PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

# BØLERSKRENTEN 4B

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Plantegning

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

KVADRAT TAKST AS

Bølerskrenten 4 B, 0691 OSLO

OSLO kommune

gnr. 164, bnr. 31

Andelsnummer 120

**Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 75 m²**




**Befaringsdato:** 09.04.2026 **Rapportdato:** 15.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20856-26122 **Eiendomsverdi ref nr:** HB6739

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

KVADRAT TAKST AS

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

# Kvadrat Takst AS

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

KVADRAT
TAKST AS

**Rapportansvarlig**



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

NITO

MESTER

KVADRAT
TAKST AS

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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




### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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




### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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




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

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




### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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




### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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




Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

# Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet i 4. etasje, med sydvestvendt balkong, sentralt beliggende på Bøler, bydel Østensjø i Oslo.
Leiligheten holder en gjennomgående normal standard fra byggeårene.

Felles mekanisk ventilasjon.
Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme på bad.
Varmtvann fra bereder plassert på kjøkkenet.

Kjøkkeninnredning fra byggeårene.
Glatte fronter med laminat benkeplate.
Plass til og kjøle/fryseskap og komfyr.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Flislagt baderom med varmekabler på gulv fra byggeårene.
Opplegg for vaskemaskin.
Nedsenket dusjsone med svingbare glassvegger.
Gulvmontert klosett.

Utgang fra stue til balkong.

Leiligheten disponerer 1 stk kjellerbod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

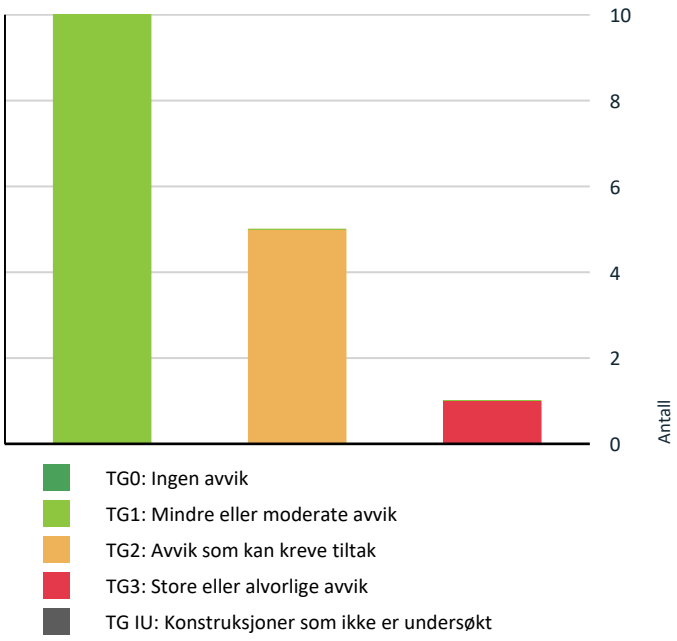
**3-roms leilighet med balkong i bygningens 4.etasje.**

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

I henhold til plantegninger som ligger på saksinnsyn/ plan og bygg.
- Kjøkkenet var plassert mot svalgang og ett soverom var i forbindelse på stue.
- I dag er soverommene mot svalgang og kjøkkenet i forbindelse med stuen.

# Sammendrag av boligens tilstand

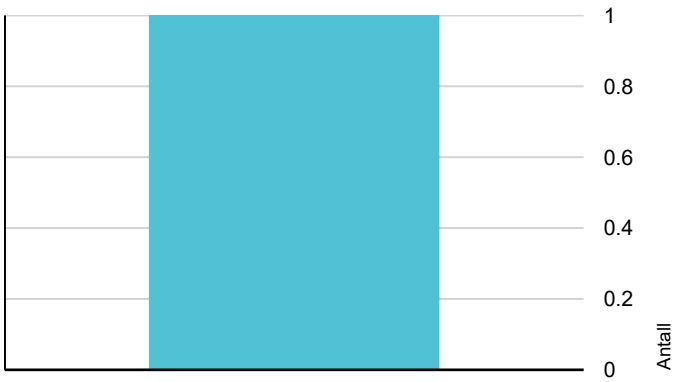
## Fordeling av tilstandsgrader




TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

**3-roms leilighet med balkong i bygningens 4.etasje.**

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

| | | |
|---|---|---|
| **Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken/stue > Avtrekk** | Gå til side |

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Dører** | Gå til side |
| **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## 3-ROMS LEILIGHET MED BALKONG I BYGNINGENS 4.ETASJE.



**Byggeår**
2005

**Kommentar**
Iflg. Norges Eiendommer

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**

Vinduer med trerammer og isolerglass fra byggeårene, merket med produksjonsår 2005.

–

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

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

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

–

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist at det var noe slitasje på ett soveroms vindu og noe fukt/svelle merker i utforinger.

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

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

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

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

### TG 2 Dører

**Beskrivelse**

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2005.

–

# Tilstandsrapport

Brann klassifisert entrédør med glassfelt.

–

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

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

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

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

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Plast tremmer på betongdekke.
Rekkverk i stål/ glass.
Rekkverkshøyden ble målt til ca.1,14 m.

–

Utelys og stikkontakt på vegg.

## Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Trapper og reposer med banebelegg.
Banebelegg i korridorer.
Fliser i vestibyle.
Ellers malte flater i fellesarealer.
Inngang via svalgang.

Heisanlegg i bygningen.

## Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

Fasader med teglsteinsforblending og fasadeplater.
Flatt tak tekket med membran/papp.

–

Bygningen ble oppført i 2005 etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.
Gamle og eldre bygninger har generelt et løpende behov for vedlikehold.

# Tilstandsrapport

Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

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

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

–

Støpt såle på antatt fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

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

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Gulv:
3-stavs eikeparkett.

Vegger:
Glatte, malte flater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,39 m.

–

På befaring ble det påvist noe slitasje, riper og merker på parkett.
Ellers ingen unormale slitasjer registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

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

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

# Tilstandsrapport

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Glatte innerdører.
En innerdør med glass mot stuen.

–

På befaring ble det påvist noe slitasje nederst på baderomsdør.

–

Det er gjennomført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.

### Andre innvendige forhold

**Beskrivelse**

Garderobeskap på soverommene.
Skyvedørsgarderobe i entré/gang.

## VÅTROM

### 4. ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Flislagt baderom med konstruksjoner og utførelse som er typisk for byggeåret.
Baderommet fremstår som funksjonelt ved befaringstidspunktet, men må anses som modent for modernisering.

Baderom fra denne perioden er normalt utført med membran- og tettesjiktløsninger basert på datidens praksis, som ikke fullt ut samsvarer med dagens krav og anbefalinger.
Endret eller mer intensiv bruk enn opprinnelig forutsatt kan bidra til økt slitasje og fremskynde behovet for oppgradering.

Baderommets konstruktive oppbygging er ikke dokumentert og er ikke kjent. Vurderingene er derfor basert på tilgjengelige opplysninger samt det som var synlig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon.
Skjulte konstruksjoner og løsninger er ikke kontrollert.

Baderommet har oversteget forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år, basert på levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Tilstandsvurderingen tar hensyn til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje og skjulte skade.

–

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom:

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk:

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.

– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

## 4. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Flislagte vegger og malte takplater.

–

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,19 m.

–

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

## 4. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Flislagt gulv med varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 40 mm. Dette vurderes å være innenfor gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

–

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra alder på overflater og underliggende konstruksjoner.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

## 4. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Plastsluk med klemring.

–

# Tilstandsrapport

Det er ikke observert synlig membran i sluket.
Dette utelukker ikke at membran er benyttet, men innebærer at det ved visuell og ikke-inngripende kontroll ikke er mulig å fastslå omfang, utførelse eller type eventuell membranløsning.

–

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

**Vurdering av avvik:**
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.
Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Tilstandsgrad er også satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Det anbefales at det dusjes i kabinett. Dette er med på å minske direkte vannpåkjenning på gulv samt at det gir et kontrollert avløp til sluk. Dette er i henhold til alder på membran.

Total modenrisering av baderommet bør påregnes på sikt.



## 4. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Servantskap med glatte fronter og heldekkende servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Innfelt speil med lysarmatur over servant.
Gulvmontert klosett.
Nedsenket dusjhjørne med svingdører i glass, sluk og termostatstyrt blandebatteri.

# Tilstandsrapport

## 4. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Mekanisk avtrekksventil i himling. Luftespalte ved terskel.

–

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

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

## 4. ETASJE > BAD

### Fukt i tilliggende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (bod). Det ble ikke påvist unormale avvik i de kontrollerte områdene.

Det påpekes likevel at det kan foreligge forhold eller begynnende skader som ikke er synlige på befaringstidspunktet, og som først kan avdekkes ved senere modernisering av baderommet eller ved inngrep i konstruksjonene.

Det ble i tillegg rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter SM). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater. Fuktsøk gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet. Gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.



# KJØKKEN

## 4. ETASJE > KJØKKEN/STUE

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeårene.
Glatte fronter.
Benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over benk.
Lys under overskap.
Plass til kjøle/fryseskap og komfyr.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Vannslange montert i benkeskap under kum.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

–

Noe slitasje på fronter og benkeplate.

# Tilstandsrapport

–

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

## 4. ETASJE > KJØKKEN/STUE

### TG 3 Avtrekk

**Beskrivelse**

Ventilator med kanal til felles mekanisk avtrekk over stekesonen.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

**Vurdering av avvik:**
• Det er registrert avvik med avtrekk.

Ventilator virker ikke.

**Konsekvens/tiltak**
• Ventilatoren må skiftes.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

**Beskrivelse**

Rør-i-rør-opplegg med fordelerskap i vegg mot bad.
Drenering til rom med sluk.

–

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

–

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



### TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

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

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

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

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

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Bygningens ventilasjon er basert på felles mekanisk avtrekksventilasjon med avtrekksventil på bad og avtrekksvifte på kjøkkenet.
Tilluft fra veggventiler.

–

Undersøkelsen er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll i henhold til NS 3600 og avhendingslova.
Funksjon, kapasitet, luftmengder og skjulte kanalføringer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens løsning.
Endringer eller manglende vedlikehold kan medføre endret tilstandsgrad.

## TG 1 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Varmtvannsbereder plassert i ett benkeskap på kjøkkenet ca. 117 L med produksjonsår fra 2014.

–

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

–

Det er installert lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil i området der berederen er plassert.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Funksjon, følsomhet, responstid, dekning, strømforsyning og samvirke mellom sensorer og magnetventil er ikke testet eller verifisert.

## Andre installasjoner

**Beskrivelse**

Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler på bad.

–

Fastmonterte varmekilder kan være av varierende alder/kvalitet.
Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.
Tilstandsgrad er ikke satt.

# Tilstandsrapport

## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Sikringsskap er lokalisert i innvendig bod.
Anlegget er utført med automatsikringer.
Det er montert hovedbryter på 56 A og anlegget har 8 fordelingskurser.
Selvavlesende måler er installert.

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

–

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

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

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

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

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

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

**Spørsmål til eier**

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ukjent**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ukjent**
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Ukjent**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Ukjent**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Ukjent**

**Generelt om anlegget**

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

# Tilstandsrapport

**Nei**

**Inntak og sikringsskap**

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

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

**Generell kommentar**

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



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

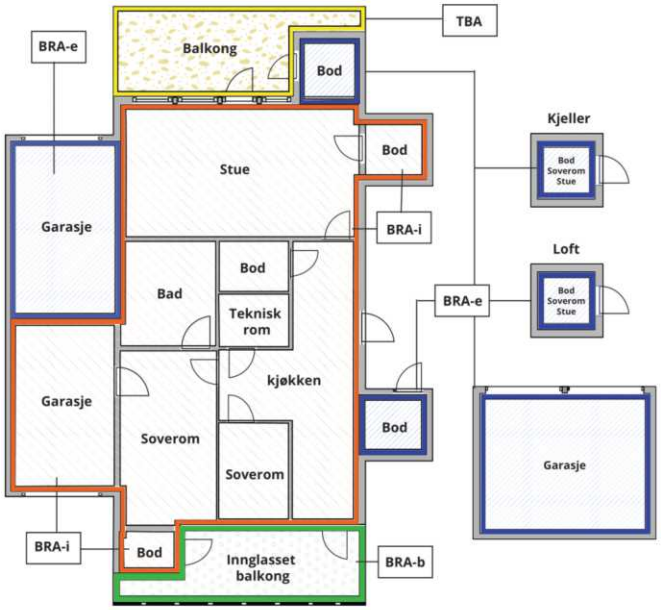
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## 3-roms leilighet med balkong i bygningens 4.etasje.

