250 | 151 625 | 720 625 | 214 500 | 134 095 | 129 882 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 1 156 250 | 151 625 | 720 625 | 214 500 | 134 095 | 129 882 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 1 085 590 | 132 251 | 0 | 184 707 | 0 | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 70 660 | 19 374 | 720 625 | 29 793 | 134 095 | 129 882 |
| Årets avskrivninger : | 77 083 | 10 108 | 0 | 14 300 | 0 | 0 |
| Anskaffelsesår : | 2010 | 2011 | 2011 | 2012 | 2012 | 1954 |
| Antatt levetid i år : | 15 | 15 | | 15 | | |

| | Søpelbrønner | Søppelbrønn | Traktor Kramer 8085 PF m snøfr | Bommer | Plentraktor JD 1570 | Bergvarme - varmepumper |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 437 526 | 58 614 | 985 000 | 97 094 | 306 250 | 29 013 460 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 437 526 | 58 614 | 985 000 | 97 094 | 306 250 | 29 013 460 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 345 159 | 46 891 | 935 750 | 42 074 | 196 510 | 2 055 120 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 92 367 | 11 723 | 49 250 | 55 020 | 109 740 | 26 958 340 |
| Årets avskrivninger : | 29 168 | 3 908 | 98 500 | 6 473 | 30 625 | 1 450 673 |
| Anskaffelsesår : | 2013 | 2012 | 2015 | 2018 | 2018 | 2023 |
| Antatt levetid i år : | 15 | 15 | 10 | 15 | 10 | 20 |

| | Boligeiendom | Infrastruktur ladeanlegg |
|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 40 739 651 | 617 594 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 40 739 651 | 617 594 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 40 739 651 | 617 594 |

## Note 5 - Varige driftsmidler

| | | |
|---|---|---|
| Anskaffelsesår : | 1954 | 2022 |
| Antatt levetid i år : | | |

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF, avtalenr SP3544876.2.1.

Borettslaget består av 296 andeler. Leilighetene varierer i størrelse fra 30 til 119 kvm.
Borettslaget er oppført på G.nr 164, B.nr 13. Borettslaget fester tomten av Oslo Kommune. Tomtens areal er 37.794 kvm. Byggeåret er 1955. Borettslagets adresser er Bølerlia 6-30 (like nummer), 0691 Oslo. Borettsinnskuddet er en del av boligselskapets pantstillelser. Borettslaget forurenser ikke det ytre miljø ut over det som er vanlig for et boligselskap. Borettslaget eier 3 aksjer i Bøler Samfunnshus à kr. 50,-.

Borettslaget har inngått en avtale med Ladeklar om leie av et komplett ladeanlegg, antall parkeringsplasser; 151. Borettslaget har betalt for infrastruktur og eier denne, men Ladeklar vil drifte denne. Borettslaget betaler selv for alle vedlikeholdskostnader av ladeanlegget. Garasjelaget har betalt kr 505 981 av infrastrukturen.

## Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6310 Fast vaktmestertjeneste | 695 666 | 742 320 |
| 6340 Alarmavtaler | 41 824 | 41 199 |
| 6343 Serviceavtaler | 3 842 | 0 |
| 6360 Annet renhold, sanitærartikler | 112 223 | 51 943 |
| 6361 Fast renhold | 526 903 | 562 095 |
| 6362 Skadedyrutryddelse | 6 736 | 3 595 |
| 6391 Snømåking/strøing/feiing | 4 500 | 20 023 |
| 6392 Avfallshåndtering | 129 296 | 108 940 |
| 6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk | 100 670 | 98 427 |
| **Sum** | **1 621 659** | **1 628 542** |

## Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6400 Leie av maskiner | 197 309 | 6 022 |
| 6420 Lisens, E-post,Domene, Leie av modem. Webhotell | 13 592 | 2 765 |
| **Sum** | **210 901** | **8 787** |

## Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6500 Verktøy og redskaper | 928 | 59 559 |
| 6525 IT utstyr | 0 | 4 105 |
| 6540 Inventar | 0 | 46 235 |
| 6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l. | 5 565 | 11 632 |
| 6552 Driftsmateriell | 4 414 | 15 027 |
| 6570 Arbeidstøy | 0 | 7 781 |
| 6581 Programvare | 1 485 | 0 |
| **Sum** | **12 393** | **144 338** |

## Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6601 Vedlikehold bygg | 0 | 23 566 |
| 6602 Vedlikehold VVS | 225 906 | 96 807 |
| 6603 Vedlikehold elektro | 129 380 | 170 153 |
| 6605 Vedlikehold fellesanlegg | 0 | 10 440 |
| 6608 Vedlikehold varmeanlegg | 70 431 | 9 625 |
| 6610 Andre vaktmestertjenester | 86 582 | 0 |
| 6611 Serviceavtale og vedlikehold heis | 150 234 | 231 065 |
| 6613 Vedlikehold uteområder | 12 984 | 220 198 |
| 6616 Vedlikehold vaskeri | 12 091 | 0 |
| 6617 Vedlikehold brannvernutstyr | 91 849 | 14 603 |
| 6621 Vedlikehold tekniske anlegg | 250 149 | 284 514 |
| 6630 Egenandel forsikring | 20 000 | 40 000 |
| 6641 Malerarbeider | 1 172 | 10 508 |
| 6642 Snekkerarbeid | 2 250 | 4 938 |
| 6643 Glassarbeid/Vindu | 27 722 | 120 953 |
| 6645 Tak/blikkenslagerarbeid | 13 895 | 0 |
| 6648 Vedlikehold dører og porter | 66 303 | 116 567 |

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|

## Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

| | | |
|---|---|---|
| 6690 Diverse vedlikeholdskostnader | 0 | 5 761 |
| **Sum** | **1 160 946** | **1 359 697** |

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning(er).

## Note 10 - Andre honorar

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6714 Tilleggstjenester forretningsfører | 10 729 | 16 770 |
| 6720 Juridisk honorar | 0 | 9 828 |
| 6730 Teknisk honorar | 192 950 | 27 603 |
| **Sum** | **203 679** | **54 201** |

## Note 11 - Andre kostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 7718 Fellesarrangement | 15 829 | 17 399 |
| 7719 Møter, div. styret | 10 170 | 5 104 |
| 7720 Generalforsamling | 8 917 | 5 746 |
| 7750 Festeavgift/ tomteleie | 426 634 | 426 634 |
| 7770 Betalingskostnader | 1 256 | 6 908 |
| 7772 Omkostninger inkasso | 190 | 0 |
| 7773 Omkostninger innkreving | 7 121 | 6 860 |
| 7790 Andre kostnader | 2 | 1 723 |
| 7792 Øredifferanse | 0 | 5 |
| 7795 Tapsføring av fordring | 2 | 0 |
| **Sum** | **470 123** | **470 379** |

## Note 12 - Aksjer og andeler

Borettslaget eier 3 aksjer i Bøler samfunnshus a kr. 50,-.

## Note 13 - Fordringer skader

Det er i løpet av 2024 utbedret en skade i borettslaget som ikke er meldt inn til forsikringselskapet. Beløpet blir stående midlertidig på konto 1569 til informasjon om skadeårsak blir gitt. Vi kan da sende saken til forsikringsselskapet.

## Note 14 - Egenkapital

| | Egenkapital per 01.01 | Endringer | Egenkapital per 31.12 |
|---|---|---|---|
| **Egenkapital** | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Andelskapital | 29 500 | 0 | 29 500 |
| **Sum innskutt egenkapital** | **29 500** | **0** | **29 500** |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Årets resultat | 13 999 731 | 1 134 276 | 15 134 007 |
| **Sum opptjent egenkapital** | **13 999 731** | **1 134 276** | **15 134 007** |
| **Sum egenkapital** | **14 029 231** | **1 134 276** | **15 163 507** |

## Note 15 - Langsiktig gjeld

| **Kreditor:** | **DNB Bank ASA** | **DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA** | **DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA** |
|---|---|---|---|
| **Lånenummer:** | **16365805680** | **12130739561** | **12120513352** |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2022 | 2015 | 2000 |
| Rentesats: | 5.54 % | 5.54 % | 5.54 % |
| Beregnet innfridd: | 30.06.2037 | 30.03.2040 | 30.03.2036 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 30 000 000 | 40 000 000 | 7 100 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 27 747 799 | 28 647 667 | 4 090 830 |
| Avdrag i perioden: | 1 424 292 | 1 121 064 | 240 478 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **26 323 507** | **27 526 603** | **3 850 352** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 17 893 671 | 20 889 814 | 2 427 212 |

## Langsiktig gjeld

| | **Ant. andeler** | **Andel gjeld 31.12** | **Sum fellesgjeld** |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12120513352 | 2 | 18 232 | 36 464 |
| | 1 | 17 784 | 17 784 |
| | 44 | 16 392 | 721 248 |
| | 96 | 14 556 | 1 397 376 |
| | 15 | 12 475 | 187 125 |
| | 20 | 12 447 | 248 940 |
| | 25 | 12 099 | 302 475 |
| | 20 | 11 787 | 235 740 |
| | 24 | 10 779 | 258 696 |
| | 24 | 10 384 | 249 216 |
| | 24 | 8 135 | 195 240 |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12130739561 | 2 | 130 340 | 260 680 |
| | 1 | 127 142 | 127 142 |
| | 44 | 117 186 | 5 156 184 |
| | 96 | 104 066 | 9 990 336 |
| | 15 | 89 185 | 1 337 775 |
| | 20 | 88 985 | 1 779 700 |
| | 25 | 86 495 | 2 162 375 |
| | 20 | 84 270 | 1 685 400 |
| | 24 | 77 061 | 1 849 464 |
| | 24 | 74 238 | 1 781 712 |
| | 24 | 58 161 | 1 395 864 |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365805680 | 2 | 124 643 | 249 286 |
| | 1 | 121 585 | 121 585 |
| | 44 | 112 064 | 4 930 816 |
| | 96 | 99 517 | 9 553 632 |
| | 15 | 85 287 | 1 279 305 |
| | 20 | 85 096 | 1 701 920 |
| | 25 | 82 714 | 2 067 850 |
| | 20 | 80 587 | 1 611 740 |

## Langsiktig gjeld

| | | |
|---|---|---|
| 24 | 73 693 | 1 768 632 |
| 24 | 70 993 | 1 703 832 |
| 24 | 55 619 | 1 334 856 |

Bokført verdi av eiendeler er stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld.

## Note 16 - Pantstillelser

| | Bokført verdi pr. 31.12.2024 |
|---|---|
| Bokført langsiktig gjeld | 57 700 461 |
| Innskuddskapital | 1 626 200 |
| **Boligselskapets pantesikrede gjeld** | **59 326 661** |
| **Bokført verdi av pantsatt eiendom** | **42 341 847** |

Pantet skal tjene til sikkerhet for de forpliktelser (påløpte ikke forfalt renter og omkostninger) som låntaker måtte ha eller få overfor långiver. Disse kostnadene behandles som kortsiktig gjeld.

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 1 629 100,-. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

# Årsmelding 2024 - AL Bølerskogen Borettslag

## Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Stian Nyløkken
Styremedlem, Jostein Bareksten
Styremedlem, Kjetil Ree
Styremedlem, Marie Pommier
Styremedlem, Nils Anders Rønneberg Nordhov
Varamedlem, Carl-Erik Jovin
Varamedlem, Nikola Stoimenov

Styret i AL Bølerskogen Borettslag består av 1 kvinne og 4 menn.

## Virksomhetens art

AL Bølerskogen Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. AL Bølerskogen Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 940497841

AL Bølerskogen Borettslag består av 296 boliger og ingen næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

## Forsikring

AL Bølerskogen Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP3544876. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

## HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

AL Bølerskogen Borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

## Styrets arbeid

Sittende styre har i perioden etter konstituerende styremøte gjennomført styremøter hver tredje uke. Dette er i tillegg til ekstraordinære møter som har vært nødvendig å gjennomføre.

Styret har også vært tilgjengelig for alle beboere hver mandag kveld gjennom hele perioden.

Året 2024 var meget belastende for styret, og medførte store mengder merarbeid og forsinkelser i det planlagte arbeidet.

Planen som ble presentert på informasjonsmøte 24. april 2024 har dessverre blitt forskjøvet. Dette ber vi om forståelse for.

