PRIVATMEGLEREN
ATRIUM

UTMARKVEIEN 11

Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Førstesiden energiattest

Reguleringskart

Meglers verdivurdering

Årsmøte 2026

Protokoll til årsmøte 2026

Vedtekter og husordensregler

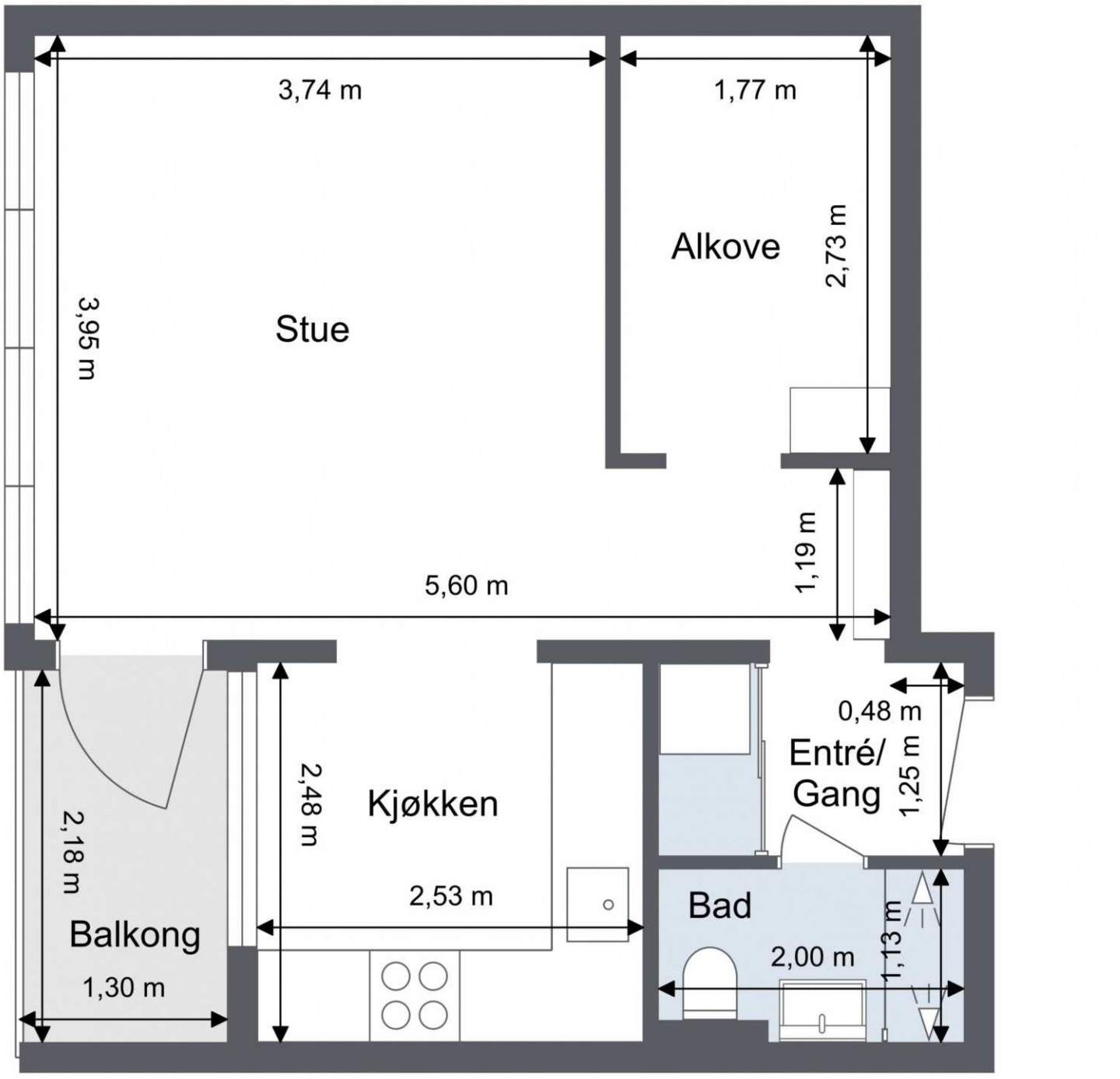
Nabolagsprofil

Budskjema

Løsøreliste

KVADRAT
TAKST AS

Utmarkveien 11
3. Etasje



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

Tilstandsrapport

KVADRAT TAKST AS

Utmarkveien 11, 0689 OSLO

OSLO kommune

gnr. 164, bnr. 21

Andelsnummer 168

Sum areal alle bygg: BRA: 40 m² BRA-i: 35 m²



Befaringsdato: 22.06.2026 **Rapportdato:** 26.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20856-26247 **Eiendomsverdi ref nr:** EE4278

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

KVADRAT TAKST AS

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

Kvadrat Takst AS

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

KVADRAT
TAKST AS

Rapportansvarlig



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

NITO

MESTER

KVADRAT
TAKST AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

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

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

Eldre kjøkkeninnredning med glatte malte fronter.
Benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål.
Plass til komfyr og kjøle/fryseskap.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Flislagt baderom, totalt modernisert i 2014-2015 i regi av borettslaget.
Veggmontert klosett og dusjsone med skyvedør.

Utgang fra stue til balkong.

Leiligheten disponerer 2 stk boder.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

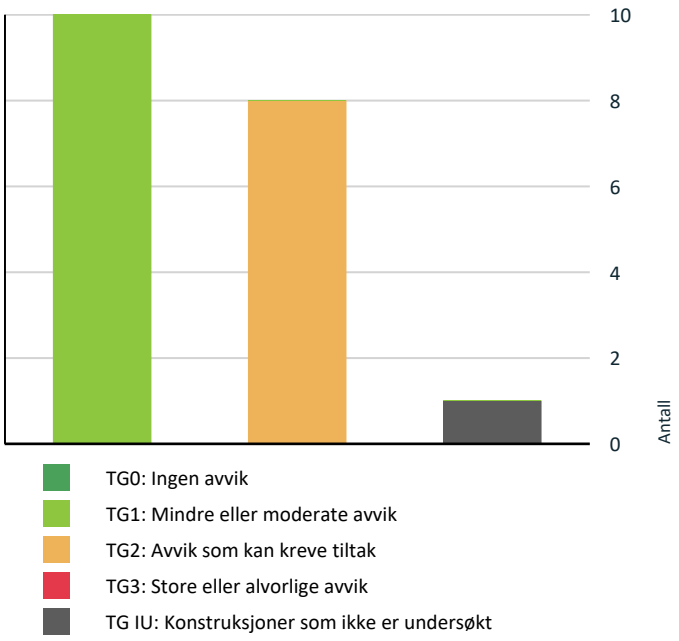
1-roms leilighet med balkong i bygningens 3.etasje.

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

I henhold til plantegninger som ligger på saksinnsyn/ plan og bygg.
- Det er etablert en alkove med vegger i stuen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	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

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



Byggeår
1959

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger om når bygget er tatt i bruk.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1982-1988.

–

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

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

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

–

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

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

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør.
Malt innside.

–

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

Tilstandsrapport

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1988.

–

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

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

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

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong i betongkonstruksjoner.
Malt betongdekke med epoxy, belagt med tremmer.
Blomsterkasse integrert i rekkverk.
Rekkverkshøyden ble målt til ca. 98 cm.
Stikkontakt montert på vegg.

Utvendige trapper

Beskrivelse

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

Utvendige trapper er et fellesansvar og tilstand ikke vurdert.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

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

Flatt tak tekket med papp/shingel.

–

Bygningen ble oppført i 1959 etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

Tilstandsrapport

Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

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

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

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

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

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

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Laminat gulv.

Vegger:
Malt strie og glatte malte veggflater.

Himling:
Glatte malte himlingsflater.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,51 m.

–

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

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik utover gjeldende standard.

Tilstandsrapport

Lokale skjevheter kan forekomme.

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

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdør med 3 speil til baderom.

–

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist noe fukt/svelle skader på baderomsdør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lokal utbedring, evt bytte av dørblad.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap i alkove og skyvedørsgarderobe i entrè/gang.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Rehabilitering av badene i borettslaget ble utført i 2014- 2015
Dokumentasjon på utførte arbeider foreligger trolig hos borettslagets styret.
Arbeid utført av Sans bygg AS.

–

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

–

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

–

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom:

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

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

Rengjøring og vedlikehold av sluk:

Tilstandsrapport

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og glatt malt himling med downlights.

–

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,26 m.

–

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

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

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

–

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til ca. 10 mm.
Høydeforslkjell mellom topp membran ved terskel og overkant sluk, målt til ca. 40 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

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

–

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

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring.
Synlig membran ved terskel.

–

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

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur over servant (ett defekt lys)
Veggmontert klosett. Drenering i innkassing.
Dusjsone med skyvedør, sluk og termostatstyrt blandebatteri.

–

På befaring ble det påvist ett lite hakk i heldekkende servant.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil på vegg. Luftespalte ved terskel

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

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

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

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Eldre kjøkkeninnredning med glatte malte fronter.
Benkeplate i laminat, nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg og glass over benk.
Plass til komfyr og kjøle/fryseskap.
Lys under overskap.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Komfyrvakt er montert.

–

Det anbefales å installere elektronisk varsling/ avstenging av vann i kjøkkenbenk. Dette for å hindre store skader om en lekkasje skulle oppstå. Det er vanninstallasjoner, som oppvaskmaskin i rom uten sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av kjøkkenets alder samt utidsmessighet.
Stedvis noe slitasje (fukt/svelle merker) på benkeplate.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Innredning oppfyller tiltenkte funksjoner men oppgradering vil være naturlig på sikt.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter over stekesonen.

–

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

–

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør-i-rør-opplegg med fordelerstokk i kasse på bad.
Synlige vannrør på vegg fra himling.

–

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

–

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

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

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

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

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

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

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

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin i skyvedørsgarderobe.

–

Tilstandsrapport

Det er montert waterguard (lekkasjesikring) siden den står i ett rom uten sluk.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

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

Eldre/originale radiatorer.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

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

Overvåk tilstanden jevnlig.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.
Automatsikringer.
32 Amp hovedsikringer og 4 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.

–

Dørtelefon med døråpner.

–

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

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

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

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

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

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

–

Opplyst av selger:

Tilstandsrapport

Det foreligger dokumentasjon på at det er utført el-tilsyn med dato: 31.05.2024.
Sak er avsluttet.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Jonbekk Elektro AS

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Jonbekk Elektro AS

3. 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

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

6. 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

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

Inntak og sikringsskap

8. 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

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

Generell kommentar

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



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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

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

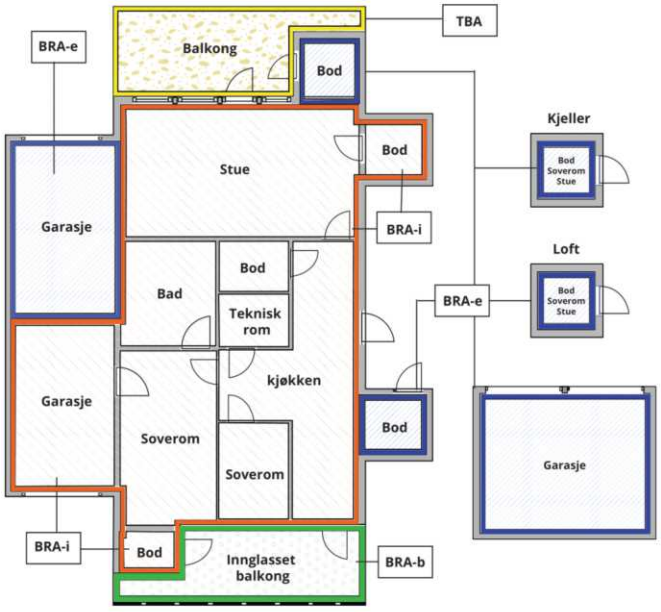
Hva er måleverdig areal?

