PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

BØLERSKRENTEN 27

Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklærings

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart

Informasjon fra forretningsfører

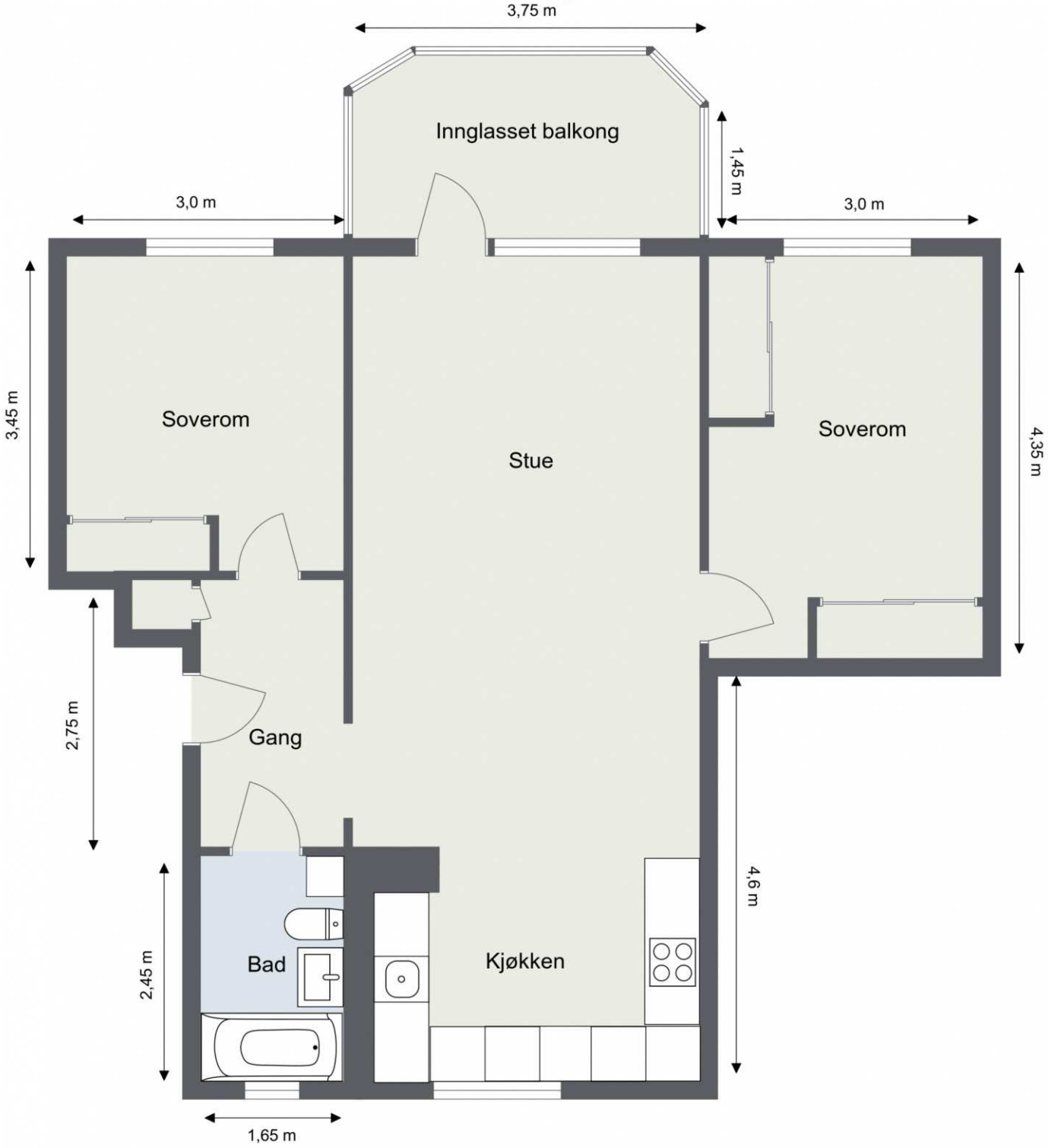
Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Bølerskrenten 27

3. Etasje



Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra leiligheten.
Målene er avrundet.
AARDALTAKST AS

Leilighet 3 etasje.
Bølerskrenten 27
0691 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Gunnar Aardal
Dato: 03/05/2025

Høyenhallveien 5e
Oslo 0667
41546966
gunnar@aardaltakst.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:163, Bnr: 16
Hjemmelshaver:	Rune Steen Tomtum.
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	128
Byggeår:	1957
Tomt:	35.672 m²
Kommune:	301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Rune Steen Tomtum.
Befaringsdato:	14.03.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2.
Vann:	Offentlig.
Avløp:	Offentlig.
Adkomst:	Offentlig.

OM TOMTEN:

Fellesarealer med gressplener, sittegrupper, grillplass og lekeapparater.
Gåavstand til marka, butikker og kollektiv transport.

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk over 4 etasjer i tillegg til kjeller.
Støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn eller komprimerte faste masser.
Grunnmur med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/ mur.
Trapper og reposer i betong med terrazzo og malte vegger i felles oppgang.
Fasader forblendet med teglstein. Utfyllende bindingsverk med liggende kledning på balkong.
Saltak i trekonstruksjoner med lav takvinkel, tekket med shingel/papp.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten har eldre bad som bør påberegnes oppgradert.
Utover dette fremstår leiligheten velholdt og med normal bruksslitasje ihht alder.
For nærmere informasjon, les videre i rapporten.

ANNET:
Oppvarming: fjernvarme via radiatorer og varmekabler med termostat, samt vannbåren varme fra radiator i badegulvet.
Lagring: kjellerbod.
Parkering: biloppstillingsplasser etter venteliste.
Røykvarslere og brannslukningsapparat.
Dørcalling.

DOKUMENTKONTROLL:
Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgaven.
Ved eventuell avhending av eiendommen, gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.
Ferdigattester og original tegning.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: fliser på badet og over kjøkkenbenkene. Øvrige overflater av slette, malte betongvegger.
Skyvedørsgarderobe på begge soverommene.
Tak: malt og tapetsert nedsenket plate himlingstrie med innfelt lys på badet.
Malt panel av tre med innfelt lys i gangen. Øverige overflater av slette, malte betonghimlinger.
Gulv: fliser på badet og i gangen.
Øvrige overflater av laminatgulv.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I regi av eier:
2022 - oppgradering av sikringsskap.
2021 - nytt kjøkken, nye gulv og overmalt store deler av vegg og tak overflatene i leiligheten.

FELLESKOSTNADER:
Se salgsoppgaven.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
3 etasje	68		10		68	0
Kjellerbod		4				
SUM BYGNING	68	4	10		68	0
SUM BRA	82					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang, bad, stue med åpent kjøkken og 2 stk soverom.

BRA-e:

Kjellerbod.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingene er utført med laser ihht.NS 3940: 2023.
Leiligheten disponerer bod i kjelleretasjen.
Vedtekter er ikke innhentet og kontrollert.
BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA-e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som f.eks privat frittstående garasjer og eller boder.
BRA-b:
Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet enheten.
Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal(yttervegg) legges til arealet.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:
Felles sykkelrom i kjelleretasjen.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Leiligheten er befart i dagslys med god tilgang til vurderte bygningsdeler.
Det er ikke flyttet på møbler og inventar.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Pernille Sandin.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Gunnar Aardal

Takstmann og Byggmester

03/05/2025

Gunnar Aardal

Gunnar Aardal

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Heldekkende servant med 1- greps blandebatteri og skuffe innredning.
Speil med integrert lys.
Fritthengt overskap.
Badekaret er skjermet med sky bar glassvegg.
Dusj sett med 2- greps blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.