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 4. Etasje | 75 | | | 75 | 9 |
| Kjeller (fellesarel) | | 5 | | 5 | |
| **SUM** | **75** | **5** | | | **9** |
| **SUM BRA** | **80** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 4. Etasje | Entré/gang, bad, kjøkken/stue, bod, 2 soverom | | |
| Kjeller (fellesarel) | | Bod | |

**Kommentar**

4.etasje BRA- i:
Entré/gang, bad, bod, 2 soverom og stue med åpen kjøkkenløsnning.
Utgang fra stue til balkong med gulvareal på ca. 9,4 m² (TBA).

–

Kjeller (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod med ett gulvareal på ca. 5,4 m².

Bod merket med nr. 420.

–

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
*Kommentar:* I henhold til plantegninger som ligger på saksinnsyn/ plan og bygg.
- Kjøkkenet var plassert mot svalgang og ett soverom var i forbindelse på stue.
- I dag er soverommene mot svalgang og kjøkkenet i forbindelse med stuen.

### Nyere håndverkstjenester

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 09.4.2026 | Morten Sæther | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 164 | 31 | 0 | 0 | 13083.8 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Bølerskrenten 4 B

**Hjemmelshaver**

**Kommentar**
Bolignummer (SSB) : H0404

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

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| 120/BØLER SENTER BORETTSLAG | 888491112 | 120 | OBOS Eiendomsforvaltning AS | Kåre og Laufey Helgadottir Gravdehaug |

## Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Opprinnelig innskudd | Andel fellesformue | | Andel fellesgjeld | |
|---|---|---|---|---|---|
| 120 | 1 751 900 | 9 933 | *31.12.2025* | 553 007 | *07.04.2026* |

**Kommentar**
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

3-roms leilighet i 4. etasje, med balkong, sentralt beliggende på Bøler, bydel Østensjø i Oslo.
Kort vei til offentlig kommunikasjon, forretninger, servicetilbud, idrettsanlegg, skoler og barnehager.
Bøler senter like i nærheten. Kort vei til barnehager og skoler i alle trinn.
Tur og rekreasjonsmuligheter i nærheten med blant annet Østensjøvannet som har et rikt dyre- og fugleliv.
Østmarka med et stort utvalg av turløyper sommer som vinter, bade og fiskevann, samt Østmarksetra som et naturlig samlingspunkt.

### Om tomten

Felles eiet tomt på 13083,8 m².

Opplyst av forretningsfører:
Mulighet for leie av garasjeplasser ved henvendelse til styret. Plassene følger ikke boligen ved salg. send e-post til bolersenter@styrerommet.no.. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved tildeling av plass etter gjeldene priser. (gjelder ikke dersom plass overføres sammen med boligen) Utendørs parkeringsplass skal være gjesteparkering/parkering for beboere. Hver enkelt andelseier får utdelt parkeringsbevis som må legges i bilen som parkeres.

Ellers gateparkering etter gjeldende regler.

### Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6 667,– pr. md.

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

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån).

### Bebyggelsen

Bøler Senter Borettslag består av i alt 131 andelsleiligheter, bygget ble ferdigstillet i 2005 og er oppført på eiet tomt.
Felles garasjeanlegg i sokkelen og underetasje.
Bøler Senter Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 888 491 112.
Bygningen er oppført i 2005 med 11 etasjer, inngangsplan og underetasje på 13 083 m² eiet tomt.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Tryg Forsikring | 8663897 | Fullverdi | | |

**Kommentar**
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Takstmann | 09.04.2026 | Takstmannen hadde fått utlevert nøkler og var alene på befaringen | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæring | 09.04.2026 | Salg ved fullmakt, ikke utfylt | Gjennomgått | | Nei |
| Infoland.no | 09.04.2026 | Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver. | Gjennomgått | | Nei |
| Årsberetning/regnskap | 07.04.2026 | Opplysninger om borettslaget/sameiet. | Gjennomgått | | Nei |
| Forretningsfører | 07.04.2026 | Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 15.04.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

**PRESISERINGER**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

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

**BEFARINGEN**

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

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

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

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

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

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

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

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

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

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

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

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

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

**PERSONVERN**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Forutsetninger

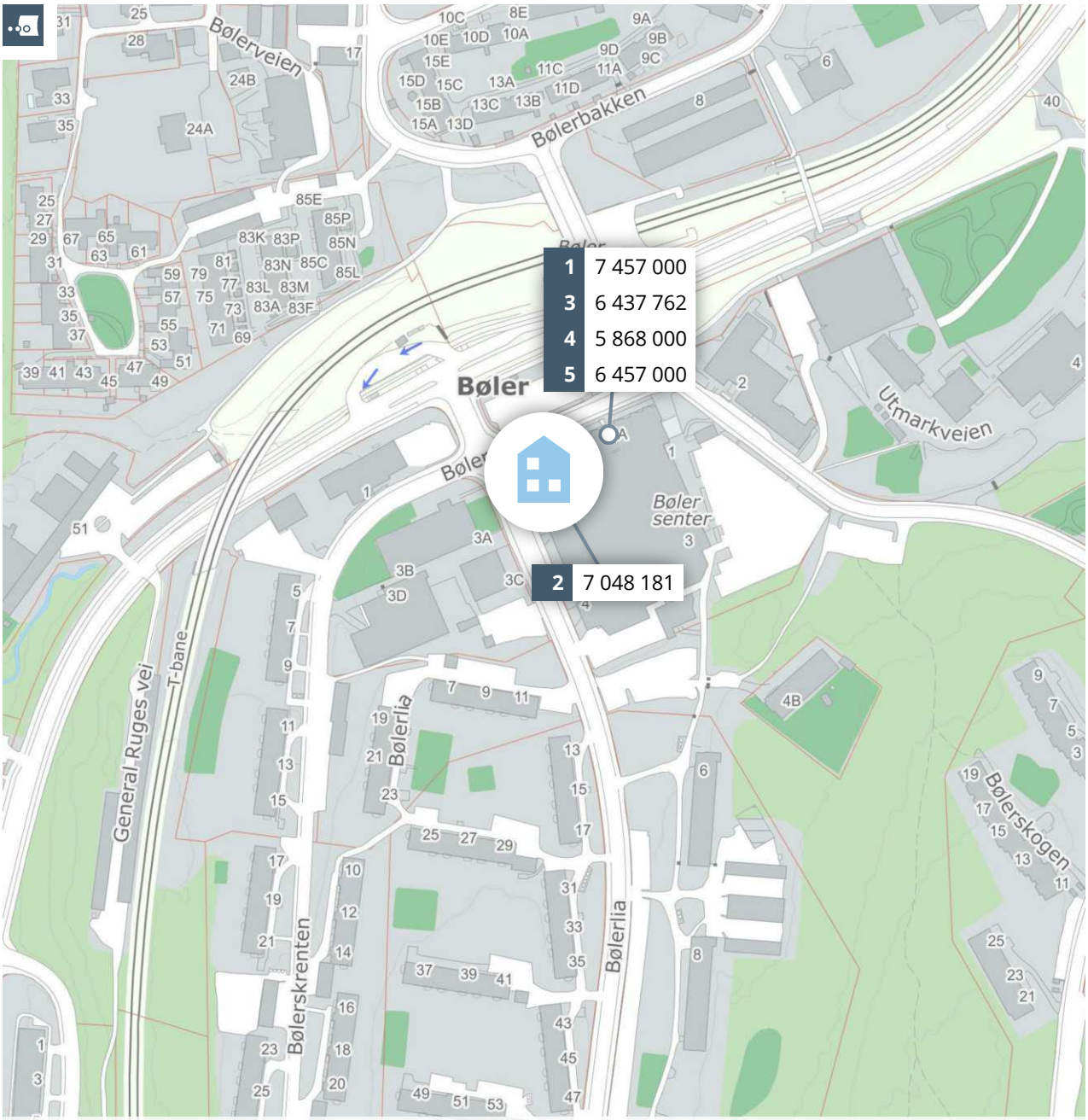
eller fremlagt dokumentasjon.

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

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

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

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




# Meglers verdivurdering

# BØLERSKRENTEN 4 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 15.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Bølerskrenten 4 B, 0691 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2005

GNR 164 BNR 31 FNR 0 SNR 6 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BØLERLIA

Verdivurdert til

**5 850 000**

| 553 006 | 6 403 006 | 85 373 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 75 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 2005 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 6 667 |
| Formue | 9 933 |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 4 |

Balkong Heis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Bølerskrenten 4 A<br>79 m² 2003 5. etg 3 sov | 16.06.2025 | 5 900 000 | **7 250 000** | 207 000 | 7 457 000 | **94 392** |
| 2 | Bølerskrenten 4 B<br>76 m² 2005 5. etg 2 sov | 05.09.2025 | 6 200 000 | **6 850 000** | 198 181 | 7 048 181 | **92 739** |
| 3 | Bølerskrenten 4 A<br>63 m² 2005 5. etg 1 sov | 20.01.2026 | 4 700 000 | **6 000 000** | 437 762 | 6 437 762 | **102 187** |
| 4 | Bølerskrenten 4 A<br>66 m² 2005 3. etg 1 sov | 12.06.2025 | 4 500 000 | **5 405 000** | 463 000 | 5 868 000 | **88 909** |
| 5 | Bølerskrenten 4 A<br>78 m² 2005 10. etg 2 sov | 15.08.2025 | 6 800 000 | **6 250 000** | 207 000 | 6 457 000 | **82 782** |

Pen og velholdt 3-roms me dsolrik balkong. Delikat baderom. innvendig bod og stor stue og kjøkkenløsning.

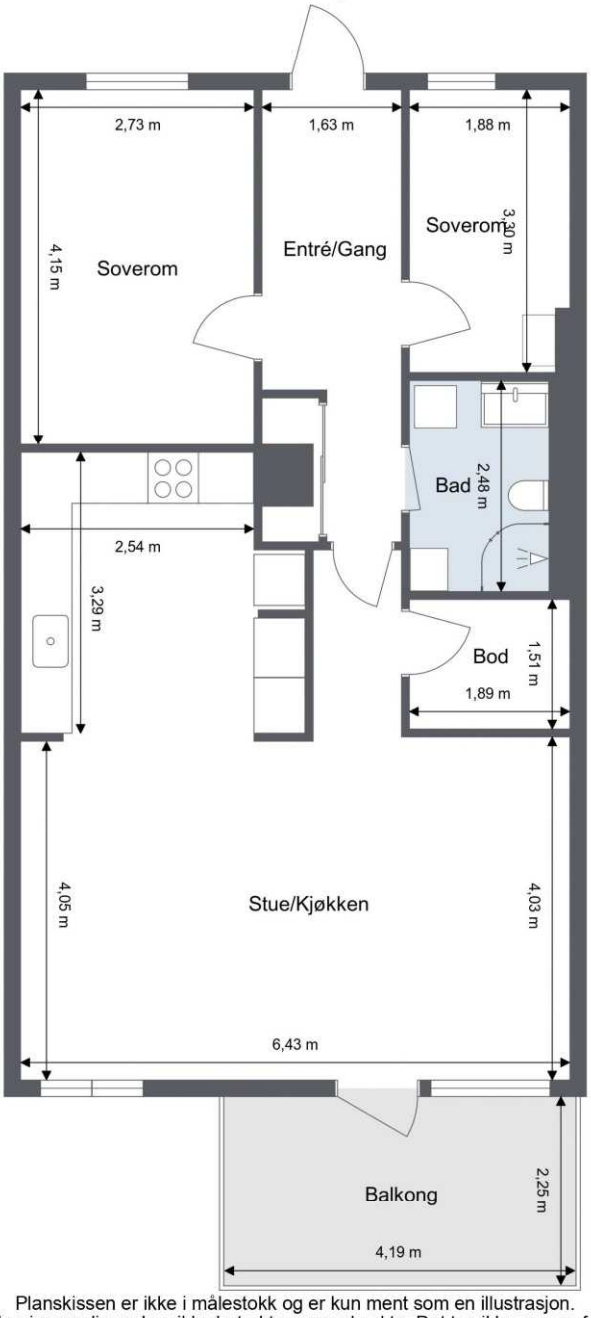
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

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

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

KVADRAT
TAKST AS

# Bølerskrenten 4B
## 4. Etasje




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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Première |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 183260076 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Bente Forøy |

| Gateadresse |
| --- |
| Bølerskrenten 4B |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| OSLO | 0691 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Kåre og Laufey Gravdehaug

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Sparebank1

Polise/avtalenr.: 3434074

## 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: 183260076

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

Svar | Nei

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 | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183260076