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

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	35			35	3
Kjeller (fellesareal)		5		5	
SUM	**35**	**5**			**3**
SUM BRA	**40**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

–

Kjeller(fellesareal) BRA-e:
Leiligheten disponerer 2 kjellerboder på ca. 2,3 m² og ca. 3,4 m².
Begge er merket med H0302.

–

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

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

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

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

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: I henhold til plantegninger som ligger på saksinnsyn/ plan og bygg.
- Det er etablert en alkove med vegger i stuen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplyst av selger/eier:
2025 - Rens av ventilasjon (Firma Byggmester Eriksson & Kanalrens AS)
2024 - El-tilsyn + kontroll (Elvia og Jonbekk Elektro AS)
2024 - Malt overflater stue, sovealkove og kjøkken (utført av selger).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.6.2026	Morten Sæther	Takstingeniør
	Elisabeth Karlsen	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse | **Festekontrakt** | **Neste justering** | **Utløpsdato**

Utmarkveien 11

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Al Bølerskogen Borettslag Ii

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0302

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

Økning av festeavgiften må påregnes i fremtiden.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
6302/BØLERSKOGEN BORETTSLAG 2 A/L	850311552	6302	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Elisabeth Karlsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld	
168	4 900	22 971	109 473	*24.06.2026*

Kommentar
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3 730,– pr. md.

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

Hjemmeside: www.bolerskogen2.no

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av blokkbebyggelse.
Bygning oppført i 1959 i mur- og betongkonstruksjoner etter datiden byggeskikk og metoder.
Bølerskogen Borettslag II består av ialt 340 andelsleiligheter fordelt på 24 1-roms, 92 2-roms, 190 3-roms og 34 4-roms.
Fellesvaskeri i Utmarkveien 15 (blokk 7).

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring	586712	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no	22.06.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Eier	22.06.2026	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	25.06.2026	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.06.2026	Rapportutkast med mindre endringer er godkjent av selger pr. epost

For gyldighet på rapporten se forside

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

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

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

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

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

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

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

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

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

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Forutsetninger

rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

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

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

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

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

Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 16.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Atrium	Oppdragsnr.	27260110
Addresse	Utmarkveien 11		
Postnr.	0689	Sted	OSLO
Selgers navn	Elisabeth Karlsen		

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?

Februar 2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2,5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If Skadeforsikring

Polise/avtalenr.:

586712

Våtrom

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:

Badet ble totaloppusset i 2014 (i regi av borettslaget)

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:

Faktura + beskrivelse av arbeidet fra Sans Bygg

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Usikker, men jeg tror det. Må dobbeltsjekkes med borettslaget

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Usikker, men jeg tror det. Må dobbeltsjekkes med borettslaget

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:

Nye varmekabler, stikkontakt, speilskap med lys etc.

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 + beskrivelse av arbeidet fra Elektro Sivert

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:

Installert vaskemaskin + waterguard i gangen, oppvaskmaskin på kjøkkenet

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 Total Rørservice

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

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:

Oppgradering av noe elektrisk i 2019 + el-tilsyn kontroll og utbedring av dette fra elektriker i 2024

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 + samsvarserklæring fra TH Elektro (2019) + dokumenter fra el-tilsyn og utbedring av dette (2024)

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

Av hvem?:

El-tilsyn via Elvia og utbedring av feil via Jonbekk Elektro

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

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

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

Beskrivelse:

Gulvet i leiligheten er lagt av ufaglært, i tillegg er benkeplate + kummen på kjøkkenet installert av ufaglært, men det er kun rørlegger som har koblet vannet, oppvaskmaskin etc., og elektriker som har utført elektrisk arbeid.

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:

Det undersøkes for tiden om borettslaget skal skifte varmekilde til bergvarmepumpe, men jeg er usikker på nøyaktig hva det vil bety for felleskostnadene.

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

Beskrivelse:

Det vil ikke bli etablert el-bil ladere på borettslagets parkeringsplasser, både pga at trafoen i området ikke tåler det og at det er mange elbil-ladeplasser på Haraløkka.

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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 iht. vilkår.

Dato 16.07.2026

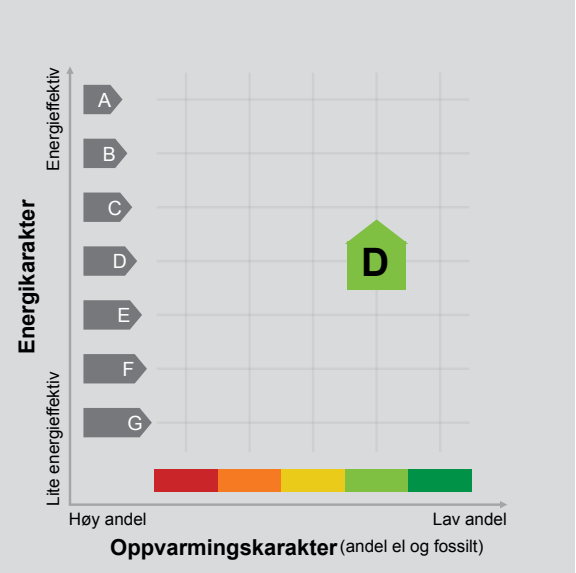
Signert av *Elisabeth Karlsen*

Initialer selger:
E K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II
Antall registrerte enheter	6
Postnummer	0689
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	164
Bruksnummer	21
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80411405
Merkenummer	Energiattest-2025-240578
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

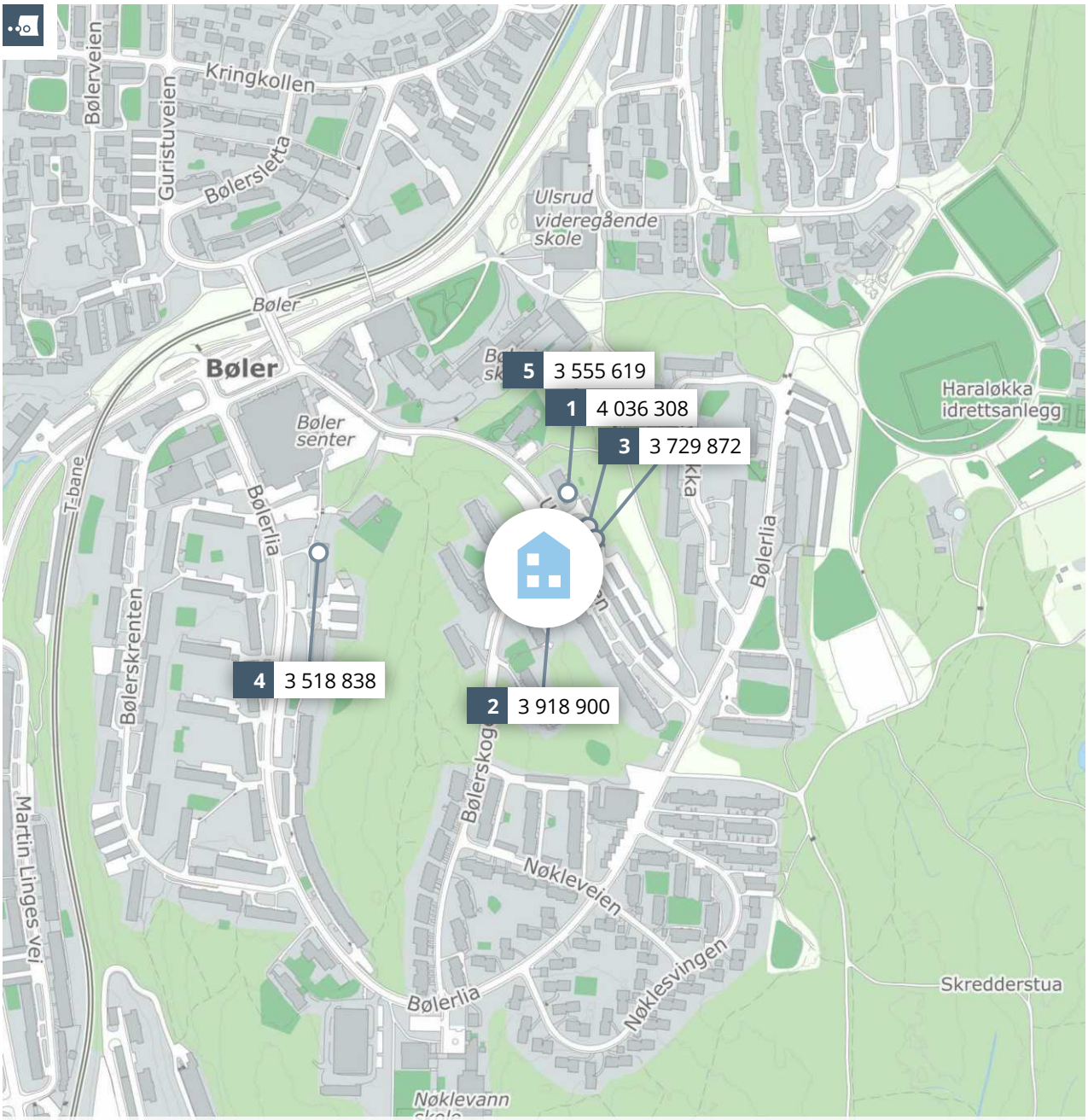
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Meglers verdivurdering

UTMARKVEIEN 11

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Atrium Eiendomsmegling AS den 18.07.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Utmarkveien 11, 0689 OSLO

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1959

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

Verdivurdert til

3 490 000

109 473	3 599 473	102 842
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	35 m²	5 m²	- m²	3 m²	- m²	- m²
Byggeår						1959

Fellesutgifter	3 690
Formue	-
Soverom	-
Etasje	3
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Utmarkveien 12 35 m² 1959	3. etg	1 sov	19.01.2026	3 600 000	**3 925 000**	111 308	4 036 308	**115 323**
2	Utmarkveien 13 35 m² 1956	3. etg	- sov	08.05.2026	3 590 000	**3 810 000**	108 900	3 918 900	**111 969**
3	Utmarkveien 14 35 m² 1959	2. etg	- sov	11.05.2026	3 385 000	**3 620 000**	109 872	3 729 872	**106 568**
4	Bølerlia 6 32 m² 1955	2. etg	- sov	01.08.2025	3 500 000	**3 400 000**	118 838	3 518 838	**109 964**
5	Utmarkveien 10 35 m² 1959	4. etg	- sov	26.08.2025	3 300 000	**3 443 000**	112 619	3 555 619	**101 589**