Merknader: Badet er fra ukjent år og bør påberegnes oppgradert innen rimelig tid.
Det er registrert hullyd på enkelte fliser.
Det er ikke registrert risser i fuger eller løse fliser som følge av dette.
Vindu av tre i våtsone er ingen heldig løsning og bør fuktsikres.
Enkelte hull etter tidligere oppheng og sprekker i fliser.
Keramiske fliser har en antatt levetid på 10-30 år avhengig av vedlikehold.



TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Overmalte fliser på 200 mm x 200 mm som er lagt diagonalt.
Frittstående badekar. Front med horisontale spiler av tre.

Merknader: Det er registrert hullyd under enkelte fliser.
Ikke kontrollert under vaskemaskinen og badekaret.
Vanskelig å oppdage sprekker mm pga overmalte fliser.
Ikke mulig å kontrollere fallet fullstendig under badekaret.
Keramiske fliser har en antatt levetid på 10-30 år, avhengig av vedlikehold.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent år.

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.





©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Støpejerns sluk av ukjent alder.
Antatt benyttet smøre membran.

Merknader: Det er ikke mulig å kontrollere membran fullstendig uten å demontere fliser.
Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.
Det er ikke boret hull, da tilstøtende vegger er av betong/mur.
Det er fuktkontrollert på overflatene i og rundt badet, uten å finne forhøyede verdier.
Membran har en antatt levetid på 20 år.
Støpejernssluk har en anbefalt brukstid på 50 år.
Ihht forskrift til avhendingsloven, gis det automatsik Tg 2ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ukjent år.

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

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

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

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

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



IKEA kjøkken med benke og overskap.
Slette fronter og dempe funksjoner.
Laminerte benkeplater og integrerte hvitevarer.
Stål vask med 1- greps blandebatteri og avrennings plate.
Ventilator med kullfilter.
Det er installert automatisk lekkasjestopper til oppvaskmaskinen og komfyrvakt til platetoppen iht dagens forskrifter.

Merknader: Innredningen fremstår uten merkbare skader eller slitasje under befaringen.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Dører av formpresset tre med profilerte fronter.
Etasjeskille: det er foretatt stikkmål med laser etter ujevnheter og funnet avvik oppimot 5 mm.
Høyder i leiligheten: bad - 2.20 m.
gang - 2.33 m.
stue/kjøkken - 2.48 m.
soverom - 2.50 m.

Merknader: Dørene er funksjonstestet tilfredsstillende.
Overflatene fremstår med normal bruksslitasje iht alder.
Eldre radiatorer i stue og et av soverommene.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Fastkarmsvindu og balkongdør med åpningsbart vindu av tre med 3- lag glass i stuen. Datostemplet 1985.
Øvrige rom:
Vertikalhengslede vinduer av tre med utvendige alubeslag. 2- lag pressglass og datostemplet 2018.
Ytterdør av tre med malte, profilerte fronter.
Kikkehull og sikkerhetslås.
Brann og lydisolerende egenskaper; B 30 - db 35. Ukjent alder.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Dører og vinduer er funksjonstestet tilfredsstillende.
Det er ikke registrert punktering, men dette kan likevel ikke utelukkes.
Vindu over balkongdøren lot seg ikke åpne under befaringen.
Vinduer og dører av tre har en antatt levetid på henholdsvis 20-60 og 20-40 år.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

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

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Innglasset balkong på 8 m² innvendig areal.
Utdraget betong og stål konstruksjon.
Fliser på gulvet, samt struktur pusset og malt betong himling.
Fastmontert sittebenker.
Rekkverkshøyden er målt til 1.0 meter iht dagens forskrifter.
Dobbel stikkontakt på veggen.

Merknader: Det er målt 9.8 m² inkl vegg mot stue og 8.0 m² utvendig på balkongen.
Balkongen er utover dette kun visuelt kontrollert.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent år.

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.



Synlige vannledninger og avløpsrør av henholdsvis kobber og plast.
Stoppekran i benkeskap på kjøkkenet. Se bilde over.

Merknader: Hovedstoppekranen antas å være i boligblokkens kjelleretasje. Ikke besiktiget.
Vannrør av kobber og avløpsrør av støpejern har en anbefalt brukstid på 50 år.
Ihht forskrift til avhendingsloven, gis det automatisk Tg2 ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Rørføringer og tilstand på vanninstallasjoner kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og innkassinger.
Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av vvs anlegget, utført av en autorisert rørlegger.

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Felles beredere for boligblokken antas å være i kjelleretasjen.
Ikke besiktiget.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår.

Det var sist inspisert i ukjent år.

Det var rengjort i ukjent år.

Anlegget ble sist fornyet i ukjent år.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon i leiligheten med friskluftstilførsel via veggventiler òg lufteventiler på vinduene.
Oppdriftsventilasjon på badet og ventilator med kullfilter på kjøkkenet.

Merknader: Ingen tilluftsspalte under badedøren eller veggventiler stue.
Dette anbefales etablert.
Ventilasjonen i leiligheten tilfredsstiller ikke dagens krav og forskrifter ihht avtrekk på kjøkken og bad.
Det gjøres oppmerksom på at enkelte borettslag ikke tillater avtrekk i felles kanaler.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år.

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent år.

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang, rett utenfor leiligheten.
Hovedsikring på 40 ampere og 5 stk kurser.
Jordfeilvarsler er montert på veggen i leilighetens gang.

Merknader: Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Det er fremlagt dokumentasjon på elektrisk oppgradering i leiligheten. Gjelder skifte av innmat i sikringsskapet og i forbindelse med oppgradering av kjøkkenet. Datert henholdsvis 28.02.22 og 30.08.21.
Det anbefales el- kontroll utført av autorisert elektriker minst hvert 5 år.
Elektromateriell har en antatt levetid på 20-30 år.
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.
Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.



©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Hull og sprekker i fliser. Flisene har passert over halvparten av antatt levetid.
1.1.2	Bad Overflate gulv
	Flisene har passert over halvparten av antatt levetid.
1.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Membran og sluk antas å ha passert anbefalt brukstid. Ingen synlige mansjetter i rørgjennomføringer. Manglende dokumentasjon.
4.1	Vinduer og ytterdører
	Tg 2 vurderes på vindu og balkongdør i stuen, da de har passert over halvparten av antatt levetid.
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Manglende dokumentasjon. Vannrør av kobber og avløpsrør av støpejern har passert over halvparten av anbefalt brukstid.
6.3	Ventilasjon
	Ikke tilstrekkelig avtrekk på kjøkken og bad ihht dagens forskrifter. Manglende tilluftsspalte under badedøren.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première

Oppdragsnr.
183250058

Selger 1 navn
Rune Steen Tomtum

Gateadresse
Bølerskrenten 27

Poststed	Postnr
OSLO	0691

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250058

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Arbeid innstalert av montør Erik Wear

Arbeid utført av: Kåre Hagen

Filer

Faktura-30451 (1).pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I garasje

