PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

BØLERLIA 30

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

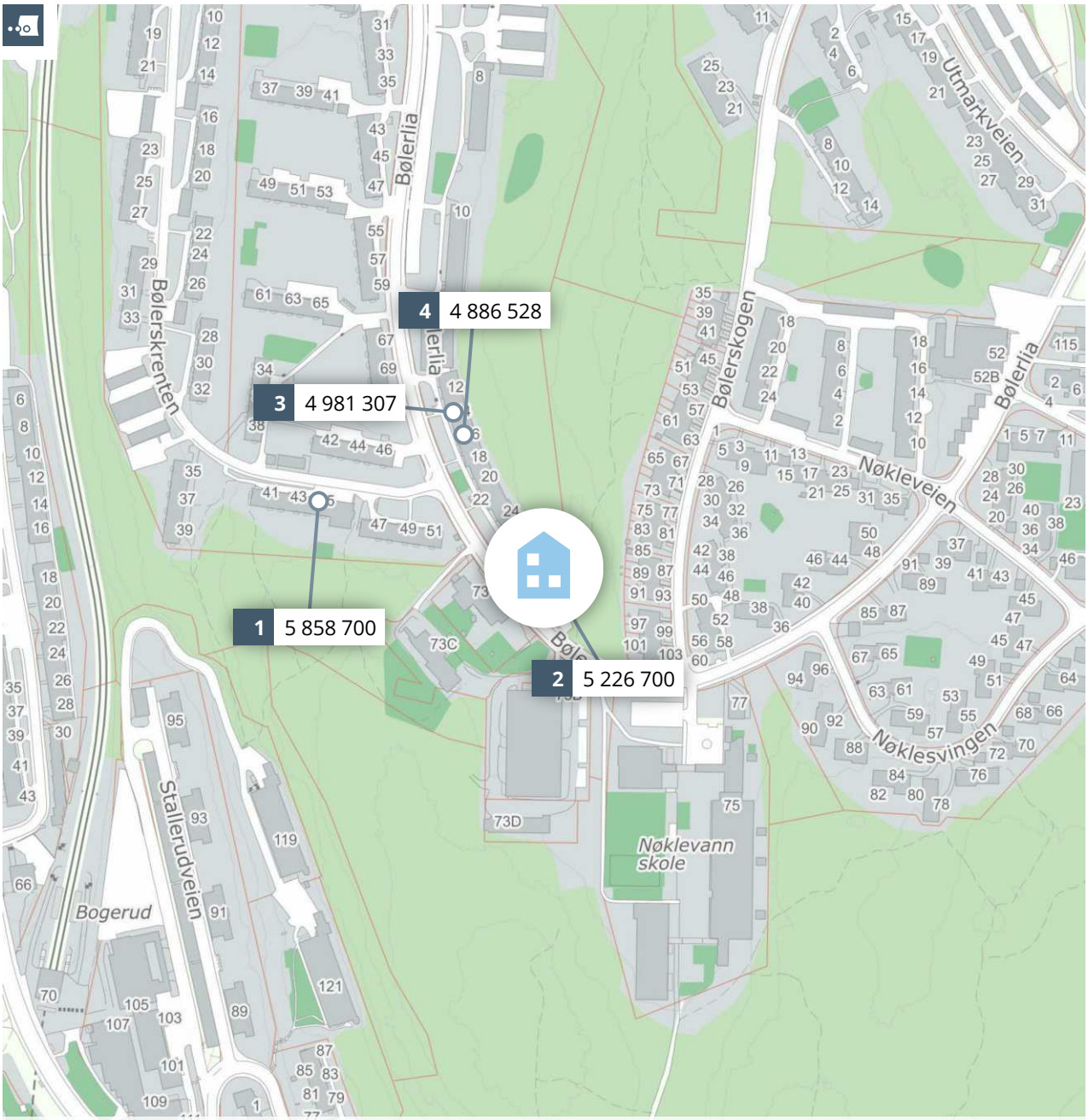
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BØLERLIA 30

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Gamle Oslo den 13.04.2026

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: Sander Egerhei.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bølerlia 30, 0691 OSLO

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1957

GNR 164 BNR 13 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BØLERLIA

Verdivurdert til

5 000 000

169 513	5 169 513	80 774
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	64 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1957

Fellesutgifter	4 938
Formue	93 404
Soverom	2
Etasje	3
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bølerskrenten 45				26.02.2025	5 100 000	**5 800 000**	58 700	5 858 700	**86 157**
	68 m²	1957	2. etg	3 sov						
2	Bølerlia 30				30.09.2025	4 790 000	**5 050 000**	176 700	5 226 700	**79 192**
	66 m²	1957	3. etg	3 sov						
3	Bølerlia 14				31.01.2025	4 650 000	**4 800 000**	181 307	4 981 307	**75 474**
	66 m²	1955	2. etg	2 sov						
4	Bølerlia 16				28.04.2025	4 300 000	**4 700 000**	186 528	4 886 528	**70 819**
	69 m²	1955	2. etg	2 sov						

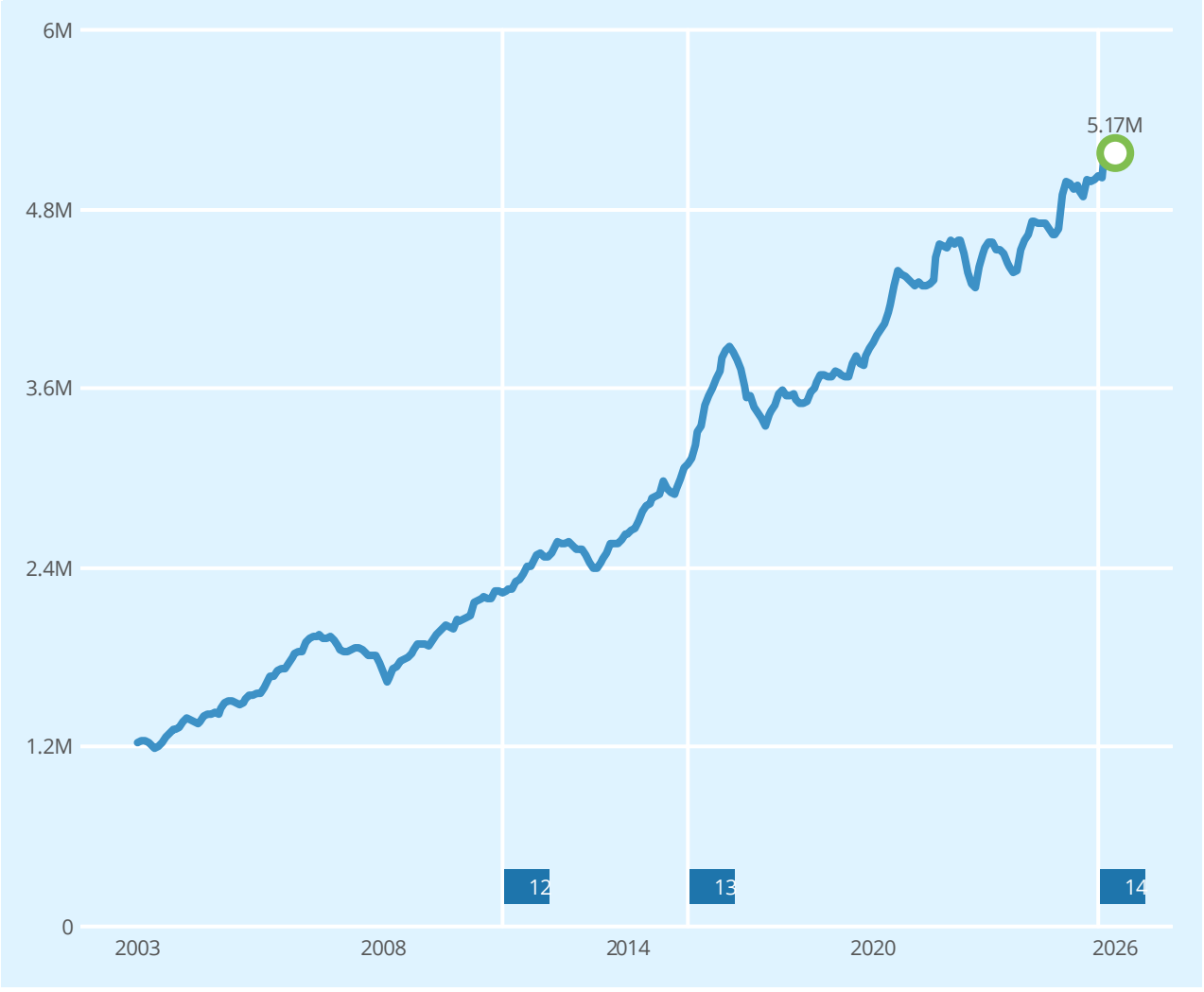
Lekker, nyoppusset 3-roms med solrik balkong.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+7 endringer

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i BØLERLIA grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs

6.0M
5.8M
5 661 000 Prisantydning i snitt
5.4M
5.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
30
dager

Leiligheter solgt i BØLERLIA grunnkrets siste 3 mnd

25
leiligheter solgt

5.4M
5.1M
5 047 000 Salgspris i snitt
4 819 000 Prisantydning i snitt
4.5M
4.2M

Solgt i snitt i løpet av
11
dager

for 4.7% over prisantydning

Analyse m²-priser

80 774 Bølerlia 30 Totalpris 5 169 513
80 585 Østensjø bydel i snitt siste 3 mnd

76 422 BØLERLIA grunnkrets i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

Leilighet

Bølerlia 30 , 0691 OSLO

OSLO kommune

gnr. 164, bnr. 13

Andelsnummer 232

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 30.03.2026 **Rapportdato:** 01.04.2026 **Oppdragsnr.:** 14158-2671 **Eiendomsverdi ref nr:** FO9412

Foretak: OP Arnesen AS **Takstingeniør:** Ole Peter Arnesen

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

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.

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig



Ole Peter Arnesen

op@oparnesen.no

950 70 070

Norsk takst

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070

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.

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

3-roms andelsleilighet med sentral og attraktiv beliggenhet på Bøler.

Innglasset sydvestvendt balkong på 8 m².

Boligen er en endeleilighet med gjennomgående planløsning og vinduer på 3 sider.

Leiligheten ligger i 3. etasje og består av entrè/gang, bad/wc, stue, kjøkken og 2 soverom.

I tillegg kommer 2 boder i underetasjen på til sammen 9 m².

Leiligheten er nyoppusset i 2026.

Oppvarming med radiatorer fra fjernvarmeanlegg.
Varmekabler på badet.

Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken og på kritiske steder på badet. Det er ikke avdekket unormale verdier.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel, tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

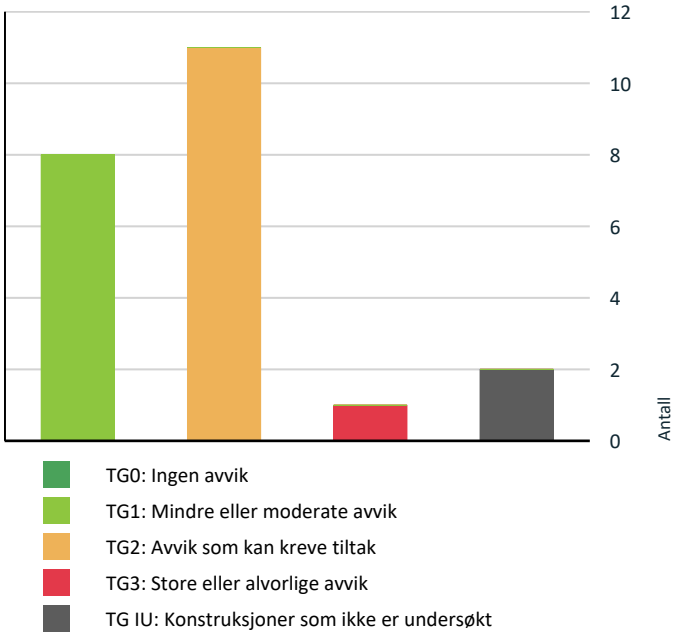
• Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Sammendrag av boligens tilstand

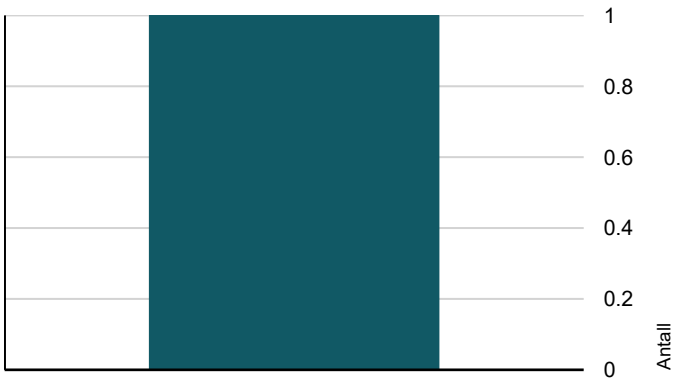
Fordeling av tilstandsgrader



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.