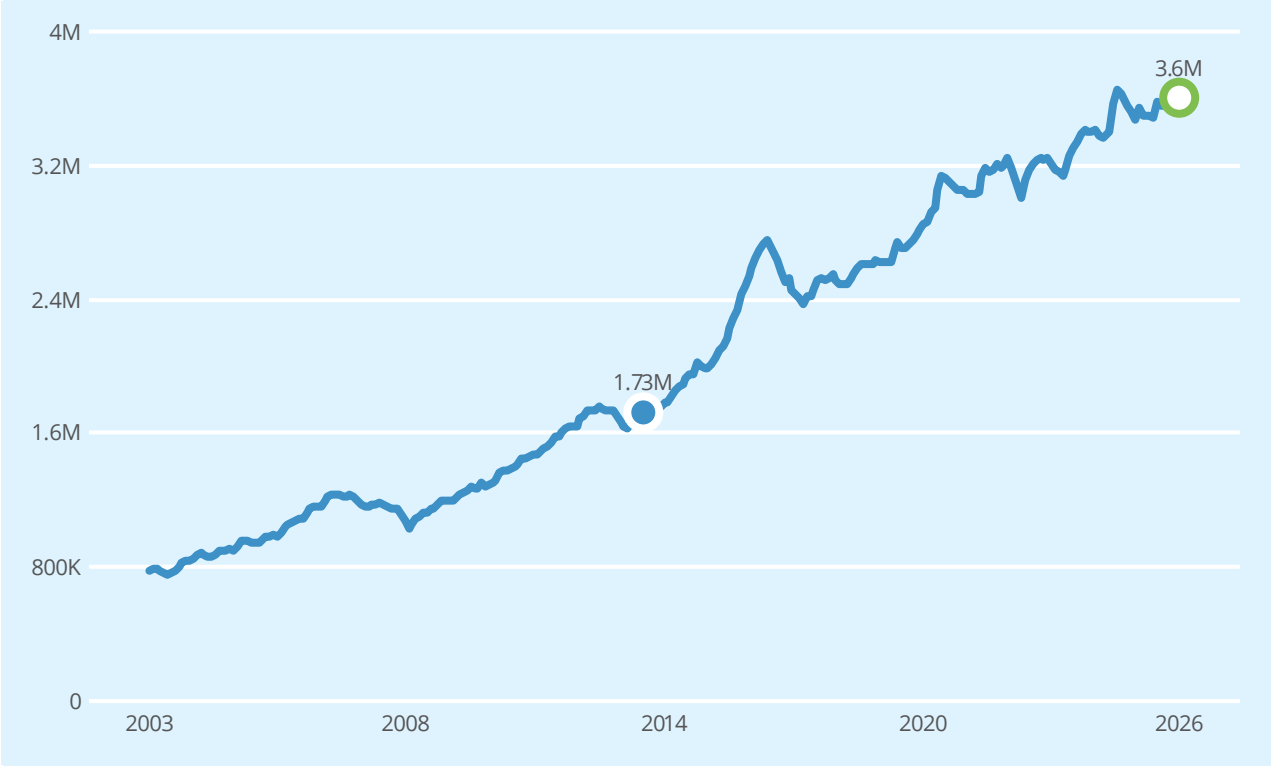
Lekker andelsleilighet med solrik balkong og attraktiv beliggenhet i populære Bølerskogen. V.v/fyr inkl. Bad fra 2015.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+21 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
06.03.2024		06.03.2024	-	2 576 000	-	2 576 000	29
06.02.2019		06.02.2019	-	2 575 000	-	2 575 000	30
28.03.2014	08.04.2014	07.05.2014	1 450 000	1 700 000	26 636	1 726 636	
13.09.2007		13.09.2007	-	1 340 000	-	1 340 000	30

29 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

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

Leiligheter til salgs i HARALØKKA grunnkrets nå

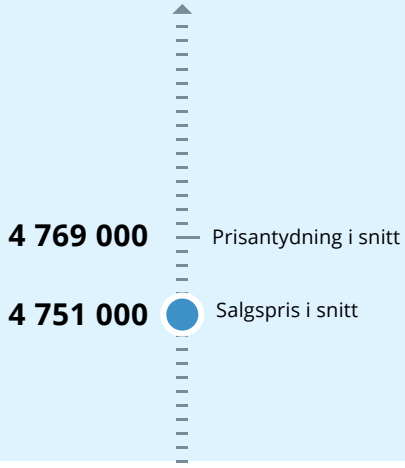
5
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
54
dager

Leiligheter solgt i HARALØKKA grunnkrets siste 3 mnd

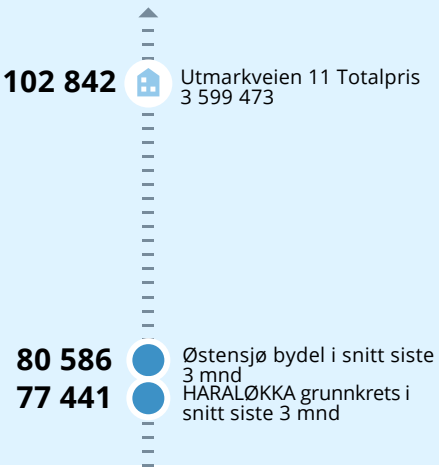
15
leiligheter solgt

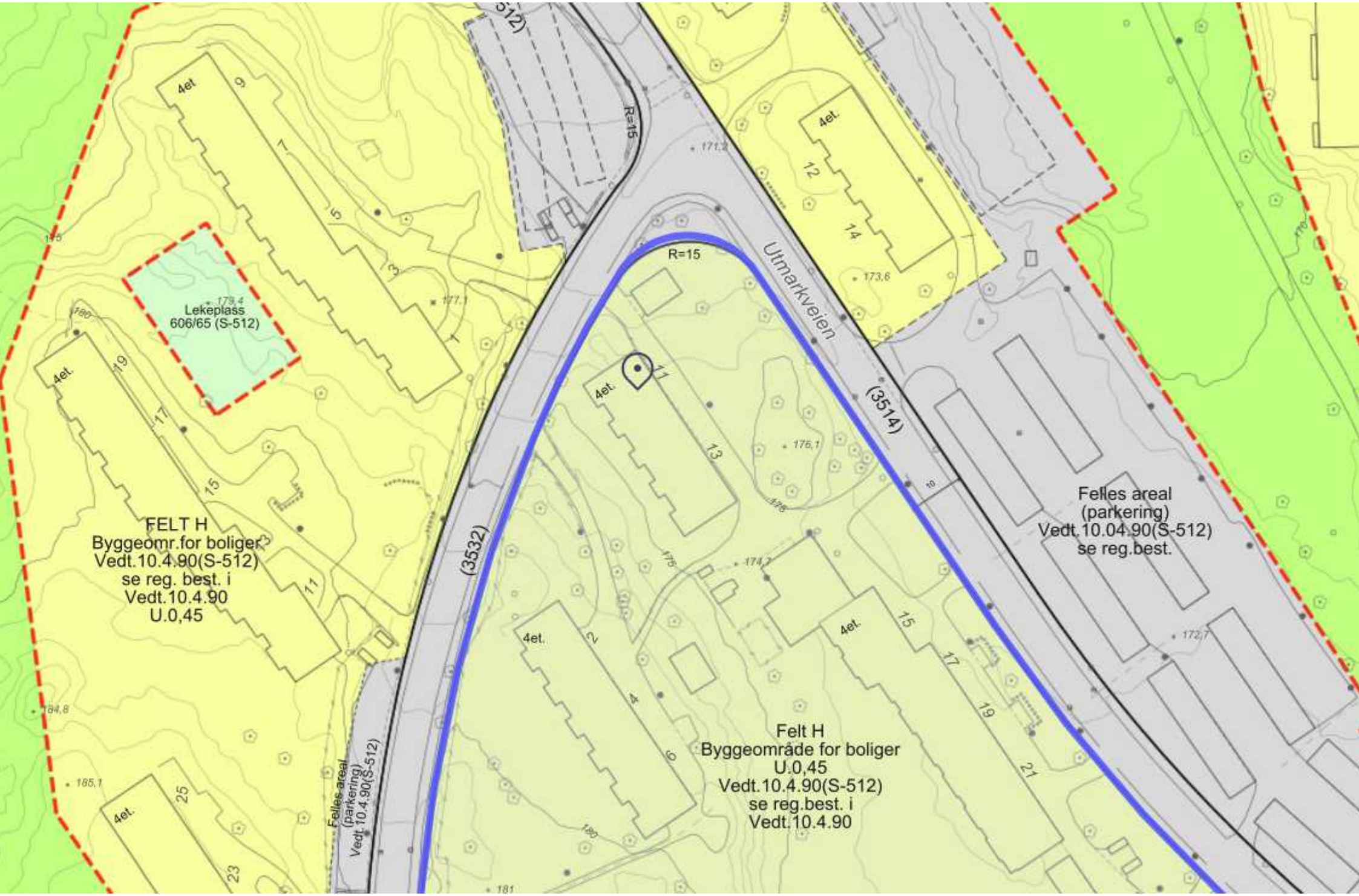


Solgt i snitt i løpet av
15
dager

for 0.1% under prisantydning

Analyse m²-priser




Lekeplass
606/65 (S-512)
FELT H
Byggeomr.for boliger
Vedt.10.4.90(S-512)
se reg. best. i
Vedt.10.4.90
U.0,45
Felles areal
(parkering)
Vedt.10.4.90(S-512)
Felt H
Byggeområde for boliger
U.0,45
Vedt.10.4.90(S-512)
se reg.best. i
Vedt.10.4.90
Felles areal
(parkering)
Vedt.10.04.90(S-512)
se reg.best.
Utmarkveien
(3532)
(3514)
R=15
4et.

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

Deres ref.: 27260110 . Vår ref.: 1263-1-6302 Dato: 24.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Al Bølerskogen Borettslag Ii
Organisasjonsnr:	850311552
Andelseier:	Karlsen, Elisabeth
Medeier:	
Leilighetsnummer:	6302
Adresse:	Utmarkveien 11, 0689 OSLO
Andelsnummer:	168
Gnr.	164
Bnr.	21
Borettsinnskudd:	Kr. 4 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

Kategori for felleskostnader øker med 7% fra 01.01.2025 Kostnader knyttet til Bredbånd trekkes ut av felleskostnadene ogi øker til 389,-/mnd. pr.seksjon.
Selskapet fester tomt av Oslo kommune. Hjemmeside: www.bolerskogen2.no Det følger en parkeringsplass med noen av leilighetene. (md leie kommer som egen kategori på felleskostnader for boligen). Selskapet har parkeringsplasser til utleie. Kontaktperson i styret er oyvind.stabel.styreleder@gmail.com. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved tildeling av plass etter gjeldene priser. Enkelte andelseiere har bruksrett til garasje-/parkeringsplass i Bølerskogen II Garasjelag. Megler må sende separat melding til styreleder Eivind Roger Lund pr. e-post: boelerskogen2garasjelag@gmail.com. Mobil: 900 84 756. Ny eier må sende skjema for skiltbestilling for callinganlegg/postkasse til Oppsal Vaktmestersentral. Nøkler til hoveddør bestilles gjennom Oppsal vaktmestersentral, skjemaet ligger bak husordensreglene. Generalforsamlingen 04.06.2026 har besluttet å oppgradere varmeanlegget med bergvarmepumper knyttet til brønnpark/tørrkjøler. Prosjektet finansierers gjennom støtte fra enova og opptak av lån. Ved ytterligere spørsmål, se protokoll eller kontakt styret.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208763253
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,24%
Restsaldo	56 283 763,00
Innfrielsesdato:	30.07.2045
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 730,08,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Kollektiv bredbånd	429,00	
Trappevask	118,00	
Felleskostnader	3 183,08	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	626,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 024,-
Annen formue:	22 971,-
Gjeld:	125 480,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208763253
Restsaldo:	109 473,34
Kapitalkostnader:	755,34
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 109 473,32,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

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

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

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1263

AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II

Velkommen til årsmøte i AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 4. juni kl. 20:00 og lukker 7. juni kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1263

Det holdes også et frivillig møte 4. juni kl. 18:00 , Bøler kirke.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Oppgradering av varmeanlegget i borettslaget, bergvarmepumpeanlegg med brønnpark og tørrkjøler.
6. Fastsettelse av honorarer
7. fordeling av styrehonorar
8. Digital avstemming
9. Anmodning om at styremedlem trekker seg
10. Mistillitsforslag styret
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Øyvind Stabel foreslås

Forslag til vedtak
Øyvind Lorentz Stabel er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Lotte-Marie Oustorp og Inga-Lise Nordlys foreslås.