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250058

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Dokumenter

Faktura m giro_5821_Ekeberg Varme & Sanitær AS (1).PDF

Document reference: 183250058

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 183250058

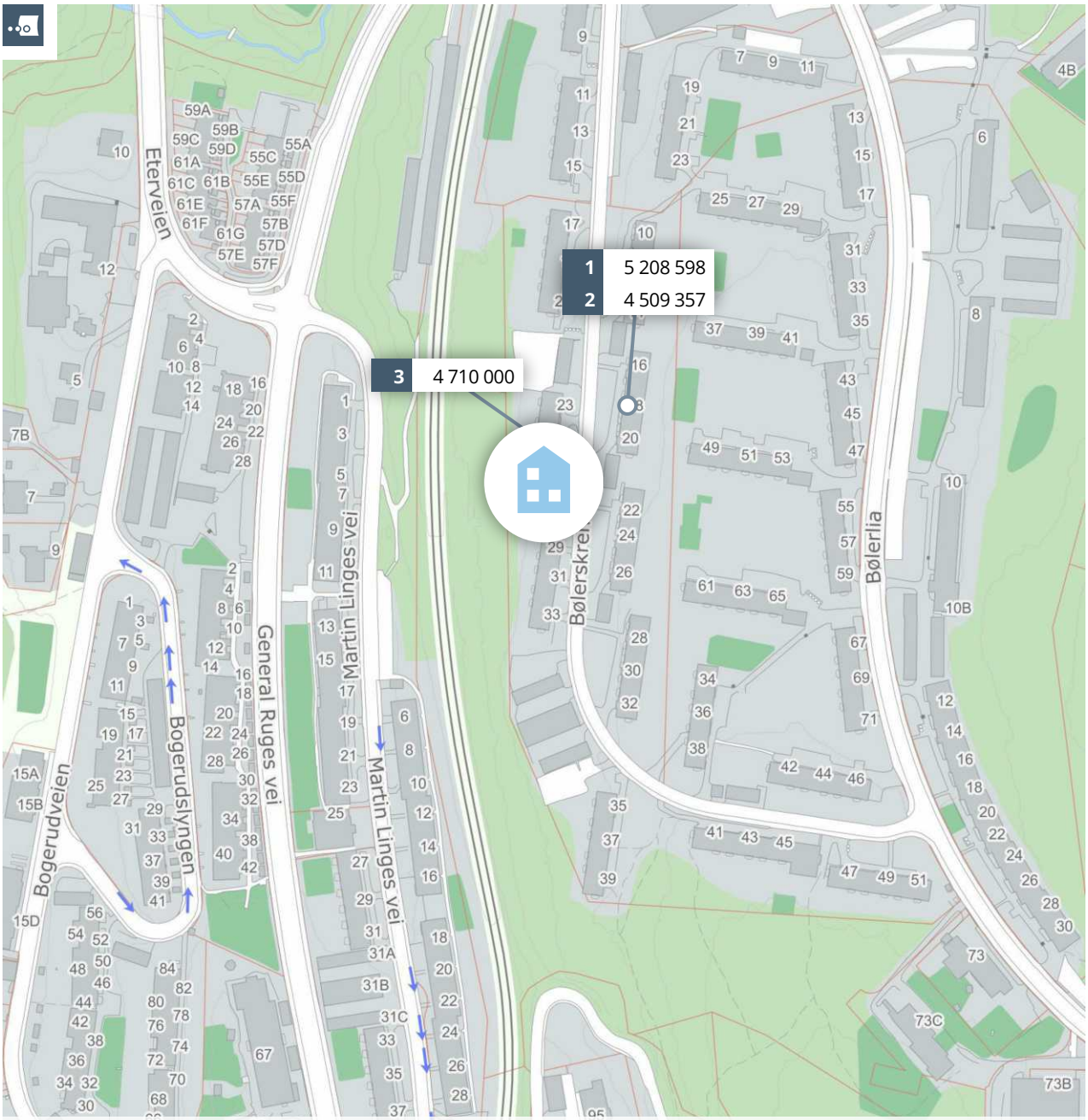
E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rune Steen Tomtum	a1b61cfaf6deee67a45178dc a94699d36c2c6239	03.05.2025 10:50:17 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 183250058

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer



Meglers verdivurdering

BØLERSKRENTEN 27

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 16.05.2025

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: Marius Semmerud Berg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bølerskrenten 27, 0691 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1957

GNR 163 BNR 16 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BØLERLIA

Verdivurdert til

4 590 000

58 598	4 648 598	68 362
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	68 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1957

Fellesutgifter	4 956
Formue	5 327
Soverom	2
Etasje	3
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bølerskrenten 18 69 m²	1959	3. etg	2 sov	03.03.2025	4 690 000	**5 150 000**	58 598	5 208 598	**75 487**
2	Bølerskrenten 18 69 m²	1955	4. etg	2 sov	18.11.2024	4 590 000	**4 450 000**	59 357	4 509 357	**65 353**
3	Bølerskrenten 25 68 m²	1963	2. etg	2 sov	15.07.2024	4 450 000	**4 650 000**	60 000	4 710 000	**69 265**

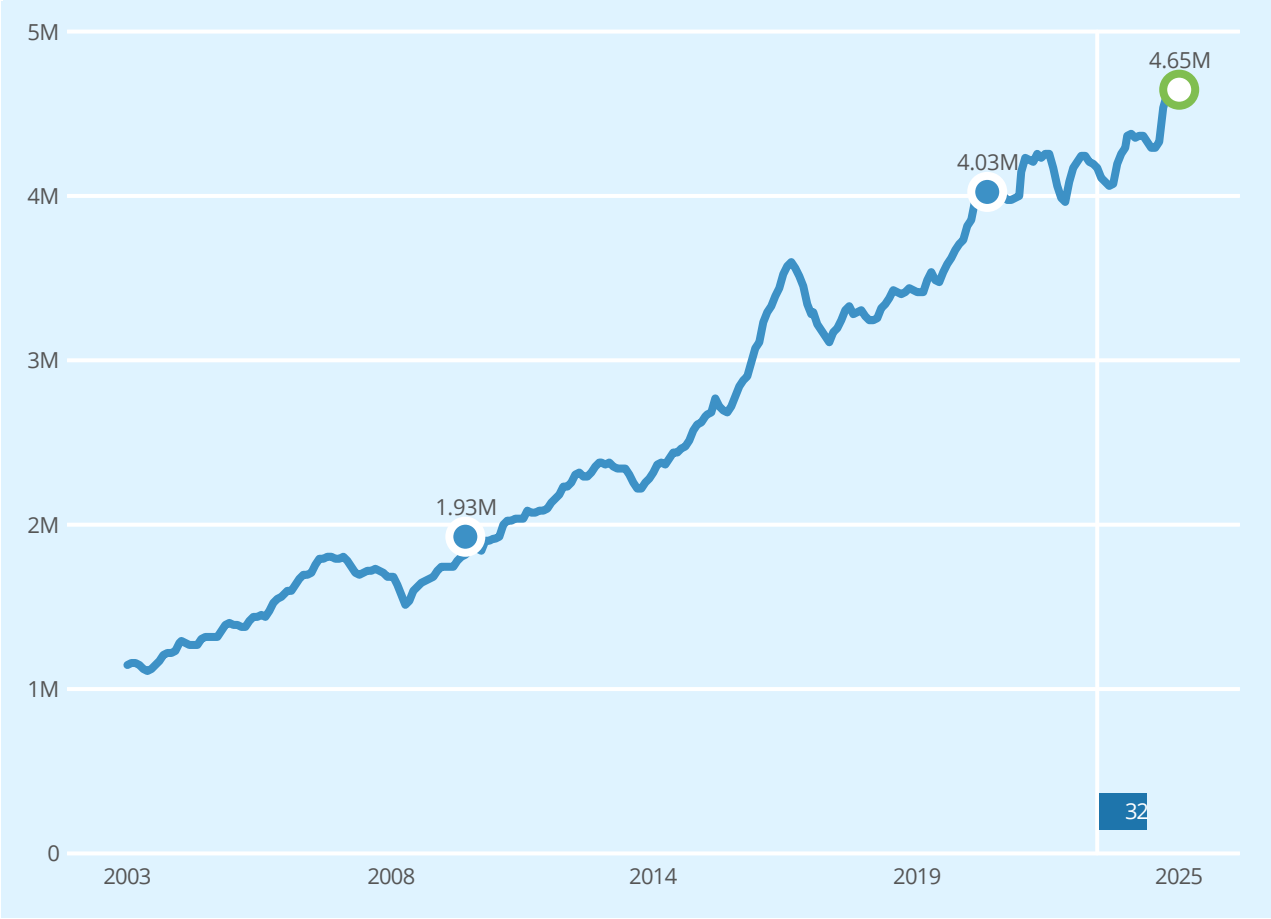
Lys og pen 3-roms med vestvendt, innglasset balkong og flott utsikt. Fyring/v.vann inkl. Mulighet for kjøp av garasje.