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1957

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Beskrivelse

Boligblokk over 4 etasjer og underetasje med opprinnelse fra 1957. Fundamenter, bærekonstruksjoner, vegger mellom leilighetene og etasjeskiller er av mur og betong. Fasader består av teglsteinsforblending og malt betong. Flatt tak tekket med papp/membran.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer på hovedsoverommet med 3-lags isolerglass fra 2026.
Det er opplyst at vinduene ble skiftet i regi av Borettslaget.
Utstyrt med utvendig aluminiumsbekledning for redusert vedlikehold.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1982 og 1987.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vinduer med tilstandsgrad basert på alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder.
Det er påvist fuktskade i vindusomrammingen ved balkongen.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og at tidspunkt for utskifting nærmer seg. Fuktskaden må repareres. Det er opplyst at utskifting og utvendig vedlikehold er Borettslagets ansvar. Eldre vinduer har dårligere isolasjonsverdi som medfører varmetap.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydisolering 40 dB.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Balkongdør med 2-lags isolerglass fra 1987.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Balkongdør med tilstandsgrad basert på alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder.
Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og at tidspunkt for utskifting nærmer seg. Det er opplyst at utskifting og utvendig vedlikehold er Borettslagets ansvar. Eldre dører har dårligere isolasjonsverdi som medfører varmetap.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Innglasset balkong på 8 m² med adkomst fra stuen.
Tremmegulv av hardtrefliser.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Rekkverket er lavere enn dagens forskriftskrav.
Tremmegulvet hindret tilgang til vurdering av eventuelt tettesjikt samt registrering og vurdering av fallforhold. Det er tegn til fukt i taket på balkongen. Skyveglassene på balkongen fungerte ikke på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke krav om endring av rekkverkshøyde til dagens forskriftskrav. Eier opplyser at eventuell utskifting og utvendig vedlikehold er Borettslagets ansvar. Nærmere undersøkelser må gjennomføres og tiltak må påregnes.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvoverflater består av 1-stav laminatgulv fra 2026.
Vegger og himlinger består av malt mur og malte plater. Eier opplyser om nye gipsplater i stue og kjøkken samt sparkling og maling av alle overflater i 2026.
Nedforet himling med innfelte LED-downlights i entrè/gang i 2026.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede dører og karmer med dempelister fra 2026.

Tilstandsrapport

TG 1 Garderober

Beskrivelse

Garderobeskap med innredning fra 2026 på hovedsoverommet.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Badet er overflateoppusset i 2026.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Mikrosement på vegger og malt himling.
Eier opplyser at det er lagt mikrosement på vegger i 2026 utenpå eksisterende fliser.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Enkelte ujevnheter i overflaten er registrert og dersom det oppstår sprekker i opprinnelige fliser og fuger vil sprekker også oppstå i mikrosementen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med mikrosement og varmekabler. Nedsenket gulv i dusjen.
Eier opplyser at det er lagt mikrosement på gulvet i 2026 oppå eksisterende fliser. Det er målt tilstrekkelig fall på badegulvet i dusjen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke tilstrekkelig fall på badegulvet for øvrig.
Enkelte ujevnheter i overflaten er registrert og dersom det oppstår sprekker i opprinnelige fliser og fuger vil sprekker også oppstå i mikrosementen.
Varmekabler ble ikke fornyet i 2026 og alder er ukjent.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. Nærmere undersøkelser bør gjennomføres. Et bad med manglende fall til sluk blir mindre funksjonelt og med redusert sklisikkerhet på gulvet. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er eldre sluk av støpejern og ukjent membran/tettesjikt. Hjelpesluk i dusjen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eier opplyser at rørlegger observerte fuktsikring med underliggende banemembran ved dørterskelen, men ingen synlig membran i sluket som samsvarer med undertegnedes observasjoner. Det er imidlertid utført arbeid ved sluket i nyere tid med forhøyningsring og etablering av hjelpesluk i dusjen men det foreligger ingen dokumentasjon.
Det mangler platekledning/membrantetting bak servanten og området er definert som våtsone.
Det kan ikke konstateres membran og det er ukjent eller mangelfull utførelse av rørgjennomføringer i våtsone. Forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og eventuell membranløsning. Oppgradering må påregnes.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjiktet skiftes ut. Det må gjennomføres nærmere undersøkelser og det bør installeres tett dusjkabinett frem til oppgradering finner sted slik at gulv og vegger ikke utsettes for fuktbelastning som kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:
- Dusj med innfellbare glassvegger.
- Servantseksjon med skuffer og heldekkende kompositttvask.
- Innmurt speil med lys.
- Veggskap.
- Gulvmontert wc.
- Opplegg for vaskemaskin.

Det er opplyst om nytt sanitærutstyr og innredning i 2026.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon angis med TG 2.
Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.
Det er ikke etablert luftespalte under døren.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke krav til etablering av mekanisk ventilasjon.
Luftespalte under døren bør etableres.

3. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført fordi våtrommets bygningskonstruksjoner består av mur og betong.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ikea kjøkkeninnredning fra 2026 med glatte fronter og laminat benkeplater. Nedfelt kompositt oppvaskkum og ett-greps blandebatteri. LED-benkebelysning. Komfyrvakt.
Integrerte hvitevarer som består av:
- Stekeovn.
- Nedfelt Induksjonstopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøl og frys.

Det er montert automatisk vannstoppventil i kjøkkenbenken som stenger vanntilførselen ved en eventuell lekkasje og gjør røropplegg i rom uten sluk til en lekkasjesikker installasjon.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyning med kobberrør og plastrør. Felles varmtvann.
Det er stoppekraner for varmt og kaldt vann i kjøkkenbenken og på badet. Stoppekraner er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon angis med TG 2.
Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres bedre ventilasjon.

TG 1 Bredbåndstilknytning

Beskrivelse

Det er opplyst om bredbåndstilknytning via fibernett.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Oppvarming med radiatorer fra fjernvarmeanlegg.
Det er radiator i stuen og på soverommene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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.

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Fordelingskurser er sikret med jordfeilautomater.
Det er 6 fordelingskurser.
Hovedsikringer på 40 A.
Fjernavlest måler.
Det er opplyst om 2 nye jordfeilautomater, nye stikkontakter, brytere, downlights og taklamper for øvrig i 2026 samt at det foreligger samsvarserklæring.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er opplyst at det foreligger fra 2026.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

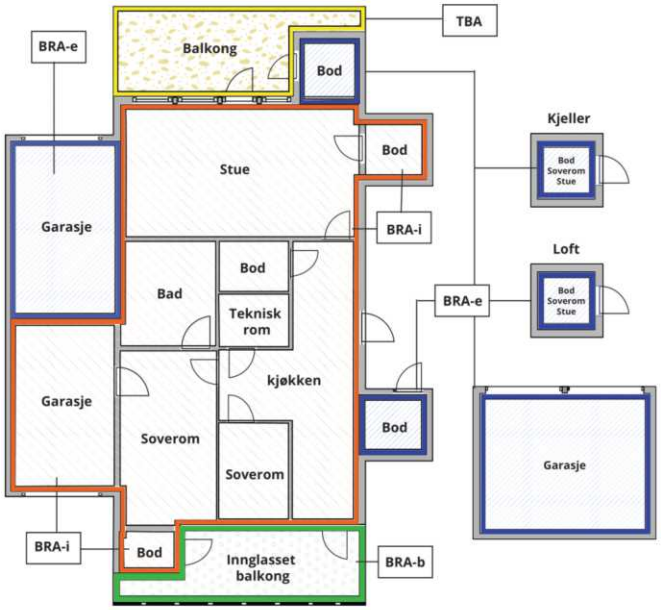
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	64		8	72	
Underetasje		9		9	
SUM	**64**	**9**	**8**		
SUM BRA	**81**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Entré/gang, bad/wc, kjøkken, stue, soverom, soverom 2		Innglasset balkong
Underetasje		Bod, bod 2	

Kommentar

Eksternt bruksareal gjelder 2 boder i underetasjen på henholdsvis 2 m² og 7 m².
Boder som ligger utenfor 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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det henvises til de enkelte kontrollpunktene.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet	64	8

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.3.2026	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Andrea Høvik	Kunde
	Julian Barthel	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	164	13		0	37784.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Bølerlia 30, 0691 OSLO

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Al Bølerskogen Borettslag

Kommentar
Arealet er felles for hele Borettslaget som er fester av eiendommen.
Bortfester er Oslo kommune.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG	940497841		Boligbyggelaget USBL	Høvik Andrea, Barthel Julian Alois

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
232

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Sentral og attraktiv beliggenhet på Bøler.

Adkomstvei
Offentlig vei.

Tilknytning vann
Offentlig vann.

Tilknytning avløp
Offentlig avløp.

Om tomten
Felles festet tomt på 37784 m² som tilhører Borettslaget.

Parkering
Borettslaget leier ut parkeringsplasser basert på venteliste.

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	30.03.2026	Utfylt av eier.	Gjennomgått		Nei
Eier	30.03.2026	Opplysninger gitt av eier på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.03.2026	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

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

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra Eiendomsverdi.no.
Arealene er angitt i henhold til målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.
Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 30.03.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Komplett	Oppdragsnr.	306260078
Addresse	Bølerlia 30		
Postnr.	0691	Sted	OSLO
Selgers navn	Andrea Høvik		
Selgers navn	Julian Alois Barthel		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

11/25

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF Skadeforsikring NUF

Polise/avtalenr.:

SP3544876

Våtrom

Initialer selger:
A H
J B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Rørlegger har installerrt nye baderomsmøbler (toalett, dusjdører, servant, skap, blandebatteri i dusj). Elektriker har montert lampe i tak og over speil.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Det er lagt mikrosement på hele badet.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Dokumentene ligger i boligmappen. Arbeidet er utført av Dema Rørservice og Sanitær

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Elektriker har montert lampe i tak og over speil.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Beskriver elektrikerarbeidet som er utført. Utført av Profftech Elektro Services.

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Borettslaget sin rørlegger (Advekat) har fjernet radiator på kjøkkenet. Dema Rørservice og Sanitær har lagt opp nye vannrør til vask og oppvaskmaskin, installert waterguard og satt inn ny vannlås og kran på kjøkken.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra Advekat og Samsvarserklæring fra Dema Rørservice og Sanitær

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
A H
J B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Profftech Elektro har installert nye sikringer til komfyr, montering av lamper i alle rom, nye stikkontakter i alle rom utenom bad, spotter i gang, montering av komfyrvakt. Vi har også hatt fibertekniker fra Telia for å flytte fiberboksen.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Allerede vedlagt fra Profftech (og det finnes i boligmappa). Har ikke dokument fra Telia. Kan fremlegge faktura ved behov.

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er planlagt boligbyggeprosjekt i Bølerlia 73B.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Borettslaget utreder for tiden behovet for oppgradering av fasaden. Fra infomøtet i november står det at borettslaget estimerer en økning av felleskostnaden for denne leiligheten på 653 kr.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Initialer selger:
A H
J B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Øvrige kommentarer:

Styert har nylig inngått ny avtale med Telia.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 30.03.2026

Signert av *Andrea Høvik*

Signert av *Julian Alois Barthel*

Initialer selger:
A H
J B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Boligopplysninger:

AL Bølerskogen Borettslag		Vår ref.:	863/232	Fødselsdato eier:	28.06.1991
Bølerlia 30		Type:	Borettslag frittstående	Fødselsdato medeier:	12.07.1994
0691 OSLO		Eiere:	Julian Alois Barthel, Andrea Høvik		
Organisasjonsnr:	940 497 841	Andelsnr:	232		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 258

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

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

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

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

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.04.2026	Tot. utg. i kr.:	4 517	
Felleskostnader:	Avdrag felleslån			335
	Renter felleslån 2			46
	Renter felleslån 3			320
	Felleskostnader			3 076
	Avdrag felleslån 3			424
	Avdrag felleslån 2			71
	Renter felleslån			342
Tilleggsytelser:	Kreditering TV-avtale jan-mars			-421
	Trappevask			135
	Kollektiv avtale Internett			189
Neste endring:	01.05.2026	Tot. utg. i kr.:	4 938	
Felleskostnader:	Avdrag felleslån			335
	Renter felleslån 2			46
	Renter felleslån 3			320
	Felleskostnader			3 076
	Avdrag felleslån 3			424
	Avdrag felleslån 2			71
	Renter felleslån			342
Tilleggsytelser:	Kreditering TV-avtale jan-mars		(-421,00 i Apr. 26)	0
	Trappevask			135
	Kollektiv avtale Internett			189

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	169 513	Gjeld siste årsoppg.:	190 384
Klient ajourf. lån:	53 947 009,95	Klient gj. s. årsoppg.:	60 589 314

Spesifikasjon av lån:

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

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 30.03.2026: 5.04% pa.