Forslag til vedtak
Lotte-Marie Oustorp og Inga-Lise Nordlys er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 1263 - Årsregnskap 2025.pdf
2. 1263 Al Bølerskogen Borettslag li.pdf

Sak 5

Oppgradering av varmeanlegget i borettslaget, bergvarmepumpeanlegg med brønnpark og tørrkjøler.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har over tid jobbet for å få på plass en helhetlig ny løsning for borettslaget. Det er blitt gjennomført flere utredninger av hva som må gjøres, og hva som er fornuftig for fremtiden i borettslaget. Det er også blitt søkt om støtte fra ENOVA for å gjennomføre en oppgradering av dagens varmesentral med undersentraler, samtidig som vi innfører fjernvarme i borettslaget.

Det er blitt gjennomført en prosjektbeskrivelse og anbudsrunde med 5 leverandører. Det er etter dette blitt gjennomført oppklarende møter med 2 av leverandørene, før vi har landet på den løsningen som vi sammen med OBOS prosjekt mener er den beste. Både vedrørende kostnader over tid, og når det gjelder forsyningssikkerhet for beboerne i forhold til varme.

Det er gjennomført et grundig arbeid med vurdering av skifte av energikilde.

- Analysering av energiforbruk, logging av mengde energi som sløses bort, og mengde energi som faktisk benyttes.
- Befaring med leverandører.
- Søkt om støtte fra Enova på opptil 10 millioner kroner er innvilget, eller 30% av kostnaden.
- Investeringskostnaden i forhold til oppsatt budsjett etter fratrekk av støtte, er på ca. 30 millioner kroner og har en tilbakebetalingstid på:•4,6 år med en strømpris på 200 øre per kWh.•6,1 år med en strømpris på 150 øre per kWh.•7,4 år med en strømpris på 125 øre per kWh•9,3 år med en strømpris på 100 øre per kWh•11,8 år med en strømpris på 80 øre per kWh

Etter dagens estimater vil investeringen føre til at borettslaget sparer mer på energikostnader enn hva utgiften relatert til lån og renter utgjør per år.

Estimert besparelse av energi i prosjektet er satt til opptil 2.463.000 KWh i året.

I tillegg er det en vesentlig miljøbesparelse med reduserte utslipp av klimagasser og energimerking, og dette vil være viktig når myndighetene kommer med nye regler om miljømerking etter 2030. Da vil borettslaget slippe billigere unna i forbindelse med andre miljøtiltak.

Ved kun å gjøre nødvendige oppgraderinger av varmeanlegget vil årlige utgifter stige, da det kun blir vedlikehold og ikke noe som sparer energi.

Dråpe Entreprenør AS og OBOS prosjekt kommer på beboermøtet for å presentere løsningen og svare på spørsmål. Det vil også finnes en videolink som blir lagt ut før beboermøtet.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at bytte av energikilde fra elektrokjele / oljefyr og over til varmepumpe med energibrønner er en riktig investering for borettslaget. Denne konklusjonen er et resultat av en grundig vurderingsprosess.

Forslag til vedtak

Styret får mandat til å signere avtale med leverandør som tilbyr etablering av varmepumpe med energibrønner, og ta opp lån som dekker utgiftene borettslaget får i forbindelse med prosjektet.

Vedlegg

3. Bølerskogen presentasjon skifte av energikilde GF.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret unntatt dagens styreleder (er på egen avtale) settes til 446 000 kroner. Tidligere styreleder er med på denne fordelingen sammen med nye og gamle styremedlemmer. Styreperioden var i år fra 14. april 2025 til 4. juni 2026.

Styrets innstilling

Styrehonorar settes til 446 000 kroner for resterende styre, unntatt dagens styreleder.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 446 000 kr

Sak 7

fordeling av styrehonorar

Forslag fremmet av:
Johnny Smerkerud

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret redegjør for hvorledes det årlige honoraret styremedlemmene mottar fra andelseierne blir fordelt mellom styreleder, øvrige styremedlemmer og varamedlemmer. Det vil si hva de spesifikke og konkrete kronebeløpene er. Det er tilstrekkelig at det blir oppgitt ett beløp til styreleder, ett samlet beløp til øvrige styremedlemmer som de har på deling, og ett samlet beløp til varamedlemmene som de har på deling.

Se vedlegg.

Styrets innstilling
Det er ikke vanlig å komme med informasjon om fordeling av styrehonorar, da dette er et indre anliggende i styret. Dette blir vedtatt i et styremøte etter vurdering av innsats og arbeidsoppgaver i styret. Det som generalforsamlingen vedtar, er det samlede honoraret. Når man har en intern styreleder, er det mest vanlig at vedkommende er med på denne fordelingen. En ekstern er ikke med på denne fordelingen. Hva som er riktig nivå på honoraret, bestemmes av GF. Men arbeidsoppgavene for et styre er som regel ikke godt betalt i forhold til tiden som medgår til styrearbeid. Styret foreslår derfor at dette avvises.

Forslag til vedtak
Styret redegjør for hvorledes det årlige honoraret styremedlemmene mottar fra andelseierne blir fordelt mellom styreleder, øvrige styremedlemmer og varamedlemmer. Det vil si hva de spesifikke og konkrete kronebeløpene er. Det er tilstrekkelig at det blir oppgitt ett beløp til styreleder, ett samlet beløp til øvrige styremedlemmer som disse har på deling, og ett samlet beløp til varamedlemmene som disse har på deling.

Vedlegg
4. Sak som ønskes behandlet av generalforsamlingen i Bølerskogen Borettslag II 2026.pdf

---

Sak 8

Digital avstemming

Forslag fremmet av:
Johnny Smerkerud

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret redegjør for hvorledes de digitale avstemningene, de avgitte stemmetallene og fordelingen av disse blir kontrollert.

Se vedlegg

Styrets innstilling

I år kommer vi til å gjennomføre et hybridmøte. Det betyr at vi gjennomfører en fysisk gjennomgang av årsmøtet før man etterpå stemmer digitalt. Det vil også være mulig å levere fysiske papirstemmer, som så blir lagt til stemmegrunnlaget. For å kunne stemme digitalt, er man nødt til å identifisere seg digitalt. Enten med bankID eller Vipps. Dette går da inn i OBOS´ løsning og blir talt opp. Papirstemmer blir lagt inn etter at GF er over. Disse blir lagt inn i henhold til andelsnummeret. Papirstemmen blir også kopiert og lagt ved i stemmemodulen. Hvis det fra før er levert inn digital stemme, blir papirstemmen avvist. Dette er forklart i innstillingen, og derfor bør dette avvises.

Forslag til vedtak

Styret redegjør for hvorledes de digitale avstemningene, de avgitte stemmetallene og fordelingen av disse blir kontrollert.

Vedlegg

5. Sak som ønskes behandlet av generalforsamlingen i Bølerskogen Borettslag II 2026 (2).pdf

---

Sak 9

Anmodning om at styremedlem trekker seg

Forslag fremmet av:
Johnny Smerkerud

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sissel Sanders, som med unntak av ett år har sittet sammenhengende i styret i Bølerskogen Borettslag II i nærmere et kvart århundre, bør vike plassen for en ny, motivert og engasjert beboer som kan gå inn med friske krefter.

Se vedlegg

Styrets innstilling

Sissel Sanders er på valg, derfor kan hun ikke trekke seg.

Forslag til vedtak

Sissel Sanders, som med unntak av ett år har sittet sammenhengende i styret i Bølerskogen Borettslag II i nærmere et kvart århundre, bør vike plassen for en ny, motivert og engasjert beboer som kan gå inn med friske krefter.

Vedlegg

6. Sak som ønskes behandlet av generalforsamlingen i Bølerskogen Borettslag II 2026 (3).pdf

Sak 10

Mistillitsforslag styret

Forslag fremmet av:
Anni John Thaliath

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg, Anni John Thaliath, stiller med dette mistillitsforslag til følgende styremedlemmer: Øyvind Lorentz Stabel, Anne Marie Røe, Janniche Hillestad Huuse og Sissel Sanders.

Saken begynte da jeg kontaktet styret for å få hjelp med støy i april 2023. Fra da har jeg opplevd oppførsel fra styret jeg vil betegne som trakasserende og truende. Jeg har e-poster fra bydelsoverlegen som bekrefter at styret gikk til bydelsoverlegen og hevdet at jeg hører lyder som ikke er. Dette til tross for at jeg på det tidspunktet hadde lagt frem dokumentasjon fra en nabo, samt tidligere beboer i min leilighet. Sistnevnte opplevde samme støyproblem som meg. Nå foreligger det dokumentasjon fra 3 naboer (hvorav en fraflyttet), samt tidligere beboer i min leilighet, men styret forholder seg ikke til dokumentasjonen. Støyen er fremdeles vedvarende.

I dette mistillitsforslaget har jeg først og fremst konsentrert meg om deres egne vedtak. Nedenfor følger en nummerert liste over enkelte av deres handlinger, og dokumentasjon på dette.

Merk at dokumentasjonen er sensurert med "X" for å ivareta andres personvern, men jeg har ikke taushetsplikt og enkelte dokumenter kan oversendes i sin helhet ved å kontakte meg direkte.

1. Gjenopptatt en bruksoverlatingssak og framsatt krav om at min mor må dokumentere at vi har en familierelasjon i forbindelse med at jeg skal bli andelseier av leiligheten.

2. Nektet meg å bli andelseier på usaklig grunnlag.

3. Sendt meg et salgspålegg. Dette ble sendt meg 30.08.2024. De beskylder meg for å ha tatt leiligheten ulovlig i bruk, og krever at jeg må slutte å klage på støy.

Se vedlegg til saken for dokumentasjon

Styrets innstilling
Styret har tatt saken på største alvor og behandlet dette i tråd med god skikk og retningslinjer.

Styret ser på forslaget om mistillit som uberettiget, men respekterer forslagsstiller og legger det frem for GF for en beslutning.