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 Garasje, anneks
2
3
4 Blokk
5 Blokk
6 Blokk
7 Blokk
+25 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
12.04.2021	19.04.2021	07.07.2021	3 700 000	3 960 000	68 435	4 028 435	
12.03.2010	22.03.2010	23.06.2010	1 750 000	1 860 000	65 500	1 925 500	
19.10.2005	19.10.2005		-	1 460 000	0	1 460 000	33

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

Leiligheter til salgs i BØLERLIA grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

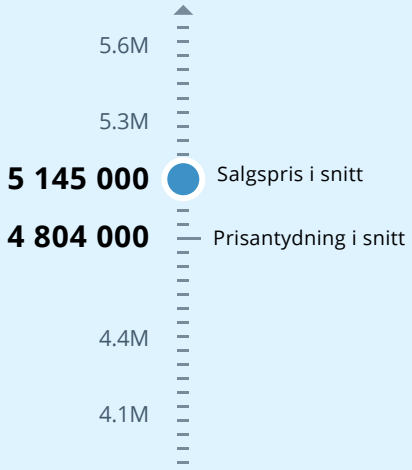


Annonsene har i snitt ligget ute i

28
dager

Leiligheter solgt i BØLERLIA grunnkrets siste 3 mnd

24
leiligheter solgt

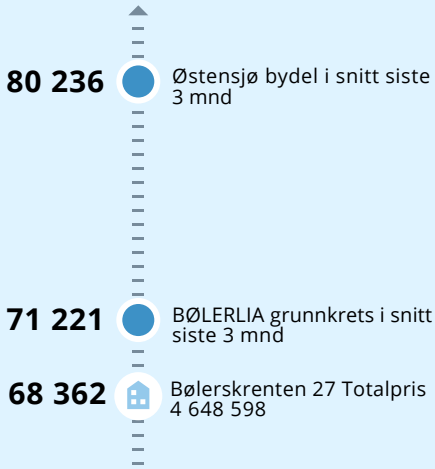


Solgt i snitt i løpet av

9
dager

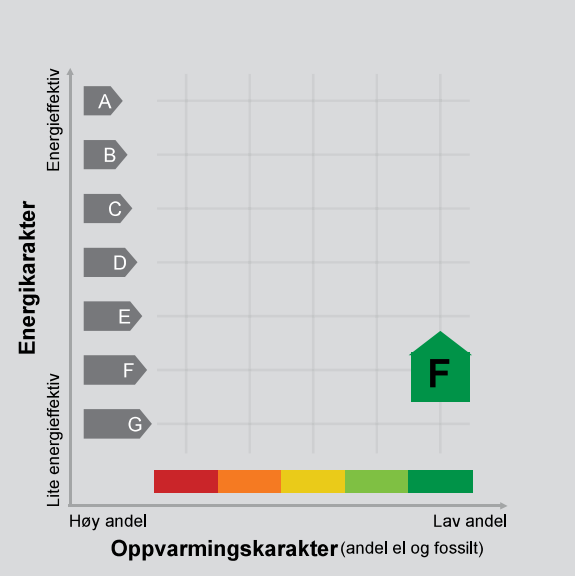
for 7.3% over prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Bølerskrenten 27
Postnummer	0691
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	163
Bruksnummer	16
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80408579
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-119079
Dato	13.05.2025



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.

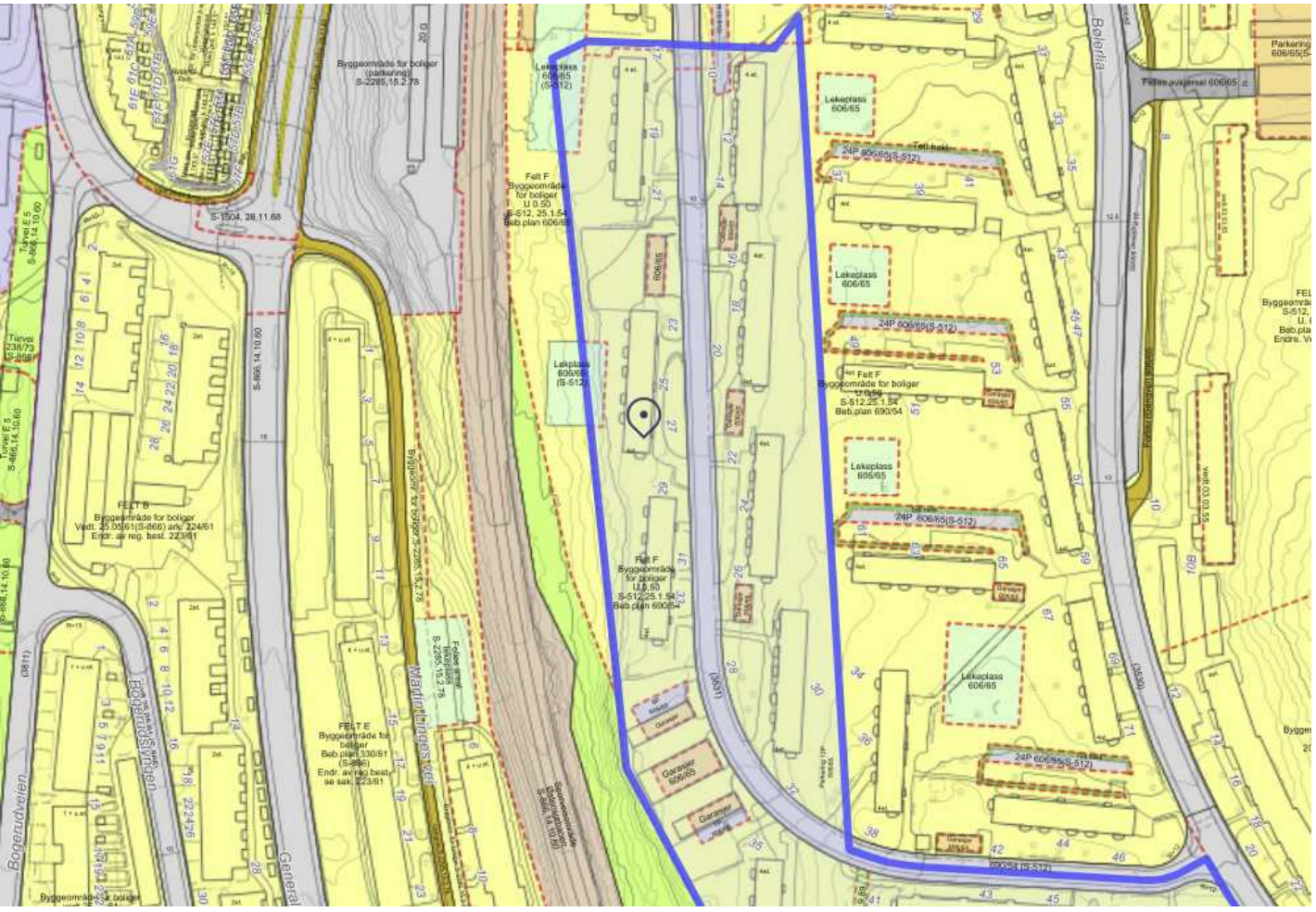
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer 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.