Styret har arbeidet med blant annet:

- Innhenting av tilstandsrapporter for fasade og brannvern
- Innhenting av tilbud for utbedringer
- Utskiftning av brannslukningsapparater i fellesområder m.m.
- Innhenting av tilbud på rehabilitering av soilrør
- Innhenting av tilbud på ny kollektiv avtale for TV/Internett
- Utbedring av utfordringer med varmtvann

Når det gjelder sistnevnte punkt, vil vi igjen presisere at det pågående arbeidet med dette er tidkrevende. Det gjennomføres befaringer i samtlige andeler på de vannstrekkene hvor det er rapportert inn feil. Dernest må det gjennomføres utbedringer, bekostet av den enkelte andelseier. Dette inngår i den enkeltes vedlikeholdsplikt.

Styret vil sammen med en ny fullverdig vedlikeholdsplan, også legge frem en finansieringsplan for dette. Det vil i de neste årene komme nødvendig vedlikehold av bygningsmassen av en størrelse som gjør at vi ikke vil kunne ta disse utbedringene over det normale driftsbudsjettet.

Styret vil derfor være avhengig av å gjennomføre en fullverdig kartlegging, samt prioritering av de enkelte prosjektene. Styret vil gjennomføre informasjonsrunder i forbindelse med dette.

Et ledd i denne informasjonen vil være gjennomføring av informasjonsmøter med andelseierne. I disse møtene vil det være naturlig at styret benytter fagpersoner fra de enkelte fagfeltene som omhandles. Dette for å gi andelseiere muligheten til å stille spørsmål, og få utfyllende informasjon.

**Borettslagets økonomi**

I forbindelse med budsjetteringsprosessen i borettslaget fastsettes felleskostnadene for neste periode. Disse baseres på borettslagets lån, faste utgifter, hvilke prosjekter som er planlagt og eventuelt historiske tilleggsposter.

Styret er også kjent med at enkelte andelseiere har satt ut rykter om at borettslaget ikke betaler sine økonomiske forpliktelser. Dette er ikke korrekt, og hadde det vært uregelmessigheter av denne typen ville de ha kommet frem av regnskapet/ revisjonsberetningen. Styret forvalter borettslagets midler på en trygg måte, noe som kommer klart frem i regnskapet.

AL Bølerskogen Borettslag har en økonomisk buffer på omtrent 10-15.000 kroner pr andel, noe som følger anbefalingene for drift av borettslag. De faste utgiftene våre er gjerne ujevnt fordelt gjennom året, noe som gjør at beløpet man har på konto vil svinge en del.

Denne bufferen gjør at vi likevel alltid vil ha midler til å betale for forpliktelsene våre.

Økonomiske prioriteringer er en stor del av jobben i styret, dette da disse prioriteringene direkte påvirker felleskostnadene. Dette gjør at ikke alle prosjekter, eller ønskede utbedringer, blir helt slik alle andelseiere ønsker. Styret må prioritere det aller nødvendigste først. Dette må også settes opp imot betalingsevnen til oss som andelseiere. Denne balansegangen er vanskelig.

**Mistillitsforslag, rolleforståelser og kommunikasjonsformer**

Styret ønsker ikke å gå i dybden når det gjelder den interne behandling av mistillitsforslaget i mai 2024, men kan bekrefte at dette har vært en ekstremt tidkrevende og belastende prosess for de involverte. Hardkjøret enkelte beboere har satt i gang mot styret er hovedårsaken til at vedlikeholdsplanen er forsinket, noe som rammer både styret og alle beboere. Styret er glad for at et overveldende flertall på den ekstraordinære generalforsamlingen avviste mistillitsforslaget som grunnløst, og hadde håpet på arbeidsro i resten av styreperioden. Dessverre har dette bare delvis blitt oppfylt, og hele styreperioden har til en viss grad vært preget av etterspillet.

Styrearbeid i et borettslag er i utgangspunktet et verv man påtar seg for å stille opp for fellesskapet. Generalforsamlingen delegerer driftsansvaret for borettslaget til styret, men det kan synes som om noen beboere ikke helt har forstått rollefordelingen her. Det kommer blant annet til syne ved at enkeltbeboere sender inn innsynsbegjæringer i enorme mengder interne styredokumenter, for prosjekter langt tilbake i tid.

Styret mener heller ikke at det er akseptabelt at styremedlemmer henges ut, eller trues personlig.Tiltaleformen som enkelte periodevis benytter i henvendelser til styret, eller i innlegg i sosiale medier, er av en uakseptabel karakter. Vi vil likevel presisere at det kun er et fåtall beboere som oppfører seg slik, og at det store flertallet beboere er konstruktive og saklige i dialogen med styret.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

**Valgkomiteens innstilling ifbm. generalforsamlingen 2025**

I forbindelse med årets generalforsamling skal det også avholdes valg i styret. I år er det 2 styremedlemmer (Nils Anders Rønneberg Nordhov og Jostein Bareksten) og 1 varamedlem (Nikola Stoimenov) som er på valg.

I følge vedtektene (7-1, (2)) skal styret bestå av styreleder, fire styremedlemmer (styremedlem 1-4) og to varamedlemmer i prioritert rekkefølge (vara 1 og 2). I tillegg skal Mats Claesson i valgkomiteen erstattes med en ny representant fra beboerne.

Valgkomiteen har bestått av Mats Claesson og Camilla Grøtta som har hatt som oppgave å finne egnede kandidater til styret. Valgkomiteen har etterstrebet å oppfylle valgkomiteens kriterier:

**Valgkomiteens kriterier:**

1. Det er ønskelig at alle styreleder og styremedlemmer er andelseiere og bor i borettslaget

2. At minst to av styremedlemmene tar gjenvalg for å sikre kontinuitet

3. Kompetanse og erfaring vi ser spesielt etter er innen økonomistyring, jus, ledelse,

styrearbeid, kommunikasjon og fagkunnskap innen håndtverkerfeltet.

5. At det er kjønnsbalanse, variasjon i livssituasjon, bakgrunn og alder

6. Det er ønskelig at alle blokkene er representert i styret

7. Av personlige egenskaper vi ser etter er det styremedlemmer som viser engasjement for borettslaget, gode samarbeidsevner, samt sosial forståelse og evne til å bli kjent med og få tillit blant beboere.

Valgkomiteen takker for forslagene som har kommet inn fra beboere. I tillegg til innkommende forslag og nominasjoner, har valgkomiteen også jobbet proaktivt og oppsøkende med å finne gode kandidater. Valgkomiteen hatt særlig fokus på å forbedre kjønnsbalansen i styret og å sikre at alle blokkene er representert i styret, samtidig som vi har vært opptatt av kontinuitet. Et styre som kan fungere godt sammen, som har en bred kompetanse og som aktivt ivaretar beboernes interesser har slik som tidligere, vært viktig i arbeidet med innstilling av kandidater.

Valgkomiteens innstilling til styremedlemmer følger under, alle kandidater velges for to år:

- Styremedlem: Jostein Bareksten, Bølerlia 10
- Styremedlem: Nikola Stoimenov, Bølerlia 6
- 2. vararepresentant: Victoria Bogoeva, Bølerlia 14

Som nytt medlem i valgkomiteen foreslås Trine-Lise Lyng, Bølerlia 6. Dette vervet velges også for to år.

Med disse kandidatene, kombinert med eksisterende styremedlemmer Stian Nyløkken, Marie Pommier og Carl-Erik Jovin mener valgkomiteen at vi får et styre bestående av engasjerte og kompetente beboere med stor interesse for å ta del i styrearbeidet og jobbe for borettslagets beste.

Nikola ble valgt inn som vara etter ekstraordinær generalforsamling i september 2024 og har dermed sittet kort tid i styret og vi setter pris på at han ønsker å fortsette sin innsats. Det samme gjelder Jostein som ble flyttet fra vara til fast etter den ekstraordinære generalforsamlingen i September. Med Victoria får vi også en kompetent og engasjert beboer fra langblokka. Takk til dere alle.

Vedlagt finner dere nærmere presentasjon av kandidatene.

Valgkomiteen v/Mats Claesson og Camilla Grøtta

Oslo 7.4.2025

## Nikola Stoimenov, Bølerlia 6



Jeg er født i Beograd, Serbia, er 44 år og har en solid elektroteknisk bakgrunn. Siden 2002 har jeg jobbet innen fiber- og telekommunikasjonsbransjen, hvor jeg har bygget opp bred erfaring og teknisk kompetanse gjennom mange års praktisk arbeid. For tiden jobber jeg som prosjektleder. I tillegg til min profesjonelle karriere, er jeg også basketballtrener for Bøler Basket.

Jeg har et sterkt engasjement for utvikling og innovasjon innen tekniske fagfelt og ønsker å bidra med denne kompetansen inn i borettslaget, samt bidra til beslutningsprosesser og arbeide for at borettslaget skal være fremtidsrettet og konkurransedyktig i en stadig mer teknologisk krevende verden.
Som gift og far til to barn som også bor her i borettslaget, ønsker jeg å bidra til at borettslaget vårt og Bøler skal være et godt sted å bo for oss alle.

## Jostein Bareksten, Bølerlia 10



Min bakgrunn er fra landbruket, men er utdanna serviceelektroniker med 27 år i noværande jobb. Jeg har bodd i borettslaget i 15 år.

Motivasjonen for å stille til styremedlem er å kunne bidra til gjere burettslaget betre rusta for framtida, og å hjelpe til der det trengs.

## Victoria Bogoeva, Bølerlia 14



Victoria arbeider til daglig med regnskap i Alle Tall AS der jeg i hovedsak arbeider med regnskap og årsoppgjør for en portefølje av sameier og borettslag. Jeg er glad i struktur, tall og mennesker. Er ansvarsbevisst, pliktoppfyllende og analytisk. Omtales som dyktig, og initiativrik person med gode samarbeidsevner.

Jeg er et ja-menneske, som gjør det lille ekstra for å oppnå best mulig resultat gjennom engasjement, pågangsmot og kreativitet.

Med min erfaring innen regnskap og vilje til å lære meg noe nytt, er jeg trygg på at jeg kan være en verdifull ressurs for vårt borettslag. Jeg har bodd i borettslaget siden 2013.

c

Victoria Bogoeva
Bølerlia 14
Victoria arbeider til daglig med regnskap i Alle Tall AS der jeg i hovedsak arbeider med regnskap og årsoppgjør for en portefølje av sameier og borettslag. Jeg er glad i struktur, tall og mennesker. Er ansvarsbevisst, pliktoppfyllende og analytisk. Omtales som dyktig, og initiativrik person med gode samarbeidsevner.

Ja menneske, som gjør det lille ekstra for å oppnå best mulig resultat gjennom engasjement, pågangsmot og kreativitet.