Styret stiller seg også undrende til at ny styreleder som ikke har vært involvert i saken involveres, da vedkommende kom inn etter nevnte forhold fant sted. Dette understøtter styrets standpunkt om at dette er et uberettiget mistillitsforslag.

Styrets innstilling i saken er at saken nedstemmes, da vi ser på faktum at brorparten av styret skal fratre, vil være direkte uansvarlig med tanke på et par nylig påbegynte større prosjekter, som er ledet av vår eksterne styreleder med bred erfaring fra andre større borettslag. Flere av oss andre har også lang styreerfaring både fra vårt borettslag og andre steder. Forslagsstiller har heller ikke foreslått noen nye kandidater fra sin side.

Forslag til vedtak

Styremedlemmene må trekke seg, og nye kandidater må finnes til ekstraordinært årsmøte holdt ved snarlig senere anledning. Nåværende styre vil sitte og fungere frem til nytt møte er avholdt.

Vedlegg

7. vedlegg 1.pdf

8. vedlegg 2.pdf

9. vedlegg 3.pdf

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Marit Wikheim Sverdrup

  Jeg er opptatt av å delta for fellesskapet.
  Bidra så beboerne får det beste utbyttet av å bo i dette borettslaget. Gjøre borettslaget mest mulig attraktivt.
  Jeg liker mennesker og vil bidra til at alle skal ha det bra.

- Thomas Marthinsen

  Hei, mitt navn er Thomas Marthinsen, og jeg stiller til valg som styremedlem i borettslaget fordi jeg ønsker å bidra til et trygt, velfungerende og godt bomiljø for alle beboere.

  Jeg har bodd i Bølerskogen 5 siden mars 2025, og trives godt her. Til daglig jobber jeg i Finn.no, hvor jeg har god erfaring med prosjektarbeid og organisering.

  Som styremedlem kan jeg bidra med en strukturert arbeidsmåte og systematisk tilnærming på eksisterende og nye prosjekter som borettslaget møter i fremtiden. Det er allerede flagget flere potensielle store rehabiliteringsprosjekter i borettslaget, alle prosesser som jeg tror jeg kan bidra positivt i. Jeg er god til å holde hodet kaldt, løfte blikket, og holde fokus på god og konstruktiv kommunikasjon.

  Jeg er opptatt av god kommunikasjon med beboerne, forutsigbar drift og å ta beslutninger som er til det beste for fellesskapet på både kort og lang sikt.
  Jeg håper på tillit til å kunne bidra i styret, og ser frem til å være med på å videreutvikle borettslaget vårt.

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

- Sissel Sanders
- Sunniva Naomi Ulstrup

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i perioden 2025/2026

Antall styremøter: 25 styremøter
Andre møter: Det er også gjennomført oppklarende møter og befaringer både i forbindelse med varmeprosjektet og tak/brannprosjekt.

Norgespris ble innført i januar 2026

Oppmåling av leiligheter:
I forbindelse med styrets jobb med å gjennomgå eldre vedtak og følge opp mangelen på informasjon i forhold til størrelse på leilighetene, har en del leiligheter i 4. etg. og 5. etg. blitt målt opp.

Dugnad:
Dugnaden ble gjennomført på en veldig god måte i år.

In-ordning gjennomføres:
I 2026 har vi fått samlet trådene vedrørende vedtaket fra 2025 om å innføre IN-lån. Informasjon om dette er nært forestående. Denne informasjonen vil komme til andelseierne fra OBOS.

Forprosjekt prosjekt varme:
Styret har gjennomført flere befaringer sammen med OBOS Prosjekt for først å lage en god tilbudsbeskrivelse. Vi har deretter gjennomført en tilbudsbefaring, innhentet tilbud og hatt samtaler vedrørende dette. Vi vil komme med en forslag til løsning på årets generalforsamling.

Forprosjekt tak/brannsikring:
Styret følger opp to tidligere rapporter fra OPAK angående dette. Vi har valgt å jobbe med OBOS Prosjekt for å få på plass et godt forprosjekt. Det er sammenheng mellom oppmålingen av leiligheter som er gjennomført, og dette prosjektet.

HMS:
Styret har gjennomført hyppige runder i borettslaget både utendørs og innendørs.

Oppfølging vaktmester

Ekstraordinært årsmøte - dette ble gjennomført i desember 2025

Byttet vaskefirma - nytt vaskefirma begynte å jobbe i januar 2026.

AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II
ORG.NR. 850311552, KLIENTNR. 1263

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**9 910 060**	**9 279 350**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 331 448	1 908 791
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 625 168	-1 507 082
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		0	229 002
Økning egenkapital i fellesanlegg		-42 036	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 664 245**	**630 710**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**11 574 305**	**9 910 060**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		12 491 187	10 792 197
Kortsiktig gjeld		-916 882	-882 137
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**11 574 305**	**9 910 060**

AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II
ORG.NR. 850311552, KLIENTNR. 1263

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	21 570 539	20 630 741	22 047 000	21 765 804
Vaskeri		50 974	47 642	30 000	30 000
Garasjer		298 648	0	0	0
Andre inntekter	3	800	4 019	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**21 920 960**	**20 682 402**	**22 077 000**	**21 795 804**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-62 886	-60 912	-63 000	-63 000
Styrehonorar	5	-446 000	-432 000	-446 000	-446 000
Revisjonshonorar	6	-32 679	-25 102	-31 000	-31 930
Forretningsførerhonorar		-535 975	-511 493	-542 000	-559 000
Konsulenthonorar		-342 055	-215 825	-150 000	-115 000
Drift og vedlikehold	7	-1 603 003	-2 386 865	-2 930 000	-2 633 600
Forsikringer		-709 143	-626 105	-733 000	-820 000
Festeavgift		-757 508	-552 852	-730 000	-760 000
Kommunale avgifter	8	-3 428 176	-3 133 372	-3 572 000	-3 599 700
Kostnader sameie	21	42 574	-229 818	-513 000	0
Energi/fyring	9	-3 771 736	-3 504 907	-3 785 000	-3 785 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 480 109	-1 474 868	-1 600 000	-1 650 000
Andre driftskostnader	10	-2 687 408	-2 626 993	-2 226 000	-2 267 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-15 814 104**	**-15 781 112**	**-17 321 000**	**-16 730 230**
DRIFTSRESULTAT		**6 106 856**	**4 901 291**	**4 756 000**	**5 065 574**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	321 815	321 431	0	0
Finanskostnader	12	-3 097 222	-3 313 931	-3 233 000	-2 800 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 775 408**	**-2 992 500**	**-3 233 000**	**-2 800 000**
ÅRSRESULTAT		**3 331 448**	**1 908 791**	**1 523 000**	**2 265 574**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		3 331 448	1 908 791		

AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II
ORG.NR. 850311552, KLIENTNR. 1263

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	33 388 348	33 388 348
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	165 450	123 415
Andre varige driftsmidler	14	4 200	4 200
Aksjer og andeler	15	150	150
SUM ANLEGGSMIDLER		**33 558 148**	**33 516 112**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		31 667	51 607
Forskuddsbetalte kostnader		489 796	409 337
Andre kortsiktige fordringer	16	11 170	0
Driftskonto OBOS-banken		2 838 963	1 569 200
Sparekonto OBOS-banken		9 119 590	8 762 054
SUM OMLØPSMIDLER		**12 491 187**	**10 792 197**
SUM EIENDELER		**46 049 335**	**44 308 310**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 342 * 100		34 200	34 200
Udekket tap	17	-14 103 297	-17 434 745
SUM EGENKAPITAL		**-14 069 097**	**-17 400 545**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	56 937 950	58 563 118
Borettsinnskudd	19	2 263 600	2 263 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		**59 201 550**	**60 826 718**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		388 102	409 599
Leverandørgjeld		513 213	454 650
Påløpte renter		15 567	17 888
SUM KORTSIKTIG GJELD		**916 882**	**882 137**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**46 049 335**	**44 308 310**
Pantstillelse	20	97 881 800	97 881 800
Garantiansvar	21	4 110 682	1 941 957

Oslo, 06.05.2026
Styret i Al Bølerskogen Borettslag Ii

Øyvind Lorentz Stabel/s/	Janniche Hillestad Huuse/s/	Daniel Bjørstad/s/
Anne Maria Røe/s/	Marit Wikheim Sverdrup/s/	

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	18 000 605
Felleskostnader	1 603 772
Kollektiv bredbånd	1 472 993
Parkering leie	4 500
Parkering bruksrett	300
Leie/felleskostnader tidl.år	6 929
Trappevask	481 440
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**21 570 539**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	800
SUM ANDRE INNTEKTER	**800**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-62 886
SUM PERSONALKOSTNADER	**-62 886**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er

derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-446 000
SUM STYREHONORAR	**-446 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-2 124

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-32 679
SUM REVISJONSHONORAR	**-32 679**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-190 516
Drift/vedlikehold VVS	-379 074
Drift/vedlikehold elektro	-197 143
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 600
Drift/vedlikehold brannsikring	-141 451
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-53 311
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-575 850
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 300
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-33 758
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 603 003**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-2 488 088
Feie- og tilsynsgebyr	-243
Renovasjonsgebyr	-939 845
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 428 176**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-3 770 658
Fyringsolje	-1 079
SUM ENERGI / FYRING	**-3 771 736**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 297
Container	-42 522
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-59 095
Håndverktøy	-3 637
Diverse utstyr	-37 775

Annet driftsmateriale	-11 252
Lyspærer og sikringer	-3 438
Vaktmestertjenester	-1 684 003
Renhold ved firmaer	-768 553
Andre driftskostnader	-14 563
Kontor- og datarekvisita	-9 094
Trykksaker	-3 024
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-6 600
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 124
Andre kontorkostnader	-2 948
Porto	-900
Kontingenter	-1 000
Gave, ikke fradragsberettiget	-2 500
Bank- og kortgebyr	-7 664
Øreavrunding	550
Velferdskostnader	-23 970
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 687 408**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 872
Renter av sparekonto i OBOS-banken	306 563
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 407
Andre renteinntekter	4 599
Andel renteinntekter, Oppsal vaktmestersentral	373
SUM FINANSINNTEKTER	**321 815**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-484 624
Pantegjeldsrenter	-2 611 687
Andel rentekostnader, Oppsal vaktmestersentral	-911
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 097 222**

NOTE 13
BYGNINGER

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

Tomten er festet fra Oslo kommune i 90 år, med oppstart i år 1958.
Årlig festeavgift for tomten fremgår av resultatregnskapet.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjeanlegg		
Tilgang 2013	4 200	
		4 200
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**4 200**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE 15
AKSJER OG ANDELER
Selskapet eier andel i Bøler Samfunnshus. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.
Antall andeler: 1. Balanseført verdi: kr 150.
Den samlede andelskapital i Bøler Samfunnshus er ukjent.

NOTE 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode hos beboere, manglende fakturert felleskost for 2025(gjort opp i 2026)	11 170
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**11 170**

NOTE 17
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Opprinnelig 2023	-9 931 306	
Nedbetalt tidligere	711 522	
Nedbetalt i år	391 334	
		-8 828 450
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,99 %. Løpetiden er 24 år.		
Opprinnelig 2023	-51 616 577	
Nedbetalt tidligere	2 273 243	
Nedbetalt i år	1 233 834	
		-48 109 500
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-56 937 950**

NOTE 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-2 247 800
Opprinnelig 2018	-15 800
SUM BORETTSINNSKUDD	**-2 263 600**

NOTE 20
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 263 600
Pantelån	56 937 950
TOTALT	**59 201 550**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

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

NOTE 21
Selskapet eier 8,46 % av Oppsal vakstmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Oppsal vaktmestersentral. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Oppsal vaktmestersentral, og utgjør kr 4 110 682.