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: 183260076

## Tilleggskommentar

Kjøkkenviften virker ikke

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: 183260076

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

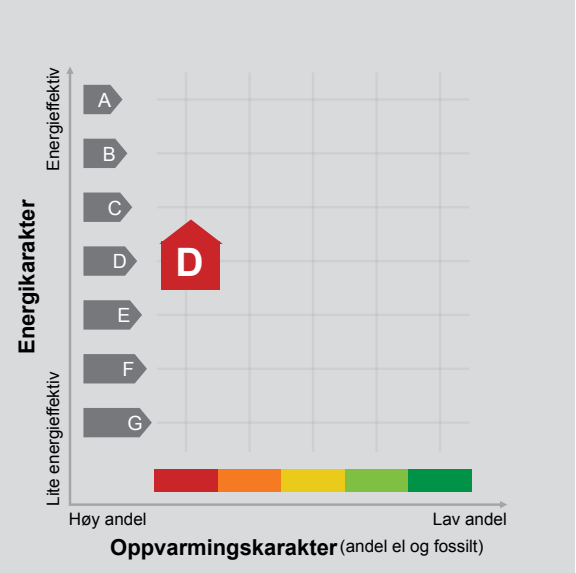
| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Bente Forøy | 73202fb0eb11b62a72288 ea2fa706e0955a70ea2 | 11.04.2026 19:31:47 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 183260076

- 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

# Energiattest for flerboligbygg

| | |
|---|---|
| Attesten gjelder | Energiattester BØLER SENTER BORETTSLAG |
| Antall registrerte enheter | 4 |
| Postnummer | 0691 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 164 |
| Bruksnummer | 31 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80411766 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-206990 |
| Dato | 11.12.2025 |
| Innmeldt av | OBOS Prosjekt AS |




**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 5621

BØLER SENTER BORETTSLAG

# Velkommen til årsmøte i BØLER SENTER BORETTSLAG

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

**Dato for årsmøtet:**
23. april 2025 kl. 18:00, Bøler Bo- og aktivitetssenter, Utmarksveien 2.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Angående isolering av yttervegg.
8. Varmepumper
9. Sikkerhet i bodområdet
10. Utendørs p-plass
11. Øke leieprisen på p-plassene inne
12. Forslag til vedtektsendring
13. VALGKOMITE
14. Valg av tillitsvalgte
15. Valgkomite

Med vennlig hilsen,
**Styret i BØLER SENTER BORETTSLAG**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**
Helge Aamoth (OBOS) foreslås som møteleder

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

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

---

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

**Forslag til vedtak**
Som fører av protokollen ble Helge Aamoth foreslått. Som protokollvitne ble [velges i møtet] foreslått.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**

1. 5621 Bøler Senter Brl regnskap 2024.pdf
2. 5621 Bøler Senter Borettslag.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

---

Sak 7

## Angående isolering av yttervegg.

**Forslag fremmet av:**
Susanne Marie Nordhuus

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det er iskaldt å sitte ved/oppholde seg ved veggen ut mot verandaen. Ikke lenge man kan oppholde seg der av gangen. Flere av naboene har nevnt det samme. Får en til å lure på om det er lite eller ingen isolering i veggen og/eller rundt vinduene. Har på følelsen av en å bruker mer strøm enn nødvendig for å varme opp leiligheten.

**Styrets innstilling**

Styret har engasjert OBOS prosjekt for å utarbeide vedlikeholdsrapport og energikartlegging. Sjekk av isolasjonen blir da en del av dette oppdraget.

**Forslag til vedtak**

Få et firma som har kompetanse til å sjekke isoleringen denne veggen og rundt vinduene.

---

Sak 8

## Varmepumper

**Forslag fremmet av:**
Odd Martin Bech

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Få et firma til å foreta en befaring om mulighet for montering av varmepumper hvis det ikke kommer i konflikt med noe annet teknisk i sameiet.

**Styrets innstilling**

Styret har engasjert OBOS prosjekt for å utarbeide vedlikeholdsrapport og energikartlegging. Alternative energikilder blir en del av dette oppdraget. Det anbefales derfor at forslaget ikke vedtas før rapportene foreligger.

**Forslag til vedtak**

Ta et vedtak om det er teknisk mulig.

---

Sak 9

## Sikkerhet i bodområdet

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det foreslås at det leies inn vektere som går vaktrunder.

**Styrets innstilling**
Styret anser tiltaket som unødvendig og for dyrt.

**Forslag til vedtak**
Styret gis fullmakt til å leie inn vekterfirma ved behov.

---

Sak 10

## Utendørs p-plass

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det har vært forslag om å la et firma håndtere p-plassen (parkometer).

Styrets forslag er at dagens ordning fortsetter, da det er dyrt å leie inn firma.

**Forslag til vedtak**
Generalforsamlingen vedtar at dagens ordning fortsetter

---

Sak 11

## Øke leieprisen på p-plassene inne

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Kostnadene ved garasjen er høyere enn inntektene. Styret foreslår at leieprisen for p-plasser økes til et nivå som dekker renter, avdrag og driftskostnader. De ordinære felleskostnadene reduseres med et beløp tilsvarende økningen i p-leien.

**Forslag til vedtak**
Leiekostnaden økes slik at de dekker reelle kostnader for garasjeanlegget

---

Sak 12

## Forslag til vedtektsendring

**Forslag fremmet av:**
Ivar Mokastet

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

Styrets oppgave er i utgangspunkt å lede borettslaget i samsvar med lagets vedtekter og er ansvarlig for den daglige drift, budsjett og budsjettoppfølging. Flere styremedlemmer gir bedre mulighet for innspill fra borettshavere, gir større mulighet for oppgavespredning og større sikkerhet for formannen ved avgjørelser.

Men styret er også lagets beredskap hvis noe alvorlig skulle skje i felles rom og anlegg, f. eks. brann, heisestopp, strømstans i fellesrom, lekkasjer osv. Styret har oversikt hvor hjelp skal hentes og fullmakt til å bestille. Dette må gjøres av en av styret med oversikt over avtaler og fullmakt til å bestille. Fravær som følge av ferie, reise, sykdom osv. kan bli et alvorlig handicap.

**Forslag til vedtak**

8-1 Styret

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 medlemmer. Det skal velges 2 vararepresentanter.

**Vedlegg**

3. BSB Vedtekstendring 2025.pdf

---

Sak 13

## VALGKOMITE

**Forslag fremmet av:**
Magnus Boysen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Vi må ha valgkomite i borettslaget vårt.

Endring må inn vedtektene som sikrer valg av valgkomite på årsmøte

**Forslag til vedtak**

Tillegg til pgf. 9-4 i vedtektene:

- Valg av valgkomite

Sak 14

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

- Asta Gjetø Samuelsen

**Valg av 4 styremedlem** Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jakob Holst
- Odd Martin Bech

  Er en løsningsorientert person. Er også blid,omsorgsfull og omgjengelig.
- Steinar  Jortun
- Susanne Marie Nordhuus

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

- Magnus Boysen
- Ronny Borgen

**Vedlegg**

1. Innstilling til styre.pdf

Sak 15

## Valgkomite

### Roller og kandidater

**Valg av 3 valgkomite** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Velges i årsmøtet
- Velges i årsmøtet
- Velges i årsmøtet

## Styrets årsrapport

Styret har ivaretatt den daglige driften. I tillegg har følgende større oppgaver blitt utført:

- Fasadevask
- Digitalisering av låser (OBOS-nøkkel utvidet)
- Ny lagringsenhet for kameraovervåkning
- Satt opp handlingsliste for brannsikkerhet (brannkonsept)
- Utskifting av brannvarslere i B
- Reparasjon nødlys
- Kontroll av branndører
- Byttet lamper i oppganger, trappesatser og garasje/bod
- Håndtert fuktskader ute mot senteret (verandaer)
- Inngått avtale med nytt renholdsfirma
- Oppfølging av vaktmester
- Inngått avtale om vedlikeholdsrapport og energikartlegging

**BØLER SENTER BORETTSLAG**
**ORG.NR. 888 491 112, KUNDENR. 5621**

## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

## DISPONIBLE MIDLER

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **A. DISP. MIDLER PR. 01.01.** | | **1 521 382** | **2 480 180** |
| *B. ENDRING I DISP. MIDLER:* | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 747 703 | 549 484 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 17 | -972 765 | -1 192 914 |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen | 17 | -512 955 | -650 184 |
| Reduksjon egenkapital i fellesanlegg | | 97 988 | 334 816 |
| **B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER** | | **-640 029** | **-958 797** |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **881 353** | **1 521 382** |

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

| | | |
|---|---|---|
| Omløpsmidler | 1 425 612 | 2 331 926 |
| Kortsiktig gjeld | -544 259 | -810 544 |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | **881 353** | **1 521 382** |

**BØLER SENTER BORETTSLAG**
**ORG.NR. 888 491 112, KUNDENR. 5621**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Kapitalkostnader | | 1 558 320 | 1 515 199 | 1 337 124 | 1 337 124 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 6 790 764 | 6 268 248 | 6 895 876 | 7 147 200 |
| Andre inntekter | | 0 | 108 635 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **8 349 084** | **7 892 082** | **8 233 000** | **8 484 324** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -32 430 | -31 020 | -31 000 | -31 000 |
| Styrehonorar | 4 | -230 000 | -220 000 | -220 000 | -230 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -14 476 | -16 519 | -20 000 | -21 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -206 490 | -196 095 | -205 000 | -215 000 |
| Konsulenthonorar | 6 | -103 735 | -109 829 | -120 000 | -120 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -1 266 691 | -1 766 465 | -840 000 | -903 000 |
| Forsikringer | | -42 262 | -219 957 | -40 000 | -40 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -521 768 | -346 468 | -290 000 | -301 000 |
| Ladekostnader EL-bil | | -9 647 | -5 597 | 0 | 0 |
| Kostnader sameie | 13 | -1 192 579 | -1 128 827 | -825 000 | -1 300 000 |
| Energi/fyring | | -167 946 | -180 783 | -180 000 | -180 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -828 456 | -789 558 | -800 000 | -832 000 |
| Andre driftskostnader | 9 | -904 926 | -763 308 | -848 000 | -778 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-5 521 405** | **-5 774 426** | **-4 419 000** | **-4 951 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT FØR IN:** | | **2 827 679** | **2 117 656** | **3 814 000** | **3 533 324** |
| Innbetalt andel fellesgjeld | | 512 955 | 650 184 | 0 | 0 |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **3 340 634** | **2 767 840** | **3 814 000** | **3 533 324** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 51 110 | 53 715 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 11 | -2 644 041 | -2 272 071 | 0 | -2 585 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-2 592 931** | **-2 218 356** | **0** | **-2 585 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **747 703** | **549 484** | **3 814 000** | **948 324** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 747 703 | 0 | | |
| Til annen egenkapital | | 0 | 549 484 | | |

**BØLER SENTER BORETTSLAG**
**ORG.NR. 888 491 112, KUNDENR. 5621**

## BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Bygninger | 12 | 243 803 691 | 243 803 691 |
| Andel egenkapital i fellesanlegg | 13 | 65 614 | 163 602 |
| Andre varige driftsmidler | 14 | 17 200 000 | 17 200 000 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **261 069 305** | **261 167 293** |
| | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 228 523 | 204 638 |
| Andre kortsiktige fordringer | 15 | 15 447 | 6 080 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 247 324 | 434 332 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 934 318 | 1 686 876 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **1 425 612** | **2 331 926** |
| **SUM EIENDELER** | | **262 494 917** | **263 499 219** |
| | | | |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Innskutt egenkapital 131 * 100 | | 13 100 | 13 100 |
| Opptjent egenkapital | 16 | 20 459 509 | 19 711 806 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **20 472 609** | **19 724 906** |
| | | | |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 17 | 46 080 149 | 47 565 869 |
| Borettsinnskudd | 18 | 195 397 900 | 195 397 900 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **241 478 049** | **242 963 769** |
| | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Leverandørgjeld | | 93 850 | 499 917 |
| Påløpte renter | | 180 575 | 229 320 |
| Påløpte avdrag | | 39 286 | 81 307 |
| Påløpte kostnader | | 20 273 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 19 | 210 275 | 0 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **544 259** | **810 544** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **262 494 917** | **263 499 219** |
| Pantstillelse | 20 | 274 562 592 | 274 562 592 |
| Garantiansvar | 13 | 37 650 | 33 688 |

Oslo, 25.03.2025
Styret i Bøler Senter Borettslag

Jarle Helge Skifjeld  Hilde Chruicshank  Torunn J. Klingenberg

**NOTE: 1**
**REGNSKAPSPRINSIPPER**
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 4 137 636 |
| Renter | 2 100 420 |
| Garasjeleie | 650 570 |
| Eiendomsskatt | 1 468 |
| Kapitalkostnader på IN-lån | 1 265 225 |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån | 7 633 |
| Kapitalkostnader IN lån II | 283 284 |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2 | 2 178 |
| Overført til kapitalkostnader | -1 558 320 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **6 890 094** |

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

| | |
|---|---|
| Garasje | -99 330 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **6 790 764** |

**NOTE: 3**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -32 430 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-32 430** |

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

**NOTE: 4**
**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 230 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 11 850, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5**
**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 476.