**Hvorfor ønsker du å sitte i styret?**
Med min erfaring innen regnskap og vilje til å lære meg noe nytt, er jeg trygg på at jeg kan være en verdifull ressurs for vårt borettslag.
Jeg har bodd i borettslaget siden 2013.

c

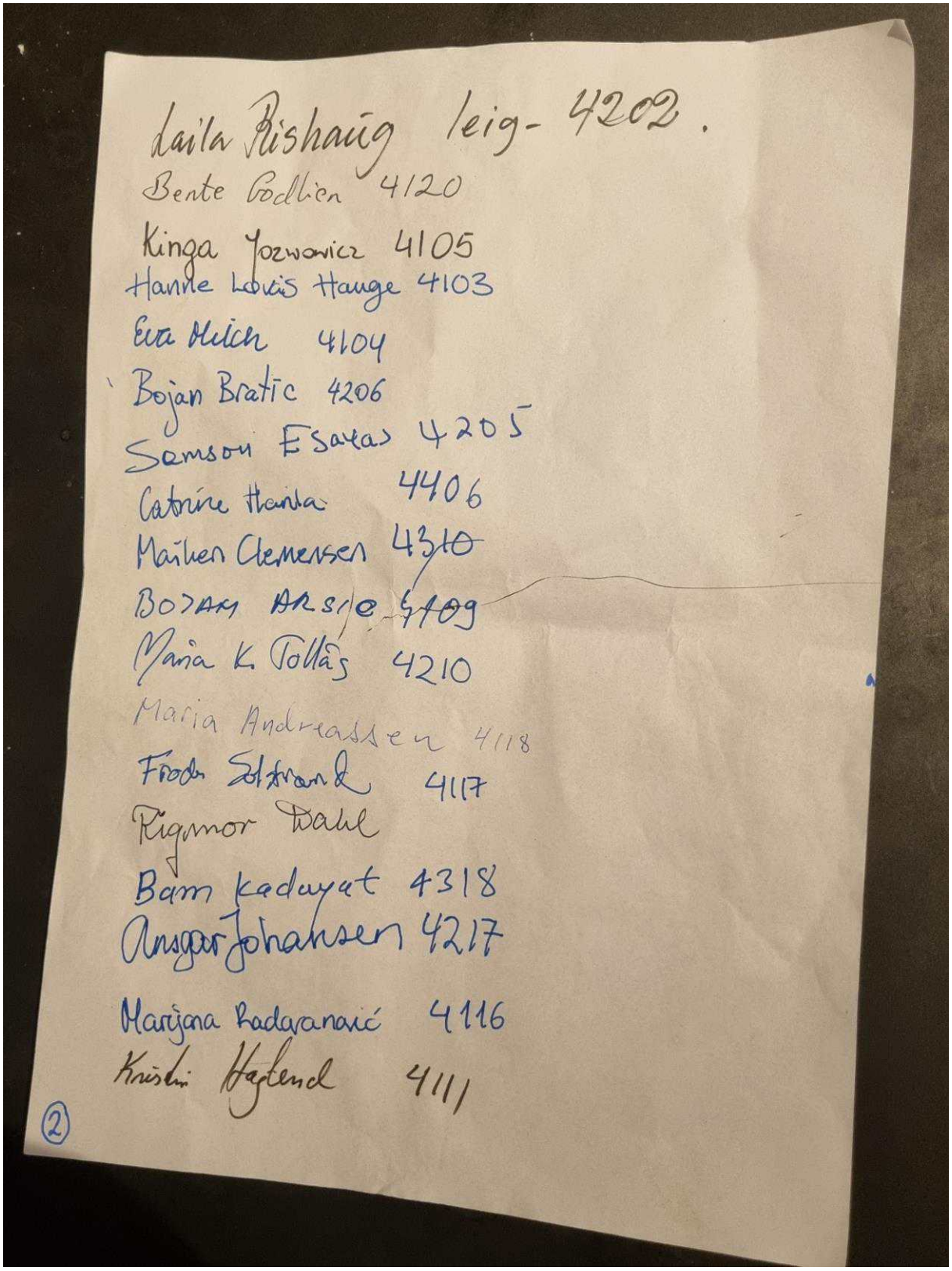
Jostein Bareksten
Bølerlia 10

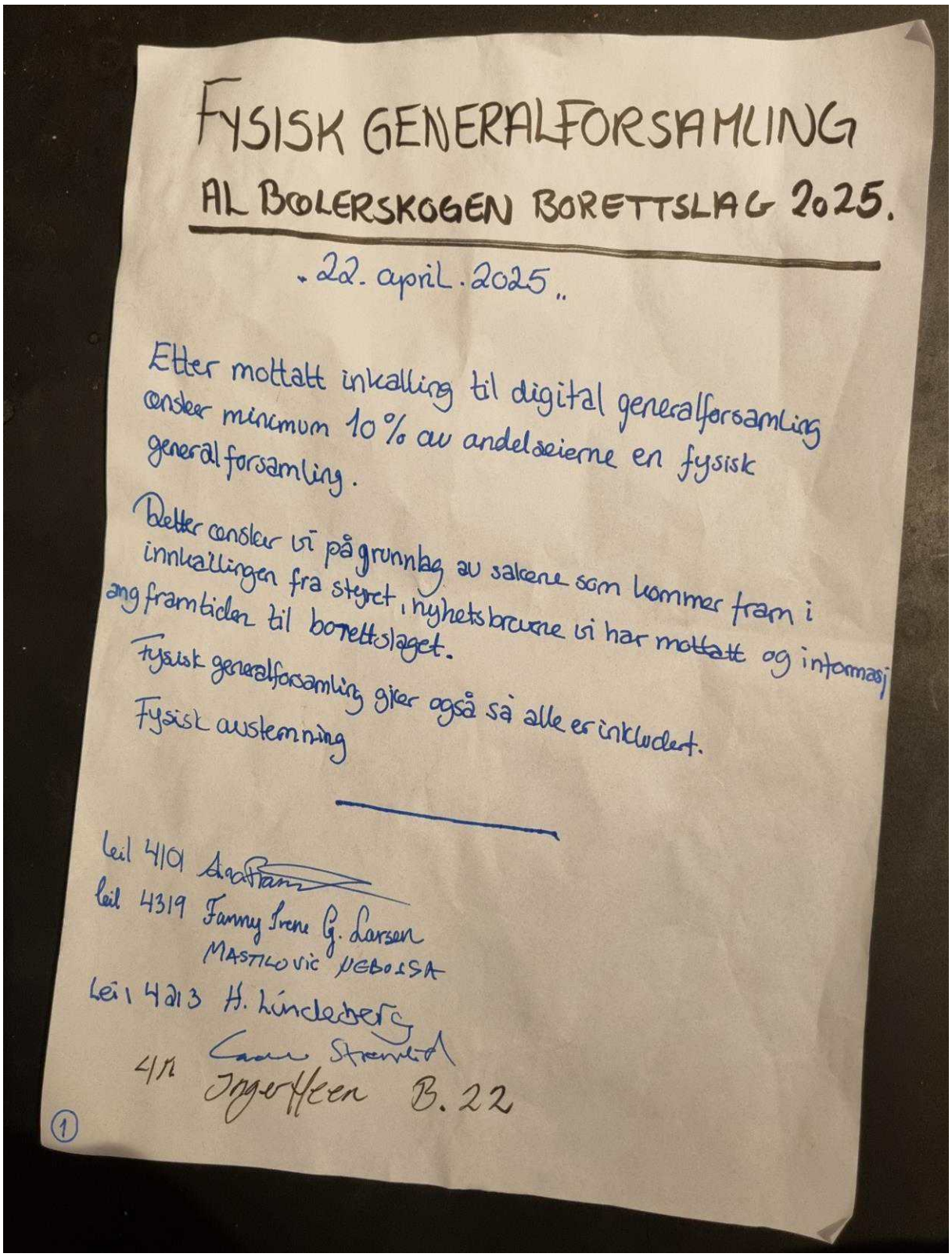
Min bakgrunn er fra landbruket, men er utdanna serviceelektroniker med 27 år i noværande jobb.
Jeg har bodd i borettslaget i 15 år.

**Hvorfor ønsker du å sitte i styret?**
Motivasjonen for å stille til styremedlem er å kunne bidra til gjere burettslaget betre rusta for framtida, og å hjelpe til der det trengs.

c

Krav om fysisk generalforsamling i AL Bølerskogen Borettslag er fremmet av:





# FYSISK GENERALFORSAMLING

## AL BOLERSKOGEN BORETTSLAG 2025.

22. april. 2025.

Etter mottatt innkalling til digital generalforsamling ønsker minimum 10 % av andelseierne en fysisk generalforsamling.

Dette ønsker vi på grunnlag av sakene som kommer fram i innkallingen fra styret, nyhetsbrevene vi har mottatt og informasj ang framtiden til borettslaget.

Fysisk generalforsamling gjør også så alle er inkludert.

Fysisk avstemning

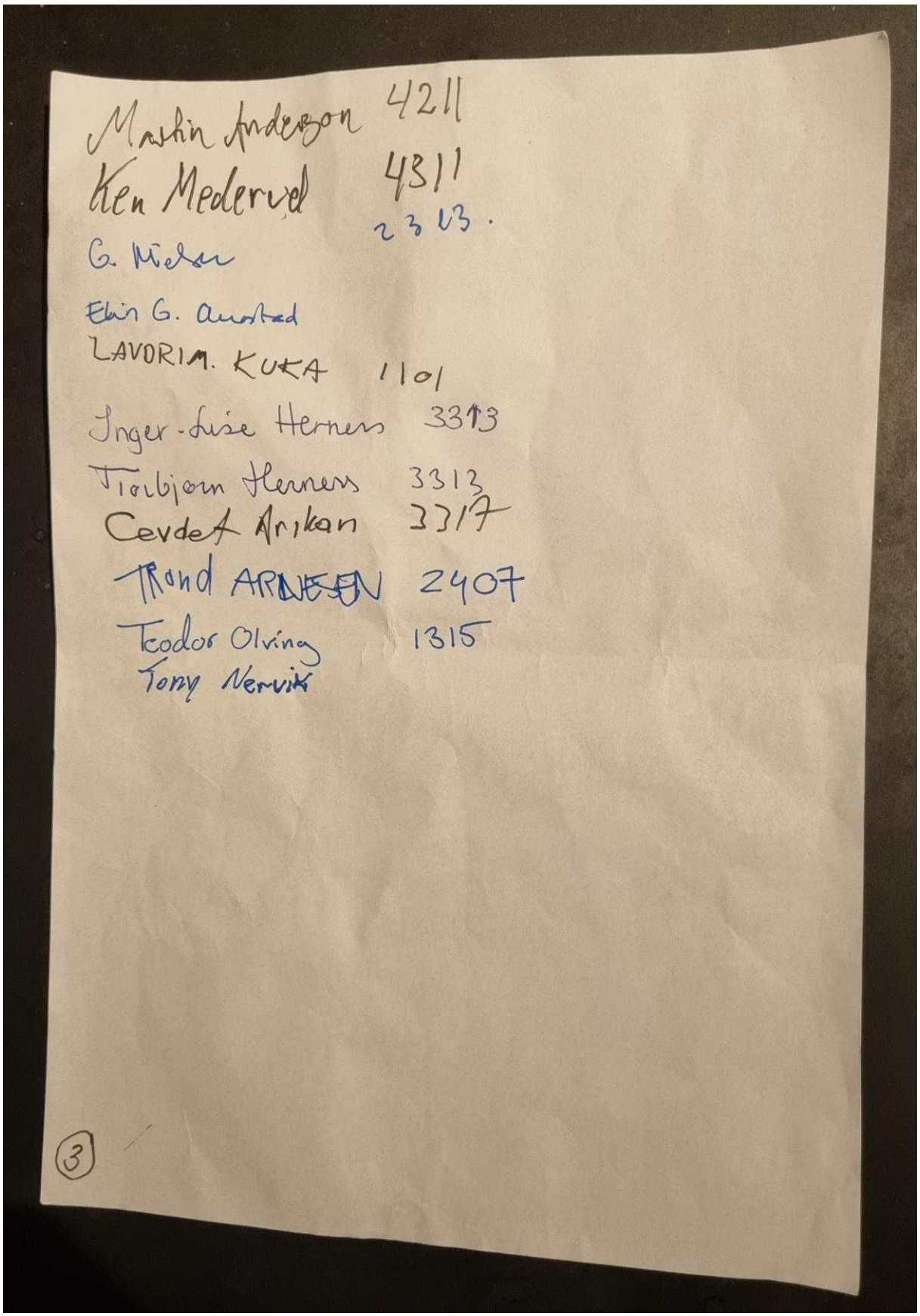
Leil 4101 [signature]