Byggeområde for boliger (parkering) S-2285,15.2.78
Lekeplass 606/65 (S-512)
Felt F Byggeområde for boliger U 0.50 S-512, 25.1.54 Beb.plan 606/65
S-1504, 28.11.68
Turvei E.6 S-866,14.10.60
Turvei 238/73 S-866
FELT B Byggeområde for boliger Vedt. 25.05/61(S-866) arki. 224/61 Endr. av reg. best. 223/61
Bogerudveien
Bogerudsletten
Generalsveien
Marutlegaten
FELT E Byggeområde for boliger Beb.plan 330/61 (S-866) Endr. av reg.best. se sak. 223/61
Felles gang/sykkelsti S-2285,15.2.78
Garasjer 606/65
Bølerlia
Lekeplass 606/65
24P 606/65(S-512)
Felt F Byggeområde for boliger U 0.50 S-512,25.1.54 Beb.plan 690/54
Felles avkjørsel 606/65
Parkering 606/65(S-512)
Felt F Byggeområde for boliger U 0.50 S-512,25.1.54 Beb.plan 606/65
Felt F Byggeområde for boliger U 0.50 S-512,25.1.54 Beb.plan 690/54
Lekeplass 606/65
24P 606/65(S-512)
Lekeplass 606/65
24P 606/65(S-512)
606/65 (S-512)
Byggeområde for boliger

Boligopplysninger:

Skrenten Borettslag		V³ r ref.:	101/46	Fnjdselsdato eier:	25.08.1986
Bnjlerskrenten 27		Type:	Borettslag tilknyttet		
0691 OSLO		Eiere:	Rune Steen Tomtum		
Organisasjonsnr:	948 675 625	Andelsnr:	128		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 4 941

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag fellesl³ n	177
	Felleskostnader	4 353
	Renter fellesl³ n	273
Objekt:	TRAPPEVASK, 101/46 (116 - 46)	138

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilk³ rene er ³ pent tilgjengelig p³ deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som fnjlge av at en andelseier unnlater ³ betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra fnjrstkommende ³ rsskifte. Merk at dersom borettslaget har l³ n med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp fnjr l³ net er nedbetalt.

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ nekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjnper og selger gjnjr opp seg imellom for oppgjnjrsm³ neden

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.05.2025	Tot. utg. i kr.:	4 956	
Felleskostnader:	Avdrag fellesl³ n			192
	Felleskostnader			4 353
	Renter fellesl³ n			273
Objekt:	TRAPPEVASK, 101/46 (116 - 46)			138

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n):	58 598	Gjeld siste ³ rsoppg.:	58 784
Klient ajourf. l³ n:	14 106 407	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	14 150 429

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 16369729733, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 29.04.2025: 5.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 59

Saldo per 29.04.2025: 14 106 407

Andel av saldo: 58 599

Neste termin/avdrag: 30.06.2025 (siste termin 31.12.2039)

Flytende rente

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Ut i fra dagens l³ nebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2025 utgjnre ca kr 215,00 per m³ ned for denne boligen

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Tone Scott
Adresse:	Bnjlerskrenten 31
Postnr/-sted:	0691 OSLO
Telefon:	Mob.: 95249873
E-post:	skrent1@online.no

5: Restanse felleskostnader pr. 29.04.2025

Utest³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0

Boligopplysninger:

Skrenten Borettslag	V³ r ref.:	101/46	Fnjdselsdato eier: 25.08.1986
Bnjlerskrenten 27	Type:	Borettslag tilknyttet	
0691 OSLO	Eiere:	Rune Steen Tomtum	
Organisasjonsnr: 948 675 625			

5: Restanse felleskostnader pr. 29.04.2025

Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spnjrsm³ l om utest³ ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ f³ oppgitt riktig utest³ ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	58 784	Andre inntekter:	325
Annen formue:	5 327	Utgifter:	3 795		

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

7: P³ lydende

P³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	5 400
Andelsnr:	128	Partialobligasjonsnr:	128

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r:	1955		
G³ rds/bruksnr:	163/16		
Bygningstype:	LB		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	36672

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP615791

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0302

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Sentralvarme
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()		
Systeml³ s:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	J a	Oppr. antall rom:	3
Livslnjp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, ˙		
	2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Parkering: P-plass med venteliste.

Dyrehold: M³ godkjennes av styret.

Borettslaget har Bevar / Vedlikeholdsplan gjennom Usbl

Selskapstype: Borettslag tilknyttet

Ved innflytting til borettslaget vil styret fakturere beboer med kr 600,- til navneskilt p³ postkasse og ringeklokke.

Oppvarming: Sentralfyring. Husleie er inkl. fyring og v.v.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Boligen vil fnjrst kunne bli registrert p³ kjnjper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 í 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Boligopplysninger:

Skrenten Borettslag	V³ r ref.:	101/46	Fnjdselsdato eier:	25.08.1986
Bnjlerskrenten 27	Type:	Borettslag tilknyttet		
0691 OSLO	Eiere:	Rune Steen Tomtum		
Organisasjonsnr: 948 675 625				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Skrenten Borettslag

Tid og sted: Torsdag 25.04.2024 kl. 18:00 - Bøler samfunnshus

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Dialog mellom styret i Skrenten Brl og BioBrensel

5.2 Oppussing av kjelleretasjen

5.3 Bonabo

5.4 Endring av vedtekter og husordensregler

6 Valg

6.1 Valg av leder for 2 år

6.2 Valg av ett styremedlem for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret for 1 år

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

6.5 Valg av valgkomite

6.6 Valg av representant til Bøler Fyrhus

7 Årsregnskap Bøler Fyrhus 2023

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 400.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Dialog mellom styret i Skrenten Brl og BioBrensel

Forslag fra Oceania Abrahamsrud og Sissel Karlsen

1a. Tankbil med knott til fyrhuset

Plassering når den fyller på knott til fyrhuset kan og har hindret nødetat og søppeltømming inn til blokk 11

Styrets innstilling: Tankbilsjåfør er alltid tilstede og skal flytte seg på kort varsel ved nødutrykning. Styret er ikke kjent med tilbakemelding vedrørende søppeltømming ved blokk 11.

1b. Parkering forbudt utenfor blokk 11 overholdes ikke.

Ser imidlertid at betongblokker har erstattet trebukker et par steder i BS.

Hva sier Oslo kommune?

Styrets innstilling: Styret har ikke fått noen tilbakemelding vedrørende betongblokk fra Oslo kommune.

1c. Tankbil med knott kommer ikke frem/kjører seg fast ved f.eks. store snømengder.

Her bidro beboer ved et par anledninger til at dette ble løst.

Skal man bidra eller holde seg helt passiv når sjåfør strever??

Styrets innstilling: Dette er sjåførens og BioEnergy sitt ansvar.

1d. Hvis beboer bidrar:

hvem og hvordan dekkes event. kostnader f.eks oppringning til Statens Veivesen.