**NOTE: 6**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| OBOS Prosjekt AS | -81 221 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -22 514 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-103 735** |

**NOTE: 7**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -534 774 |
| Drift/vedlikehold VVS | -47 795 |
| Drift/vedlikehold elektro | -79 839 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -72 957 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -86 233 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -334 743 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -57 159 |

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -53 191 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-1 266 691** |

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

**NOTE: 8**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Eiendomsskatt | -1 473 |
| Vann- og avløpsavgift | -240 438 |
| Renovasjonsavgift | -279 857 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-521 768** |

**NOTE: 9**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Lokalleie | -2 850 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -28 789 |
| Driftsmateriell | -395 |
| Vaktmestertjenester | -94 785 |
| Renhold ved firmaer | -646 539 |
| Snørydding | -66 171 |
| Andre fremmede tjenester | -32 726 |
| Trykksaker | -2 700 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -500 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -11 850 |
| Andre kontorkostnader | -8 289 |
| Telefon, annet | -2 643 |
| Porto | -3 750 |
| Bank- og kortgebyr | -2 940 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-904 926** |

**NOTE: 10**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 4 405 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 47 442 |
| Andre renteinntekter | -737 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **51 110** |

**NOTE: 11**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renter og gebyr på lån OBOS-banken | -775 009 |
| Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt | -1 044 766 |
| Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt | -235 449 |
| Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt | -320 174 |
| Renter og gebyr på lån OBOS-banken | -267 286 |
| Renter på leverandørgjeld | -1 357 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-2 644 041** |

**NOTE: 12**
**BYGNINGER**

| | |
|---|---|
| Kostpris/Bokf.verdi 2005 | 183 415 691 |
| Kostpris/Bokf.verdi 2006 | 60 388 000 |
| **SUM BYGNINGER** | **243 803 691** |

Borettslaget eier ikke tomt, men er en seksjon i et eierseksjonssameie
Gnr.164/bnr.31
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 13**
**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**
Selskapet eier 61.76 % Av Bøler Senter Sameie

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Bøler Senter Sameie.
Den samlede gjelden pr. 31.12.2023 er kr. 37 650

Selskapets andel i Bøler Senter Sameie er vist under anleggsmidler under posten "Andel egenkapital i fellesanlegg".
Selskapets andel av driftskostnader og årsresultat er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".
Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

**NOTE: 14**
**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|---|---|---|
| Garasjeanlegg - avskrives ikke | | |
| Tilgang 2005 | 17 200 000 | |
| | | 17 200 000 |
| **SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** | | **17 200 000** |

**NOTE: 15**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---|
| Avregningskonto - IN-lån | 8 404 |
| Til gode hos PBT Eiendomsdrift Øst AS | 7 043 |
| **SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** | **15 447** |

**NOTE: 16**
**ANNEN EGENKAPITAL**

| | |
|---|---|
| Opptjent egenkapital | 2 727 627 |
| Egenkapital fra IN tidligere år | 20 931 545 |
| Egenkapital fra IN 2024 | 512 955 |
| Reduksjon EK fra IN | -3 712 618 |
| **SUM ANNEN EGENKAPITAL** | **20 459 509** |

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 17**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

| | | |
|---|---|---|
| OBOS Boligkreditt AS | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,64 %. Løpetiden er 20 år. | | |
| Opprinnelig 2020 | -3 250 000 | |
| Økning 2021 | -3 250 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 724 872 | |
| Nedbetalt i år | 210 501 | |
| | | -5 564 627 |
| OBOS-banken | | |
| Lånet er et annuitetslån med flytende rente. | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,64 %. Løpetiden er 18 år. | | |
| Opprinnelig 2017 | -6 974 428 | |
| Nedbetalt tidligere | 2 091 537 | |
| Nedbetalt i år | 313 997 | |
| | | -4 568 894 |
| OBOS Boligkreditt AS | | |
| Lånet er et annuitetslån med flytende rente. | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,64 %. Løpetiden er 49 år. | | |
| Opprinnelig 2007 | -36 300 691 | |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 3 530 597 | |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 228 092 | |
| Nedbetalt tidligere, IN | 13 872 932 | |
| Nedbetalt i år, IN | 512 955 | |
| | | -18 156 115 |
| OBOS Boligkreditt AS | | |
| Lånet er et annuitetslån med flytende rente. | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,64 %. Løpetiden er 49 år. | | |
| Opprinnelig 2007 | -12 092 000 | |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 837 949 | |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 50 013 | |
| Nedbetalt tidligere, IN | 7 058 613 | |
| Nedbetalt i år, IN | 0 | |
| | | -4 145 425 |
| OBOS-banken AS | | |
| Lånet er et annuitetslån med flytende rente. | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,64 %. Løpetiden er 49 år. | | |
| Opprinnelig 2007 | -16 200 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 2 384 750 | |
| Nedbetalt i år | 170 162 | |
| | | -13 645 088 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-46 080 149** |

**NOTE: 18**
**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|---|---|
| Opprinnelig 2005 og 2006 | -195 397 900 |
| **SUM BORETTSINNSKUDD** | **-195 397 900** |

**NOTE: 19**
**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Avsatt renovasjon | -210 275 |
| **SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** | **-210 275** |

**NOTE: 20**
**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|---|---|
| Borettsinnskudd | 195 397 900 |
| Pantelån | 46 080 149 |
| Påløpte avdrag | 39 286 |
| Beregnede IN-forpliktelser | 17 731 882 |
| **TOTALT** | **259 249 217** |

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

| | |
|---|---|
| Bygninger | 243 803 691 |
| **TOTALT** | **243 803 691** |

# Resultatanalyse 2024
# Bøler Senter Borettslag

| | Regnskap | Budsjett | Differanse kr | Differanse % |
|---|---|---|---|---|
| **Driftsinntekter** | | | | |
| Kapitalkostnader | 1 558 320 | 1 337 124 | -221 196 | -17 % |
| Innkrevde felleskostnader | 6 790 764 | 6 895 876 | 105 112 | 2 % |
| **Sum driftsinntekter** | **8 349 084** | **8 233 000** | **-116 084** | **-1 %** |
| **Driftskostnader** | | | | |
| Personalkostnader | -32 430 | -31 000 | 1 430 | -5 % |
| Styrehonorar | -230 000 | -220 000 | 10 000 | -5 % |
| Revisjonshonorar | -14 476 | -20 000 | -5 524 | 28 % |
| Forretningsførerhonorar | -206 490 | -205 000 | 1 490 | -1 % |
| Konsulenthonorar | -103 735 | -120 000 | -16 265 | 14 % |
| Drift og vedlikehold | -1 266 691 | -840 000 | 426 691 | -51 % |
| Forsikringer | -42 262 | -40 000 | 2 262 | -6 % |
| Kommunale avgifter | -521 768 | -290 000 | 231 768 | -80 % |
| Ladekostnader EL-bil | -9 647 | 0 | 9 647 | 100 % |
| Kostnader sameie | -1 192 579 | -825 000 | 367 579 | -45 % |
| Energi/fyring | -167 946 | -180 000 | -12 054 | 7 % |
| TV-anlegg/bredbånd | -828 456 | -800 000 | 28 456 | -4 % |
| Andre driftskostnader | -904 926 | -848 000 | 56 926 | -7 % |
| **Sum driftskostnader** | **-5 521 405** | **-4 419 000** | **1 102 405** | **-25 %** |
| **Driftsresultat før IN** | **2 827 679** | **3 814 000** | **986 321** | **26 %** |
| Innbetalt andel fellesgjeld | 512 955 | 0 | -512 955 | 100 % |
| **Driftsresultat** | **3 340 634** | **3 814 000** | **473 366** | **12 %** |
| **Finansinntekter/-kostnader** | | | | |
| Finansinntekter | 51 110 | 0 | -51 110 | 100 % |
| Finanskostnader | -2 644 041 | 0 | 2 644 041 | 100 % |
| **Res. finansinnt./-kostnader** | **-2 592 931** | **0** | **2 592 931** | **100 %** |
| **Årsresultat** | **747 703** | **3 814 000** | **3 066 297** | **80 %** |

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

# Uavhengig revisors beretning

## Til generalforsamlingen i BØLER SENTER BORETTSLAG

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BØLER SENTER BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PCK5W-QZ3UZ-GX1UD-X7AMQ-563U6-MASTW

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Forslag til vedtektsendring

8-1 Styret
Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 medlemmer. Det skal velges 2 vararepresentanter.

Begrunnelse
Styrets oppgave er i utgangspunkt å lede borettslaget i samsvar med lagets vedtekter og er ansvarlig for den daglige drift, budsjett og budsjettoppfølging. Flere styremedlemmer gir bedre mulighet for innspill fra borettshavere, gir større mulighet for oppgavespredning og større sikkerhet for formannen ved avgjørelser.

Men styret er også lagets beredskap hvis noe alvorlig skulle skje i felles rom og anlegg, f.eks. brann, heisstopp, strømstans i felles rom, lekkasjer osv. Styret har oversikt hvor hjelp skal hentes og fullmakt til å bestille. Dette må gjøres av en av styret med oversikt over avtaler og fullmakt til å bestille. Fravær som følge av ferie, reise, sykdom osv. kan bli et alvorlig handycap.

Randi Frafjord Ivar Mokastet

Som medlemmer av den siste valgkomite fikk vi mange henvendelser om å ta affære. Resultatet ble at vi tok et ekstra initiativ for å få frem kandidater til neste årsmøte. Vedlegget viser de vi fikk foreslått og kommer som et supplement til de dere har fått inn direkte.

Vi håper på et konstruktivt årsmøte.

Forslag styrerepresentanter

| | |
|---|---|
| Asta Gjetø Samuelsen | A4 L806 |
| Steinar Jortun | A4 L811 |
| Jakob Holst | A4 L603 |
| Susanne Marie Nordhuus | A4 L413 |
| Odd Martin Bech | B4 L521 |

Asta Gjetø Samuelsen kan stille som formannskandidat

Forslag varamenn

| | |
|---|---|
| Ronny Borgen | B4 L202 |
| Magnus Boysen | A4 L707 |

Randi Frafjord Ivar Mokastet

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 23.04.25
**Selskapsnummer:** 5621 **Selskapsnavn:** BØLER SENTER BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

## Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

# Protokoll til årsmøte 2025 for BØLER SENTER BORETTSLAG

**Organisasjonsnummer:** 888491112
Møtet ble avholdt 23. april kl. 18:00, Bøler Bo- og aktivitetssenter, Utmarksveien 2.

Antall stemmeberettigede som deltok: 60
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Helge Aamoth (OBOS) foreslås som møteleder
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

## 3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Helge Aamoth foreslått. Som protokollvitne ble Asta Gjetø Samuelsen foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

## 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240 000,-

**Forslag til vedtak:**
Styrets godtgjørelse settes til 240 000

✓ **Vedtatt.**

## 7. Angående isolering av yttervegg.

Fremmet av: Susanne Marie Nordhuus

Det er iskaldt å sitte ved/oppholde seg ved veggen ut mot verandaen. Ikke lenge man kan oppholde seg der av gangen. Flere av naboene har nevnt det samme. Får en til å lure på om det er lite eller ingen isolering i veggen og/eller rundt vinduene. Har på følelsen av en å bruker mer strøm enn nødvendig for å varme opp leiligheten.

**Styrets innstilling**
Styret har engasjert OBOS prosjekt for å utarbeide vedlikeholdsrapport og energikartlegging. Sjekk av isolasjonen blir da en del av dette oppdraget.

**Forslag til vedtak:**
✗ **Ikke vedtatt. Forslaget utgår og tas eventuelt opp senere etter at miljørapport foreligger.**

## 8. Varmepumper

Fremmet av: Odd Martin Bech

Få et firma til å foreta en befaring om mulighet for montering av varmepumper hvis det ikke kommer i konflikt med noe annet teknisk i sameiet.

**Styrets innstilling**
Styret har engasjert OBOS prosjekt for å utarbeide vedlikeholdsrapport og energikartlegging. Alternative energikilder blir en del av dette oppdraget. Det anbefales derfor at forslaget ikke vedtas før rapportene foreligger.

**Forslag til vedtak:**
✗ **Ikke vedtatt. Forslaget utgår og tas eventuelt opp senere etter at miljørapport foreligger.**

## 9. Sikkerhet i bodområdet

Det foreslås at det leies inn vektere som går vaktrunder.