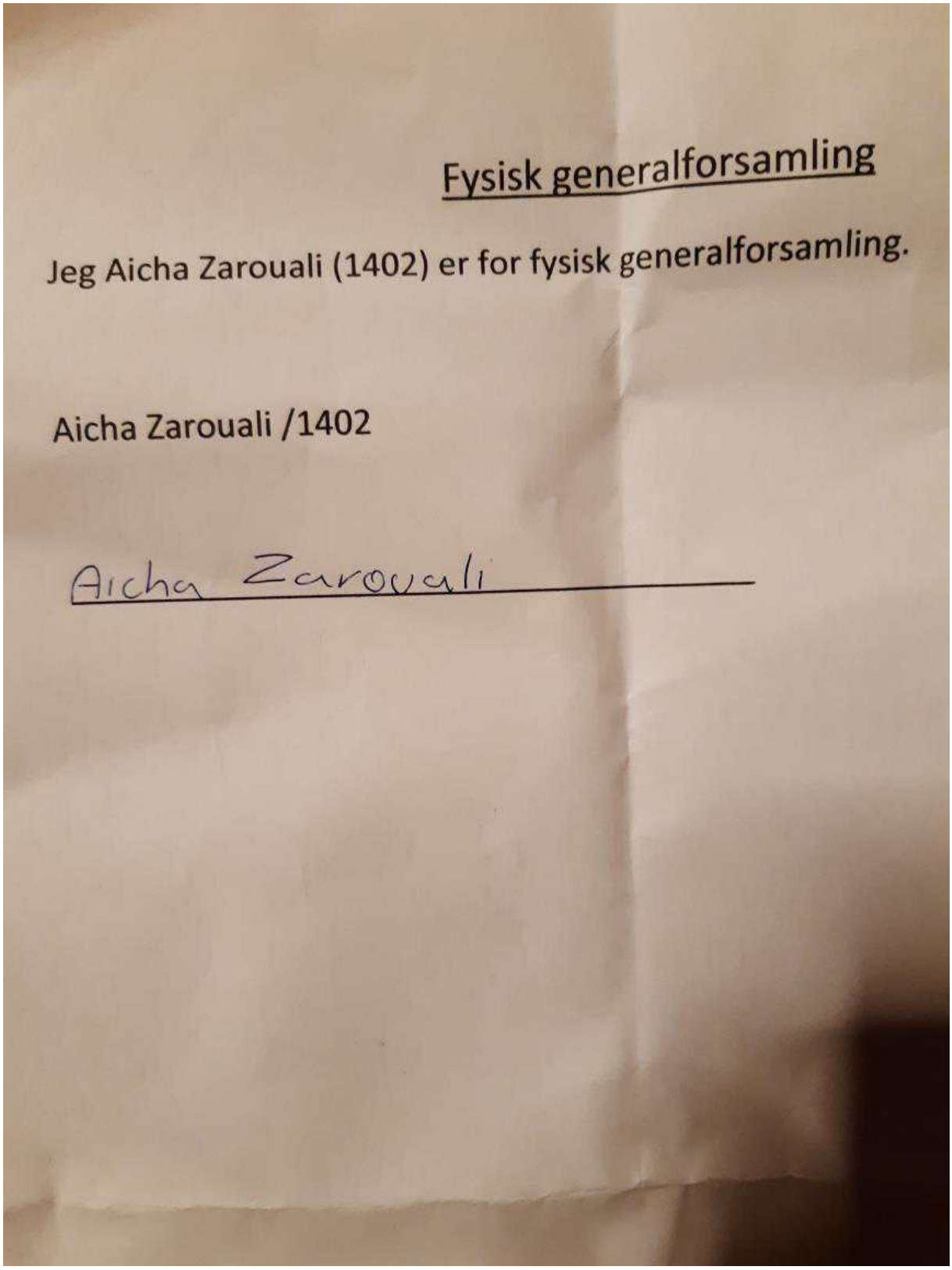
Leil 4319 Fanny Irene G. Larsen
MASTILOVIC NEBOISA

Leil 4213 H. Lindeberg

4N [signature]
Jorgerheen B. 22

1


Martin Anderson 4211
Ken Mederud 4311
2303.
G. Nielsen
Elin G. Aunstad
LAVORIM. KUKA 1101
Inger-Lise Herners 3313
Torbjørn Herners 3313
Cevdet Arikan 3317
Trond ARNESEN 2407
Teodor Olving 1315
Tony Nervik
(3)


Fysisk generalforsamling

Jeg Aicha Zarouali (1402) er for fysisk generalforsamling.

Aicha Zarouali /1402

Aicha Zarouali

**REGISTRERING OG FULLMAKT**

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

**Eier**

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

**Mottaker av fullmakt (fullmektig)**

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 19.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AL Bølerskogen Borettslag mandag 19.05.2025 kl. 19:00 - Bøler kirke.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Som møteleder ble valgt: Kjetil Ree

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**
Som sekretær ble valgt: Vidar Karlstad/s/

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**
Valgt ble: Carl-Erik Jovin

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 73

Antall fremlagte fullmakter: 5

Totalt: 78

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**
Godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**
Godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

**Vedtak:**
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

## 3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Vedtak:**
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

**Vedtak:**
Styrehonorar på kr 349.800,- ble godkjent mot 8 stemmer.

## 5. Andre saker

### 5.1 Forslag om vedtektsendring vedrørende styremedlemmer

Forslag fra Aina Fransrud:

Styret skal kun bestå av styremedlemmer/styreleder som må bo i Al Bølerskogen borettslag.

Unntak: Hvis det ikke er noen kandidater vil borettslaget kunne leie inn profesjonelle styremedlemmer.

**Vedtak:**
Styrets innstilling ble vedtatt med 56 stemmer.

"Styrets medlemmer må være andelseier i borettslaget på tidspunktet de velges til vervet, men vil sitte sin periode ut dersom vedkommende flytter.

Unntak fra dette er ved bruk av ekstern profesjonell tredjepart."

### 5.2 Forslag om vedtektsendring vedrørende valgkomite

Forslag fra Aina Fransrud:

Valgkomiteen skal bestå av 4 medlemmer, en fra hver blokk.

Valgkomiteen de siste årene har vært tydelige på at de har slitt med å finne kandidater, dette viser de nok en gang ved å komme med en ny frist 4 dager etter satt frist. Dette virker utad utrolig uprofesjonelt og valgkomiteen bør etterstrebe å finne kandidater hele året ikke bare rett før en generalforsamling.

Da valgkomiteen mer eller mindre har den viktigste jobben med å faktisk sette sammen et velfungerende styret er det hensiktsmessig at det er flere medlemmer som igjen betyr at det vil være større sjanse for å skaffe gode kandidater til styret. Mangfold, interesse, tid,

og kompetanse er prioriteringer som bør etterstrebes.

Styreverv er frivillig men det er også et verv man ikke kan ta på seg hvis man ikke er villig til å bruke av tiden sin og gjøre jobben som trengs noe valgkomiteen skal ha fokus på.

Det vil være større sjanse for kandidater som ikke tilhører samme omgangskrets og at ikke det er de samme personene som stiller år etter år. Valgkomiteen og styret er to uavhengige parter og skal ikke diskutere eller ha innflytelse ovenfor hverandre.

Styret melder valgkomiteen via epost om hvilke verv i styret som feks ønskes stille til gjenvalg.

Valgkomiteen skal jobbe selvstendig.

Valgkomiteen skal/ bør ikke komme med nye forslag til medlemmer av valgkomiteen, dette skal feks skje ved at beboere melder interesse eller foreslår noen.

Enten før eller under generalforsamlingen hvor det da kan stemmes over eller at antall interesserte godtas. (Som et minimum skal halvparten av valgkomiteen bestå av nye medlemmer hvert år)

**Vedtak:**
Forslaget ikke vedtatt.

Styrets innstilling vedtatt med 65 stemmer og eksisterende praksis benyttes videre.

### 5.3 Oppussing av bad

Forslag fra Ola S. Lian

Denne vinteren og våren har det foregått befaring av soilrør i borettslaget. Det er flere som har pusset opp bad i egen regi i forkant av dette, men flere har avventet oppussing av egne bad i egen regi før det er klarhet i tilstand for soilrør.

Når tilstandsrapport for soilrør ligger klar med eventuelle forbedringspunkter, foreslås det at styret henter inn anbud på oppussing av bad. Siden flere allerede har pusset opp egne bad allerede, bør det vare valgfritt om andelseiere ønsker å takke ja til tilbud om oppussing i regi av borettslaget.

**Vedtak:**
Styrets forslag vedtatt med et overveldende flertall.

"Styret henter inn priser for oppussing av bad, som andelseiere kan benytte seg av. Det tegnes egne kontrakter med entreprenør, samt finansieres av den enkelte andelseier."

## 6. Valg

### 6.1 Valg av medlemmer til styret

**Vedtak:**
Valgt ble: Jostein Bareksten for 2 år.

Valgt ble: Nikola Stoimenov for 2 år.

### 6.2 Valg av varamedlemmer til styret

**Vedtak:**
Valgt ble: Victoria Bogoeva for 2 år.

### 6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

**Vedtak:**
Valgt ble: Utgår da generalforsamlingen er avholdt.

### 6.4 Valg av valgkomite

**Vedtak:**
Valgt ble: Trine-Lise Lyng, Knut K. Sønsteby og Camilla Grøtta.

## 7. Valgkomiteens innstilling

**Vedtak:**
Tatt til orientering.

## 8. Krav om fysisk generalforsamling

**Vedtak:**
Tatt til orientering.

Protokollen er godkjent.

Kjetil Ree/s/

Møteleder

Carl-Erik Jovin/s/

Protokollvitne

# Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i AL Bølerskogen Borettslag

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i AL Bølerskogen Borettslag

Tidspunkt: Tirsdag 15.10.2024 kl. 18:00

Sted: Digitalt møte "Min side" - www.usbl.no

Møtet avholdes digitalt med oppstart tirsdag 15.10.24(kl. 18:00) og avsluttes fredag 18.10.24(kl. 18:00). Møtet vil være åpent for avstemming i denne tidsperioden. Det vil også være mulig å avgi manuell stemme ved å henvende seg på styrets kontor mandag 21.10.24 mellom kl 18 og 20.

I forkant av møtet legges det opp til en høringsperiode hvor det vil være anledning til å fremme benkeforslag til angitte saker. Varighet for denne høringsperodem er 11.10.24 (kl. 18:00) til 14.10.24(kl. 18:00).

## Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Valg av styremedlem

3 Valg av varamedlemmer

# Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

## 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

## 2. Valg av styremedlem

Eter siste ekstraordinære generalforsamling har to styremedlemmer trukket seg fra styret hvorav én var fast styremedlem og én var vararepresentant.
Det står det i vedtektene 7-1, (2) at:
- Styret skal bestå av styreleder, fire styremedlemmer (styremedlem 1-4) og to varamedlemmer i prioritert rekkefølge (vara 1 og 2)
Det står også i vedtektene 7.1. (8); at dersom styremedlemmer fratrer i perioden rykker vara inn i prioritert rekkefølge inntil neste valg.
Det betyr at Jostein Bareksten, som er første vara, automatisk blir styremedlem.

**Forslag til vedtak:** Jostein Bareksten velges som styremedlem

## 3. Valg av varamedlemmer

Valgkomiteens innstilling til nye varaer i Bølerskogen borettslag september 2024:

1. Vara: Carl-Erik Jovin, Bølerlia 8 (velges 2 år)
2. Vara: Nikola Stoimenov, Bølerlia 6 (velges for 1 år)

**Forslag til vedtak:** Carl-Erik Jovin og Nikola Stoimenov velges som varamedlemmer

**Valgkomiteens innstilling til nye vararepresentanter i styret.**

Etter siste ekstraordinære generalforsamling har to styremedlemmer trukket seg fra styret hvorav én var fast styremedlem og én var vararepresentant.

Det står det i vedtektene 7-1, (2) at:

- Styret skal bestå av styreleder, fire styremedlemmer (styremedlem 1-4) og to varamedlemmer i prioritert rekkefølge (vara 1 og 2)

Det står også i vedtektene 7.1. (8); at dersom styremedlemmer fratrer i perioden rykker vara inn i prioritert rekkefølge inntil neste valg.

Det betyr at Jostein Bareksten, som er første vara, automatisk blir styremedlem.

Valgkomiteen som består av Mats Claesson og Camilla Grøtta har derfor jobbet med å finne to nye vararepresentanter til styret. Valgkomiteen har etterstrebet å oppfylle valgkomiteens kriterier. Disse ble presentert under det ordinære valget i vår, og er for ordens skyld gjengitt her:

**Valgkomiteens kriterier:**

1. Det er ønskelig at alle styreleder og styremedlemmer er andelseiere og bor i borettslaget

2. At minst to av styremedlemmene tar gjenvalg for å sikre kontinuitet

3. Kompetanse og erfaring vi ser spesielt etter er innen økonomistyring, jus, ledelse,

styrearbeid, kommunikasjon og håndtverkerfeltet.

5. At det er kjønnsbalanse, variasjon i livssituasjon, bakgrunn og alder

6. Det er ønskelig at alle blokkene er representert i styret

7. Av personlige egenskaper vi ser etter er det styremedlemmer som viser engasjement for

borettslaget, samt sosial forståelse og evne til å bli kjent med og få tillit blant beboere.