Styrets innstilling: Styret dekker ikke kostnader for dette. Her må eventuelt BioEnergy kontaktes.

Forslag til vedtak: Forslagene avvises

5.2 Oppussing av kjelleretasjen

Forslag fra Oceania Abrahamsrud og Sissel Karlsen:

Foreligger det planer om oppussing av kjelleretasjen samt sluttføring av flislegging langs kanter i alle oppganger?

Forslag til vedtak: Oppussing av kjelleretasjen avvises. Flislegging pågår.

Styrets innstilling: Økonomien i borettslaget tilsier ingen prioritering av oppussing av kjelleretasjen.

5.3 Bonabo

Forslag fra Oceania Abrahamsrud og Sissel Karlsen:

Styret bør ta i bruk USBLs digitale plattform hvor informasjon gis. I 2024 bør det være en form for digitalt informasjon sted hvor styret melder i fra om endringer som angår oss alle f.eks når sikring i fyrhuset går (ons.17.01.2024), vaktmestertjenester, betaling i vaskeriet osv.osv.

Forslag til vedtak: Forslaget avvises

Styrets innstilling: Bonabo er vurdert, og styret ser ikke fordelen av dette pr. i dag. Vi er i videre dialog med USBL, og vurderer fortløpende.

5.4 Endring av vedtekter og husordensregler

Forslag fra styret:

Styret ønsker at følgende tekst tas inn i vedtektene under pkt 5-1, nytt punkt (9) og husordensreglene:

"Ved bruk av borettslagets forsikring skal andelseier fremlegge dokumentasjon av utførte arbeider, av autoriserte håndverkere. Dette uavhengig av hvem som belastes egenandelen."

Forslag til vedtak: Forslag til endringer vedtas

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Tone Scott
Nestleder, Øivind Magnussen
Styremedlem, Jorun Tronsrud
Styremedlem, Alison Aaser
Styremedlem, Muhammad Waqas Javed
Varamedlem 1. vara, Cathrin Degland
Varamedlem uten tilgang til Portal, Håkon Bakken Skarshaug

6.1 Valg av leder for 2 år

6.2 Valg av ett styremedlem for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret for 1 år

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

6.5 Valg av valgkomite

6.6 Valg av representant til Bøler Fyrhus

7. Årsregnskap Bøler Fyrhus 2023

Forslag til vedtak: Tas til orientering

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foreg³ ende ³ rsregnskap	2 020 170	1 865 453
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-187 713	1 259 831
Tilbakefŋring av avskrivning	21 497	18 197
Kjŋp / salg anleggsmidler	-50 000	-99 000
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-568 981	-677 982
Endringer i andre langsiktige poster	246 989	-346 329
B. ¡ rets endring disponible midler	-538 208	154 717
C. Disponible midler	1 481 962	2 020 170
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omlŋpsmidler	1 983 428	2 597 479
Kortsiktig gjeld	-501 466	-577 309
C. Disponible midler	1 481 962	2 020 170

Borettslagets disponible midler er de ŋkonomiske midlene som borettslaget har til r³ dighet.
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Skrenten Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	12 654 549	11 927 197	12 519 012	13 459 214
Sum leieinntekt		12 654 549	11 927 197	12 519 012	13 459 214
Annen inntekt					
Diverse inntekt	3	150 267	160 163	35 000	35 000
Sum annen inntekt		150 267	160 163	35 000	35 000
Sum inntekt		12 804 816	12 087 360	12 554 012	13 494 214
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	56 400	52 283	52 300	56 400
Styrehonorar	4	400 000	370 800	381 553	400 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	5	21 497	18 197	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		249 199	242 665	242 000	245 000
Kostnad eiendom/lokale	6	1 089 588	1 043 246	1 254 000	965 700
Kommunale avgifter/renovasjon		2 297 970	1 940 455	2 185 000	2 677 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	7	106 119	109 057	96 000	101 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	113 671	27 090	35 001	30 002
Reparasjon og vedlikehold	9	452 622	385 029	603 000	430 000
Revisjonshonorar		15 141	14 165	14 000	14 000
Forretningsførerhonorar		298 114	289 712	299 000	308 000
Andre honorar		131 432	48 721	25 000	55 000
Kontorkostnad		15 513	18 551	16 020	18 000
TV/bredb³ nd		837 694	725 056	780 000	960 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		70 955	95 153	100 000	80 000
Kontingent og gaver		73 820	74 239	75 000	75 000
Forsikring		555 960	524 515	548 000	557 000
Eiendomsskatt		975	0	0	0
Andre kostnader		20 533	34 486	57 010	42 010
Tap	10	0	116 943	0	0
Andel av driftskostnad i sameie	2	5 483 347	4 261 914	5 000 000	5 400 000
Sum kostnad		12 290 550	10 392 276	11 762 884	12 414 112
Driftsresultat		514 266	1 695 084	791 128	1 080 102
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		46 525	13 687	0	0
Andel av renteinntekt i sameie	2	36 363	18 242	0	0
Rentekostnad		784 867	467 181	540 000	860 000
Netto finansposter		701 979	435 252	540 000	860 000
Årsresultat		-187 713	1 259 831	251 128	220 102
Overført til/fra annen egenkapital		-187 713	1 259 831	0	0
SUM OVERFØRINGER		-187 713	1 259 831	0	0

Balanse 2023 Skrenten Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	1 325 362	1 325 362
Bygninger	5	17 536 256	17 536 256
P³ kostninger	5	2 052 259	2 052 259
Garasjer	5	150 000	150 000
Andeler anleggsmiddel i sameie		1 413 696	1 660 684
Andre driftsmidler	5	142 164	113 661
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	11	200	200
Sum anleggsmidler		22 619 937	22 838 422
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		118 908	184 354
Kundefordringer		2 429	54 772
Andre kortsiktige fordringer		14 431	2 558
Forskuddsbetalte kostnader		394 269	364 614
Avsetting tap	10	-65 716	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende bank		1 519 106	1 991 182
Sum omløpsmidler		1 983 428	2 597 479
SUM EIENDELER		24 603 364	25 435 901

Balanse 2023 Skrenten Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		23 900	23 900
Sum innskutt egenkapital		23 900	23 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 070 042	8 257 755
Sum opptjent egenkapital		8 070 042	8 257 755
Sum egenkapital	12	8 093 942	8 281 655
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	14 686 556	15 255 537
Borettsinnskudd		1 321 400	1 321 400
Sum langsiktig gjeld		16 007 956	16 576 937
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		17 484	25 857
Leverandørgjeld		372 789	326 554
Påløpne renter		5 162	3 637
Annen kortsiktig gjeld		106 030	221 261
Sum kortsiktig gjeld		501 466	577 309
Sum gjeld		16 509 422	17 154 246
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 603 364	25 435 901
Pantstillelser	14	16 007 956	16 576 937

Sted:_____ Dato:_____

Tone Scott Styreleder	Øivind Magnussen Nestleder	Muhammad Waqas Javed Styremedlem
Jorun Tronsrud Styremedlem	Alison Aaser Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊre forbig³ ende.
Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³ r og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader,
mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer/tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsfŋres etter hvert som de opptjenes.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	10 666 704	10 170 376
3606 Leie vaktmesterleilighet	167 100	158 730
3609 Leie parkering	0	90 750
3618 Parkeringsleie	92 250	0
3627 Mer/mindre inntekter v/utleie	0	2 663
3650 Innkrevde felleskostn. renter	764 865	429 131
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	567 846	679 763
3690 Leieinntekter vasketillegg	395 784	395 784
Sum	12 654 549	11 927 197