**Styrets innstilling**
Styret anser tiltaket som unødvendig og for dyrt.

Følgende forslag var til avstemning:

**Forslag til vedtak 1:**
Styret gis fullmakt til å leie inn vekterfirma ved behov.

✗ **Ikke vedtatt.**

**Forslag til vedtak 2:**
Styret plikter å se på låseanretningen på dørene, slik at de ikke kan settes lenge i åpen løsning

✓ **Forslaget ble vedtatt**

## 10. Utendørs p-plass

Det har vært forslag om å la et firma håndtere p-plassen (parkometer).

Styrets forslag er at dagens ordning fortsetter, da det er dyrt å leie inn firma.

Følgende forslag var til avstemning:

**Forslag til vedtak 1:**
Generalforsamlingen vedtar at dagens ordning fortsetter

✓ **Forslaget ble vedtatt**

**Forslag til vedtak 2:**
Nytt styre ser på parkeringsløsning og om det er mulig å inngå annet system

✗ **Ikke vedtatt.**

## 11. Øke leieprisen på p-plassene inne

Kostnadene ved garasjen er høyere enn inntektene. Styret foreslår at leieprisen for p-plasser økes til et nivå som dekker renter, avdrag og driftskostnader. De ordinære felleskostnadene reduseres med et beløp tilsvarende økningen i p-leien.

✗ **Ikke vedtatt.**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Leiekostnaden økes slik at de dekker reelle kostnader for garasjeanlegget

Forslag til vedtak 2:
Styret gis fullmakt til å øke leieprisene for p-plassene med inntil kr 250,- pr måned

## 12. Forslag til vedtektsendring

Fremmet av: Ivar Mokastet

Styrets oppgave er i utgangspunkt å lede borettslaget i samsvar med lagets vedtekter og er ansvarlig for den daglige drift, budsjett og budsjettoppfølging. Flere styremedlemmer gir bedre mulighet for innspill fra borettshavere, gir større mulighet for oppgavespredning og større sikkerhet for formannen ved avgjørelser.

Men styret er også lagets beredskap hvis noe alvorlig skulle skje i felles rom og anlegg, f. eks. brann, heisestopp, strømstans i fellesrom, lekkasjer osv. Styret har oversikt hvor hjelp skal hentes og fullmakt til å bestille. Dette må gjøres av en av styret med oversikt over avtaler og fullmakt til å bestille. Fravær som følge av ferie, reise, sykdom osv. kan bli et alvorlig handicap.

**Forslag til vedtak:**
8-1 Styret
Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 medlemmer. Det skal velges 2 vararepresentanter.

✓ **Vedtatt. Endres til "det kan velges inntil 4 vararepresentanter**

## 13. VALGKOMITE

Fremmet av: Magnus Boysen

Vi må ha valgkomite i borettslaget vårt.

Endring må inn vedtektene som sikrer valg av valgkomite på årsmøte

Følgende forslag var til avstemning:

**Forslag til vedtak 1:**
Tillegg til pgf. 9-4 i vedtektene:
- Valg av valgkomite

✗ **Ikke vedtatt.**

**Forslag til vedtak 2:**
Vedtektene pkt. 9-4 får tillegget: Det skal velges en valgkomite.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

## 14. Valg av tillitsvalgte

**Styreleder (2 år)**
Følgende ble valgt:
Asta Gjetø Samuelsen

Følgende stilte til valg:
Asta Gjetø Samuelsen

**Styremedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Jakob Holst
Steinar Jortun

Følgende stilte til valg:
Jakob Holst
Steinar Jortun

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Truls Andersen
Ronny Borgen
Magnus Boysen

Følgende stilte til valg:
Truls Andersen
Ronny Borgen
Magnus Boysen

**Styremedlem 2 år (2 år)**

Følgende ble valgt:
Odd Martin Bech
Susanne Marie Nordhuus

Følgende stilte til valg:
Odd Martin Bech
Susanne Marie Nordhuus

## 15. Valgkomite

**Valgkomite (1 år)**

Følgende ble valgt:
Randi Frafjor
Torunn Klingenberg

Følgende stilte til valg:
Randi Frafjor
Torunn Klingenberg

Protokollen godkjennes av undertegnede

| | |
|---|---|
| Helge Aamoth /s/<br>møteleder / protokollfører | Asta Gjetø Samuelsen /s/<br>protokollvitne |

# Husordensregler for Bøler Senter Borettslag

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i borettslaget. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

Reglene er et supplement til borettslagets vedtekter.

## 1. BEBOELSE

Leiligheten skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.

Det må ikke luftes gjennom entrédør og ut i oppgangen.

Søn- og helligdager må det ikke tørkes tøy ute.

Fottøy, leker, søppelposer og lignende skal ikke settes utenfor entrédørene.

Det er forbudt å røyke inne i fellesarealene. Det er heller ikke lov å kaste sigarettsneiper fra terrassene eller på fellesområdet.

## 2. RO

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområder ute og inne. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Det skal være stille i borettslaget mellom kl. 22.00 og 07.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter.

Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 17.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille.

All unødig støy i trappeoppgangene må unngås. Barnelek og opphold i korridorene og trappene er ikke tillatt.

## 3. BRANNVERN

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker, handlevogner og andre ting må ikke plasseres i trappeoppganger eller korridorer, men i egne boder eller anviste plasser.

Oppbevaring av propan, bensin eller brennbare gasser må ikke forekomme i bodene, fellesarealene eller leiligheten grunnet eksplosjonsfare. Oppbevaring av gassflaske til grillen skal være utendørs også gjennom vinteren

Det må ikke stå gjenstander som hindrer at branndørene lukker seg.

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger).

*Borettslaget har et brannvarslingsanlegg med direkte varsling til Oslo Brann og Redningsetat.*

Ved brannalarm er det hensiktsmessig at beboere oppholder seg i leiligheten. Hver leilighet er en branncelle.

Ved en eventuell brann vil Oslo Brann og Redningsetat sørge for at alle kommer seg ut på en sikker måte.

Brannalarmen er svært høy og uutholdelig, så styret anbefaler at beboerne går til anskaffelse av hørselvern.

Det er ikke nødvendigvis at en oppholder seg i leiligheten når brannalarmen utløses. Det er derfor viktig at hver beboer gjør seg kjent med byggets rømningstrapper/veier og gjerne prøve dem for å vite hvor de er og hvor de kommer ut i forhold til samlingsplass.

Beboerne skal **ikke** bli stående i trapper og korridorer.

Det må ikke stå gjenstander som hindrer at branndørene lukker seg.

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene, fellesarealer, trapper eller trappeoppganger.

Det er styrets plikt å sørge for at brannvarslingen fungerer som det skal til enhver tid i henhold til lover og forskrifter.

Beboer skal ikke gjøre noe når det gjelder brannvarslingsanlegget, men melde til styret dersom en oppdager noe som medfører at anlegget ikke fungerer som tiltenkt.

## 4. BRUK AV BALKONGER

Balkonger må holdes fri for snø, og eventuelle sluk må til enhver tid holdes åpne.

Balkonger eller andre fellesområder må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander eller søppel.

Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på balkongen. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt.

Sengeklær, tepper, matter m.m. må ikke ristes fra vinduer, balkonger eller inne i oppgangene.

Markiser settes opp med borettslagets krav til farge og mønster som er bestemt for blokken. Se Vibbo – Tema- Markiser

Det tillates ikke satt opp parabol eller andre antenner.

## 5. DYREHOLD

Borettslaget tillater dyrehold med mindre dyret gjør skade på borettslagets eiendom eller er til vesentlig sjenanse for andre beboere. Dyrehold er tillatt under forutsetning av at eieren undertegner og etterlever en spesiell erklæring. Dyr kan kreves fjernet om ikke regelverket følges.

Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for er skade dyret måtte påføre person eller eiendom

Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate seg på eiendommen.

## 6. SØPPEL

Søppel skal sorteres slik:

- Matavfall og restavfall plasseres i respektive beholdere.
- Papir/papp og plast legges i respektive kasser.

Søppelposer skal være grundig knyttet igjen.

Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort.

Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne; varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av brannfarlige væsker.

## 7. SKADER OG FORSIKRING

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene. Seksjonseier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming.
Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.

Sørg for å holde luftekanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget. Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen.

## 8: FREMLEIE

Det skal søkes skriftlig til styret om eventuell utleie av leiligheten og det kan søkes for maks 1 år av gangen. Det skal være særdeles gode grunner for at man skal få godkjent fremleie.

Det presiseres at andelshaver er ansvarlig for leiligheten og eventuelle ulemper eller skader forvoldt av leietakere. Utleie må være godkjent av styret i god tid innen leiligheten leies ut til ny bruker

## 9. ENDRING AV HUSORDENSREGLER

Styret har fullmakt til å vedta midlertidige endringer av og tillegg til husordensreglene. Slike endringer og tillegg skal uten unntak behandles og vedtas på første ordinære eller ekstraordinære generalforsamling.

Forslag om endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

# Regler for parkering i Bøler Senter Borettslag

- Garasjeplassene leies primært ut til borettslagets medlemmer. Leier forplikter seg til primært å bruke plassen til eget registrert kjøretøy. Plassering av motorkjøretøy gjøres innenfor oppmerket område.

- Bruk av plassen må utøves forsvarlig. Styret har ansvaret for vedlikeholdet. Styret kan hvis spesielle forhold tilsier dette få reparasjoner utført for leiers regning dersom uforsvarlig bruk foreligger.

- Det er totalforbud mot lagring av gjenstander i garasjen. Lagring er kun tillatt i bodene. Det er også totalforbud mot alt mekanisk arbeid på motorkjøretøyet.

- Ved bruk av jekk i forbindelse med hjulskift må det legges noe under jekken for ikke å skade gulvbelegget. Dette er viktig, får vi hull i belegget med etterfølgende vanninntrenging vil utgiftene til reparasjon bli store.

- Det er ikke tillatt med vask av motorkjøretøy.

- Tomgangskjøring er ikke tillatt inne i garasjeanlegget.

- Ved parkering på uteplasser må leietaker sørge for at parkeringsbevis ligger synlig i frontruta, og at parkering skjer innenfor oppmerket område.

# Vedtekter
# for
# Bøler Senter Borettslag Org. nr. 934 261 585

## Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 25.10.2005.
## Endret på generalforsamling 8. april 2015
## Endret på generalforsamling 2020
## Endret på generalforsamling 25.04.2023
## Endret på generalforsamling 23.04.2025


1. Innledende bestemmelser ..... 3
1-1 Formål ..... 3
1-2 Forretningskontor ..... 3
2. Andeler og andelseiere ..... 3
2-1 Andeler og andelseiere ..... 3
2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier ..... 4
3. Forkjøpsrett ..... 4
3-1 Forkjøpsrett ..... 4
4. Borett og overlating av bruk ..... 4
4-1 Boretten ..... 4
4-2 Overlating av bruk ..... 5
4-3 Bygningsmessige arbeider ..... 5
5. Vedlikehold ..... 6
5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt ..... 6
5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt ..... 6
5-3 Utbedringsansvar og erstatning ..... 7
6. Felleskostnader og pantesikkerhet ..... 7
6-1 Felleskostnader ..... 7
6-2 Betaling av felleskostnader ..... 7
6-3 Borettslagets pantesikkerhet ..... 8
7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse ..... 8
7-1 Mislighold ..... 8
7-2 Pålegg om salg ..... 8
7-3 Fravikelse ..... 8
8. Styret og dets vedtak ..... 8
8-1 Styret ..... 8
8-2 Styrets oppgaver ..... 9
8-3 Styrets vedtak ..... 9
8-4 Representasjon og fullmakt ..... 9
9. Generalforsamlingen ..... 10
9-1 Myndighet ..... 10
9-2 Tidspunkt for generalforsamling ..... 10
9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling ..... 10
9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling ..... 10
9-5 Møterett ..... 10
9-6 Møteledelse og protokoll ..... 10
9-7 Stemmerett og fullmakt ..... 11
9-8 Vedtak på generalforsamlingen ..... 11
10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern ..... 11
10-1 Inhabilitet ..... 11
10-2 Taushetsplikt ..... 11
10-3 Mindretallsvern ..... 11
11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene ..... 12

11-1 Vedtektsendringer ..... 12
11-2 Forholdet til borettslovene ..... 12
12. Kameraovervåkning .....11

# 1. Innledende bestemmelser

## 1-1 Formål

Bøler Senter Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

## 1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

# 2. Andeler og andelseiere

## 2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

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

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, 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.

(5) 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.

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

## 3. Forkjøpsrett

### 3-1 Forkjøpsrett

Forkjøpsrett gjelder ikke i borettslaget.