Antall terminer til innfrielse: 40

Saldo per 30.03.2026: 3 527 230

Boligopplysninger:

AL Bølerskogen Borettslag	Vår ref.:	863/232	Fødselsdato eier:	28.06.1991
Bølerlia 30	Type:	Borettslag frittstående	Fødselsdato medeier:	12.07.1994
0691 OSLO	Eiere:	Julian Alois Barthel, Andrea Høvik		
Organisasjonsnr: 940 497 841				

3: Fellesgjeld

Andel av saldo: 11 083
Første termin/første avdrag: 30.12.2016 (siste termin 30.03.2036)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Lånenummer: 12130739561, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 30.03.2026: 5.04% pa.
Antall terminer til innfrielse: 56
Saldo per 30.03.2026: 26 012 879
Andel av saldo: 81 738
Første termin/første avdrag: 30.06.2015 (siste termin 31.03.2040)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Lånenummer: 16365805680, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 30.03.2026: 5.04% pa.
Antall terminer til innfrielse: 45
Saldo per 30.03.2026: 24 406 901
Andel av saldo: 76 692
Første termin/første avdrag: 30.09.2022 (siste termin 30.06.2037)

4: Særskilte opplysninger

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	190 384	Andre inntekter:	592
Annen formue:	93 404	Utgifter:	9 744		

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

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	5 900
Andelsnr:	232	Partialobligasjonsnr:	232

8: Bygning/eiendom

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

Feste/eiet tomt:	Festet	Tomteareal:	37794

Årlig festeavgift: 584 566,00
Avg. reguleres: <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP3544876

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Første innflytting:	01.01.2003	SSBnr:	H0301

Boligopplysninger:

AL Bølerskogen Borettslag	Vår ref.:	863/232	Fødselsdato eier:	28.06.1991
Bølerlia 30	Type:	Borettslag frittstående	Fødselsdato medeier:	12.07.1994
0691 OSLO	Eiere:	Julian Alois Barthel, Andrea Høvik		
Organisasjonsnr: 940 497 841				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Varmtvann og fyring
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10

Fasiliteter:

Andre spesielle opplysninger: Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget.

Kameraovervåking av inngangspartiet i høyblokkene.

Oppvarming: Varmtvann og fyring er inkludert i leien.

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

Trappevask er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget har ingen sikringsordning

Vaktmester: Mortens vaktmesterservice, og egen ansatt vaktmester.

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene

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

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

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

HUSORDENSREGLER BØLERSKOGEN BORETTSLAG
Sist endret 30. april 2019.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bruk av medier

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

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

d) Instrumenter

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

e) Annen støy

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

4. Husbråk/klagetilgang på husbråk

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

5. Dyrehold

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

6. Innsekter og skadedyr

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

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

7. Bad og kjøkken

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

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

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

9. **Brannsikkerhet**

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

10. **Balkonger**

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

11. **Søppel**

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

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

12. Parkering

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

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

13. **Bruksoverlating** (framleie)

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

14. Andre bestemmelser

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

15. Styret

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

Styret plikter å oppdatere husordensreglene jevnlig.

16. Ikrafttreden

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

Oslo, 30. april 2019

Ordensregler ved oppussing av leiligheter

Vedtatt på styremøte 06.06.2005

Generelt
Fra 1. juli 2005 har borettslaget nye vedtekter. De nye vedtektene gir andelshaverne større frihet til å endre leilighetene, men også større ansvar og risiko hvis det gjøres feil. Styret har også et klart inntrykk av at det pusses opp mer enn før. Det er derfor behov for egne regler for oppussing.

1. Oppussing skal skje innenfor reglene i vedtektene, og de alminnelige ordensreglene. Alle har et selvstendig ansvar for å sette seg inn i disse reglene. Har en ikke fått dette utdelt eller har mistet det, er en selv ansvarlig for å få skaffet det til veie.

2. Den som pusser opp skal respektere naboenes fritid. Svært støyende arbeid som varer over flere timer (for eksempel gulvsliping) skal utføres på hverdager mellom 07.00 og 18.00. Det skal ikke være noe støyende oppussing av leiligheter etter klokken 19.30 på hverdager og 18.00 på lørdager. På lørdager skal det ikke være noe støyende oppussing før 09.00. Støyende oppussing på søn- eller helligdager er ikke tillatt.

3. Den som pusser opp er selv ansvarlig for å bli kvitt eget bygningsavfall. Det er ikke anledning til å hive bygningsavfall i søppelsjaktene, plassere det utenfor blokkene eller inne i søppelrommene.

4. Når traktorhengeren settes frem er det ikke anledning til å kaste bygningsavfall i denne, så fremt det ikke dreier seg om helt ubetydelige mengder.

5. Det er ikke anledning til å ha bygningsavfall på verandaen som er synlig fra utsiden av blokkene, utover den tiden som det er rimelig at en trenger for å få det kastet. Bygningsavfall skal aldri sperre for redningslukene i høyblokkene.

6. Den som pusser opp må vaske, rydde og feie fellesarealet hvis det ligger igjen noe der i forbindelse med frakt av materialer inn i leiligheten, og bygningsavfall ut av leiligheten.

7. Det er ikke anledning for håndverkere eller andre å parkere biler utenfor blokkene uten tillatelse fra vaktmester, i den tiden det gjøres arbeid i leiligheten. Det er ellers kun anledning til å plassere biler foran blokkene i forbindelse med av- og pålessing. Med det menes at det skal være aktivitet rundt bilen i den tiden den står der.

8. For elektrisk arbeide skal det gis en samsvarserklæring til borettslaget fra elektrikeren. Den som pusser opp kan stilles til ansvar hvis en bruker ikke-autorisert elektriker eller slik samsvarserklæring ikke utarbeides.

9. Det er ikke under noen omstendighet anledning til å rive eller lage hull i bærevegger. Brudd på dette kan føre til erstatningsansvar.

10. Der hvor skillet mellom leilighetene ikke er en bærevegg f.eks trappeoppganger i høyblokkene er det ikke anledning til å lage hull inn til naboen, uten at det er godkjent av styret og naboen samtykker.

11. Det er ikke anledning til å skifte sluk uten at styreleder eller vaktmester og nabo under er varslet. Nærmere retningslinjer om slukskifte utarbeides i forbindelse med at det innføres nye vedtekter.

12. Det er ikke anledning til å lage hull i gulvet, med unntak hvis det er nødvendig for å skifte sluk. Må en lage hull i gulvet i forbindelse med slukskifte skal styreleder eller vaktmester alltid varsles før hullet lages. Det er ikke anledning til å lage hullet uten at naboen er blitt varslet og har fått tid til å innrette seg. Får en ikke tak i naboen skal arbeidet innstilles umiddelbart til slik kontakt er opprettet.

13. Det er ikke anledning til å gjøre noe med borettslagets eiendom i leilighetene uten at det er søkt styret om tillatelse. Dette vil si alle rørene som går mellom etasjene på badet og rørene til og fra radiatoren inkludert radiatoren. Nærmere avgrensning mellom hva som tilhører andelshaveren og borettslaget finner en i vedtektene. Hvis en får tillatelse til å gjøre dette skal det brukes autorisert håndverker. Borettslaget kan kreve å få vite navn og telefonnummer til håndverker. Hvis en gjør noe med borettslagets eiendom skal håndverker gi en rapport til borettslaget om hva som er utført.

14. Ved badoppussing skal våtromsnormen følges. En del av den normen er at det skal lages dokumentasjon. Hvis slik dokumentasjon ikke finnes er normen ikke fulgt. Dokumentasjon skal leveres til borettslaget.

VEDTEKTER

for

Bølerskogen Borettslag AL Org. nr. 940 497 841

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

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

1-3 Likebehandling av andelseierne

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

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3 Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

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

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

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

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

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

3-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4 Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5 Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

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

5-2 Pålegg om salg

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

5-3 Fravikelse

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

6 Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

7 Styret og dets vedtak

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

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

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

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

(5) Varamedlemmene velges hvert andre år.

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

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

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

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

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

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

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

7-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

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

8 Generalforsamlingen

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

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

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

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

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

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

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

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

9-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

10 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer

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

10-2 Forholdet til borettslovene

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

-- o –

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

RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID I BØLERSKOGEN BORETTSLAG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Stempelmrk. kr. 7.300.-
kassert den 1/6-65
Byskr.

7310
1 JUNI 1965

FESTEKONTRAKT

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

A/L Bølerskogen Borettslag

en del av eiendommen gnr. 164, bnr. 5 og gnr. 163 bnr. 2

Denne har fått gnr. 164, bnr. 13

og er 37.794 m² stor. Målebrev, datert 14/5.1955, tinglyst 29/6.55 og 31/5.56 er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet borfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.
Festetiden.

Festetiden skal være 90 år og regnes fra 1/5.1956. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 28.720,-[1] beregnet etter 4 pst. av grunnprisen kr. 718.000,- ~~pr. m²~~ tillagt utgifter til gateopparbeidelse m. v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 1/1 og 1/7 og første gang .....

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften første prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.
Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festernes eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

1) Gjelder fra 1/1.1965. For tidsrommet 1/5.1956 - 1/1.1965 utgjør festeavgiften kr. 21.540,- pr. år beregnet etter 3% av kr.718.000,- Av dette er kr. 2.551,- pr. år (3% pr. år av råarealverdien kr. 85.036,50) tilsammen kr. 22.109,- forfalt, mens kr. 18.989,- pr. år (3 % pr. år av kr. 632.964,50) tilsammen kr. 164.571,- innbetales i like store årlige avdrag over 35 år fra 1/1.1965

dvs. kr. 4.702,- i avdrag pr. år. Disse avdragene innbetales i tillegg til og sammen med den ordinære festeavgift og etter de samme terminer som denne. Misligholdes dette kommer samme bestemmelse i festekontrakten til anvendelse som ved mislighold av innbetaling av festeavgiften.

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

boligblokker.

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etter at endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen ..... måneder etter at det er satt i gang For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd. Tillegg til § 5: Forprosjekt for større grupper av hus må fremlegges før det enkelte hus kan godkjennes. Husenes hovedform og fasadebehandling (tegl, puss, tre, eternitt, m. m.) må samordnes slik at det oppnås en harmonisk helhet.

§ 6.
Trær, hage m. v. Grøntanl. m. v.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplanting som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

Trær på tomten kan bare felles i den utstrekning det er nødvendig for bebyggelse og anlegg av veier og ledninger etter samtykke og anvisning av bygartneren og skogsjefen. Skal trær felles, skal i alle tilfelle skogsjefen gis minst 1 måneds skriftlig varsel og de felte trær blir kommunens eiendom.

Tilsvarende gjelder for jord (matjord) som ikke går med til tomtens utnyttelse og slik at bygartneren trer i stedet for skogsjefen.

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og et for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

§ 8.
Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panteerklæring fra selskapet.

§ 9.
Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskelig-

Tillegg til § 9: Festeren er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av grunneieren (Oslo kommune). Festeren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av de stikkledninger som legges av grunneieren og nyttes av festeren. Det gis samtlige festere rett til å legge ledninger med tilhørende innretninger over hverandres parseller med rett til vedlikehold. Mot forvoldt skade i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn. Festeren er solidarisk ansvarlig for felles vedlikehold av de ledninger som blir felles.

gjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annen manns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

§ 10.
Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.
Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeid ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.
Fornyelser av festet, innløsning av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal der tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.
Forskjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.
Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m. v. av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 15.
Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.
Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Særbestemmelser:

Hvis og/sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selvom kortere festetid er avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være prioritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den 14/5-65

Som fester:

For Oslo kommune:

OSLO KOMMUNE
Boligrådmannen

Jeg bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt nærvær og at han/hun er over 21 år.

L BØLERSKOGEN BORETTSLAG

Advokat Thorvald Prebensen

RICH. ANDVORD

Avskrift

Dag bolfort 1/6 196

FESTEKONTRAKT

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

A/L Bølerskogen Borettslag

en del av eiendommen gnr. 164, bnr. 5 og gnr. 163, bnr. 2

Denne har fått gnr. 164, bnr. 13

og er 37794 m² stor. Målebrev, datert 14/5.1955, tinglyst 29/6.55 og 31/5.56 er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet borfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.
Festetiden.

Festetiden skal være 90 år og regnes fra 1/5 1956. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 28.720,- 1) beregnet etter 4 pst. av grunnprisen kr. 718.000,- ~~pr. m²~~ tillagt utgifter til gateopparbeidelse m. v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 1/1 og 1/7 og første gang .....

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften første prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.
Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festernes eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften. 1) gjelder fra 1/1.19

1) For tidsrommet 1/5.1956 - 1/1.1965 utgjør festeavgiften kr. 21.540,- pr. år beregnet etter 3% av kr. 718.000,-. Av dette er kr. 2.551,- pr. år (3% pr. år av råarealverdien kr. 85.036,50) tilsammen kr. 22.109,- forfalt, mens kr. 18.989,- pr. år (3% pr. år av kr. 632.964,50) tilsammen kr. 164.571,- innbetales i like store årlige avdrag over 35 år fra 1/1.1965 dvs. kr. 4702,- i avdrag pr. år. Disse avdragene innbetales i

/den ordinære
tillegg til og sammen med festeavgift og etter de samme terminer denne. Misligholdelse dette kommer samme bestemmelse i festekontra til anvendelse som ved misligh old av innbetaling av festeavgifte

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

boligblokker

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etter at endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen ..... måneder etter at det er satt i gang For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd. **Tillegg til § 5:** Forprosjekt for større grupper av hus må fremlegges før det enkelte hus kan godkjenne enes hovedform og fasadebehandling (tegl, puss, tre, eternitt, m. m.) må samordnes slik at det oppnås en harmonisk

Trær, hage m. v. Grøntanl. m. v.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplanting som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

Trær på tomten kan bare felles i den utstrekning det er nødvendig for bebyggelse og anlegg av veier og ledninger etter samtykke og anvisning av bygartneren og skogsjefen. Skal trær felles, skal i alle tilfelle skogsjefen gis minst 1 måneds skriftlig varsel og de felte trær blir kommunens eiendom.