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

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

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: QUL7B-EQLYH-02PZN-5BHLW-E08YM-PDHG0

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-05-08 11:52:02 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: QUL7B-EQLYH-02PZN-5BHLW-E08YM-PDHG0

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Endring av energikilde fra elektrokjele / oljefyr til varmepumpe med energibrønner

Styret fremmer sak på generalforsamling for avgjørelse om endring av energikilde fra elektrokjele / oljefyr til varmepumpe med energibrønner.

Borettslaget står foran en oppgradering av varmtvannstanker og styringer til varmeanlegget, grunnet alder på tekniske komponenter.

Det er utarbeidet en løsning der kjøpt energi til oppvarming og varmtvann reduseres med ca. 70 %.
Løsningen gir støtte fra ENOVA på ca. 10 millioner kroner. Resterende investering kan dekkes av grønt lån med en gunstig rentesats.
Beregninger viser at investeringen medfører at borettslaget sparer mer på energikostnader enn hva utgiften til avdrag og renter på lån utgjør per år, dette gjør prosjektet selvfinansierende og at det ikke fører til økte felleskostnader.

I tillegg er det en vesentlig miljøbesparelse med reduserte utslipp av klimagasser og energikarakter for byggene vil forbedres.

Alternativet er å kun gjøre nødvendige oppgraderinger, årlige utgifter vil da øke og man får ingen støtte fra ENOVA.

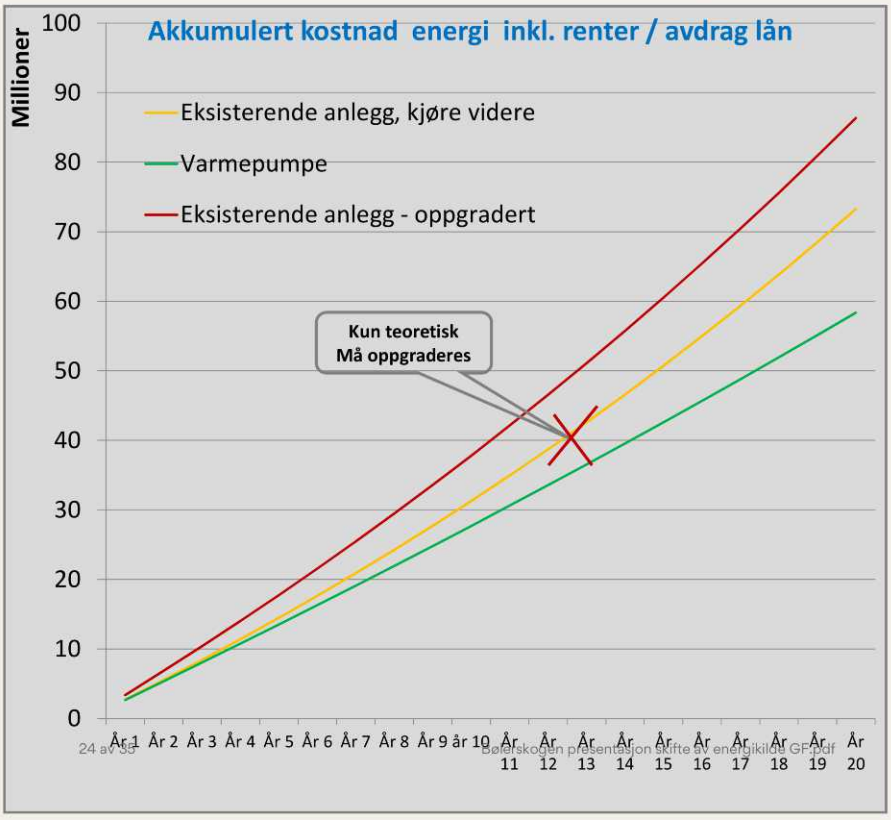
Det som muliggjør det gunstige regnestykket, er tilskudd fra ENOVA på Kr. 10 millioner. Denne ordningen er det ingen garanti for at vil fortsette. Dette, sammen med nødvendig vedlikehold som uansett er nødvendig, gjør at styret mener dette bør utføres nå.

Dråpe Entreprenør AS kommer på møte for å presentere løsningen og svare på spørsmål.

Styret oppfordrer alle beboere til å komme på møtet for å bli kjent med prosjektet og de positive endringene dette vil føre til for Borettslaget.

Vedlegg 3

Velkommen!



Dette forslaget ønskes behandlet av generalforsamlingen i Bølerskogen Borettslag II 2026.

Styret redegjør for hvordan styrehonoraret spesifikt og konkret blir fordelt blant styremedlemmene/varamedlemmene.

Ifølge protokollen vedrørende det såkalte årsmøtet 2025 var styrets honorar dette året på 446 000 kroner.

Til sammenligning var styrets honorar i 2006 110 000 kroner. Det er en økning på 336 000 kroner og rundt 300 prosent i løpet av 19 år.

Ifølge priskalkulatoren på nettsidene til Statistisk sentralbyrå var inflasjonen i den samme perioden på 64 prosent. Hadde styret fulgt denne ordinære inflasjonen i Norge, ville honoraret i 2025 vært på 180 400 kroner i 2025.

Ifølge innkallingen til det såkalte ekstraordinære årsmøtet 2025 vil den nyvalgte eksterne styrelederen motta 375 000 kroner alene i styrehonorar per år.

I styret i Bølerskogen Borettslag II har de tilsynelatende en egen løpsk inflasjonskalkulator løsrevet fra det øvrige samfunnet.

For øvrig kan det her bemerkes at ordet årsmøte ikke forekommer i borettslagsloven. Derimot står det et helt kapittel om generalforsamlingen i denne loven.

Det vil være en klar fordel om de nåværende styremedlemmene lovmessig følger borettslagsloven, slik tidligere styremedlemmer har gjort gjennom flere tiår, og ikke innfører egne irrelevante begreper, som først og fremst skaper forvirring blant beboerne i borettslaget.

Forslag til vedtak:

Styret redegjør for hvorledes det årlige honoraret styremedlemmene mottar fra andelseierne blir fordelt mellom styreleder, øvrige styremedlemmer og varamedlemmer. Det vil si hva de spesifikke og konkrete kronebeløpene er.

Det er tilstrekkelig at det blir oppgitt ett beløp til styreleder, ett samlet beløp til øvrige styremedlemmer som de har på deling og ett samlet beløp til varamedlemmene som de har på deling.

Dette forslaget ønskes behandlet av generalforsamlingen i Bølerskogen Borettslag II 2026.

Styret redegjør for hvorledes de digitale avstemningene, de avgitte stemmetallene og fordelingen av disse blir kontrollert.

De siste årene har borettslagets generalforsamlinger blitt avholdt digitalt. Det betyr at uten fysisk tilstedeværelse blir det vanskelig for andelseierne og øvrige beboere å kontrollere hvor mange stemmer som blir avgitt og hvordan disse fordeler seg ved de ulike avstemningene.

Også med en kombinasjon av fysisk møte og digital avstemning er det uklart hvordan kontrollen foregår.

Derfor er det på sin plass at styret redegjør for hvorledes de digitale avstemningene og de avgitte stemmetallene blir kontrollert.

Slike digitale avstemninger bør ikke foregå i et digitalt mørke. Det kan åpne for uakseptable manipuleringer.

Forslag til vedtak:

Styret redegjør for hvorledes de digitale avstemningene, de avgitte stemmetallene og fordelingen av disse blir kontrollert.

Dette forslaget trekkes dersom Sissel Sanders ikke stiller til gjenvalg som styremedlem eller som varamedlem. Men kun da.

Dette forslaget ønskes behandlet av generalforsamlingen i Bølerskogen Borettslag II 2026.

Et medlem i styreorganet som har sittet i nærmere et kvart århundre, bør vike plassen for nye krefter.

I fjorårets mottatte hefte fra borettslagets styre der det står «Årsmøte 2025» på forsiden, står det på side 10 blant annet følgende når det gjelder gjenvalg av varamedlemmet Sissel Sanders:

«Har vært med i styret siden 2006».

En nærliggende tolkning av denne setningen er at Sanders kom inn i styret for første gang i året 2006. Men dersom hun kom inn i styreorganet for første gang i et tidligere år enn 2006, er den siterte setningen i så fall uklar og lite opplysende.

Da ville det ha vært omtrent like uklart og like lite opplysende om det hadde stått at hun har vært med i styret siden for eksempel 2016 eller for eksempel siden 2020.

Imidlertid står det i en tekst fra styret til beboerne i Bølerskogen Borettslag II datert **30.12.2003** blant annet en oversikt over navn, adresser og telefonnumre til styremedlemmer og varamedlemmer i borettslaget på dette tidspunktet. Der står det vedrørende det daværende varamedlemmet Sissel Sanders:

«Varamedlem Sissel Sanders Bølerssskogen 19 Tlf 22 26 07 94».

I infoskriv nr 3/2004 med dato **6. mai 2004** står det også en oversikt over navn, adresser og telefonnumre til styremedlemmer og varamedlemmer i borettslaget. Angående det daværende styremedlemmet Sissel Sanders er det anført:

«Styremedlem Sissel Sanders Bølerssskogen 19 Tlf 22 26 07 94».

Basert på disse faktaopplysningene fremgår det at Sanders ble varamedlem i styret i 2003 og styremedlem i 2004.

Således bekrefter dette at påstanden om at Sanders har vært med i styret siden 2006, både er uklar og lite opplysende.

En gjennomgang av alle årene siden 2003 viser også at Sanders bortsett fra ett år har sittet sammenhengene i styret i Bølerskogen Borettslag II i nærmere **et kvart århundre**.

Fra og med 2003 og frem til dags dato har hun sittet som både styremedlem og som varamedlem.

Det er på tide at hun nå overlater sin plass i styreorganet til en yngre beboer i borettslaget, som kan gå inn med ny energi. Når Sanders nå ikke lenger kan gi presis informasjon om når hun kom inn i styret, bør hun heller ikke sitte i styret. Hun har etter min oppfatning ganske enkelt sittet for lenge.

Hvorvidt Sanders har sittet i styreorganet i Bølerskogen Borettslag II også før 2003, er ukjent for mitt vedkommende.

Forslag til vedtak:

Sissel Sanders som har sittet sammenhengende med unntak av ett år i styret i Bølerskogen Borettslag II i nærmere et kvart århundre, bør vike plassen for en ny, motivert og engasjert beboer som kan gå inn med friske krefter.

Punkt 1.