## 4. Borett og overlating av bruk

### 4-1 Boretten

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

(2) 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) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

## 4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 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 husstandsfellesskapsloven.

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

(2) I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning

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

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

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

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

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

## 4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

# 5. Vedlikehold

## 5-1 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 dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt 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 innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

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

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

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

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

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

## 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

### 5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

## 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

### 6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

### 6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

## 7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

### 7-1 Mislighold

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

### 7-2 Pålegg om salg

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

### 7-3 Fravikelse

Medfører 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. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 medlemmer. Det kan velges inntil 4 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

(4) Styret representerer borettslaget i forhold til Sameiet Bøler Senter som borettslaget er en seksjon av. Eventuelle styreverv i sameiet bekles av en representant fra styret (inklusiv varamedlemmer) eller den styret utpeker.

## 8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

## 8-3 Styrets vedtak

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

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

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

## 8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

# 9. Generalforsamlingen

## 9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

## 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

## 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst 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 forretningsfører.

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

## 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Det skal velges en valgkomite

## 9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

## 9-6 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.

### 9-7 Stemmerett og fullmakt

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

### 9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 10-1 Inhabilitet

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

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

### 10-2 Taushetsplikt

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

### 10-3 Mindretallsvern

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

# 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

## 11-1 Vedtektsendringer

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

## 11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

# 12 . Videoovervåking

## 12-1 Videoovervåkning

Generalforsamlingen kan vedta videoovervåkning med alminnelig flertall. Ved videoovervåkning plikter styret å behandle eventuelle opptak i samsvar med Datatilsynets retningslinjer og eventuelle vedtatte lover og regler vedrørende behandling av slike opptak.

# Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for BØLER SENTER BORETTSLAG

**Organisasjonsnummer:** 888491112
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 31. oktober kl. 09:00 til 3. november kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 49.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Helge Aamoth er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av en eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Jarle Skifjeld
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 4. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem Astrid Sundby har trukket seg fra styret. Det er derfor behov for å velge nytt styremedlem. Tidligere styremedlem Torunn Klingenberg har sagt seg villig til å sitte frem til ordinær generalforsamling 2025. Øvrige kandidater har ikke meldt seg.

**Styremedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Torunn Klingenberg (37 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Torunn Klingenberg

Protokollen signeres av undertegnede:

| | |
|---|---|
| Helge Aamoth /s/<br>Møteleder | Jarle Skifjell /s/<br>protokollvitne |

Première Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premiere v/Karoline Hjelmerud
Østmarkveien 2, 0287 OSLO
E-post: karoline.hjelmerud@privatmegleren.no

Deres ref.: 183260076 . Vår ref.: 5621-1-120 Dato: 07.04.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | BØLER SENTER BORETTSLAG |
| Organisasjonsnr: | 888491112 |
| Andelseier: | Gravdehaug, Laufey Helgadottir |
| Medeier: | Gravdehaug, Kåre |
| Leilighetsnummer: | 120 |
| Adresse: | Bølerskrenten 4 B, 0691 OSLO |
| Andelsnummer: | 120 |
| Gnr. | 164 |
| Bnr. | 31 |
| Borettsinnskudd: | Kr. 1 751 900,00 ,– |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 8663897.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Mulighet for leie av garasjeplasser ved henvendelse til styret. Plassene følger ikke boligen ved salg. send e-post til bolersenter@styrerommet.no.. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved tildeling av plass etter gjeldene priser. (gjelder ikke dersom plass overføres sammen med boligen) Utendørs parkeringsplass skal være gjesteparkering/parkering for beboere. Hver enkelt andelseier får utdelt parkeringsbevis som må legges i bilen som parkeres. Hvit FDV-perm (forvaltning, drift og vedlikehold) skal følge leiligheten. Dersom permen mangler, kan styret kontaktes. Ny perm koster kr 500,-. Det tillates ikke satt opp parabol/ eller andre antenner, se husordensreglene. Borettslaget har 20.03.2023 får nye adresser iht. vedtak fra Plan- og bygningsetaten av 20.02.2023; Bølerksrenten 4 A (inngang mot nord) og Bølerskrenten 4 B (inngang mot vest). Nye bruksenhetsnumre er også tildelt i forbindelse med dette. Søknad om godkjenning av ny eier må sendes direkte til OBOS Eiendomsforvaltning AS som har fullmakt fra styret til å godkjenne nye eiere.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenr.: | 98207357448 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,13% |

| | |
|---|---|
| Restsaldo | 17 461 468,82 |
| Innfrielsesdato: | 30.05.2055 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| IN-avtale: | Ja |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenr.: | 98207357464 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,13% |
| Restsaldo | 4 081 934,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.11.2055 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| IN-avtale: | Ja |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenr.: | 98207357499 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,13% |
| Restsaldo | 13 495 698,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.05.2055 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 2 |
| IN-avtale: | Nei |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenr.: | 98207641383 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,13% |
| Restsaldo | 4 145 278,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.05.2035 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| IN-avtale: | Nei |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS Boligkreditt AS** |
| Lånenr.: | 98207916668 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,13% |
| Restsaldo | 5 278 119,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.11.2040 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| IN-avtale: | Nei |

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

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 667,03,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Lån nr: 9820735746; IN lån 2 - Akonto renter | 1 567,94 | |
| Lån nr: 9820735746; IN lån 2 - Akonto avdrag | 439,68 | |
| Lån leiligheter | 1 421,00 | |
| Felleskostnader | 3 238,40 | |

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

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

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 253,- |

| | |
|---|---|
| Fradragsberettigede kostnader: | 30 578,- |
| Annen formue: | 9 933,- |
| Gjeld: | 556 001,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenummer: | 98207357448 |
| Restsaldo: | 0,00 |
| Kapitalkostnader: | 0,00 |
| IN-avtale: | Ja |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenummer: | 98207357464 |
| Restsaldo: | 366 748,59 |
| Kapitalkostnader: | 1 996,12 |
| IN-avtale: | Ja |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenummer: | 98207357499 |
| Restsaldo: | 109 649,62 |
| Kapitalkostnader: | 3 626,05 |
| IN-avtale: | Nei |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenummer: | 98207641383 |
| Restsaldo: | 33 691,73 |
| Kapitalkostnader: | 385,04 |
| IN-avtale: | Nei |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS Boligkreditt AS** |
| Lånenummer: | 98207916668 |
| Restsaldo: | 42 916,66 |
| Kapitalkostnader: | 347,94 |
| IN-avtale: | Nei |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 553 006,60,-, pr. dags dato.

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

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

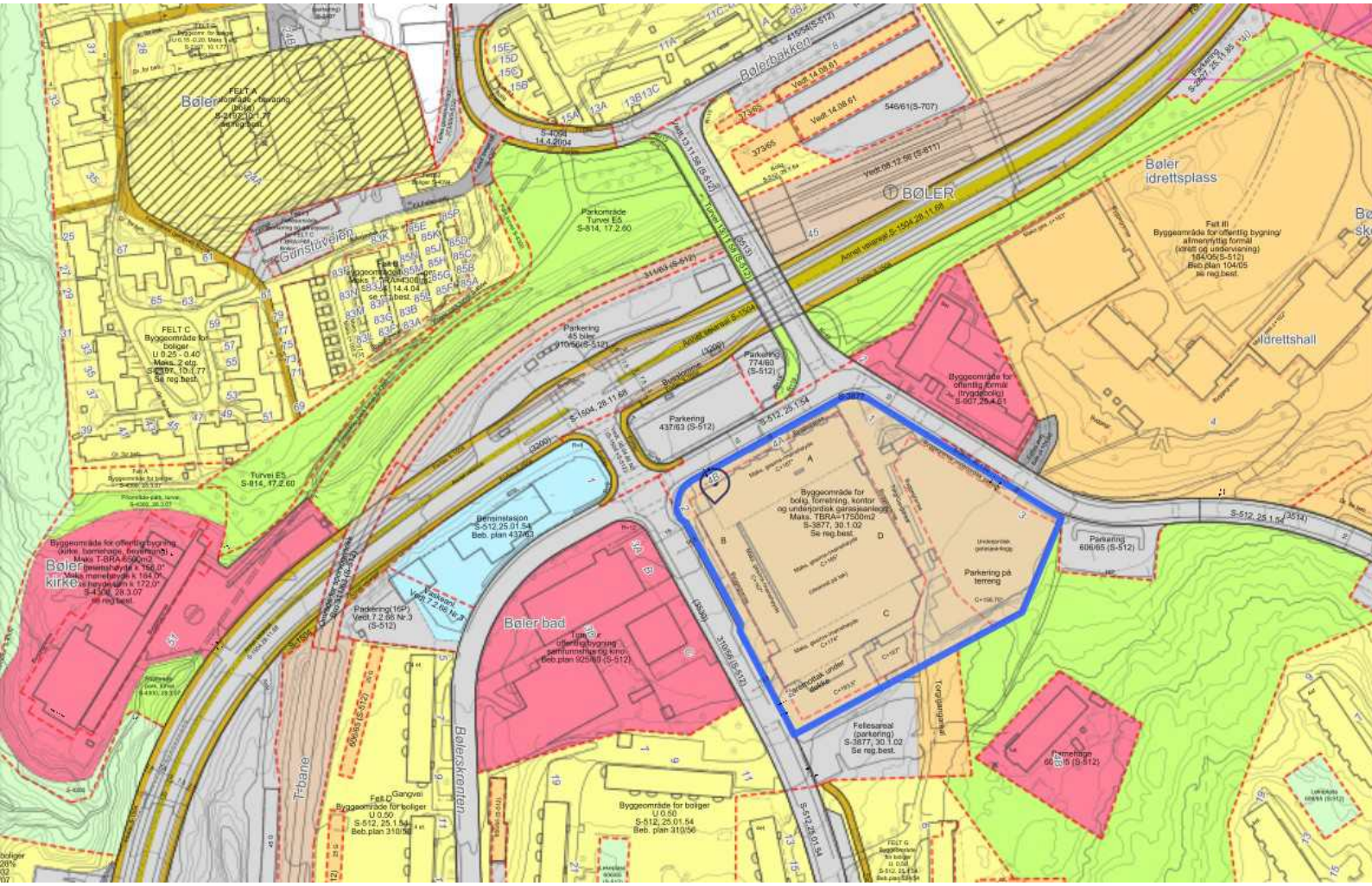
Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet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

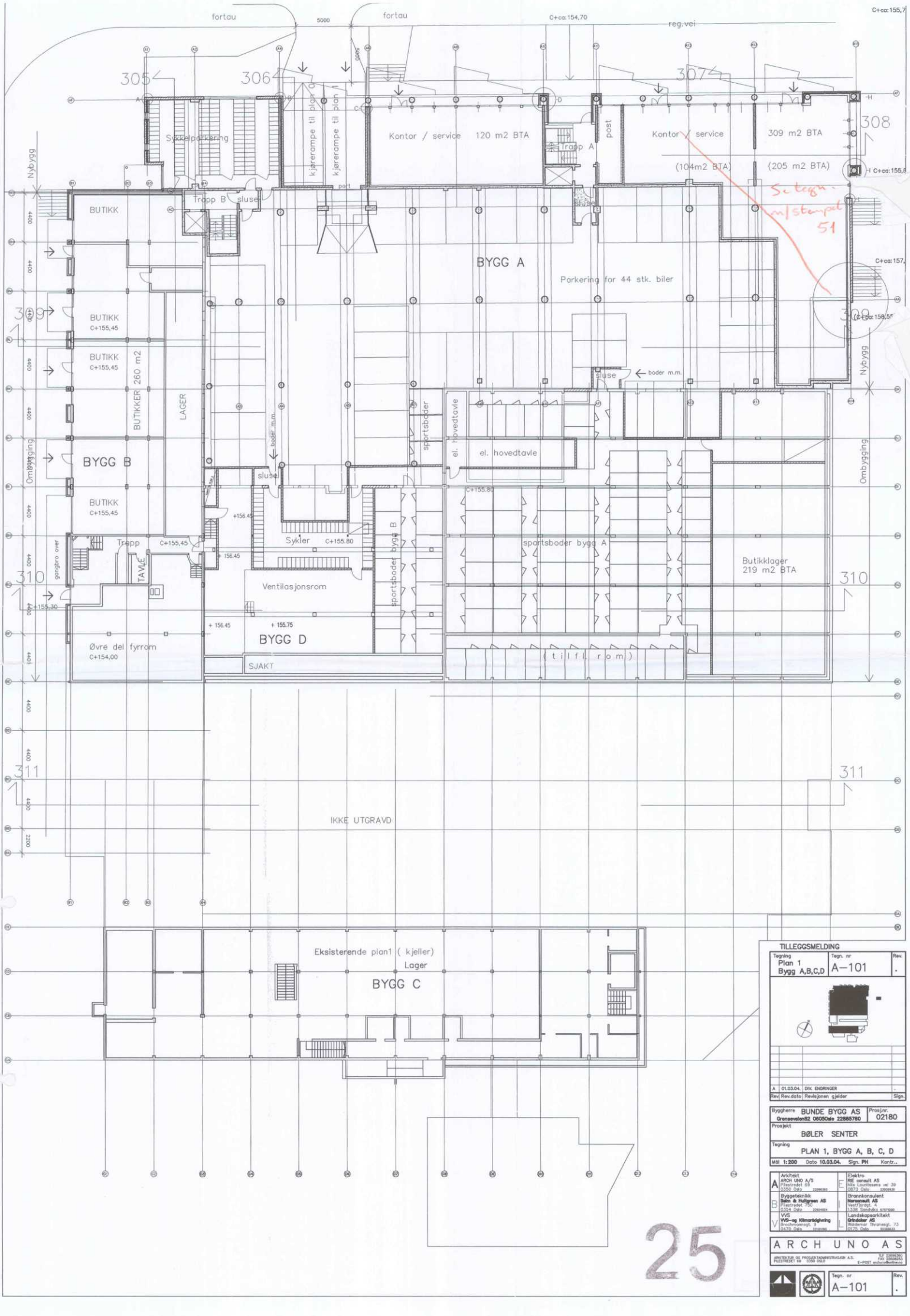
**Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man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

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christian Fredrik Norløff pr. e-post: christian.norloff@obos.no eller telefon: 22 89 62 96.