Tilsvarende gjelder for jord (matjord) som ikke går med til tomtens utnyttelse og slik at bygartneren trer i stedet for skogsjefen.

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og et for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

§ 8.
Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panteerklæring fra selskapet.

§ 9.
Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskelig-

Tillegg til § 9: Festeren er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av grunneieren (Oslo kommune). Festeren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av de stikkledninger som legges av grunneieren og nyttes av festeren. Det gis samtlige festere rett til å legge ledninger med tilhørende innretninger over hverandres parseller med rett til vedlikehold. Mot forvoldt skade i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn. Festeren er solidarisk ansvarlig for felles vedlikehold av de ledninger som blir felles.

gjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annen manns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

§ 10.
Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.
Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeid ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.
Fornyelser av festet, innløsning av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal der tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.
Forskjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.
Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m. v. av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 15.
Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.
Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Særbestemmelser:

Hvis og/sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selvom kortere festetid er avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være prioritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den 14/5 - 65

Som fester:

For Oslo kommune:

OSLO KOMMUNE
Boligrådmannen

Jeg bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt nærvær og at han/hun er over 21 år.

Advokat Thorvald Prebensen

RICH. ANDVORD

Dagbokført 1/6 196

FESTEKONTRAKT

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

A/L Bølerskogen Borettslag

en del av eiendommen gnr. 164, bnr. 5 og gnr. 163, bnr. 2

Denne har fått gnr. 164, bnr. 13

og er 37794 m² stor. Målebrev, datert 14/5.1955, tinglyst 29/6.55 og 31/5.56 er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet borfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.
Festetiden.

Festetiden skal være 90 år og regnes fra 1/5.1956. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 28.720,- 1) beregnet etter 4 pst. av grunnprisen kr. 718.000,- ~~pr. m²~~ tillagt utgifter til gateopparbeidelse m. v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 1/1 og 1/7 og første gang .....

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften første prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.
Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festernes eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften. 1) gjelder fra 1/1.19

1) For tidsrommet 1/5.1956 - 1/1.1965 utgjør festeavgiften kr. 21.540,- pr. år beregnet etter 3% av kr. 718.000,-. Av dette er kr. 2.551,- pr. år (3% pr. år av råarealverdien kr. 85.036,50) tilsammen kr. 22.109,- forfalt, mens kr. 18.989,- pr. år (3% pr. år av kr. 632.964,50) tilsammen kr. 164.571,- innbetales i likestore årlige avdrag over 35 år fra 1/1.1965 dvs. kr. 4702,- i avdrag pr. år. Disse avdragene innbetales i

tillegg til og sammen med den ordinære festeavgift og etter de samme terminer denne. Misligholder dette kommer samme bestemmelse i festekontra til anvendelse som ved mislighold av innbetaling av festeavgifte

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

boligblokker

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etter at endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen ..... måneder etter at det er satt i gang For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd. **Tillegg til § 5:** Forprosjekt for større grupper av hus må fremlegges før det enkelte hus kan godkjenne enes hovedform og fasadebehandling (tegl, puss, tre, eternitt, m. m.) må samordnes slik at det oppnås en harmonisk

Trær, hage m. v. Grøntanl. m. v.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplanting som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

Trær på tomten kan bare felles i den utstrekning det er nødvendig for bebyggelse og anlegg av veier og ledninger etter samtykke og anvisning av bygartneren og skogsjefen. Skal trær felles, skal i alle tilfelle skogsjefen gis minst 1 måneds skriftlig varsel og de felte trær blir kommunens eiendom.

Tilsvarende gjelder for jord (matjord) som ikke går med til tomtens utnyttelse og slik at bygartneren trer i stedet for skogsjefen.

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og et for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

§ 8.

Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panteerklæring fra selskapet.

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskelig-

Tillegg til § 9: Festeren er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av grunneieren (Oslo kommune). Festeren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av de stikkledninger som legges av grunneieren og nyttes av festeren. Det gis samtlige festere rett til å legge ledninger med tilhørende innretninger over hverandres parseller med rett til vedlikehold. Mot forvoldt skade i den anledning kan kreves erstatning etter ukjønn. Festeren er solidarisk ansvarlig for felles vedlikehold av de ledninger som blir felles.

gjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annen manns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.

Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeid ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.

Fornyelser av festet, innløsning av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal der tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.

Forskjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.
Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m. v. av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 15.
Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.
Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Særbestemmelser:

Hvis og/sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selvom kortere festetid er avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være prioritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den 14/5 - 65

Som fester:

For Oslo kommune:

OSLO KOMMUNE
Boligrådmannen

Jeg bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt nærvær og at han/hun er over 21 år.

Advokat Thorvald Prebensen

RICH. ANDVORD

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i AL Bølerskogen Borettslag

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i AL Bølerskogen Borettslag

Tidspunkt: Tirsdag 15.10.2024 kl. 18:00

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

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

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

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Valg av styremedlem

3 Valg av varamedlemmer

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. Valg av styremedlem

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

Forslag til vedtak: Jostein Bareksten velges som styremedlem

3. Valg av varamedlemmer

Valgkomiteens innstilling til nye varaer i Bølerskogen borettslag september 2024:

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

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

Valgkomiteens innstilling til nye vararepresentanter i styret.

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

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

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

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

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

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

Valgkomiteens kriterier:

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

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

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

styrearbeid, kommunikasjon og håndtverkerfeltet.

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

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

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

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

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

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

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

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

Valgkomiteens innstilling til nye varaer i Bølerskogen borettslag september 2024:

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

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

Valgkomiteen v/Mats Claesson og Camilla Grøtta

Oslo 17.9.24

Nikola Stoimenov
Bølerlia 6



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

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

Hvorfor ønsker du å sitte i styret?

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

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

Carl-Erik Jovin
Bølerlia 8



Hvem er du?

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

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

Hvorfor ønsker du å sitte i styret?

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



INNKALLING 2025

AL Bølerskogen Borettslag

Mandag 19.05.2025 kl. 19:00
Bøler kirke

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i AL Bølerskogen Borettslag

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Forslag om vedtektsendring vedrørende styremedlemmer

5.2 Forslag om vedtektsendring vedrørende valgkomite

5.3 Oppussing av bad

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

6.4 Valg av valgkomite

7 Valgkomiteens innstilling

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 349.800,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Forslag om vedtektsendring vedrørende styremedlemmer

Forslag fra Aina Fransrud:

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

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

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

Styrets innstilling: Det føres til vedtektene et nytt underpunkt 7.1.9

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

Unntak fra dette er ved bruk av ekstern profesjonell tredjepart.

5.2 Forslag om vedtektsendring vedrørende valgkomite

Forslag fra Aina Fransrud:

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

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

finne kandidater hele året ikke bare rett før en generalforsamling.

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

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

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

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

Valgkomiteen skal jobbe selvstendig.

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

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

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

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

5.3 Oppussing av bad

Forslag fra Ola S. Lian

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

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

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

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

6. Valg

Sittende styre består av:

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

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Forslag til vedtak: Styret velger kandidat.

6.4 Valg av valgkomite

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

7. Valgkomiteens innstilling

Forslag til vedtak: Tatt til orientering.

8. Krav om fysisk generalforsamling

Disponible midler

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

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

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

Resultatregnskap 2024 AL Bølerskogen Borettslag

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

Balanse 2024 AL Bølerskogen Borettslag

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

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

Sted:_____ Dato:_____

Stian Nyløkken Styreleder	Kjetil Ree Styremedlem	Nils Anders Rønneberg Nordhov Styremedlem
Marie Pommier Styremedlem	Jostein Bareksten Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Gevinst ved salg av eiendeler

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

Note 3 - Andre driftsinntekter

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

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

Konto 5990 gjelder bedriftshelsetjeneste.

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

Note 5 - Varige driftsmidler

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

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

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

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

Note 5 - Varige driftsmidler

Anskaffelsesår :	1954	2022
Antatt levetid i år :		

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

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

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

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

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

	2024	2023

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

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

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

Note 10 - Andre honorar

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

Note 11 - Andre kostnader

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

Note 12 - Aksjer og andeler

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

Note 13 - Fordringer skader

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

Note 14 - Egenkapital

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

Note 15 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

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

Note 16 - Pantstillelser

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

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

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

Årsmelding 2024 - AL Bølerskogen Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

AL Bølerskogen Borettslag består av 296 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

Styrets arbeid

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

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

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

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

Styret har arbeidet med blant annet:

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

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

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

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

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

Borettslagets økonomi

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

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

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

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

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

Mistillitsforslag, rolleforståelser og kommunikasjonsformer

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

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Valgkomiteens innstilling ifbm. generalforsamlingen 2025

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

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

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

Valgkomiteens kriterier:

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

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

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

styrearbeid, kommunikasjon og fagkunnskap innen håndtverkerfeltet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlagt finner dere nærmere presentasjon av kandidatene.