Valgkomiteen har fått inn noen få forslag fra beboere og har ellers arbeidet proaktivt med å finne gode kandidater. I det oppsøkende arbeidet har valgkomiteen hatt særlig fokus på å opprettholde kjønnsbalanse i styret, samt å sikre at alle blokkene er representert i styret. Dette har valgkomiteen dessverre ikke lykkes med på tross av svært mange direkte henvendelser, møter og telefoner. Valgkomiteen har direkte oppsøkt om lag 18-20 beboere med håp om å innfri ovennevnte kriterier i tillegg til å ha delt informasjon digitalt med alle og med fysiske oppslag oppgangene i langblokka.

Valgkomiteen har derimot lykkes med å innstille engasjerte og kompetente beboere som har stor interesse for å ta del i styrearbeidet og jobbe for borettslagets beste. Et styre som kan fungere godt sammen, som har en bred kompetanse og som aktivt ivaretar beboernes interesser har vært viktig i arbeidet med ny innstilling. Valgkomiteen er også glade for å oppnå et større kulturelt mangfold i styret med denne innstillingen da dette er noe som er jobbet for tidligere år uten hell.

Valgkomiteen foreslår å velge en vara for et år og en for to år slik at vi kommer inn i en intervall som sikrer kontinuitet og unngår at begge varaer kommer på valg igjen samtidig. Dette er, slik vi tolker det, også i tråd med intensjonen i vedtektene.

Vi ønsker å takke de som har kommet med innspill og de som har sagt ja til å stille.

Valgkomiteens innstilling til nye varaer i Bølerskogen borettslag september 2024:

1. Vara: Carl-Erik Jovin, Bølerlia 8 (velges 2 år)

2. Vara: Nikola Stoimenov, Bølerlia 6 (velges for 1 år)

Valgkomiteen v/Mats Claesson og Camilla Grøtta

Oslo 17.9.24

Nikola Stoimenov
Bølerlia 6



Jeg er født i Beograd, Serbia, er (straks) 44 år og har en solid teknisk bakgrunn med 4 års videregående utdanning fra Elektroteknisk skole i Beograd.

Siden 2002 har jeg jobbet innen fiber- og telekommunikasjonsbransjen, hvor jeg har bygget opp bred erfaring og teknisk kompetanse gjennom mange års praktisk arbeid. Jeg har også 6 års erfaring med både middels og høytspenning. For tiden jobber jeg som prosjektleder for bygging av nytt fiberbredbånd for private kunder og bedrifter i Norge. I tillegg til min profesjonelle karriere, er jeg også basketballtrener for Bøler Basket, hvor jeg får bruke min lidenskap for sport og teamarbeid.

**Hvorfor ønsker du å sitte i styret?**

Jeg har alltid hatt et sterkt engasjement for utvikling og innovasjon innen tekniske fagfelt, og etter over 20 år i bransjen har jeg opparbeidet meg en bred kunnskapsbase som jeg ønsker at kan komme til nytte for borettslaget. Min motivasjon for å sitte i styret er drevet av ønsket om å dele min erfaring, bidra til beslutningsprosesser og arbeide for at borettslaget skal være fremtidsrettet og konkurransedyktig i en stadig mer teknologisk krevende verden.

Som gift og far til to barn som også bor her i borettslaget, ønsker jeg å bidra til at borettslaget vårt og Bøler skal være et godt sted å bo for oss alle. Jeg ser frem til muligheten til å bidra med både faglig kompetanse og personlige kvaliteter, og være en del av et team som skal forme fremtiden til borettslaget.

Carl-Erik Jovin
Bølerlia 8



**Hvem er du?**

Jeg er 58 år og har bodd i borettslaget i over 40 år. Jeg har tidligere vært medlem av valgkomiteen og er nåværende medlem av garasjelaget. (Noen har kanskje avslørt at Carl-Erik er selve nissen på borettslagets juletrefester, men ikke si det til barna!)

Jeg har vært kokk og daglig leder i restaurantnæringen, hvor jeg hadde ansvar for drift, økonomi og personal. Jeg har også vært med å starte opp to store hoteller. Fra tegning via bygging til oppstart og drift. Carl-Erik arbeider nå som lærer i ungdomsskolen og har skrevet flere lærebøker. Han er frivillig i Røde Kors og har en kokeboksamling på over 400 bøker.

**Hvorfor ønsker du å sitte i styret?**

Jeg ønsker å bidra til å videreføre det gode arbeid styret har gjort så langt. Vi har store utfordringer foran oss i borettslaget og her håper jeg at mine erfaringer kan være til hjelp. Åpenhet og samhandling med beboerne er også noe vi må bli bedre på. Jeg tror og håper jeg vil være et godt tilskudd til styre og stell i borettslaget.

# Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i AL Bølerskogen Borettslag tirsdag 15.10.2024 kl. 18:00 - Digitalt møte "Min side" - www.usbl.no.

Avstemmingsperiode: 15.10.2024(18:00) -18.10.2024(18:00)
Antall andeler som har avgitt stemme: 59

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Vidar Karlstad

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Vidar Karlstad

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**
Valgt ble: Stian Nyløkken

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**
Antall andeler som har avgitt stemme: 59

Tatt til orientering.

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**
Godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**
Godkjent

## 2. Valg av styremedlem

Eter siste ekstraordinære generalforsamling har to styremedlemmer trukket seg fra styret hvorav én var fast styremedlem og én var vararepresentant.
Det står det i vedtektene 7-1, (2) at:
- Styret skal bestå av styreleder, fire styremedlemmer (styremedlem 1-4) og to varamedlemmer i prioritert rekkefølge (vara 1 og 2)
Det står også i vedtektene 7.1. (8); at dersom styremedlemmer fratrer i perioden rykker vara inn i prioritert rekkefølge inntil neste valg.
Det betyr at Jostein Bareksten, som er første vara, automatisk blir styremedlem.

**Vedtak:**

Vedtak: Jostein Bareksten valgt med 53 stemmer

## 3. Valg av varamedlemmer

Valgkomiteens innstilling til nye varaer i Bølerskogen borettslag september 2024:

1. Vara: Carl-Erik Jovin, Bølerlia 8 (velges 2 år)
2. Vara: Nikola Stoimenov, Bølerlia 6 (velges for 1 år)

**Vedtak:**

Carl-Erik Jovin og Nikola Stoimenov valgt som styremedlemmer

# Protokoll ekstraordinært møte for AL Bølerskogen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder for digitalt møte | Vidar Karlstad (sign.) | 05.11.2024 |
| Protokollvitne | Stian Nyløkken (sign.) | 05.11.2024 |

# A P P R O B A S J O N.

Jnr. 1165/55/RGO/AB.

Ang. Gnr. 164, bnr. 5, blokk 4.

Anmelder: Arkitektene Peter Krag og Jens Selmer, Drammensveien 42, Oslo.

Eier: A/L Bölerskogen Borettslag, v/o.r.sakförer Georg Kahrs, Kirkegt. 15, Oslo.

Arbeidets art: Våningshus.

Byggemeldingen med vedlagte 5 stk. tegninger approberes under forutsetning av at bygningsloven av 22/2-1924, med tillegg og forandringer, sist ved lov av 28/7-1949, byggeforskriftene av 15/12-1949, bygningsvedtektene for Oslo/Aker og vedlagte approbasjonsbetingelser följes.

Unntak fra bygningslovens § 87.2 vedr. gesimser av tre meddeles.

Dörer mellom trapperom og forstuer må utföres som dobbeltdörer.

Taket må tekkes med farget papp. Det må innsendes redegjörelse for takkonstruksjon over stue, karnapp og balkong samt taknedlöp fra dette tak.

Dörer mrk.rödt X må utföres som selvlukkende branndör 30.

Dörer mrk. röd E må utföres i samsvar med Elektrisitetsverkets forskrifter

Hvert soverom må få friskluftventil.

Såkalte "loftsboder" i kjeller må ventileres effektivt.

Leieboerne må få adgang til å vaske töy minimum en gang hver 14. dag.

För byggetillatelse kan gis, må bygningens beliggenhet være endelig godkjent av byplankontoret. Dessuten må vann- og kloakkforholdene være i orden.

Forövrig vises til nedenfor nevnte punkter 1. 2. 3. 4. 7. 8. 11. 12. og 13.

För byggetillatelse kan gis, må:

1. Ansvarshavende være godkjent,
2. Avgift for tilsyn m.v. være betalt,
3. material- og arbeidstillatelse foreligge (röd seddel),
4. veivesenets melding hertil om at gateopparbeidelsesspörsmålet er ordnet foreligge (jfr. bygningslovens § 48, ledd 1).

Videre bemerkes:

7. Redegjörelse for isolasjon og konstruksjoner må innsendes.
8. Fyringsanlegg må anmeldes særskilt.
11. Rörleggerarbeidet må anmeldes til Vann- og kloakkvesenet.
12. Forslag til utvendige farger må innsendes.
13. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medförer ingen rett til overfor elektrisitetsverket å gjöre krav på elektrisk oppvarming selv om enkelte rom mangler ovn. I vaskerier kan det bare gjöres regning med ström til drift av motorene.

Bygningssjefen i Oslo, den 16. april 1955.

Harald Wildhagen R. Glasö-Olsen

EB.

Herr ingeniør Dagfinn Ø. Natvik,
Stenersgt. 8,
O s l o.

Ad: Våningshus, på gnr. 164, bnr. 5, tilhørende Bølerskogen Borettslag v/ o.r.sakf. Georg Kahrs.

Drensplanene for blokk 4, ledd 1 - 5 approberes.
De approberte drensplaner må være på byggeplassen av hensyn til kontrollen på stedet.
1 sett tegninger returners.

Bygningsinspektøren i Østre distrikt, Akeravd., den 21. oktober 1955.

O.V.

O. Verndal.
kst.

M.G.P.

M.G.Pedersen.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

**Brukstillatelse.**

Våningshus

| Arbeidssted | Matr.nr. | J.nr. |
|---|---|---|
| 164/5 bl. 4 Vei 3530 | | 55/1165 |

Byggherre
A/L Bölerskogen b.r.lag,
v/ o.r.sakf. Georg Kahrs,
Kirkegt. 15,
O s l o.

Ansvarshavende
Ing. Thor Furuholmen,
Karl Johansgt. 39,
O s l o.

Dato
7. august 1957.

Innflytning/~~bruk~~ tillates.

Saken har vært overesendt Oslo Helseråd som har avgitt uttalelse i samsvar med vedlagte gjenpart.
Helserådets bemerkninger må etterkommes.
Ferdigbesiktigelse vil bli avholdt senere.

Bygningsinspektør

h. Gjerstad.

*All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.*

12000-3.56-E.T.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 41 72 00

**KOPI**

Oslo, den 6/5-66.

TB/BS

# FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.164,bnr. 13, Bölerlia 12-30. (bl.4)

Journalnr.
55/1165

Arbeidets art
Avsluttende synsforretning

Bygningens art
Våningshus.

Byggherre
A/L Bölerskogen Borettslag, v/adv.Georg Kahrs,Kirkegaten 15,Oslo 1.

Byggemelder
Ark.ne.Peter Krag & Jens Selmer,Drammensveien 42, Oslo 2.

Ansvarshavende
Ing. Thor Furuholmen,Karl Johans gate 39, Oslo 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør

T.Busch

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

Skjema C-18. 3000. R. A. 5073/65. —

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Multiconsult AS
Postboks 40

1324 LYSAKER

| Arkivnøkkel | Vår ref/mappenr. | Journr. |
|---|---|---|
| 531.3 | 940031445 | 94/37618 |
| Deres ref. | Vår saksbeh. | Dato |
| | Ellen Gulbrandsen | 4. juli 1994 |

Arbeidssted : 164/0013 Bølerlia 12-30
Byggherre : Bølerskogen Brl. v/Aarbog, Bølerlia 8, 0691 OSLO
Arbeidets art: TILBYGG UTVIDELSE AV EKSISTERENDE BALKONGER

# APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

**Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1,2,3,4 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.**

Eventuelle luker/ventiler må forlenges ut gjennom forblendingen.

Redegjørelse for farger på materiale må innsendes.

**Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:**

A. Ansvarshavende være godkjent.

E. Redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.

F. Redegjørelse for fargevalg være innsendt og godkjent Ok. 14.9.94 EG

**Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Om klageadgang, se vedlagte orientering.**

**NB! Eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.**

**Approbasjonen har gyldighet i 3 år. Blir byggearbeidet ikke satt igang i denne perioden, kan De i henhold til gebyrregulativet, og senest 4 år etter fakturadato, kreve tilbakebetalt en del av betalt gebyr.**

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Ellen Gulbrandsen
Ing.II

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Slipsager, Gunnar
Multibygg AS
Østensjøveien 17
0661 OSLO

| Arkivnøkkel | Vår ref/mappenr. | Journr. |
|---|---|---|
| 531.42 | 940031445 | 94/57956 |

| Deres ref. | Vår saksbeh. | Dato |
|---|---|---|
| | Ellen Gulbrandsen | 10. oktober 1994 |

Arbeidssted : 164/0013 Bølerlia 12-30
Byggherre : Bølerskogen Brl. v/Aarbog, Bølerlia 8, 0691 OSLO
Arbeidets art: TILBYGG UTVIDELSE AV EKSISTERENDE BALKONGER

# BYGGETILLATELSE

Ovennevnte byggearbeid tillates nå igangsatt. Tillatelsen gjelder:

## HELE ARBEIDET

Sokkelhøyde: Når bygningens sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplan, må De sette opp salinger som viser Deres forslag til høyde i samsvar med approbert tegning. Deretter må vedkommende overingeniør i Plan- og bygningsetaten varsles for endelig godkjennelse av sokkelhøyden, eventuelt med justering. Gravings- og sprengningsarbeid må ikke påbegynnes før sokkelhøyden er godkjent.

Grunnbesiktigelse: Før forskaling tar til, skal ansvarshavende varsle Plan- ogbygningsetaten for besiktigelse av grunn, se Varsling av kontroll.

Kontroll av beliggenhet: Når forskaling er oppsatt, (evt. muring av grunnmur påbegynt) skal Plan- og bygningsetaten varsles for kontroll av beliggenhet og høyde, tlf. 66 20 20.

Varsling av kontroll: Ansvarshavende skal varsle Plan- og bygningsetaten for kontroll av:
1. Fundamenter, grunnmur, isolasjon og drenering.
2. Overdekning av drenering, kult i kjeller.
3. Konstruksjoner i etasjeskillere, vegger og tak.
4. Isolasjon i etasjeskillere, vegger og tak.
5. Gulv og vegger i bad, dusj og w.c. (isolasjon, støp m.v.)
6. Dytt av dører og vinduer.
7. Murte ildsteder med fundamenter og isolasjon.

Kontroll må meldes dagen i forveien i tiden 09.00 til 14.30, tlf. 66 20 20.

Ferdigbesiktigelse: Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende innsende skriftlig melding på vedlagte skjema. Plan- og bygningsetaten vil skriftlig

underrette byggherre og ansvarshavende om ferdigbesiktigelsen. Eventuelle mangler påtalt ved ferdigbesiktigelsen må rettes og skriftlig melding herom må innsendes innen den fastsatte frist.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt samt at intet arbeide utføres utover det som omfattes av approbasjonen og denne tillatelse. Han må forvisse seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger både er kontrollstemplet av Plan- og bygningsetaten og er i samsvar med approberte tegninger (arkitekttegninger). Ved utførelse etter andre spesialtegninger til f.eks. ventilasjonsanlegg, innredningsarbeider m.v. har ansvarshavende tilsvarende plikter. Bygning eller del av denne må ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt. Denne tillatelse skal sammen med approbert byggesak alltid være til stede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Ellen Gulbrandsen
Ing.II

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Multiconsult AS
Postboks 40

1324 LYSAKER

| Arkivnøkkel | Vår ref/mappenr. | Journr. |
|---|---|---|
| 531.3 | 940031445 | 95/79753 |

| Deres ref. | Vår saksbeh. | Dato |
|---|---|---|
| | Ellen Gulbrandsen | 13. desember 1995 |

Arbeidssted : 164/0013 Bølerlia 12-30
Byggherre : Bølerskogen Brl. v/Aarbog, Bølerlia 8, 0691 OSLO 6
Arbeidets art: TILBYGG UTVIDELSE AV EKSISTERENDE BALKONGER

## TILLEGGSAPPROBASJON

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel nr. 5,6,7 approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Redegjørelse for materialvalg og farger må innsendes.

Tidligere approberte tegninger med våre stempel nr. 1,2,4, utgår og må makuleres.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Ellen Gulbrandsen
Ing.II

**OSLO KOMMUNE**
**Plan- og bygningsetaten**

# NOTATBLAD

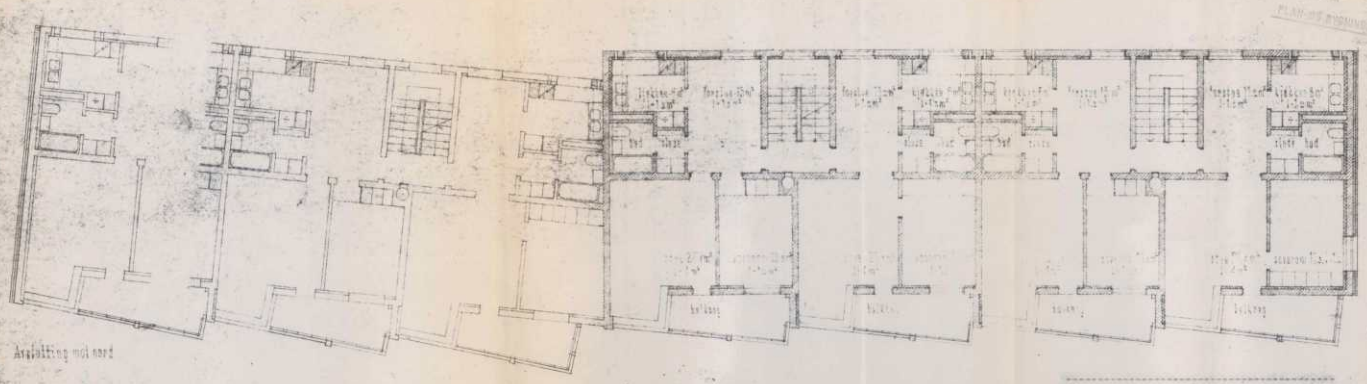
| | | | |
|---|---|---|---|
| **Arbeidssted** (Matrisenummer, adresse) | 164/0013 Bølerlia 12-30 | Journalnr. | 94/031445 SB |
| **Arbeidets og bygningens art** | TILBYGG UTVIDELSE AV EKSISTERENDE BALKONGER | Innlevert | 07,06,94 |
| **Byggherre** | Bølerskogen Brl. v/Aarbog, Bølerlia 8, 0691 OSLO | | |
| **Anmelder** | Multiconsult AS, Postboks 40, 1324 LYSAKER | | |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ~~1~~ | | 16 | | 31 | | 46 | | 61 | | 76 | | 91 | | | | | | | |
| ~~2~~ | | 17 | | 32 | | 47 | | 62 | | 77 | | 92 | | | | | | | |
| ~~3~~ | | 18 | | 33 | | 48 | | 63 | | 78 | | 93 | | | | | | | |
| ~~4~~ | | 19 | | 34 | | 49 | | 64 | | 79 | | 94 | | | | | | | |
| ~~5~~ | 11/11-94 | 20 | | 35 | | 50 | | 65 | | 80 | | 95 | | | | | | | |
| ~~6~~ | | 21 | | 36 | | 51 | | 66 | | 81 | | 96 | | | | | | | |
| ~~7~~ | | 22 | | 37 | | 52 | | 67 | | 82 | | 97 | | | | | | | |
| 8 | | 23 | | 38 | | 53 | | 68 | | 83 | | 98 | | | | | | | |
| 9 | | 24 | | 39 | | 54 | | 69 | | 84 | | 99 | | | | | | | |
| 10 | | 25 | | 40 | | 55 | | 70 | | 85 | | 100 | | | | | | | |
| 11 | | 26 | | 41 | | 56 | | 11 | | 86 | | | | | | | | | |
| 12 | | 27 | | 42 | | 57 | | 72 | | 87 | | | | | | | | | |
| 13 | | 28 | | 43 | | 58 | | 73 | | 88 | | | | | | | | | |
| 14 | | 29 | | 44 | | 59 | | 74 | | 89 | | | | | | | | | |
| 15 | | 30 | | 45 | | 60 | | 75 | | 90 | | | | | | | | | |

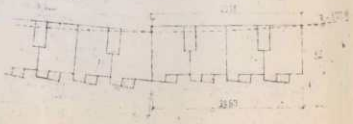
Mkt. stak. beregn. kan byggetill. gis. for teglarb.
P.S. Stor jobb og kun en mappe derfor ---- R-O R-O 17/8-94.

Mkt. stak. beregn. kan full byggetill. gis. R-O 3/10-94

SEND BYGGETILLATELSE 10.10.94 EG 10/10-94 BJ



Arbeidsrom mol.sort



TILLEGGSBYGGEMELDING
INNGLASSING AV BALKONGER
OSLO, 24.OKTOBER 1995

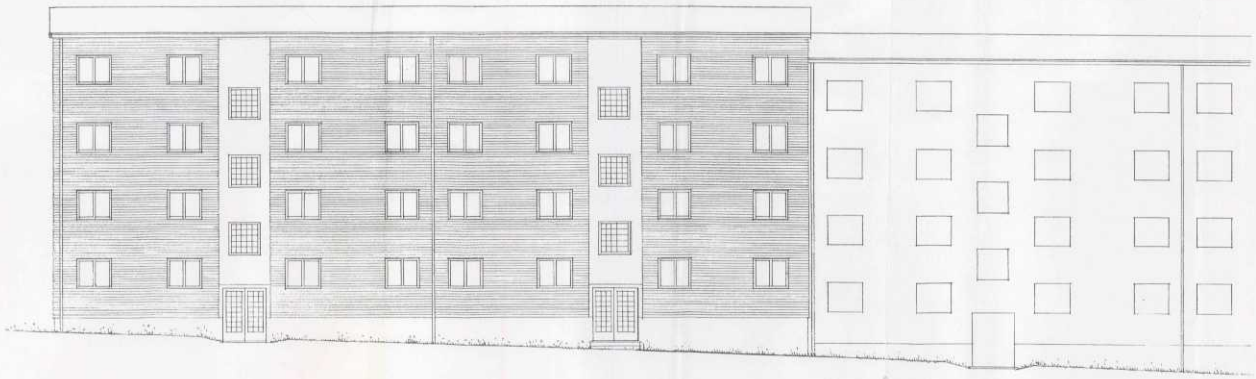
BØLERSKOGEN BORETTSLAG 1
REHABILITERING, NYE BALKONGER
ETASJEPLAN
MÅL 1:100
OSLO, 10-5-94
7452
GYNT KRAG ARKITEKTKONTOR AS

MOTTATT
01 NOV 95
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

5

BØLERSKOGEN BORETTSLAG
GNR. 101 BNR. 5
BØLER
Plan nr. 4
Plan av 1. 2. og 3. etg. Mål 1:100
Oslo 23-6-94
PREBEN KRAG & JENS SELMER
ARKITEKTER M.N.A.L.
3105