**Annen informasjon:**

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere


Bølerbakken
BØLER
Bøler idrettsplass
Idrettshall
Byggeområde for bolig, forretning, kontor og undergrunnsgarasjeanlegg
Maks. TBRA=17500m2
S-3877, 30.1.02
Se reg.best.
Parkering på terreng
Fellesareal (parkering)
S-3877, 30.1.02
Se reg.best.
Bensinstasjon
S-512, 25.01.54
Beb. plan 437/63
Bøler bad
Turn- og offentlig bygning samfunnshus reg.kmv.
Beb.plan 925/60 (S-512)
Byggeområde for bolig
U 0.50
S-512, 25.01.54
Beb. plan 310/56
Parkering
774/60
(S-512)
Parkering
437/63 (S-512)
Parkering
45 biler
310/56(S-512)
Parkering
606/65 (S-512)
Parkering
60 biler (S-512)
Parkering(16P)
Vedt.7.2.86 nr.3
(S-512)
Gangvei
Gangvei
Gansfjellveien
T-bane
Bølerskrenten
Turvei ES
S-814, 17.2.60
Parkområde
Turvei ES
S-814, 17.2.60
Byggeområde for offentlig bygning (kirke, barnehage, frivilligsentral)
Maks T-BRA=6500m2
Bøler kirke
Møneh.kirkeskip k. 166.0°
Møneh.menighetsrom k. 172.0°
S-4.5.92, 28.3.07
se reg.best.
FELT A
Bøler
Byggeområde - bevaring (bolig)
S-2197, 10.1.77
se reg.best.
FELT C
Byggeområde for boliger
U 0.25 - 0.40
Maks. 2 etg.
S-2197, 10.1.77
Se reg.best.
Felt B
Byggeområde for boliger
Maks T-BRA=4100m2
S-3877, 14.4.04
se reg.best.
Felt III
Byggeområde for offentlig bygning/ allmennyttig formål (idrett og undervisning)
184/05(S-512)
Beb.plan 104/05
se reg.best.
Byggeområde for offentlig formål (tryggdetolig)
S-907, 25.4.63
Fellesareal
(parkering)
S-3877, 30.1.02
Se reg.best.
FELT G
Byggeområde for boliger
U 0.50
S-512, 25.01.54
Beb.plan 310/56
Bensinstasjon
Vedt.7.2.86 Nr.3
Bensinstasjon
S-512, 25.01.54
Beb. plan 437/63
Bensinstasjon
Vedt.13.11.58 (S-512)
Vedt.14.08.61
546/61(S-707)
373/65
Vedt.28.12.56 (S-811)
Annet teknisk anlegg
Annet teknisk anlegg S-1504, 28.11.69
S-1504, 28.11.69
S-512, 25.1.54
S-4094
14.4.2004
Turvei 13.11.58 (S-512)
311/63 (S-512)
Parkering
S-907, 25.1.85
Byggeområde for offentlig bygning/ allmennyttig formål
Bøler skole
Bøler barnehage
Bøler kirke
Bøler idrettsplass
Idrettshall
Parkering
606/65 (S-512)
Parkering
60 biler (S-512)
Torggangsveien
Bølerskrenten
T-bane
Gansfjellveien
Turvei ES
S-814, 17.2.60
Parkområde
Turvei ES
S-814, 17.2.60
Byggeområde for offentlig bygning (kirke, barnehage, frivilligsentral)
Maks T-BRA=6500m2
Bøler kirke
Møneh.kirkeskip k. 166.0°
Møneh.menighetsrom k. 172.0°
S-4.5.92, 28.3.07
se reg.best.
FELT A
Bøler
Byggeområde - bevaring (bolig)
S-2197, 10.1.77
se reg.best.
FELT C
Byggeområde for boliger
U 0.25 - 0.40
Maks. 2 etg.
S-2197, 10.1.77
Se reg.best.
Felt B
Byggeområde for boliger
Maks T-BRA=4100m2
S-3877, 14.4.04
se reg.best.
Felt III
Byggeområde for offentlig bygning/ allmennyttig formål
(idrett og undervisning)
184/05(S-512)
Beb.plan 104/05
se reg.best.
Byggeområde for offentlig formål (tryggdetolig)
S-907, 25.4.63
Fellesareal
(parkering)
S-3877, 30.1.02
Se reg.best.
FELT G
Byggeområde for boliger
U 0.50
S-512, 25.01.54
Beb.plan 310/56
Bensinstasjon
S-512, 25.01.54
Beb. plan 437/63
Bensinstasjon
Vedt.7.2.86 Nr.3
Bensinstasjon
Vedt.13.11.58 (S-512)
Vedt.14.08.61
546/61(S-707)
373/65
Vedt.28.12.56 (S-811)
Annet teknisk anlegg
Annet teknisk anlegg S-1504, 28.11.69
S-1504, 28.11.69
S-512, 25.1.54
S-4094
14.4.2004
Turvei 13.11.58 (S-512)
311/63 (S-512)
Parkering
S-907, 25.1.85
Byggeområde for offentlig bygning/ allmennyttig formål
Bøler skole
Bøler barnehage
Bøler kirke
Bøler idrettsplass
Idrettshall
Parkering
606/65 (S-512)
Parkering
60 biler (S-512)
Torggangsveien
Bølerskrenten
T-bane
Gansfjellveien




TILLEGGSMELDING

| Tegning | Tegn. nr | Rev. |
|---|---|---|
| Plan 1 Bygg A,B,C,D | A–101 | . |

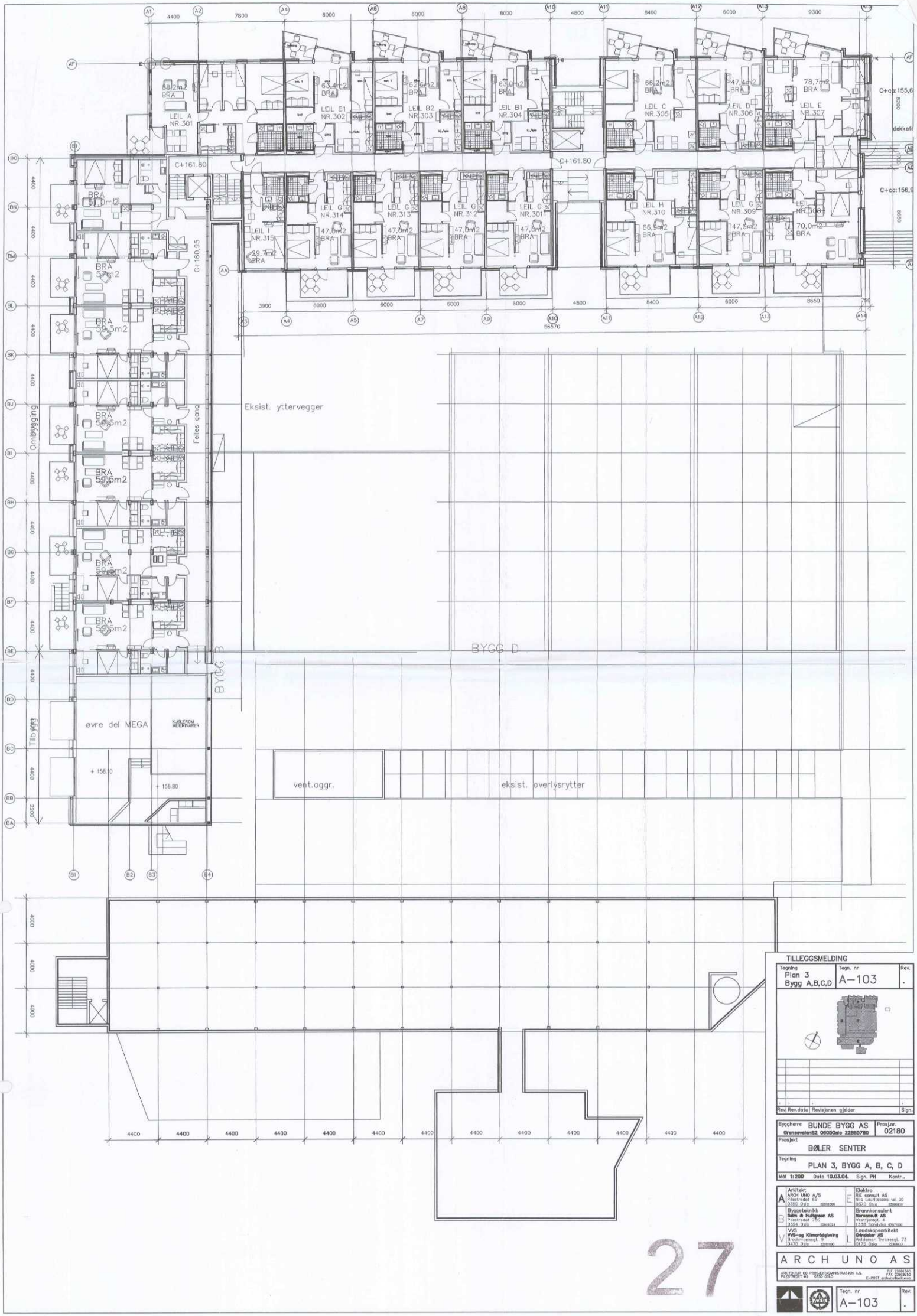
| Rev | Rev.dato | Revisjonen gjelder | Sign. |
|---|---|---|---|
| A | 01.03.04. | DIV. ENDRINGER | . |

| | | |
|---|---|---|
| Byggherre | BUNDE BYGG AS Grensevalen82 0605Oslo 22885780 | Prosjekt.nr. 02180 |
| Prosjekt | BØLER SENTER | |
| Tegning | PLAN 1, BYGG A, B, C, D | |
| Mål 1:200 | Dato 10.03.04. Sign. PH | Kontr.. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| A | Arkitekt ARCH UNO A/S Pilestredet 69 0350 Oslo 22996360 | E | Elektro RIE consult AS Nils Lauritssøns vei 39 0870 Oslo 23006830 |
| B | Byggeteknikk Bolm & Hultgren AS Pilestredet 75C 0354 Oslo 22604924 | I | Brannkonsulent Norconsult AS Vestfjordgt. 4 1338 Sandvika 67571000 |
| V | VVS VVS-og klimarådgivning Brochmannsgt. 9 0470 Oslo 22360660 | L | Landskapsarkitekt Grindaker AS Wahlemar Thranesgt. 73 0175 Oslo 91368833 |