Valgkomiteen v/Mats Claesson og Camilla Grøtta

Oslo 7.4.2025

Nikola Stoimenov, Bølerlia 6



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

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

Jostein Bareksten, Bølerlia 10



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

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

Victoria Bogoeva, Bølerlia 14



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

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

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

c

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

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

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

c

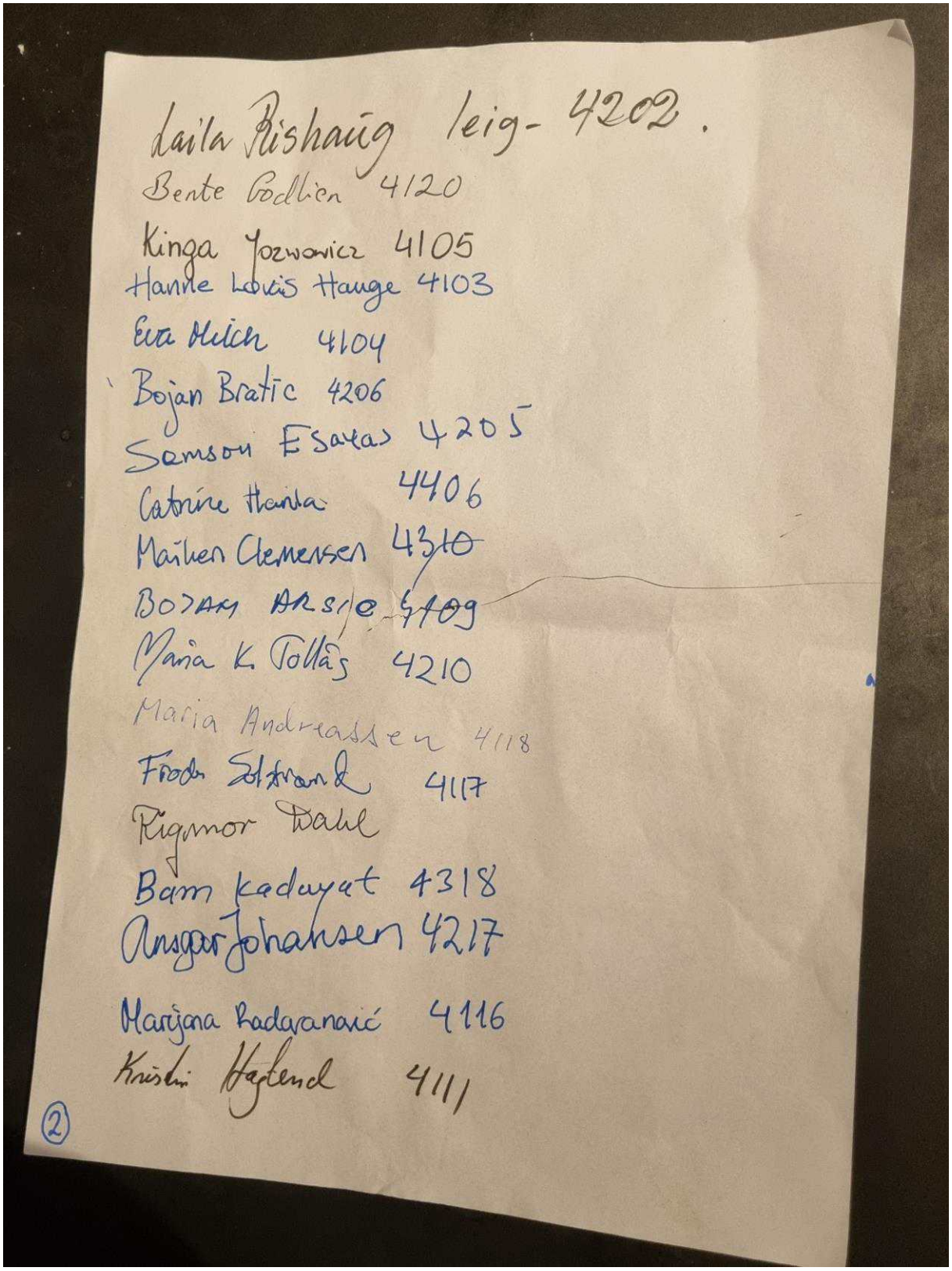
Jostein Bareksten
Bølerlia 10

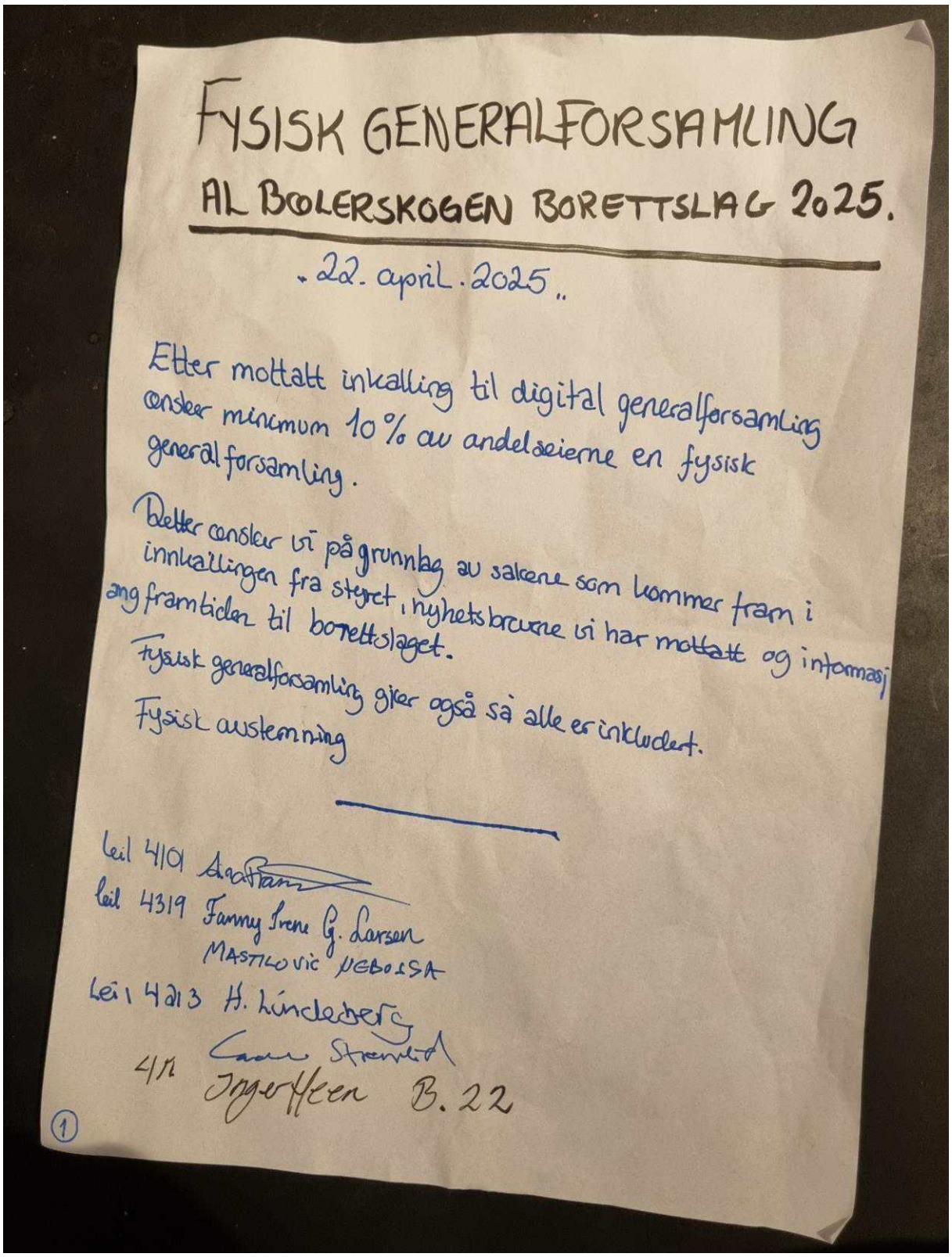
Min bakgrunn er fra landbruket, men er utdanna serviceelektroniker med 27 år i noværande jobb.
Jeg har bodd i borettslaget i 15 år.

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

c

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





FYSISK GENERALFORSAMLING

AL BOLERSKOGEN BORETTSLAG 2025.

.22. april .2025..

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

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

Fysisk generalforsamling gjør også så alle er inkludert.

Fysisk avstemning

Leil 4101 [signature]

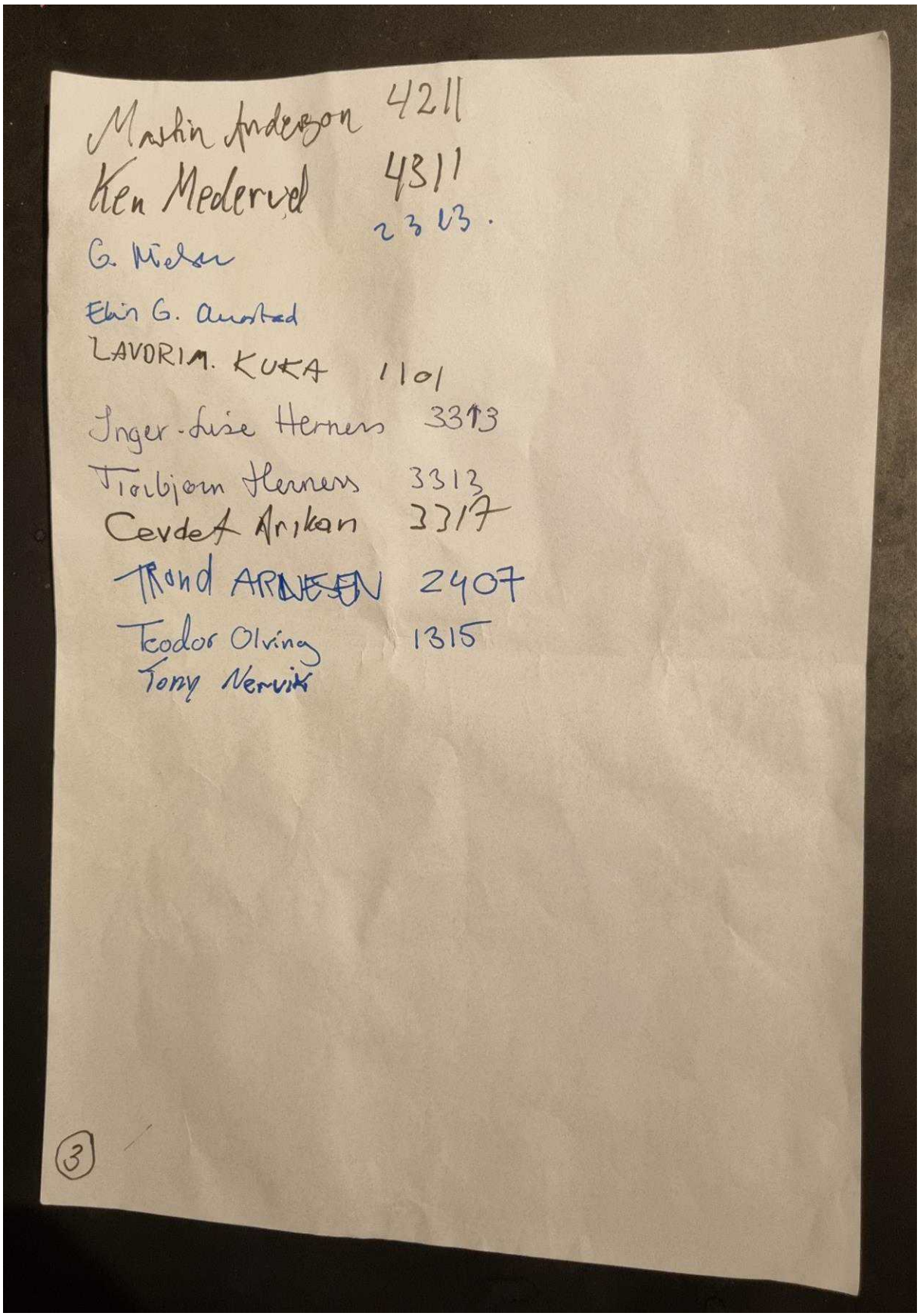
Leil 4319 Fanny Irene G. Larsen
MASTILOVIC VEBOISA

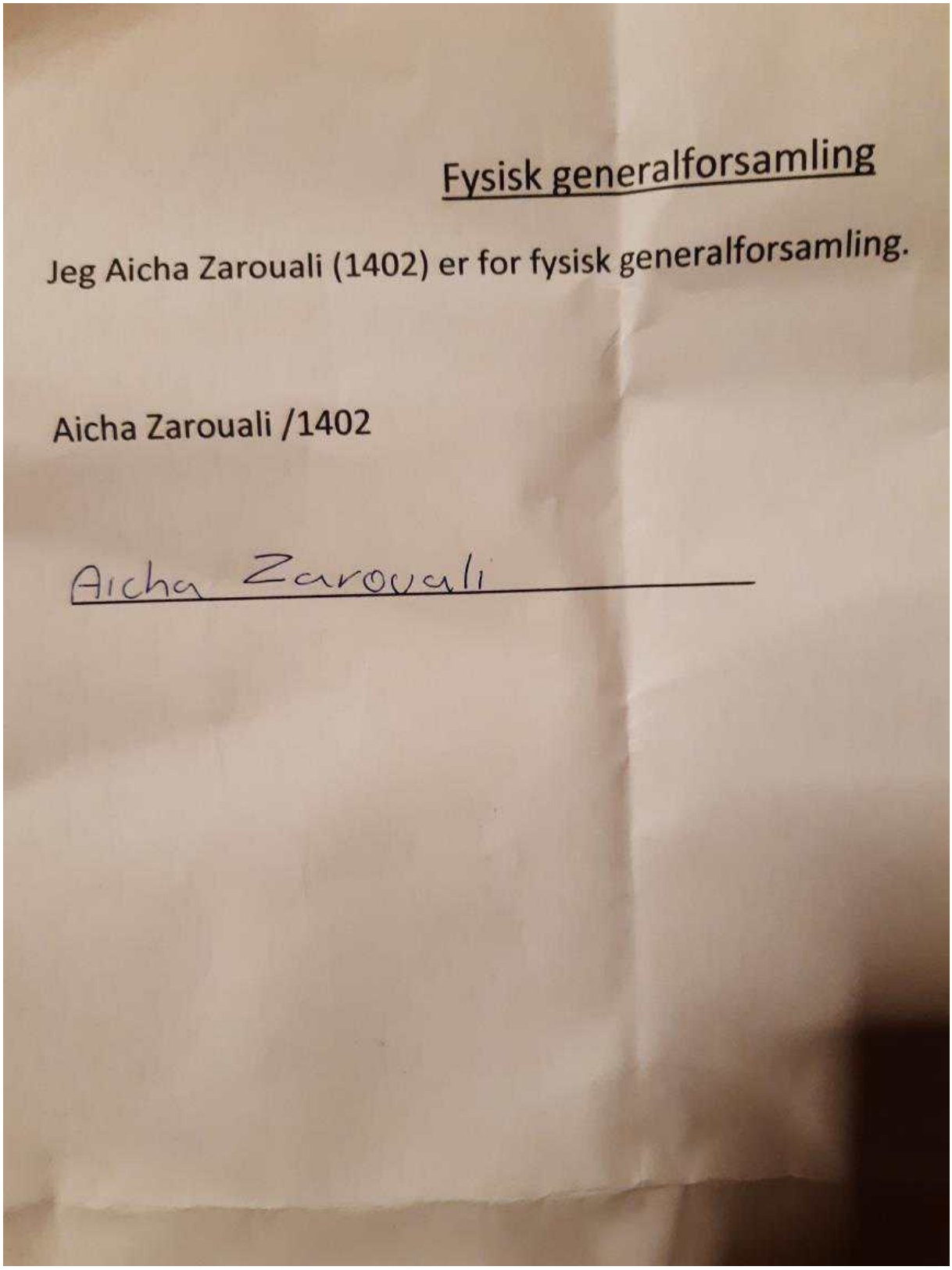
Leil 4213 H. Lindeberg

[signature]

4N [signature] B. 22

①


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


Fysisk generalforsamling

Jeg Aicha Zarouali (1402) er for fysisk generalforsamling.

Aicha Zarouali /1402

Aicha Zarouali

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

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

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Stian Nyløkken

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall andeler som har avgitt stemme: 59

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Valg av styremedlem

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

Vedtak:

Vedtak: Jostein Bareksten valgt med 53 stemmer

3. Valg av varamedlemmer

Valgkomiteens innstilling til nye varaer i Bølerskogen borettslag september 2024:

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

Vedtak:

Carl-Erik Jovin og Nikola Stoimenov valgt som styremedlemmer

Protokoll ekstraordinært møte for AL Bølerskogen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Multiconsult AS
Postboks 40

1324 LYSAKER

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

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

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

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

Eventuelle luker/ventiler må forlenges ut gjennom forblendingen.

Redegjørelse for farger på materiale må innsendes.