1. "Styret har vedtatt å gjenoppta din tidligere søknad om bruksoverlating til Anni Thaliath. Vi har notert at søknaden ble godkjent basert på borettslagsloven for utleie til nære familiemedlemmer: § 5-6. Overlating av bruken med særleg grunn (1) Andelseigaren kan elles med godkjenning frå styret overlate bruken av heile bustaden dersom 1., andelseigaren er ein juridisk person, eller 2., andelseigaren skal vere borte mellombels som følgje av arbeid, utdanning, militærteneste, sjukdom eller andre tungtvegande grunnar, eller 3., ein medlem av brukarhusstanden er andelseigarens ektemake eller slektning i rett opp- eller nedstigande linje eller fosterbarn av andelseigaren eller ektemaken, eller 4., det gjeld bruksrett som nokon har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd. Som du kanskje er klar over, plikter styret å sørge for at vedtektene i borettslaget blir fulgt, og derfor er vi nødt til å innhente dokumentasjon som bekrefter adopsjon eller annen foreldrerelasjon til Anni Thaliath. En av våre observasjoner er at etternavnene er ulike, og dette har ført til en viss tvil om relasjonen. For å fullføre vår godkjenningsprosess og oppfylle de nødvendige kravene for bruksoverlating, ber vi deg om å fremskaffe dokumentasjon som bekrefter at Anni Thaliath er din datter, adoptivdatter eller fosterdatter. Dette kan inkludere, men er ikke begrenset til: 1. Kopi av Anni Thaliaths fødselsattest som bekrefter deg som mor. 2. Eventuelle juridiske dokumenter som bekrefter adopsjon eller foreldrerett. 3. Andre dokumenter som beviser den juridiske relasjonen mellom deg og Anni Thaliath. Vi forstår at dette kan oppleves som et inngrep i privatlivet, men som borettslagets styre plikter vi å sørge for at våre vedtekter blir overholdt, og at vi følger borettslagsloven. All informasjon du gir oss, vil bli behandlet med streng konfidensialitet og kun bli brukt til å vurdere godkjenningen av din søknad om bruksoverlating. Vi har taushetsplikt, og alle styrets medlemmer har signert på dette. Vi har i tillegg mottatt søknad om å godkjenne Anni Thaliath som andelseier i borettslaget. Godkjenning av bruksoverlating må imidlertid avklares først, da dette kan få konsekvenser for godkjenning av Anni som andelseier. Dersom det skulle vise seg at det ikke foreligger en reell familierelasjon, vil dette være et vedtektbrudd som kan påvirke ditt forhold som andelseier. Vi er derfor nødt til å avklare forholdene rundt bruksoverlating før vi kan gå videre med søknaden om å godkjenne Anni Thaliath som andelseier. For å bli andelseier må dette tinglyses av Statens Kartverk. OBOS vil deretter få beskjed og sender oss en forespørsel om godkjenning av andelseier. Når vi mottar denne forespørselen, har vi ifølge loven 20 dager på oss til å behandle søknaden. Vennligst send all nødvendig dokumentasjon vedrørende godkjenning av bruksoverlating til vår epostadresse bolerskogen2@styrerommet.no så raskt som mulig og innen 08/01/2024, slik at vi kan fortsette med behandlingen av din søknad. Hvis du har spørsmål eller trenger ytterligere veiledning, kan du kontakte oss via vår epostadresse. Med vennlig hilsen Styret i Bølerskogen Borettslag 2 Oslo, 12/12/2023"

Punkt 2.

2. Styret i Bølerskogen Borettslag II har drøftet denne overtakelsen og meddeler herved at vi ikke godkjenner Anni John Thaliath som ny eier av X.

Styrets vedtak er enstemmig. Begrunnelsen er som følger:

Det ble ikke søkt om godkjenning av tidligere leietaker, nå andelseier. Styret oppdaget leieforholdet da leietaker ønsket tilgang til Vibbo. Da daværende andelseier søkte, ble leietaker oppgitt som datter, siden utleieforholdet ellers ikke ville ha oppfylt kravet til å ha bodd i leiligheten i ett av de to siste årene. Det ble imidlertid sådd tvil om dette medførte riktighet, og mor/datter-forholdet er ikke dokumentert, til tross for to henvendelser fra styret med tidsfrist for tilbakemelding.

Siden april 2023 har styret opplevd uvanlig mange henvendelser pga. påstått støy fra X. Etter å ha oppsøkt adressen gjentatte ganger ser styret på dette som et ikke-problem og innenfor hva man må akseptere pga. bygningens karakter. Styreleder har også opplevd utilbørlige reaksjoner i forbindelse med denne prosessen og har måttet overlate saksansvaret til en annen person i styret.

Styret har dermed berettiget grunn til å tro at ny andelseier vil bli et vedvarende problem både for styret og andre beboere. Vi har også søkt juridisk bistand i sakens anledning."

Punkt 3.

Viser til tidligere korrespondanse, herunder brev med varsel om salgspålegg av 4. juli 2024. Det ble i varselet satt frist til 5. august 2024 med å bringe misligholdene til opphør. Styret konstaterer at du ikke har solgt andelen, og ut fra ditt svar av 14. juli oppfatter styret at du heller ikke har noen planer om dette. Du ble i varselet gjort oppmerksom på at unnlatelse av å etterkomme pålegget kunne føre til at styret ville kreve andelen solgt. Styret avslo 19. april søknad om godkjenning av deg som andelseier i borettslaget. Om godkjenning nektes har andelseier ikke rett til å bruke boligen, jf. vedtektene pkt. 2 (5) og borettslagsloven § 4-5 (2). Styret ga deg frist til 1. juli med å selge andelen. Da dette ikke ble overholdt sendte styret ut varsel om salgspålegg. Det er avslaget beskrevet en adferd fra deg som tross advarsler ikke har opphørt. Tvert imot har dette fortsatt også etter varsel om salgspålegg ble sendt. Senest er det 1. august sendt styret varsel om forliksklage om styret ikke følger opp dine klager på X.

Du har før dette allerede sendt styret et uvanlig høyt antall e-poster og SMS-er om forholdet, og styret har meddelt deg at de ikke finner grunnlag til å forfølge klagene videre. De senere e-postene dine inneholder ikke noe som endrer på styrets vurdering av saken. Styret finner din fortsatte pågang med klager på støy mot både X og styret som urettmessig og ubegrunnet.

Det er en svært belastende situasjon for både styrets medlemmer og X , som må opphøre. Det konstateres med beklagelse at varslene ikke har ført til at den ulovlige bruken har opphørt, i det du fremdeles både bruker leiligheten og står oppført i grunnboken som eier av den. Styret pålegger deg på denne bakgrunn å selge andelen frivillig innen tre – 3 – måneder fra mottakelsen av dette brevet, jf. borettslagsloven § 4-8 annet ledd. Dersom andelen ikke er solgt innen fristen, vil styret kreve andelen solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Du gjøres også oppmerksom på at alle kostnader i forbindelse med saken vil kreves erstattet av deg.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 4.06.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 7.06.26
Selskapsnummer: 1263 **Selskapsnavn:** AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Øyvind Lorentz Stabel er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Lotte-Marie Oustorp og Inga-Lise Nordlys er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Oppgradering av varmeanlegget i borettslaget, bergvarmepumpeanlegg med brønnpark og tørrkjøler.

Styret får mandat til å signere avtale med leverandør som tilbyr etablering av varmepumpe med energibrønner, og ta opp lån som dekker utgiftene borettslaget får i forbindelse med prosjektet.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 446 000 kr

☐ For

☐ Mot

Sak 7 fordeling av styrehonorar

Styret redegjør for hvorledes det årlige honoraret styremedlemmene mottar fra andelseierne blir fordelt mellom styreleder, øvrige styremedlemmer og varamedlemmer. Det vil si hva de spesifikke og konkrete kronebeløpene er. Det er tilstrekkelig at det blir oppgitt ett beløp til styreleder, ett samlet beløp til øvrige styremedlemmer som disse har på deling, og ett samlet beløp til varamedlemmene som disse har på deling.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Digital avstemming

Styret redegjør for hvorledes de digitale avstemningene, de avgitte stemmetallene og fordelingen av disse blir kontrollert.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Anmodning om at styremedlem trekker seg

Sissel Sanders, som med unntak av ett år har sittet sammenhengende i styret i Bølerskogen Borettslag II i nærmere et kvart århundre, bør vike plassen for en ny, motivert og engasjert beboer som kan gå inn med friske krefter.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Mistillitsforslag styret

Styremedlemmene må trekke seg, og nye kandidater må finnes til ekstraordinært årsmøte holdt ved snarlig senere anledning. Nåværende styre vil sitte og fungere frem til nytt møte er avholdt.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Marit Wikheim Sverdrup
- ☐ Thomas Marthinsen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Sissel Sanders
- ☐ Sunniva Naomi Ulstrup

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II

Organisasjonsnummer: 850311552
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 4. juni kl. 20:00 til 7. juni kl. 20:00 og møtet ble avholdt 4. juni 2026, Bøler kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 145.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Øyvind Stabel foreslås

> **Forslag til vedtak:**
> Øyvind Lorentz Stabel er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **106**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **39**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Lotte-Marie Oustorp og Inga-Lise Nordlys foreslås.

> **Forslag til vedtak:**
> Lotte-Marie Oustorp og Inga-Lise Nordlys er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **102**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **43**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **105**

Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 40
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **101**
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: **44**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Oppgradering av varmeanlegget i borettslaget, bergvarmepumpeanlegg med brønnpark og tørrkjøler.

Styret har over tid jobbet for å få på plass en helhetlig ny løsning for borettslaget. Det er blitt gjennomført flere utredninger av hva som må gjøres, og hva som er fornuftig for fremtiden i borettslaget. Det er også blitt søkt om støtte fra ENOVA for å gjennomføre en oppgradering av dagens varmesentral med undersentraler, samtidig som vi innfører fjernvarme i borettslaget.

Det er blitt gjennomført en prosjektbeskrivelse og anbudsrunde med 5 leverandører. Det er etter dette blitt gjennomført oppklarende møter med 2 av leverandørene, før vi har landet på den løsningen som vi sammen med OBOS prosjekt mener er den beste. Både vedrørende kostnader over tid, og når det gjelder forsyningssikkerhet for beboerne i forhold til varme.

Det er gjennomført et grundig arbeid med vurdering av skifte av energikilde.

- Analysering av energiforbruk, logging av mengde energi som sløses bort, og mengde energi som faktisk benyttes.
- Befaring med leverandører.
- Søkt om støtte fra Enova på opptil 10 millioner kroner er innvilget, eller 30% av kostnaden.
- Investeringskostnaden i forhold til oppsatt budsjett etter fratrekk av støtte, er på ca. 30 millioner kroner og har en tilbakebetalingstid på:•4,6 år med en strømpris på 200 øre per kWh.•6,1 år med en strømpris på 150 øre per kWh.•7,4 år med en strømpris på 125 øre per kWh•9,3 år med en strømpris på 100 øre per kWh•11,8 år med en strømpris på 80 øre per kWh

Etter dagens estimater vil investeringen føre til at borettslaget sparer mer på energikostnader enn hva utgiften relatert til lån og renter utgjør per år.

Estimert besparelse av energi i prosjektet er satt til opptil 2.463.000 KWh i året.

I tillegg er det en vesentlig miljøbesparelse med reduserte utslipp av klimagasser og energimerking, og dette vil være viktig når myndighetene kommer med nye regler om miljømerking etter 2030. Da vil borettslaget slippe billigere unna i forbindelse med andre miljøtiltak.