ARCH UNO AS
ARKITEKTUR OG PROSJEKTADMINISTRASJON A.S. PILESTREDET 69 0350 OSLO
TLF 22996360 FAX 22602031 E-POST archuno@online.no

| Tegn. nr | Rev. |
|---|---|
| A–101 | . |




TILLEGGSMELDING

| Tegning | Tegn. nr | Rev. |
|---|---|---|
| Plan 3<br>Bygg A,B,C,D | A–103 | . |

| Rev. | Rev.dato | Revisjonen gjelder | Sign. |
|---|---|---|---|

| | | |
|---|---|---|
| Byggherre | BUNDE BYGG AS<br>Grensevelen82 0605Oslo 22885780 | Prosj.nr.<br>02180 |
| Prosjekt | BØLER SENTER | |
| Tegning | PLAN 3, BYGG A, B, C, D | |
| Mål 1:200 | Dato 10.03.04. | Sign. PH Kontr.. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| A | Arkitekt<br>ARCH UNO A/S<br>Pilestredet 69<br>0350 Oslo 22885280 | E | Elektro<br>RIE consult AS<br>Nils Lauritssens vei 39<br>0670 Oslo 22088930 |
| B | Byggeteknikk<br>Sulen & Hultgreen AS<br>Pilestredet 75C<br>0354 Oslo 22604924 | I | Brannkonsulent<br>Norconsult AS<br>Vestfjordgt. 4<br>1338 Sandvika 67570000 |
| V | VVS<br>VVS-og Ventilasjonsteknikk<br>Brochmannsgt. 9<br>0470 Oslo 22080080 | L | Landskapsarkitekt<br>Grindaker AS<br>Waldemar Thranesgt. 73<br>0175 Oslo 22080833 |

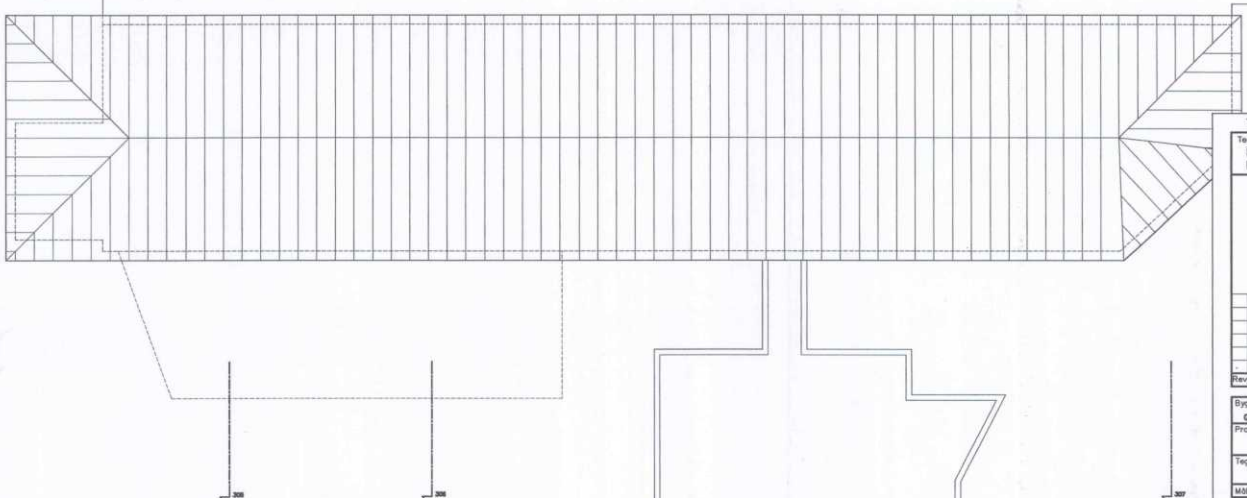
ARCH UNO AS

ARKITEKTUR OG PROSJEKTADMINISTRASJON A.S. TLF 22885300
PILESTREDET 69 0350 OSLO FAX 22885255
E-POST arch.uno@online.no

| Tegn. nr | Rev. |
|---|---|
| A–103 | . |

27





TILLEGGSMELDING

| Tegning | Tegn. nr | Rev. |
|---|---|---|
| Plan 4<br>Bygg A,B,C,D | A–104 | . |

| Rev. | Rev.dato | Revisjonen gjelder | Sign. |
|---|---|---|---|
| | | | |

Byggherre: BUNDE BYGG AS
Grensevalen82 0605Oslo 22885780

Prosj.nr. 02180

Prosjekt: BØLER SENTER

Tegning: PLAN 4, BYGG A, B, C, D

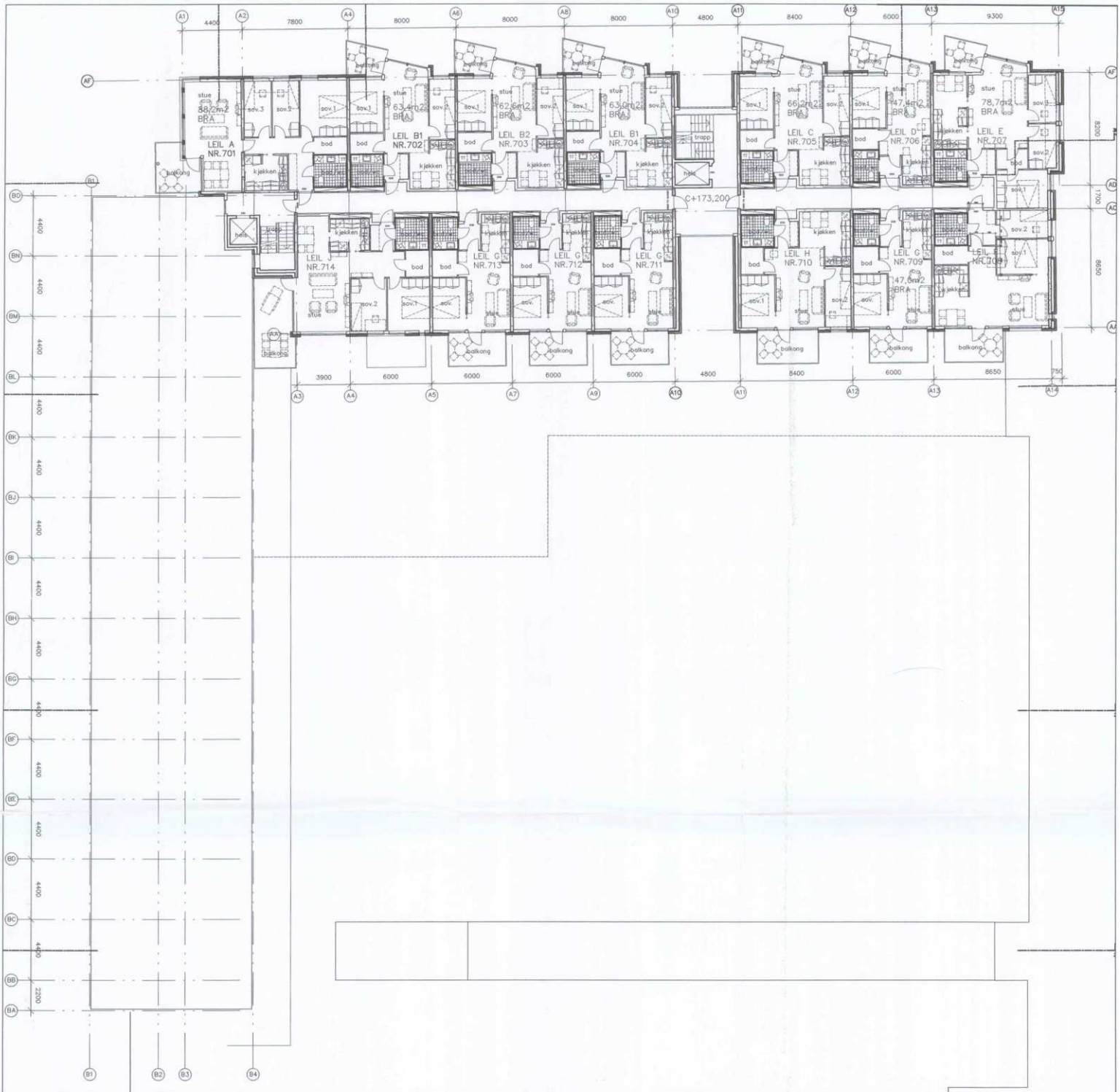
Mål 1:200 Dato 10.03.04. Sign. PH Kontr.:

| | | | |
|---|---|---|---|
| A | Arkitekt<br>ARCH UNO A/S<br>Pilestredet 68<br>0350 Oslo 22998360 | E | Elektro<br>RIE consult AS<br>Nils Lauritssøns vei 39<br>0872 Oslo 22506018 |
| B | Byggeteknikk<br>Selm & Hultgreen AS<br>Pilestredet 78C<br>0354 Oslo 22604024 | I | Brannkonsulent<br>Norconsult AS<br>Vestfjordgt. 4<br>1338 Sandvika 67572000 |
| V | VVS<br>VVS-og Klimarådgivning<br>Brochmannsgt. 9<br>0478 Oslo 22202280 | L | Landskapsarkitekt<br>Grindaker AS<br>Waldemar Thranesgt. 73<br>0175 Oslo 22508610 |

ARCH UNO AS
ARKITEKTUR OG PROSJEKTENDOMSTRASJON A.S.
PILESTREDET 68 0350 OSLO
TLF 22998360
FAX 22606253
E-POST archuno@online.no

Tegn. nr A–104 Rev. .

28




TILLEGGSMELDING

| Tegning | Tegn. nr | Rev. |
|---|---|---|
| Plan 7 Bygg A,B,C,D | A–107 | . |

| Rev. | Rev.dato | Revisjonen gjelder | Sign. |
|---|---|---|---|

Byggherre: BUNDE BYGG AS, Grensevelen82 0605Oslo 22885780 — Prosj.nr. 02180

Prosjekt: BØLER SENTER

Tegning: PLAN 7, BYGG A, B, C, D

Mål 1:200 Dato 10.03.04. Sign. PH Kontr.:

| | | | |
|---|---|---|---|
| A | Arkitekt: ARCH UNO A/S, Pilestredet 68, 0350 Oslo, 22869360 | E | Elektro: RIE consult AS, Nils Lauritsøens vei 39, 0670 Oslo, 23308830 |
| B | Byggeteknikk: Seim & Hultgreen AS, Pilestredet 75C, 0354 Oslo, 22601024 | I | Brannkonsulent: Norconsult AS, Vestfjordgt. 4, 1338 Sandvika, 67571000 |
| V | VVS: VVS-og Klimarådgivning, Brochmannsgt. 9, 0470 Oslo, 22141000 | L | Landskapsarkitekt: Grindaker AS, Waldemar Thranesgt. 73, 0175 Oslo, 23268633 |

ARCH UNO AS
ARKITEKTUR OG PROSJEKTADMINISTRASJON A.S.
PILESTREDET 68 0350 OSLO
TLF 22869360
FAX 22561525
E-POST arch.uno@online.no

Tegn. nr A–107 Rev. .

31

# Bølerskrenten 4B

Nabolaget Bølerlia - vurdert av 130 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Bøler skole (1-10 kl.)<br>769 elever, 38 klasser | 4 min<br>0.3 km |
| Nøklevann skole (1-7 kl.)<br>324 elever, 19 klasser | 11 min<br>0.8 km |
| Østmarka skole (1-10 kl.)<br>84 elever, 7 klasser | 13 min<br>1.2 km |
| Skullerud skole (8-10 kl.)<br>335 elever, 31 klasser | 20 min<br>1.7 km |
| Skøyenåsen skole (8-10 kl.)<br>730 elever, 39 klasser | 20 min<br>1.8 km |
| Ulsrud videregående skole<br>624 elever | 6 min<br>0.5 km |
| Lambertseter videregående skole<br>825 elever, 30 klasser | 7 min<br>3 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Bøler T<br>Linje NC2, 3N, FB10, 58, 76, 79 | 1 min<br>0.1 km |
| Bøler<br>Linje 3 | 3 min<br>0.2 km |
| Bryn stasjon<br>Linje L1 | 8 min<br>3.8 km |
| Kastellet<br>Linje 13, 19 | 10 min<br>4.3 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 14 min<br>8.5 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Bøler Sentrum barnehage (1-5 år)<br>48 barn | 1 min<br>0.1 km |
| Mikaelgården Steinerbarnehage (1-5...<br>56 barn | 2 min<br>0.1 km |
| Bøler Menighets barnehage (1-5 år)<br>30 barn | 4 min<br>0.3 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Mega Bøler | 2 min |
| Kiwi Bølerlia | 9 min |

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Bøler Senter | 1 min |
| Boots apotek Bøler | 1 min |
| Bøler Senter Vinmonopol | 1 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Bølerbanen | 4 min |
| Bøler skole | 4 min |
| EVO Bøler Senter | 2 min |
| Mudo Ulsrud | 15 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

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil




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

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Bølerskrenten 4B, 0691 Oslo
Gnr. 164, Bnr. 31, Snr. 6, andelsnr. 120 i BØLER SENTER BORETTSLAG, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
183260076


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Premiere

**Saksbehandler:** Rikke Høien

**Telefon / Mobil:** 22 27 32 00 / 412 01 613

**E-post:** rikke.hoien@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.

---