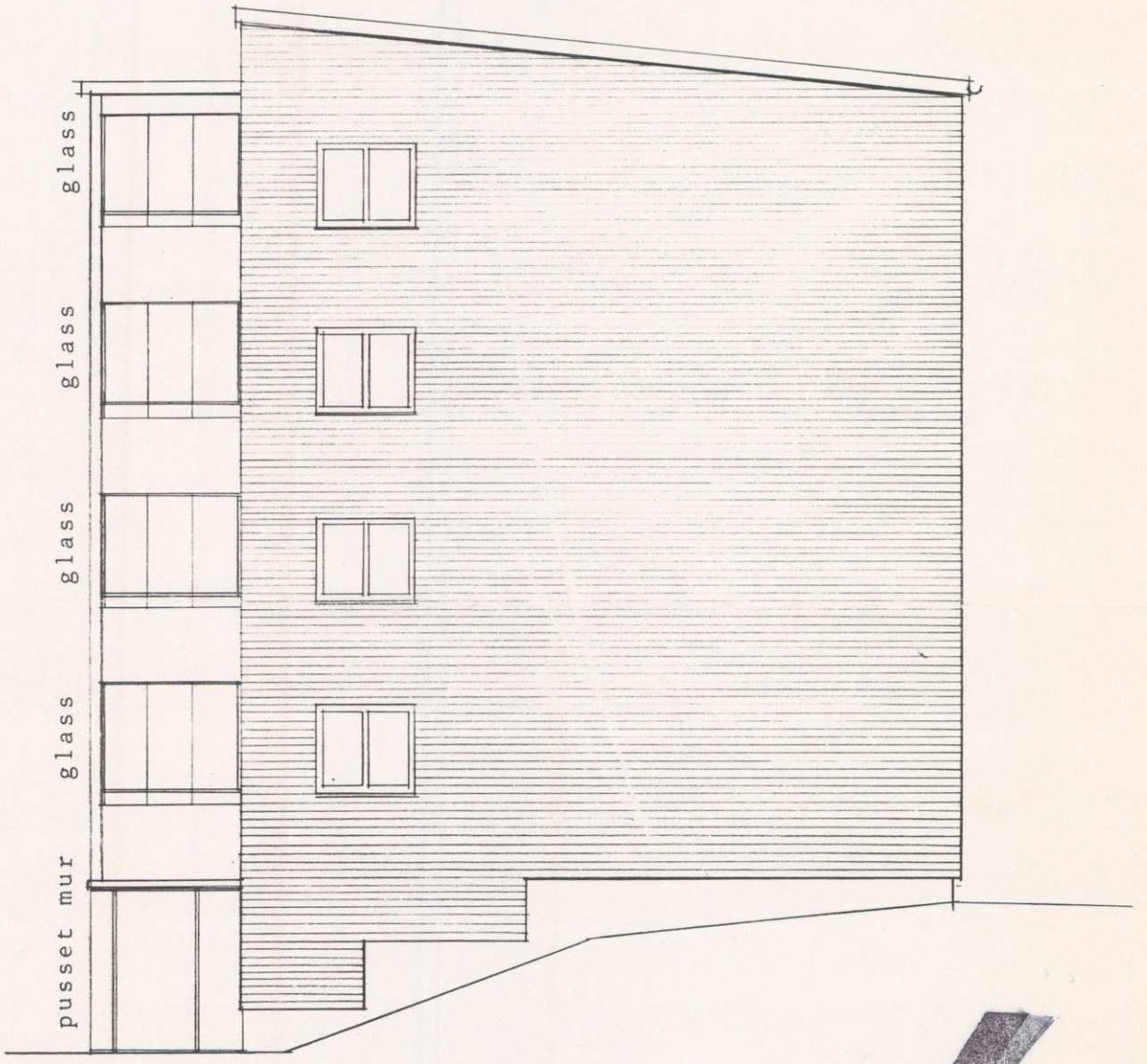
MOTTATT
07. JUN. 94
PLAN-OG BYGNINGSETATEN



3

BØLERSKOGEN BORETTSLAG 1
REHABILITERING, NYE BALKONGER
FASADE ØST
MÅL 1:100
OSLO, 10·5·94
7454
GYNT KRAG ARKITEKTKONTOR AS

MOTTATT
01. NOV. 95
PLAN-OG BYGNINGSETATEN



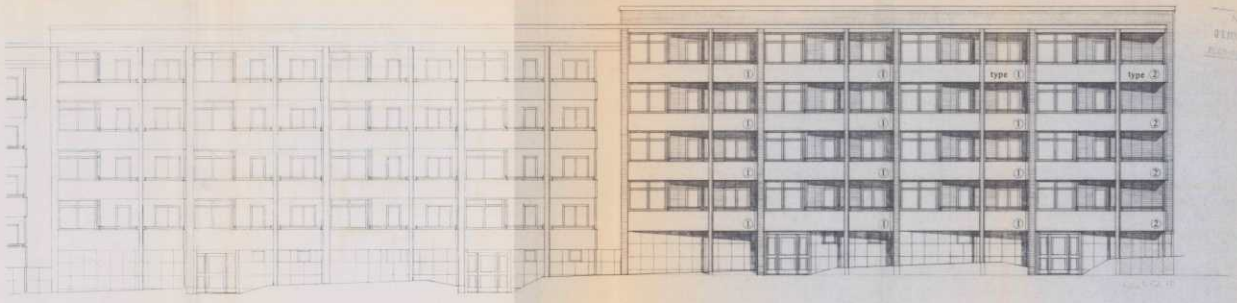

HEIS
1.-2.etasje

6

TILLEGGSBYGGEMELDING
INNGLASSING AV BALKONGER **7456**

BØLERSKOGEN BORETTSLAG 1
REHABILITERING, NYE BALKONGER
FASADE SYD

MÅL 1:100 OSLO, 24.OKTOBER 1995
GYNT KRAG ARKITEKTKONTOR AS



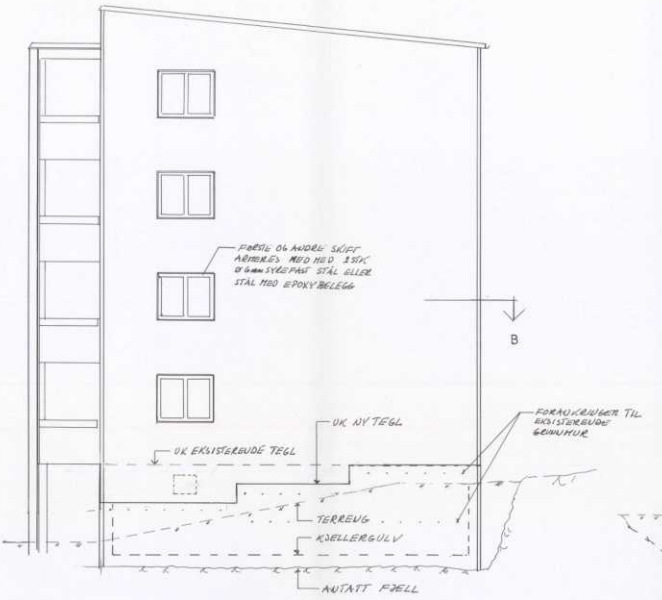

MOTTATT
BYGGES

7

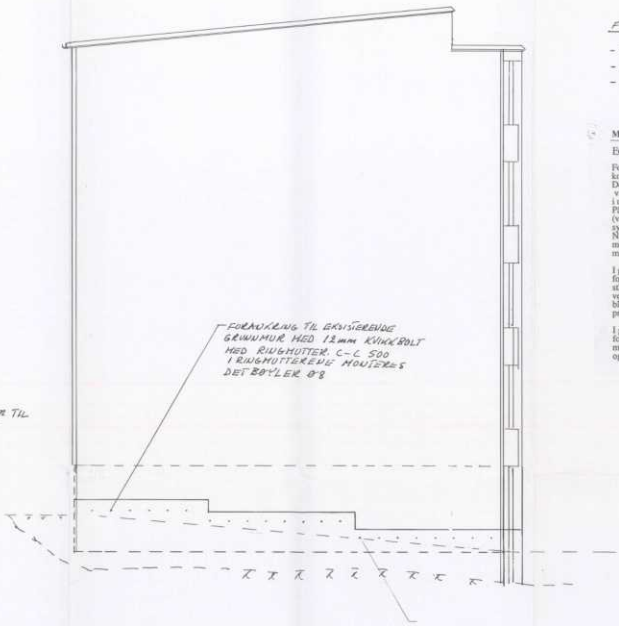
TILLATELSESGRENSESØKNAD
INNGLASSING AV BALKONGER

OSLO, 24.OKTOBER 1990

BØLERSKOGEN BORETTSLAG I
REHABILITERING, NYE BALKONGER
FASADE VEST
MÅL 1:100
OSLO, 10-5-94 7453
GYNT KRAG ARKITEKTKONTOR AS

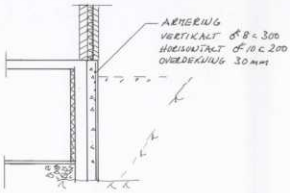



OPPRISS GAVL MOT SYD 1:50

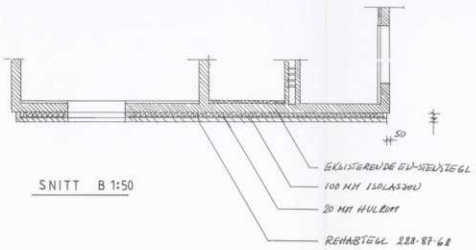



OPPRISS GAVL MOT NORD 1:50

A




SNITT A 1:50




SNITT B 1:50

FUNDAMENT AV BETONG

- BETONG C35
- MILJØKLASSE NA
- ARMERING K500 TS

**MURKONSTRUKSJONER**

Forankring av teglvangen

Forankringene utføres med følgende komponenter av type Hilti fra firma Motek
Det bores hull for og monteres Kvikkbolt, varm forsinket HAS-F M6 - 65 tilnærmet midt i uskadet stein for feste av distansevinkel.
På kvikkbolten monteres så distansevinkel 10 (vinkel for 100 mm isolasjon i rustfritt, syrefast stål).
Når isolasjonen settes på plass, festes denne med skive tilpasset distansevinklen. Videre monteres murklammer i rustfritt syrefast stål.

I gavlen mot nord monteres nederste rad med forankringer ca 0,5 m over nederste skift og 12 stk forankringer pr rad. Videre oppover veggen tilpasses radene slik at gj. snittavstand blir ca 0, 5m. Antall forankringer blir da 2 stk./pr.m2.

I gavlen mot syd skal det brukes 11 stk forankringer per rad med samme avstand mellom radene. Antall forankringer blir da også her 2 stk.pr m2.

ARKIVEKSEMPLAR
17. 08. 04

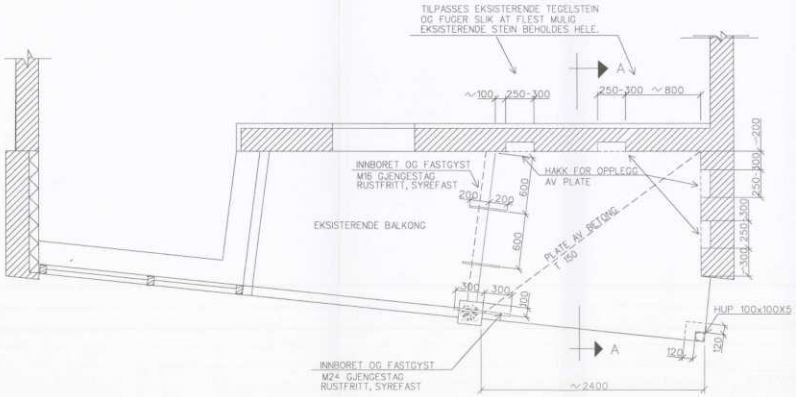
| REV. | ANT. | REVISJONEN GJELDER | SIGN. | KONTR. | GODKJ. | DATO |
|---|---|---|---|---|---|---|

BØLERSKOGEN BORETTSLAG 1
REHABILITERING 1994
FORBLENDING AV GAVLER MED TEGLSTEIN

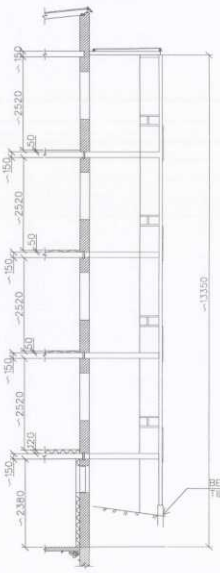
TEGNET WH
KONTR.
GODKJ.
DATO 15.08.04
MÅLEST. 1:50

MULTICONSULT

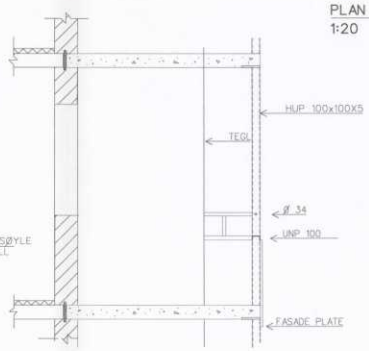
OPPDRAGSNR. 5596-04
TEGNING NR. 100
REVISJ.




PLAN BALKONGPLATE
1:20




SNITT A 1:50




SNITT A
1:20

FORKLARINGER

BESTEMMELSER

BETONG:
UTFØRSEL ETTER NS3473,NS3474 OG NS3420
KONTROLLKLASSE: NORMAL
MILJØKLASSE: KLASSE NA
BETONGKLASSE: C35
ARMERING: K500TS
ARM. OVERDEKNING: ALLE SIDER 25MM

STÅL:
STÅLKVALITET: ST.37-2, HUP ST.52-3, VARMFORMET
SVEISEKVALITET: C
SVEISEKONTROLLKLASSE: II
KORROSJONSKLASSE: 3 FOR UTVENDIG STÅL
BOLTEKVALITET: 8.8

HENVISNINGER

Tegn. nr. 5596-04-200 Rev. -

ARKIVEKSEMPLAR
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
28 09 94
ARKIVEKSEMPLAR
28 09 94

| Rev. | Ant. | Beskrivelse | Dato | Sign. |
|---|---|---|---|---|

BØLERSKOGEN BORETTSLAG 1. REHABILITERING 1994

BALKONG TYPE 1
PLAN OG SNITT

Tegn.
Kontr.
Godkj.
Dato: 21.09.94

MULTICONSULT
Målestokk: 1:20/1:50
Prosj.nr.: 5596
Tegn.nr.: 5596-04-200
Rev.