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

A. Ansvarshavende være godkjent.

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Ellen Gulbrandsen
Ing.II

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Slipsager, Gunnar
Multibygg AS
Østensjøveien 17
0661 OSLO

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

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

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

BYGGETILLATELSE

Ovennevnte byggearbeid tillates nå igangsatt. Tillatelsen gjelder:

HELE ARBEIDET

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

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

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

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Ellen Gulbrandsen
Ing.II

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Multiconsult AS
Postboks 40

1324 LYSAKER

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

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

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

TILLEGGSAPPROBASJON

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

Redegjørelse for materialvalg og farger må innsendes.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Ellen Gulbrandsen
Ing.II

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Kjetil Ree

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Carl-Erik Jovin

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 73

Antall fremlagte fullmakter: 5

Totalt: 78

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

5. Andre saker

5.1 Forslag om vedtektsendring vedrørende styremedlemmer

Forslag fra Aina Fransrud:

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

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

Vedtak:
Styrets innstilling ble vedtatt med 56 stemmer.

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

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

5.2 Forslag om vedtektsendring vedrørende valgkomite

Forslag fra Aina Fransrud:

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

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

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

og kompetanse er prioriteringer som bør etterstrebes.

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

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

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

Valgkomiteen skal jobbe selvstendig.

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

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

Vedtak:
Forslaget ikke vedtatt.

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

5.3 Oppussing av bad

Forslag fra Ola S. Lian

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

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

Vedtak:
Styrets forslag vedtatt med et overveldende flertall.

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

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Jostein Bareksten for 2 år.

Valgt ble: Nikola Stoimenov for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Victoria Bogoeva for 2 år.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:
Valgt ble: Utgår da generalforsamlingen er avholdt.

6.4 Valg av valgkomite

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

7. Valgkomiteens innstilling

Vedtak:
Tatt til orientering.

8. Krav om fysisk generalforsamling

Vedtak:
Tatt til orientering.

Protokollen er godkjent.

Kjetil Ree/s/

Møteleder

Carl-Erik Jovin/s/

Protokollvitne

Bølerlia 30

Nabolaget Bølerlia - vurdert av 130 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nøklevann skole (1-7 kl.) 324 elever, 19 klasser	3 min 0.2 km
Bøler skole (1-10 kl.) 769 elever, 38 klasser	10 min 0.8 km
Rustad skole (1-7 kl.) 454 elever, 26 klasser	18 min 1.5 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 335 elever, 31 klasser	12 min 1 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser	6 min 2.5 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	13 min 1.1 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	8 min 3.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bøler T Linje NC2, 3N, FB10, 58, 76, 79	8 min 0.7 km
Bøler Linje 3	9 min 0.8 km
Bryn stasjon Linje L1	9 min 4.5 km
Kastellet Linje 13, 19	11 min 4.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 9.1 km

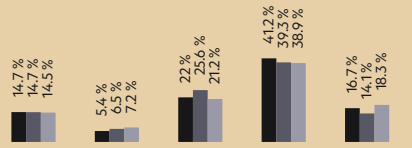
BARNEHAGER

Nøklevann barnehage (1-5 år) 64 barn	2 min 0.2 km
Bøler Sentrum barnehage (1-5 år) 48 barn	6 min 0.5 km
Mikaelgården Steinerbarnehage (1-5 ... 56 barn	7 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bølerlia	1 min
Rema 1000 Bøler	6 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil

SPORT

Nøklevann skole	3 min
Nøklevann brl. ballplass	4 min
EVO Bøler Senter	6 min
Skullerud Sport Senter	20 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

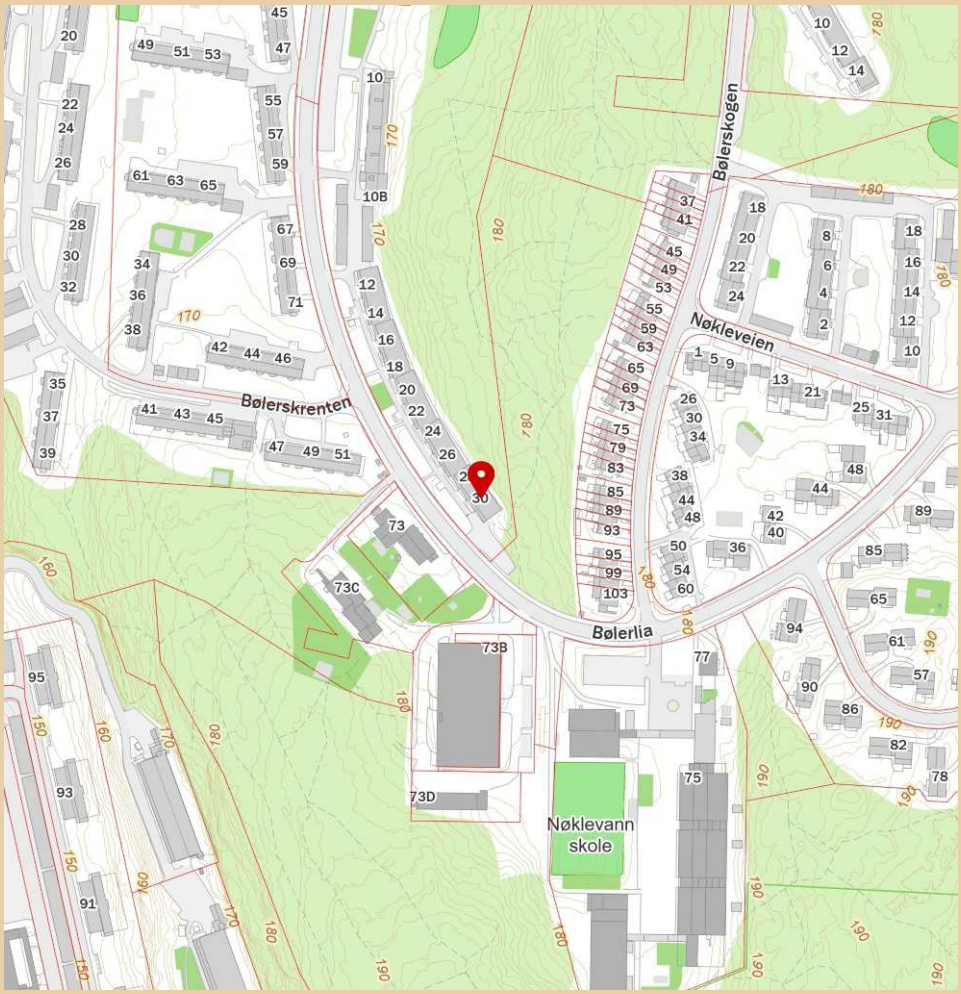
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100



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

Bølerlia 30

Nabolaget Bølerlia - vurdert av 130 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nøklevann skole (1-7 kl.) 324 elever, 19 klasser	3 min 0.2 km
Bøler skole (1-10 kl.) 769 elever, 38 klasser	10 min 0.8 km
Rustad skole (1-7 kl.) 454 elever, 26 klasser	18 min 1.5 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 335 elever, 31 klasser	12 min 1 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser	6 min 2.5 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	13 min 1.1 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	8 min 3.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bøler T Linje NC2, 3N, FB10, 58, 76, 79	8 min 0.7 km
Bøler Linje 3	9 min 0.8 km
Bryn stasjon Linje L1	9 min 4.5 km
Kastellet Linje 13, 19	11 min 4.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 9.1 km

BARNEHAGER

Nøklevann barnehage (1-5 år) 64 barn	2 min 0.2 km
Bøler Sentrum barnehage (1-5 år) 48 barn	6 min 0.5 km
Mikaelgården Steinerbarnehage (1-5... 56 barn	7 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bølerlia	1 min
Rema 1000 Bøler	6 min

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

VARER/TJENESTER

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

SPORT

Nøklevann skole	3 min
Nøklevann brl. ballplass	4 min
EVO Bøler Senter	6 min
Skullerud Sport Senter	20 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

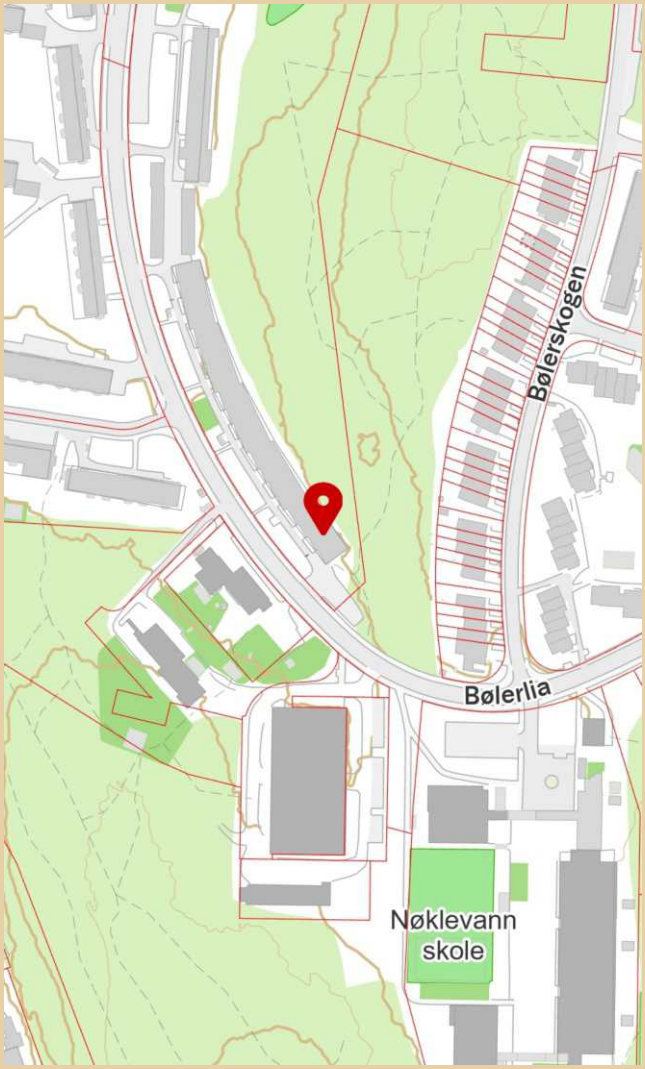
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

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

Bølerlia 30

Nabolaget Bølerlia - vurdert av 130 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nøklevann skole (1-7 kl.) 324 elever, 19 klasser	3 min 0.2 km	
Bøler skole (1-10 kl.) 769 elever, 38 klasser	10 min 0.8 km	
Rustad skole (1-7 kl.) 454 elever, 26 klasser	18 min 1.5 km	
Skullerud skole (8-10 kl.) 335 elever, 31 klasser	12 min 1 km	
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser	6 min 2.5 km	
Ulsrud videregående skole 624 elever	13 min 1.1 km	
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	8 min 3.6 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Bøler T Linje NC2, 3N, FB10, 58, 76, 79	8 min 0.7 km	
Bøler Linje 3	9 min 0.8 km	
Bryn stasjon Linje L1	9 min 4.5 km	
Kastellet Linje 13, 19	11 min 4.9 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 9.1 km	

BARNEHAGER

Nøklevann barnehage (1-5 år) 64 barn	2 min 0.2 km	
Bøler Sentrum barnehage (1-5 år) 48 barn	6 min 0.5 km	
Mikaelgården Steinerbarnehage (1-5... 56 barn	7 min 0.7 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Bølerlia	1 min
Rema 1000 Bøler	6 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

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

SPORT

Nøklevann skole	3 min
Nøklevann brl. ballplass	4 min
EVO Bøler Senter	6 min
Skullerud Sport Senter	20 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

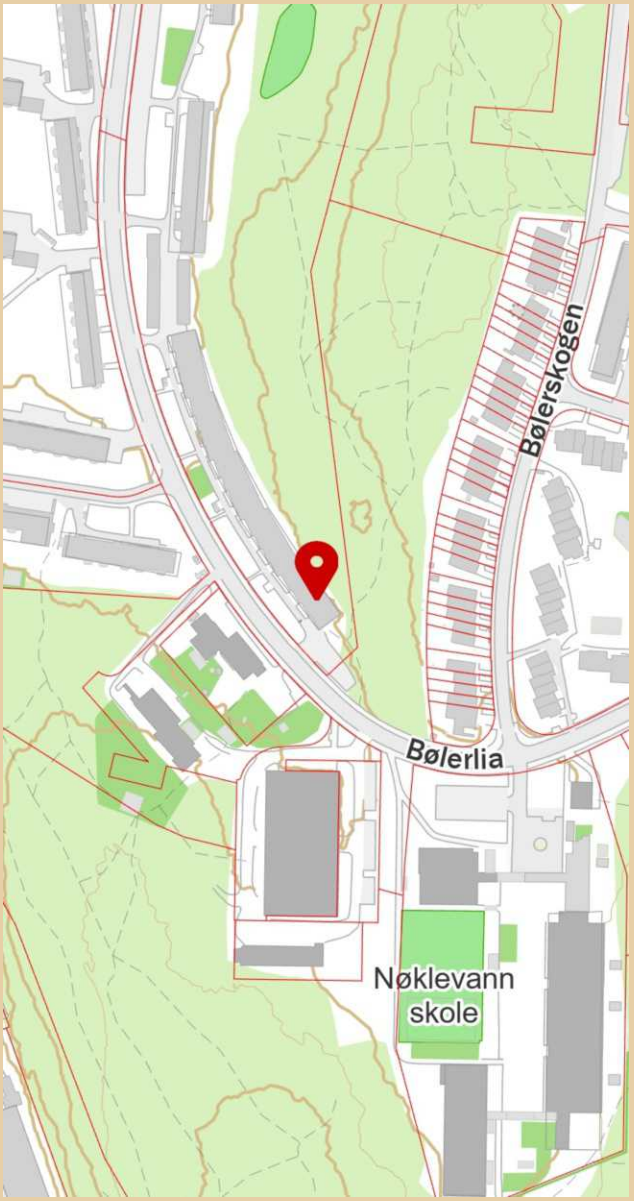
Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