Note 2 - Andeler i driftssameie

	2023	2022
6394 Netto underskudd driftssameie	5 483 347	4 261 914
8056 Andre finansinntekter i sameie	36 363	18 242
Sum	-5 446 985	-4 243 671

Borettslaget eier 40% i driftssameie Bnler fyrhus. Balansepostene og resultatpostene knyttet til driftssameie er fordelt mellom eierne iht eierprosent.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3955 Fellesvaskeri	56 160	40 124
3957 Nnkkelsalg	2 880	6 370
3990 Overfnring fra Kvartetten BRL	40 000	0
3999 Tilbakefnring tidl. avsatt til tap	51 227	113 669
Sum	150 267	160 163

Note 4 - Lnnnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	56 400	52 283
5330 Honorar tillitsvalgte fra lnnnssystemet	400 000	370 800
Sum	456 400	423 083

Personalkostnader omfatter lnnns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³rsverk sysselsatt: 0

Note 5 - Varige driftsmidler

	Tomt	Boligeiendom	Branndnrer	Gressklipper	Vaskemaskin	Renovasjonsanl
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 325 362	17 536 256	907 140	136 872	56 650	1 145 119
¡ rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
¡ rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 325 362	17 536 256	907 140	136 872	56 650	1 145 119
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	136 872	56 650	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokfnrt verdi pr.31.12:	1 325 362	17 536 256	907 140	0	0	1 145 119
Anskaffelses³r :	1959	1959	2007	2011	2011	2011
Antatt levetid i ³r :				10	5	

	Kortautomat vaskeri	Garasje	Utegriller	Gressklipper	Plog snnfreser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	172 991	150 000	57 984	99 000	0
¡ rets tilgang :	0	0	0	0	50 000
¡ rets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	172 991	150 000	57 984	99 000	50 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	172 991	0	48 320	16 500	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokfnrt verdi pr.31.12:	0	150 000	9 664	82 500	50 000
¡ rets avskrivninger :	0	0	11 597	9 900	0
Anskaffelses³r :	2014	2017	2019	2022	2023
Antatt levetid i ³r :	5		5	10	10

Borettslaget best³r av 240 andeler.
Eiendommer er oppfnrt p³ g.nr 163, b.nr 16 i Oslo kommune. Eiertomt p³ 36672 kvm.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring. Polisenr.SP615791

Note 6 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	371 870	275 581
6360 Annet renhold	340	0
6361 Fast renhold	389 850	355 446
6362 Skadedyrutryddelse	13 492	12 908
6390 Andre driftskostnader	0	4 978
6391 Snnm³king/strnjing/feiing	130 504	28 050
6392 Containerleie/tnmming	81 966	151 080
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	101 566	215 202
Sum	1 089 588	1 043 246

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6400 Leie av maskiner	86 190	94 462
6420 Leie av datautstyr	12 268	11 595
6450 Leie parkering	3 000	3 000
6490 Andre leiekostnader	4 661	0
Sum	106 119	109 057

Kto. 6400 Kostnader til leie av Kubato og leie av feiekost/klipper ³ r 2023.
Kto. 6420 Kostnader til Bevar HMS, domeneshop og drift av hjemmesiden.
Kto. 6490 Kostnader til Volte for november og desember 2023.

Note 8 - Verktŋy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktŋy og redskaper	7 875	1 304
6525 IT utstyr	19 681	1 790
6540 Inventar	6 000	0
6543 Vaskerianlegg	37 188	0
6550 LyspŊrer, lysrŋr, sikringer o.l.	12 306	1 752
6551 Nŋkler, l³ ser, navnskilt, postkasser o.l.	19 936	2 856
6552 Driftsmateriell	10 686	19 388
Sum	113 671	27 090

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	101 725	85 573
6603 Vedlikehold elektro	75 738	24 402
6608 Vedlikehold varmeanlegg	14 347	0
6610 Andre vaktmestertjenester	20 434	0
6616 Vedlikehold vaskeri	28 636	12 759
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	8 383	8 663
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	9 153
6641 Malerarbeider	96 551	145 477
6642 Snekkerarbeid	7 466	56 096
6643 Glassarbeid/Vindu	4 480	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	94 863	3 072
6648 Vedlikehold dŋrer og porter	0	39 836
Sum	452 622	385 029

Styret mener at det gjennomfŋrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 10 - Tap

Avsetning til forventet tap p³ grunnlag av de enkelte fordringene pr. 31.12.2023.

Note 11 - Aksjer og andeler

Boligselskapet har 4 andeler a kr 50 i Bŋler Samfunnshus. Andelene medfŋrer ingen spesielle forpliktelser og gir heller ikke utbytte.

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	23 900	0	23 900
Sum innskutt egenkapital	23 900	0	23 900
Opptjent egenkapital			
¡ rets resultat	8 257 755	-187 713	8 070 042
Sum opptjent egenkapital	8 257 755	-187 713	8 070 042
Sum egenkapital	8 281 655	-187 713	8 093 942

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken
L³nenummer:	83987148783
L³netype:	Annuitet
Opptaks³r:	2013
Rentesats:	6.10 %
Beregnet innfridd:	30.03.2040
Opprinnelig l³nebelnp:	21 100 000
L³nesaldo 01.01:	15 255 537
Avdrag i perioden:	568 981
L³nesaldo 31.12:	14 686 556
Saldo 5 ³r frem i tid:	11 644 693

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³n 83987148783	40	69 785	2 791 400
	160	61 009	9 761 440
	40	53 343	2 133 720

L³net er tatt opp til refinansiering av l³n i Dnb Boligkreditt.

Note 14 - Pantstillelser

	Bokfrt verdi pr. 31.12.2023
Bokfrt langsiktig gjeld	14 686 556
Innskuddskapital	1 321 400
Boligselskapets pantesikrede gjeld	16 007 956
Bokfrt verdi av pantsatt eiendom	21 063 877

Borettslagets bokfrte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er sikret med pant p³ kr. 1 322 280,-.
Bokfrt verdi fremg³r av regnskapet. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Skrenten Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Skrenten Borettslag

Styreleder	Tone Scott (sign.)	24.03.2024
Styremedlem	Muhammad Waqas Javed (sign.)	19.03.2024
Styremedlem	Jorun Tronsrud (sign.)	19.03.2024
Styremedlem	Alison Aaser (sign.)	19.03.2024
Styremedlem	Øivind Magnussen (sign.)	22.03.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Skrenten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Skrenten Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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 som

Penneo document key: G0IVB-ALIOE-VUZTI-EQNPA-GY63T-A5103

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: G0IVB-ALIOE-VUZTI-EQNPA-GY63T-A5103

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."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2024-04-03 16:47:46 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: G0IVB-ALIOE-VUZTI-EQNPA-GY63T-A5103

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Styrets sammensetning

Styreleder:	Tone Scott
Nestleder:	Øivind Magnussen
Styremedlemmer:	Alison Aaser
Styremedlemmer:	Jorun Tronsrud
Styremedlemmer:	Waqas Javed
Varamedlem:	Cathrin Degland
Varamedlem:	Håkon Bakken Skarshaug

Styret i Skrenten borettslag består av 3 kvinner og 2 menn.
Borettslaget har ingen ansatte. Borettslaget følger likestillingsloven
og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

Virksomhetens art
Skrenten Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for eierne. Borettslaget ligger i Oslo kommune. Borettslagets organisasjonsnummer er 948 675 625. Det er 240 boliger i borettslaget. Oslo kommune eier 5 boliger i borettslaget.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Revisor KPMG, Oslo.