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

ThyssenKrupp Monolift AS
Postboks 6877 Rodeløkka
0504 OSLO

Dato: 15.12.2011

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201105946-5<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anne Karin Ørbeck | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | BØLERLIA 26 | Eiendom: | 164/13/0/0 |
| Tiltakshaver: | Borgny Espelid | Adresse: | Bølerlia 26, 0691 OSLO |
| Søker: | ThyssenKrupp Monolift AS | Adresse: | Postboks 6877 Rodeløkka, 0504 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner |

# FERDIGATTEST - BØLERLIA 26

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 27.11.2011

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

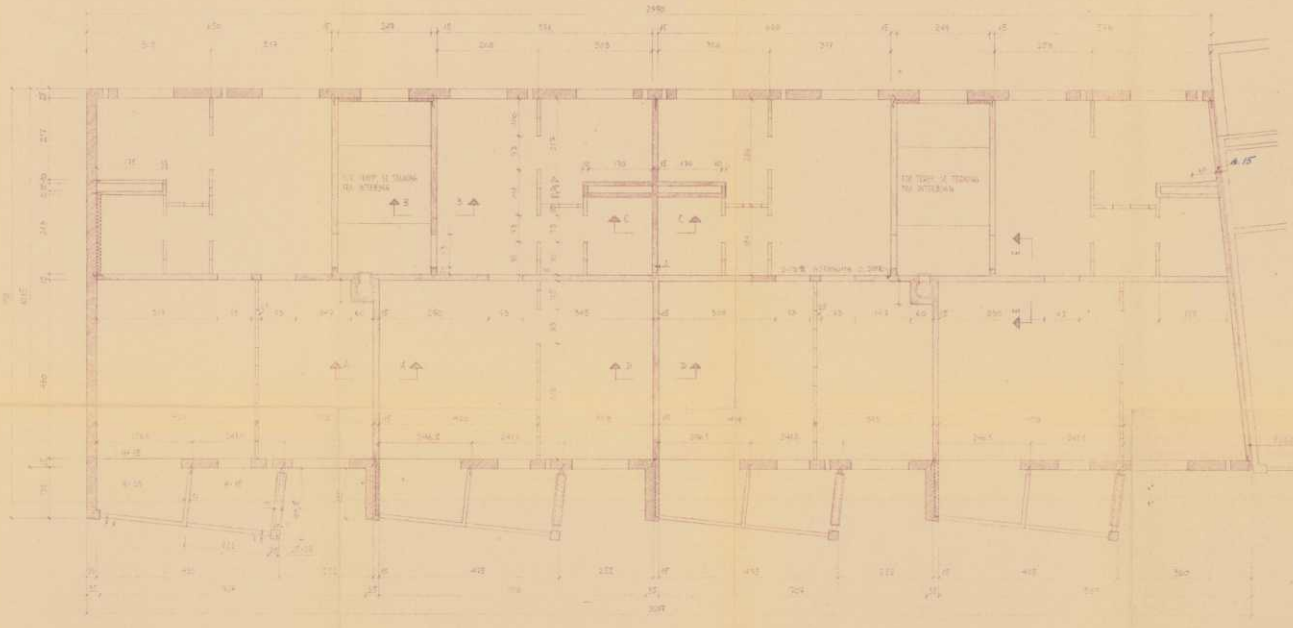
Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

***Dette dokumentet er elektronisk godkjent 15.12.2011 av:***

***Anne Karin Ørbeck - Saksbehandler***
***Mirjana Rakic - Enhetsleder***

**Kopi til:**
Borgny Espelid, Bølerlia 26, 0691 OSLO, kjersti.karlsen@monolift.no



SNITT A-A

SNITT B-B

SNITT C-C

SNITT D-D

SNITT D-E (NB. MIN.

INGENIØRKONTORET
GODKJENT 11/1 19 66

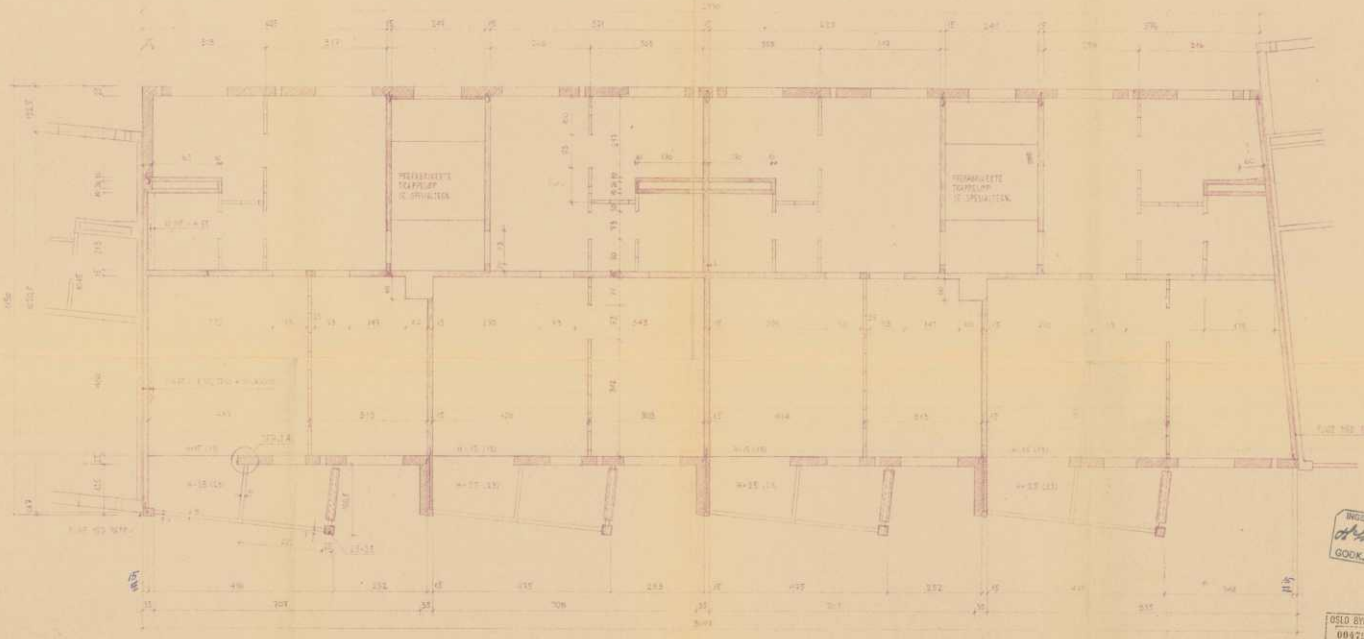
OSLO BYGNINGSKONTROLL
004797 27 MAI 66
Gnr. Bnr.

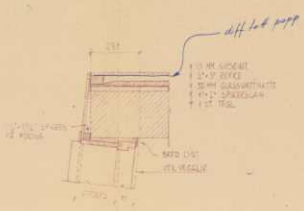
# BOLER - BLOKK 4

ETASJEPLAN - LEDD 1

Ingeniør Thor Tandberg
Oslo

NR. 1





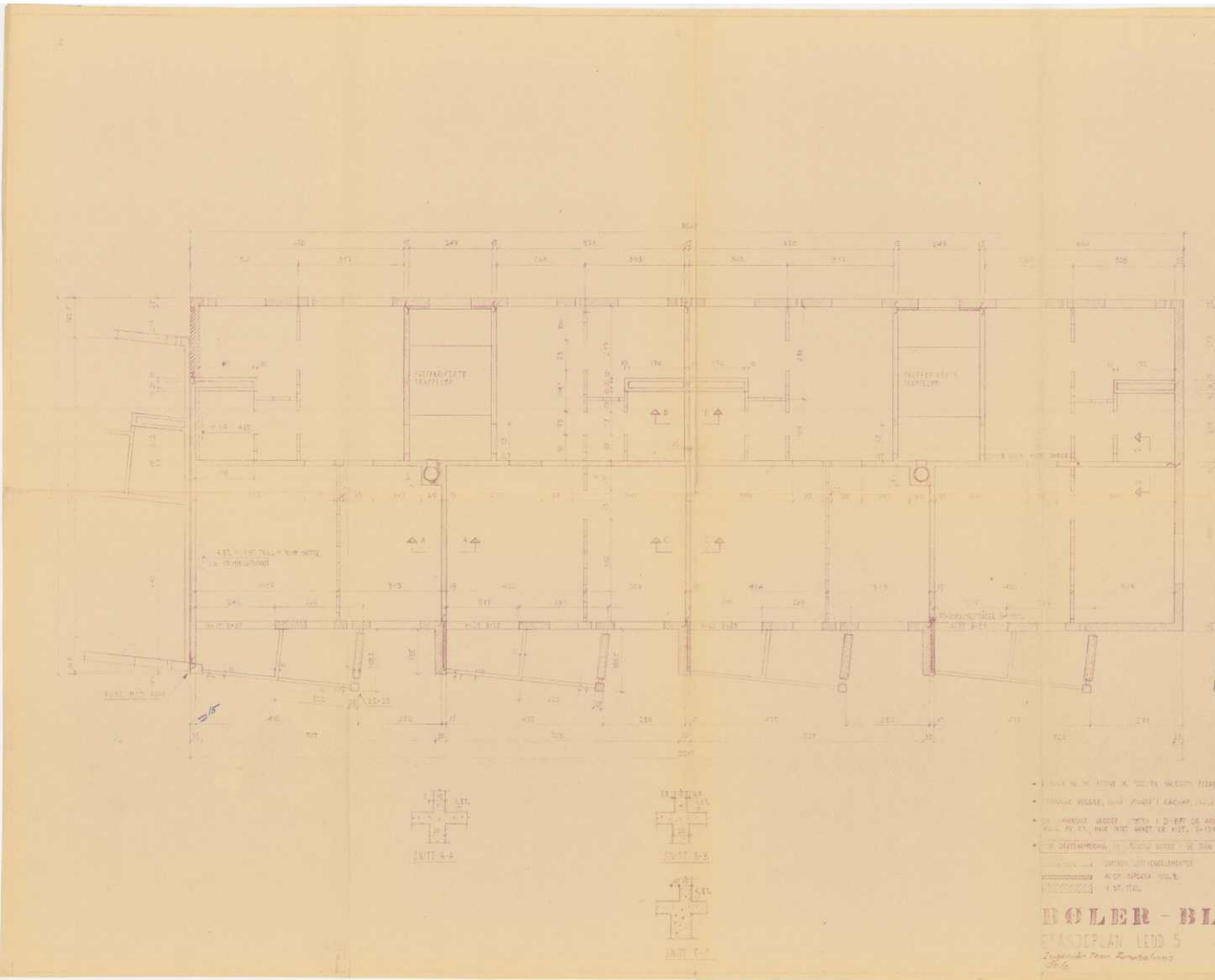
INGENIØRKONTORET
GODKJENT

OSLO BYGNINGSARBEIDSKONTROLL
004797
Gnr. Bnr.

# BOLER - BLOKK 4

SITASJONSPLAN - LEDD 2-3-4

NR. 2



SNITT B-B

SNITT A-A

SNITT C-C

INGENIØRKONTORET
GODKJENT

OSLO BYGNINGSKONTROLL
004797 21 MEL.6
Gnr. Bnr.

# BOLER - BLOKK 4

REGULERINGSPLAN LEDD 5

NR. 3

# 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:**
Bølerlia 26, 0691 Oslo
Gnr. 164, Bnr. 13, andelsnr. 225 i BØLERSKOGEN BORETTSLAG A/L, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
38260096


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Panorama

**Saksbehandler:** Stefan Safri

**Telefon / Mobil:** 23 12 71 90 / 982 57 494

**E-post:** stefan@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.

---