Ved kun å gjøre nødvendige oppgraderinger av varmeanlegget vil årlige utgifter stige, da det kun blir vedlikehold og ikke noe som sparer energi.

Dråpe Entreprenør AS og OBOS prosjekt kommer på beboermøtet for å presentere løsningen og svare på spørsmål. Det vil også finnes en videolink som blir lagt ut før beboermøtet.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at bytte av energikilde fra elektrokjele / oljefyr og over til varmepumpe med energibrønner er en riktig investering for borettslaget. Denne konklusjonen er et resultat av en grundig vurderingsprosess.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret får mandat til å signere avtale med leverandør som tilbyr etablering av varmepumpe med energibrønner, og ta opp lån som dekker utgiftene borettslaget får i forbindelse med prosjektet.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **98**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **37**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret unntatt dagens styreleder (er på egen avtale) settes til 446 000 kroner. Tidligere styreleder er med på denne fordelingen sammen med nye og gamle styremedlemmer. Styreperioden var i år fra 14. april 2025 til 4. juni 2026.

Styrets innstilling
Styrehonorar settes til 446 000 kroner for resterende styre, unntatt dagens styreleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 446 000 kr
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **75**
Antall stemmer mot vedtaket: **25**
Antall blanke stemmer: **45**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. fordeling av styrehonorar

Fremmet av: Johnny Smerkerud

Styret redegjør for hvorledes det årlige honoraret styremedlemmene mottar fra andelseierne blir fordelt mellom styreleder, øvrige styremedlemmer og varamedlemmer. Det vil si hva de spesifikke og konkrete kronebeløpene er. Det er tilstrekkelig at det blir oppgitt ett beløp til styreleder, ett samlet beløp til øvrige styremedlemmer som de har på deling, og ett samlet beløp til varamedlemmene som de har på deling.

Se vedlegg.

Styrets innstilling
Det er ikke vanlig å komme med informasjon om fordeling av styrehonorar, da dette er et indre anliggende i styret. Dette blir vedtatt i et styremøte etter vurdering av innsats og arbeidsoppgaver i styret. Det som

generalforsamlingen vedtar, er det samlede honoraret. Når man har en intern styreleder, er det mest vanlig at vedkommende er med på denne fordelingen. En ekstern er ikke med på denne fordelingen. Hva som er riktig nivå på honoraret, bestemmes av GF. Men arbeidsoppgavene for et styre er som regel ikke godt betalt i forhold til tiden som medgår til styrearbeid. Styret foreslår derfor at dette avvises.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret redegjør for hvorledes det årlige honoraret styremedlemmene mottar fra andelseierne blir fordelt mellom styreleder, øvrige styremedlemmer og varamedlemmer. Det vil si hva de spesifikke og konkrete kronebeløpene er. Det er tilstrekkelig at det blir oppgitt ett beløp til styreleder, ett samlet beløp til øvrige styremedlemmer som disse har på deling, og ett samlet beløp til varamedlemmene som disse har på deling.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **52**
Antall stemmer mot vedtaket: **40**
Antall blanke stemmer: **53**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Digital avstemming

Fremmet av: Johnny Smerkerud

Styret redegjør for hvorledes de digitale avstemningene, de avgitte stemmetallene og fordelingen av disse blir kontrollert.

Se vedlegg

Styrets innstilling
I år kommer vi til å gjennomføre et hybridmøte. Det betyr at vi gjennomfører en fysisk gjennomgang av årsmøtet før man etterpå stemmer digitalt. Det vil også være mulig å levere fysiske papirstemmer, som så blir lagt til stemmegrunnlaget. For å kunne stemme digitalt, er man nødt til å identifisere seg digitalt. Enten med bankID eller Vipps. Dette går da inn i OBOS´ løsning og blir talt opp. Papirstemmer blir lagt inn etter at GF er over. Disse blir lagt inn i henhold til andelsnummeret. Papirstemmen blir også kopiert og lagt ved i stemmemodulen. Hvis det fra før er levert inn digital stemme, blir papirstemmen avvist. Dette er forklart i innstillingen, og derfor bør dette avvises.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret redegjør for hvorledes de digitale avstemningene, de avgitte stemmetallene og fordelingen av disse blir kontrollert.
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **69**
Antall blanke stemmer: **43**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Anmodning om at styremedlem trekker seg

Fremmet av: Johnny Smerkerud

Sissel Sanders, som med unntak av ett år har sittet sammenhengende i styret i Bølerskogen Borettslag II i nærmere et kvart århundre, bør vike plassen for en ny, motivert og engasjert beboer som kan gå inn med friske

krefter.

Se vedlegg

Styrets innstilling
Sissel Sanders er på valg, derfor kan hun ikke trekke seg.

> **Forslag til vedtak:**
> Sissel Sanders, som med unntak av ett år har sittet sammenhengende i styret i Bølerskogen Borettslag II i nærmere et kvart århundre, bør vike plassen for en ny, motivert og engasjert beboer som kan gå inn med friske krefter.
>
> ✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **77**
Antall blanke stemmer: **50**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Mistillitsforslag styret

Fremmet av: Anni John Thaliath

Jeg, Anni John Thaliath, stiller med dette mistillitsforslag til følgende styremedlemmer: Øyvind Lorentz Stabel, Anne Marie Røe, Janniche Hillestad Huuse og Sissel Sanders.

Saken begynte da jeg kontaktet styret for å få hjelp med støy i april 2023. Fra da har jeg opplevd oppførsel fra styret jeg vil betegne som trakasserende og truende. Jeg har e-poster fra bydelsoverlegen som bekrefter at styret gikk til bydelsoverlegen og hevdet at jeg hører lyder som ikke er. Dette til tross for at jeg på det tidspunktet hadde lagt frem dokumentasjon fra en nabo, samt tidligere beboer i min leilighet. Sistnevnte opplevde samme støyproblem som meg. Nå foreligger det dokumentasjon fra 3 naboer (hvorav en fraflyttet), samt tidligere beboer i min leilighet, men styret forholder seg ikke til dokumentasjonen. Støyen er fremdeles vedvarende.

I dette mistillitsforslaget har jeg først og fremst konsentrert meg om deres egne vedtak. Nedenfor følger en nummerert liste over enkelte av deres handlinger, og dokumentasjon på dette.

Merk at dokumentasjonen er sensurert med "X" for å ivareta andres personvern, men jeg har ikke taushetsplikt og enkelte dokumenter kan oversendes i sin helhet ved å kontakte meg direkte.

1. Gjenopptatt en bruksoverlatingssak og framsatt krav om at min mor må dokumentere at vi har en familierelasjon i forbindelse med at jeg skal bli andelseier av leiligheten.

2. Nektet meg å bli andelseier på usaklig grunnlag.

3. Sendt meg et salgspålegg. Dette ble sendt meg 30.08.2024. De beskylder meg for å ha tatt leiligheten ulovlig i bruk, og krever at jeg må slutte å klage på støy.

Se vedlegg til saken for dokumentasjon

Styrets innstilling
Styret har tatt saken på største alvor og behandlet dette i tråd med god skikk og retningslinjer.

Styret ser på forslaget om mistillit som uberettiget, men respekterer forslagsstiller og legger det frem for GF for en beslutning.

Styret stiller seg også undrende til at ny styreleder som ikke har vært involvert i saken involveres, da vedkommende kom inn etter nevnte forhold fant sted. Dette understøtter styrets standpunkt om at dette er et uberettiget mistillitsforslag.

Styrets innstilling i saken er at saken nedstemmes, da vi ser på faktum at brorparten av styret skal fratre, vil være direkte uansvarlig med tanke på et par nylig påbegynte større prosjekter, som er ledet av vår eksterne styreleder med bred erfaring fra andre større borettslag. Flere av oss andre har også lang styreerfaring både fra vårt borettslag og andre steder. Forslagsstiller har heller ikke foreslått noen nye kandidater fra sin side.

> **Forslag til vedtak:**
> Styremedlemmene må trekke seg, og nye kandidater må finnes til ekstraordinært årsmøte holdt ved snarlig senere anledning. Nåværende styre vil sitte og fungere frem til nytt møte er avholdt.
>
> ✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **4**
Antall stemmer mot vedtaket: **86**
Antall blanke stemmer: **55**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Thomas Marthinsen (87 stemmer)
Marit Wikheim Sverdrup (67 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Thomas Marthinsen
Marit Wikheim Sverdrup

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Sissel Sanders (59 stemmer)
Sunniva Naomi Ulstrup (82 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sissel Sanders
Sunniva Naomi Ulstrup

Øyvind Iorentz Stabel/s/
Møteleder

Lotte-Marie Oustorp/s/
Protokollvitne

*Protokollvitne Inga-Lise Nordlys hadde ikke muligheten til å signere til tross for at vedkommende ble stemt inn.

HUSORDENSREGLER FOR BØLERSKOGEN BORETTSLAG II

1. Formål

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

2. Andelseiers meldeplikt om skade, feil eller mangler

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

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

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

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

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

4. Andelseiers ansvar for inventar i leilighet

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

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

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

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

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

7. Bruk av balkong m.v

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Ansvar for at trapper og kjellerganger ikke tilsøles

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

12. Framleie av leilighet/bruksoverlating

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

13. Bruk av borettslagets uteområder

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

Planter og trær på borettslagets område må behandles med forsiktighet.

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

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

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

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

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

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

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

Sist endret ved generalforsamlingen 16. mai 2024

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor
Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett
Forkjøpsrett gjelder ikke i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslagsloven

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

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

Utmarkveien 11

Nabolaget Haraløkka/Bølerskogen - vurdert av 131 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Bøler skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	4 min 0.3 km	
Nøklevann skole (1-7 kl.) 327 elever, 19 klasser	8 min 0.6 km	
Østmarka skole (1-10 kl.) 83 elever, 7 klasser	20 min 1.5 km	
Rustad skole (1-7 kl.) 454 elever, 24 klasser	26 min 1.9 km	
Skullerud skole (8-10 kl.) 348 elever, 33 klasser	20 min 1.4 km	
Ulsrud videregående skole 624 elever	10 min 0.8 km	
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	9 min 4 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Bøler T Linje NC2, 3N, FB10, 58, 76, 79	7 min 0.5 km	
Bøler Linje 3	8 min 0.6 km	
Bryn stasjon Linje L1	8 min 4.2 km	
Kastellet Linje 13, 19	11 min 4.8 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 9.1 km	

BARNEHAGER

Utmarkveien barnehage (1-5 år) 89 barn	3 min 0.2 km	
Bøler Sentrum barnehage (1-5 år) 46 barn	7 min 0.5 km	
Mikaelgården Steinerbarnehage (1-5... 54 barn	8 min 0.6 km	

DAGLIGVARE

Rema 1000 Bøler	5 min
Coop Mega Bøler	6 min

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

VARER/TJENESTER

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

SPORT

Bøler skole	4 min
Nøklevann brl. ballplass	6 min
EVO Bøler Senter	7 min
Mudo Ulsrud	20 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

—

Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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

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:
Utmarkveien 11, 0689 Oslo
Gnr. 164, Bnr. 21, andelsnr. 168 i BØLERSKOGEN BORETTSLAG 2 A/L, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
27260110

Meglerforetak: Privatmegleren Atrium

Saksbehandler: Joachim Corneliussen Nilsen

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

E-post: jcn@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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