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

OSLO KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten

NOTATBLAD

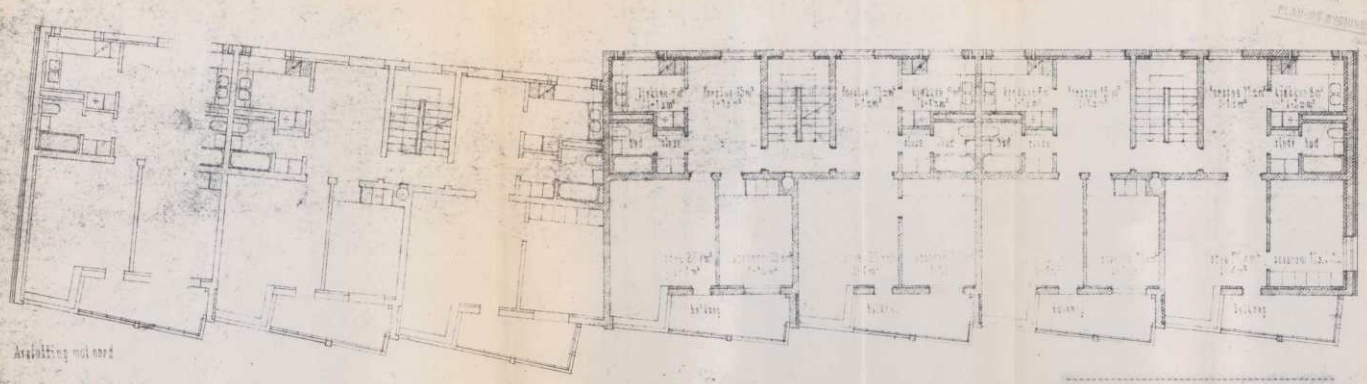
Arbeidssted (Matrisenummer, adresse)	164/0013 Bølerlia 12-30	Journalnr.	94/031445 SB
Arbeidets og bygningens art	TILBYGG UTVIDELSE AV EKSISTERENDE BALKONGER	Innlevert	07,06,94
Byggherre	Bølerskogen Brl. v/Aarbog, Bølerlia 8, 0691 OSLO		
Anmelder	Multiconsult AS, Postboks 40, 1324 LYSAKER		

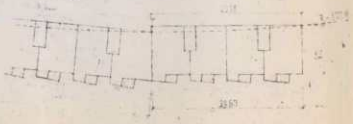
~~1~~		16		31		46		61		76		91							
~~2~~		17		32		47		62		77		92							
~~3~~		18		33		48		63		78		93							
~~4~~		19		34		49		64		79		94							
~~5~~	11/11-94	20		35		50		65		80		95							
~~6~~		21		36		51		66		81		96							
~~7~~		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9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

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

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

SEND BYGGETILLATELSE 10.10.94 EG 10/10-94 BJ





TELLEGGSBYGGEMELDING
INNGLASSING AV BALKONGER
OSLO, 24.OKTOBER 1995

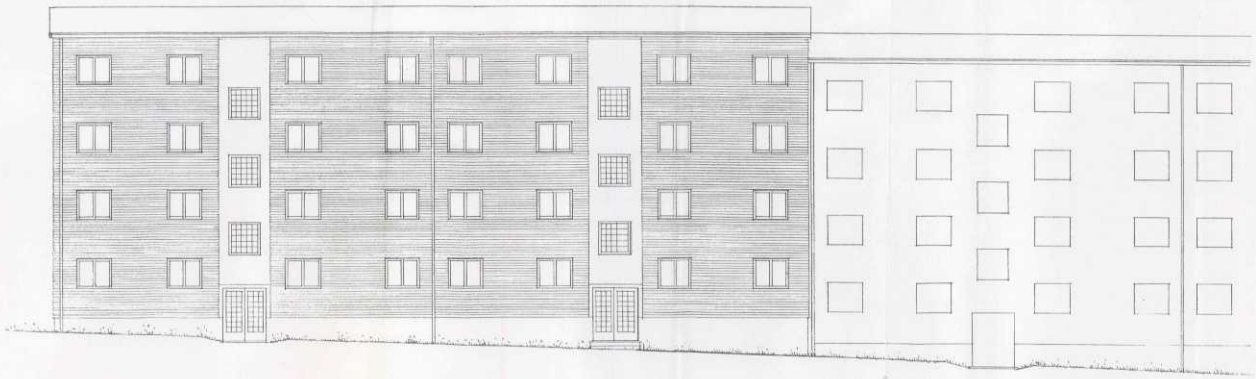
BØLERSKOGEN BORETTSLAG 1
REHABILITERING, NYE BALKONGER
ETASJEPLAN
MÅL 1:100
OSLO, 10-5-94
7452
GYNT KRAG ARKITEKTKONTOR AS

MOTTATT
01 NOV 95
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

5

BØLERSKOGEN BORETTSLAG
PARSELL A7 GNR 101 BNR 5
BØLER
Blokk nr 4
Plan av 1.2.og 3 etg Mål 1:100
Oslo 23-6-94
PREBEN KRAG & JENS SELMER
ARKITEKTER M.N.A.L.
3105

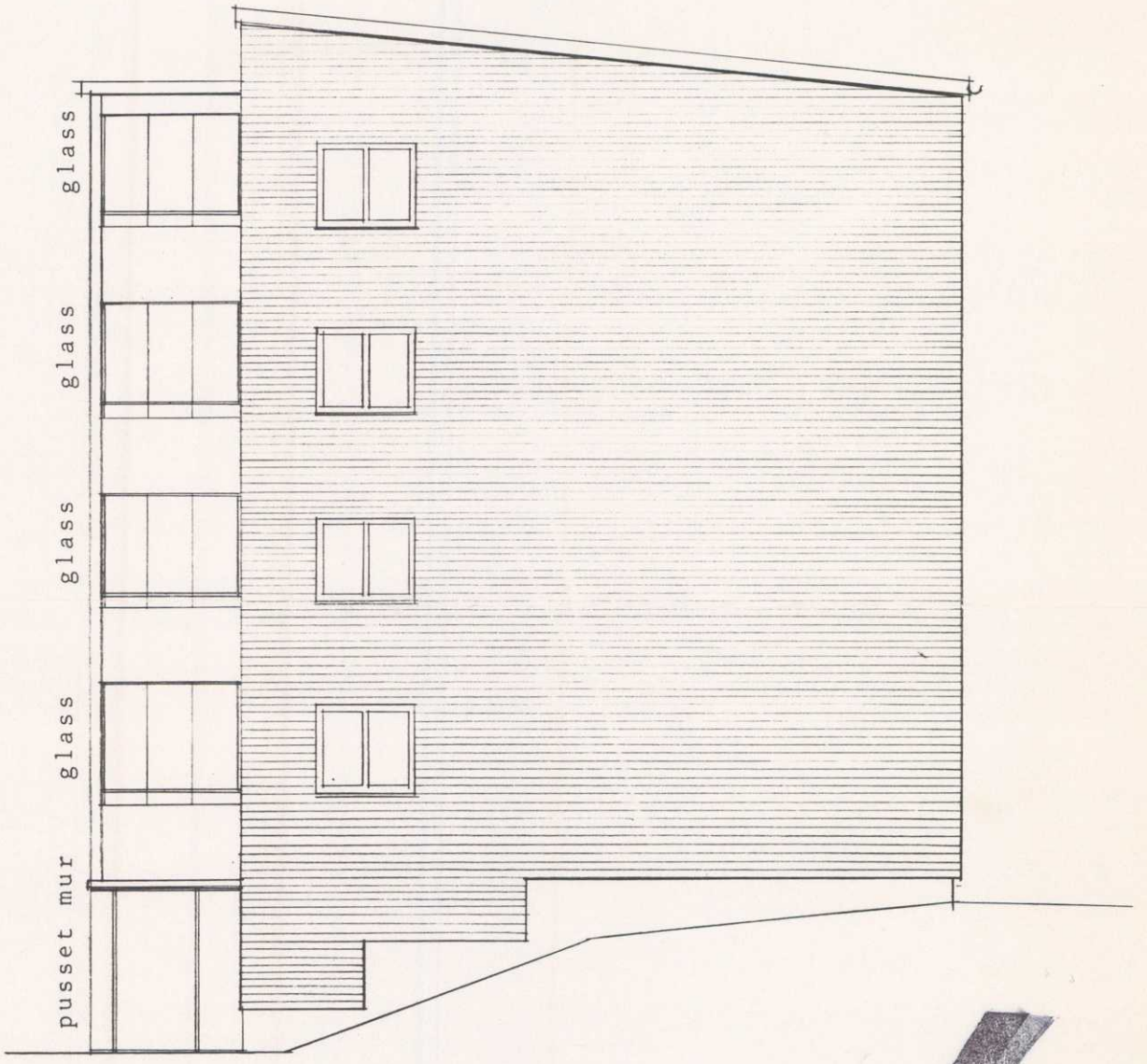
MOTTATT
07. JUN. 94
PLAN-OG BYGNINGSETATEN



3

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

MOTTATT
01. NOV. 95
PLAN-OG BYGNINGSETATEN



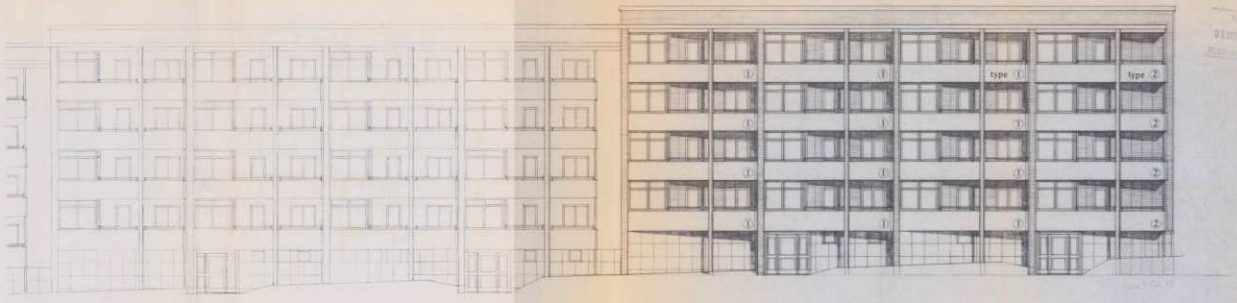
HEIS
1.-2.etasje

6

TILLEGGSBYGGEMELDING
INNGLASSING AV BALKONGER **7456**

BØLERSKOGEN BORETTSLAG 1
REHABILITERING, NYE BALKONGER
FASADE SYD

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



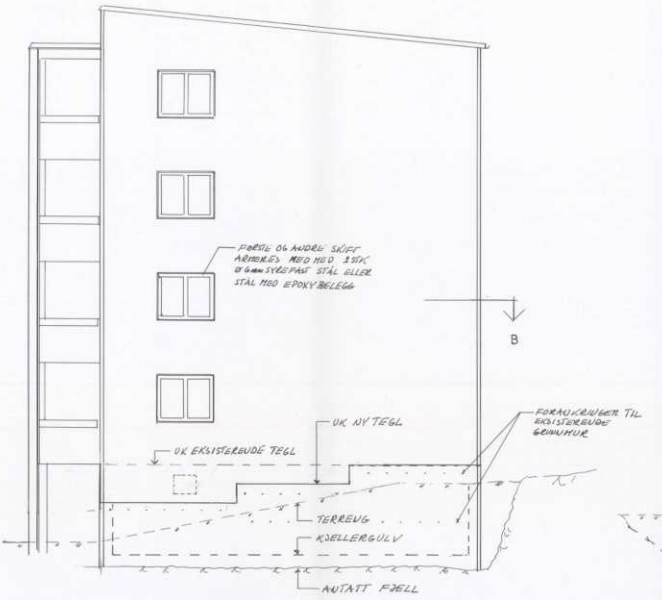
MOTTATT
BYGGES

7

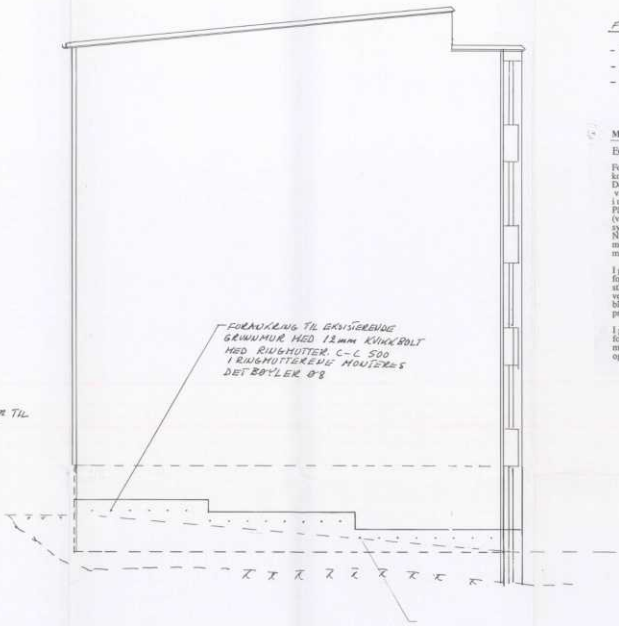
TILLATELSESGRENSESØKNAD
INNGLASSING AV BALKONGER

OSLO, 24.OKTOBER 1990

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

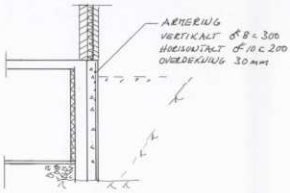


OPPRISS GAVL MOT SYD 1:50

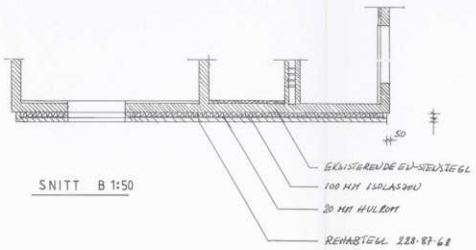


OPPRISS GAVL MOT NORD 1:50

A



SNITT A 1:50



SNITT B 1:50

FUNDAMENT AV BETONG

- BETONG C35
- MILJØKLASSE NA
- ARMERING K500 TS

MURKONSTRUKSJONER

Forankring av teglvangen

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

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

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

ARKIVEKSEMPLAR
17. 08. 04

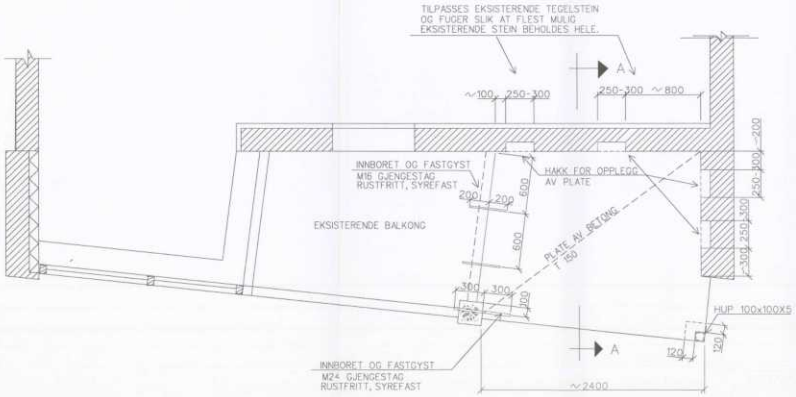
REV.	ANT.	REVISJONEN GJELDER	SIGN.	KONTR.	GODKJ.	DATO

BØLERSKOGEN BORETTSLAG 1
REHABILITERING 1994
FORBLENDING AV GAVLER MED TEGLSTEIN

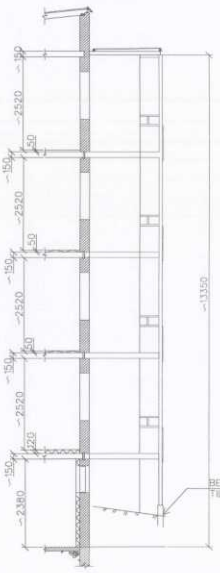
TEGNET WH
KONTR.
GODKJ.
DATO 15.08.04
MÅLEST. 1:50

MULTICONSULT

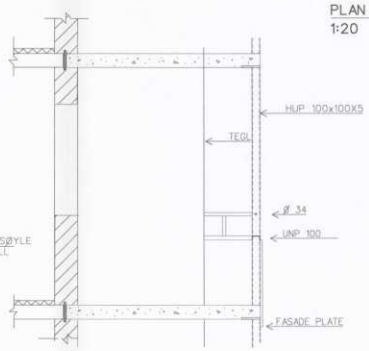
OPPDRAGSNR. 5596-04
TEGNING NR. 100
REVISJ.



PLAN BALKONGPLATE
1:20



SNITT A 1:50



SNITT A
1:20

FORKLARINGER

BESTEMMELSER

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

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

HENVISNINGER

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

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

Rev.	Ant.	Beskrivelse	Dato	Sign.

BØLERSKOGEN BORETTSLAG 1. REHABILITERING 1994

BALKONG TYPE 1
PLAN OG SNITT

Tegn.
Kontr.
Godkj.
Dato: 21.09.94

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

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

Jnr. 1165/55/RGO/AB.

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

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

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

Arbeidets art: Våningshus.

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

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

Dörer mellom trapperom og forstuer må utföres som dobbeltdörer.

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

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

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

Hvert soverom må få friskluftventil.

Såkalte "loftsboder" i kjeller må ventileres effektivt.

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

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

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

För byggetillatelse kan gis, må:

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

Videre bemerkes:

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

Bygningssjefen i Oslo, den 16. april 1955.

Harald Wildhagen R. Glasö-Olsen

EB.

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

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

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

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

O.V.

O. Verndal.
kst.

M.G.P.

M.G.Pedersen.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

Brukstillatelse.

Våningshus

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

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

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

Dato
7. august 1957.

Innflytning/~~bruk~~ tillates.

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

Bygningsinspektør

h. Gjerstad.

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

12000-3.56-E.T.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 41 72 00

KOPI

Oslo, den 6/5-66.

TB/BS

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

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

Journalnr.
55/1165

Arbeidets art
Avsluttende synsforretning

Bygningens art
Våningshus.

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

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

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

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør

T.Busch

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

Skjema C-18. 3000. R. A. 5073/65. —

Plan- og bygningsetaten

Oslo

NORD ARKITEKTUR AS
Grinidammen 10
1359 EIKSMARKA

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 20.06.2023
	202210890 - 12 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Zeeshan Aziz	

Adresse:	BØLERLIA 6 - 30	Eiendom:	164/13/0/0
Tiltakshaver:	AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG	Søker:	NORD ARKITEKTUR AS
Tiltakstype:	Energibrønn	Tiltaksart:	Vesentlig terrenginngrep

Ferdigattest – Bølerlia 6 - 30

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for etablering av brønnpark med 40 energibrønner mottatt 15.06.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjent tegning

Følgende tegning er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202210890			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-01	07.06.2022	1/12

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

MOTTATT
17 FEB. 2015
Jasmina

Bølerskogen B/L v/USBL

Postboks 8944 Youngstorget
0028 OSLO

Dato: 10.02.2015

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbeh:	Arkivkode:
	13/664- 15/4338 (Oppgis ved henv.)	Anita Bliksvær, 995 12 446	173

REGULERING AV FESTEAVGIFT FOR BOLIGFESTETOMT BØLERLIA 6, GNR./BNR. 164/13

Vi viser til vårt brev datert 15.08.2013 hvor vi varslet om at Deres festeavgift ville bli regulert fra 01.01.2015.

Ny årlig festeavgift beregnet ut fra endringen i konsumprisindeksen per 01.01.2015 blir kr 426 634,-.

Med vennlig hilsen
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

1.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum
0105 OSLO

Fakturaadresse:
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo kommune, Fakturasentral
Postboks 6532 Etterstad
0606 OSLO

Telefon: 02 180
Org.nr.: 874 780 782
Giro: 1315.01.01160
E-post: postmottak@eby.oslo.kommune.no
www.eby.oslo.kommune.no

APPROUVÉ

3253

APPROUVÉ
PAR DÉCISION
DU
Paris le

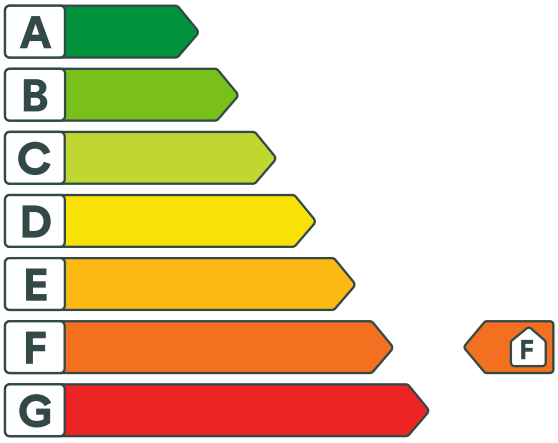
3254

enova

Energiattest



Adresse **Bølerlia 30, 0691 OSLO**	
Dato for energimerking **30.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-276457**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80411073**
Gårdsnummer **164**	Bruksnummer **13**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1957**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **64,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **64,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **250,42 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **250,42 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **30 593 kWh**



Bølerlia 30, 0691 OSLO

Detaljering

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

Bølerlia 30, 0691 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 12: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 13: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Om grunnlaget for energimerket

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

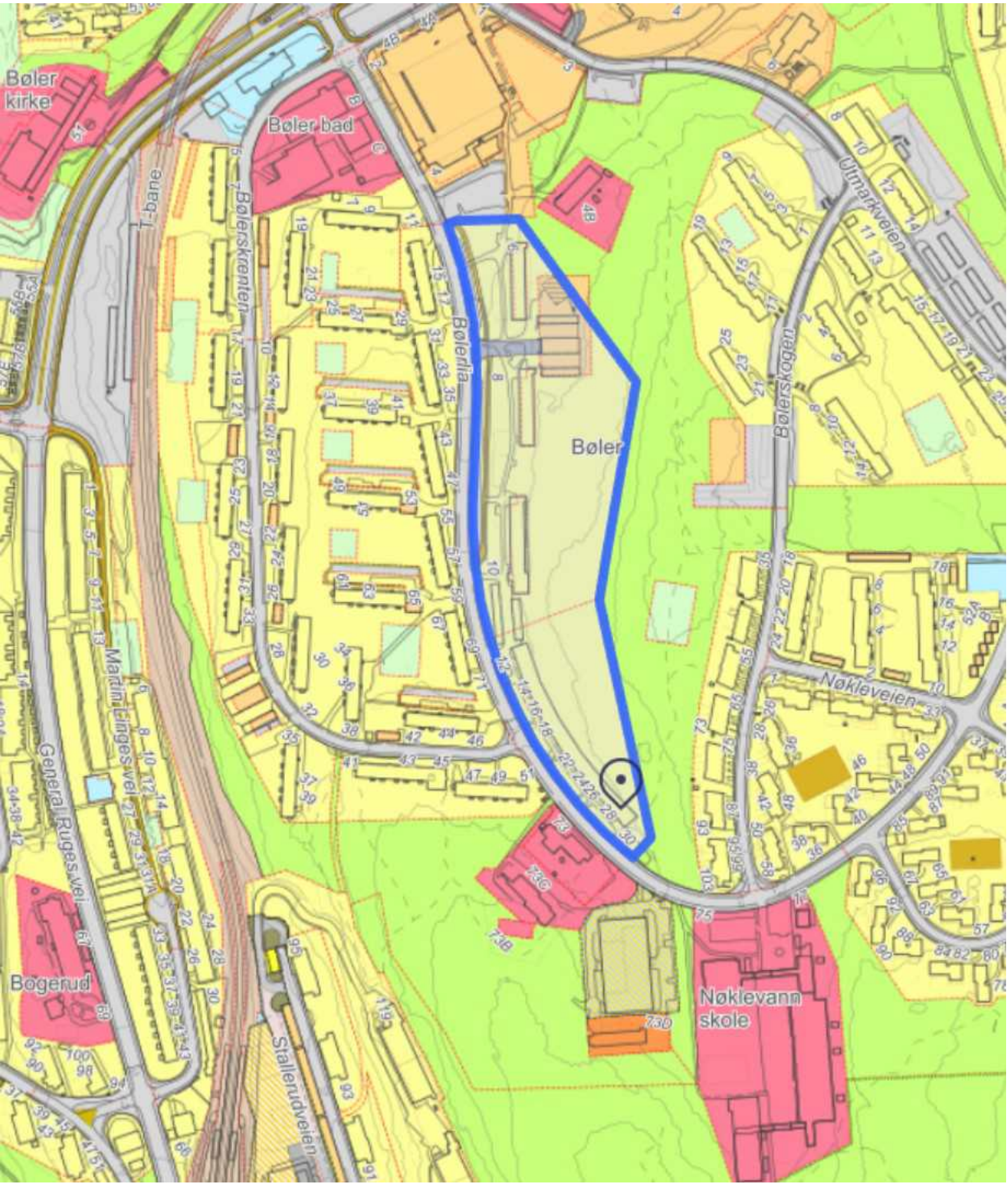
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no


Bøler kirke
Bøler bad
T-bane
Bølerskrenten
Bølerlia
Bøler
Bølerskogen
Ullmarkveien
Nøkleveien
Martin Lingesvei
General Rugesvei
Bogerud
Stallenudveien
Nøklevann skole
730
738

Oslo

20855

Regulerings- og bebyggelsesplan med vedtekter for del av felt G, Bøler, gnr. 164 bnr.5

20855 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.

Du finner plansaken her: 195503115

Vedtaksdato: 08.03.1955

Vedtatt av: Byplanrådet

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-512

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bølerlia 30, 0691 Oslo
Gnr. 164, Bnr. 13, andelsnr. 232 i BØLERSKOGEN BORETTSLAG A/L, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
306260078

Meglerforetak: PrivatMegleren Komplett

Saksbehandler: Sander Egerhei

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 466 12 673

E-post: sander.egerhei@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.