Forsikring
Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtale nr.
SP615791. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres skriftlig til styret.
Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.
Styret har hatt en del forsikringssaker i 2023.

Ytre miljø
Styret er ikke kjent med at virksomheten påvirker det ytre miljø negativt.

HMS/Internkontroll
Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften § 5. Borettslaget bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.
Løpende vedlikehold er gjennomført.

Økonomi

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at
forutsetningen om fortsatt drift er til stede og denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.
Årets årsregnskap viser et underskudd med kr 187.713,-
Disponible midler utgjør ved utløpet av året kr 1.481.962,-
Felleskostnadene ble oppjustert med 6,5 % fra 1.1.2024.
For øvrig vises til noter samt kommentarer under regnskapsbehandling på generalforsamlingen.

Eiendomsoverdragelser
Det er registrert 21 eierskifter i 2023.

Styrets arbeid/årsmelding 2023
Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2017 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding/årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en årsrapport.

Det sittende styret har siden forrige generalforsamling 26. april 2023 hatt 22 ordinære styremøter, 6 ekstraordinære styremøter, diverse møter med advokat og USBL ifbm. innkreving av utestående fordringer. Dette fordi USBL og Klare finans ikke har gjort tilfredsstillende arbeid.
Styret har behandlet 1123 styresaker.

Følgende arbeid er blitt utført i 2023:

1. Tetting av taksluk balkong i fjerde etasjer
2. Taktekket to tak - pågående
3. Flislegging trappeoppgang – gjenstår arbeid
4. Oppgradert noen callinganlegg
5. Oppgraderer gradvis belysning i kjellerganger utenfor vaskerier
6. Gjennomført flere befaringer hos beboere i forkant av oppussing
7. Styret bruker stadig mer tid på å behandle saker der beboere klager på hverandre, samt at mange beboere dessverre ikke overholder husordensregler og vedtekter.
8. Styret har midlertidig stengt et vaskeri på grunn av dårlig renhold.

Alle har plikt til å etterleve husordensreglene og må forstå hva det innebærer å bo sammen med andre mennesker. Dette gjelder også for ryddighet og orden i kjellere og fellesområder. Det er kun rullatorer som kan plasseres i inngangspartiene/under trappene. Alt annet vil bli fjernet etter én varsel. Alle oppganger er pusset opp, og styret ber spesielt alle beboere om å vaske flekker på veggene når de oppstår.

Kontortid
Styret har kontortid hver tirsdag kl. 18:30 - 19:00 i Bølerskrenten 21.
Styret følger skolens ferier.
e-post adresse: skrent1@online.no

Vaktmestertjeneste
Innleid vaktmester fast på tirsdag og fredag fra kl. 08:00 til 15:00.
Telefonnummer til innleid vaktmester er 907 55 052, kan kontaktes ved prekært behov.

Parkering
Parkeringsforbudet ved innkjøring stikkveier, mellom garasjer og innkjøring til blokkene skal respekteres. Det er kun tillatt å parkere for på - og avlessing med parklys på (maks 20 minutter). Se skilt. P-service har alt ansvar vedrørende bøtelegging eller borttauing av feilparkerte biler. Det må ikke parkeres foran garasjene når det er meldt snø, da dette hindrer snørydding både foran egen og andres garasjeporter. Det er strengt forbudt å parkere på grøntareal. Beboere med faste parkeringsplasser skal bruke disse hele året. Dersom du ikke har behov for

parkeringsplassen så gi beskjed til styret. Det er ikke lov å råde over parkeringsplass hvis du ikke disponerer bil. Ventelisten er lang. De som har motorvarmeruttak skal ikke benytte disse til lading av el-biler.

Dyrehold
De beboere som ikke har signert «erklæring om dyrehold», må gjøre dette. Er hunden til sjenanse for andre beboere, skal dette rettes opp i straks. Det blir kun gitt 1 advarsel. Bruk søppelcontaineren til hundeskitten. La ikke hunden gjøre fra seg på blomster, busker og trær. Det er kun tillatt med 1 hund eller 1 innekatt pr. leilighet. Dyrene skal holdes i bånd innenfor borettslagets område hele året. Dette gjelder også terrenget mellom blokkene og T-banen. Selv om dette ikke er borettslagets område, henstiller vi om at beboere tar hensyn til dette fordi det er lekeplass for barna våre.

Trafikkmiljø
Mange kjører altfor fort gjennom Bølerskrenten til tross for fartsdempere. Vis hensyn og senk farten!

Mating av fugler og dyr
På grunn av mus- og rotteplager er det forbudt å mate fugler og andre dyr fra bakken, veranda og garasjetak. Skadedyr koster borettslaget mye penger.

Avtrekksvifte kjøkken
Det er noen beboere som har montert avtrekksvifte på kjøkken med utslipp ut av lufteventil i kjøkkenvegg. Styret gjør oppmerksom på at det er kun lov med avtrekksvifte med kullfilter.

Vaskeriene og vaskekort
Service på en maskin koster beboerne ca. kr. 12 500 pr. reparasjon, så vis hensyn og fjern løse gjenstander fra lommer og bruk vaskepose til BH'er med spiler. Vinduene i vaskeriet skal være lukket på vinterstid. Styret behandler stadig saker der beboere klager på hverandre pga. dårlig renhold og rot, og dette må det bli slutt på. Ved gjentakelse vil vaskeriet bli avstengt. Minner om mulighet for påfylling av vaskerikort på styrerom i Bølerskrenten 21, tirsdager fra kl.18:30 -19:00, og det er kun mulig å betale med kort. VASKERI, TØRKEROM OG STRYKEROM SKAL VÆRE TØMT OG RENT NÅR DIN VASKETID ER OVER!

Egenandel på borettslagets forsikring
Skader forårsaket av beboer ved grov uaktsomhet skal dekkes av beboer selv.
Dette gjelder også skader på bygningsmassen. Egenandelen på de skader som blir dekket av borettslagets forsikring er for tiden på kr 10 000.

Brannvern
Beboere skal selv bytte batteri årlig på sine røykvarslere. Det blir delt ut 2 nye batterier til hver leilighet i desember. Alle beboere må selv sørge for årlig å sjekke sine brannslukkingsapparater. Kontakt vaktmester hvis du trenger hjelp. Styret minner om at det er strengt forbudt å oppbevare større mengder av maling, bildekk, løsemidler, gass og kjemikalier i kjellerbodene. Det samme gjelder for mopeder, motorsykler og scootere. Det skal IKKE lagres privat søppel eller eiendeler av noe slag i fellesområdene. Det er alltid noen som vet hvem synderen er, og dette kan bli fryktelig dyrt dersom det oppstår brann eller helseskade som følge av uforstanden.

Trappevask
Borettslaget benytter nå Trappevask Service AS for utførelse av trappevasken.

Annet
Flagg, røykvarslere, brannslokkingsapparater, vaskerikort, internett-modem og T-WE (tv)boks skal følge leiligheten ved salg og fremleie.
Vi ber dere oppbevare flagget med respekt. Flagget skal oppbevares innendørs når det ikke er i bruk.
Styret har fjernet håndtakene på vinduene i oppgangene. Dette er gjort fordi vinduene ble stående åpne når det var kuldegrader ute, og vi rett og slett «fyrte for kråka». Dette er både dyrt og unødvendig. Alle oppganger har likevel fått luftemulighet via det øverste vinduet.

Skriftlige henvendelser
Kan sendes i e-post til skrent1@online.no Vi ber om at beboere som har ideer, klager, ros og ris, må huske på å få med følgende i brevet/mail til styret: Avsenders navn, adresse og telefonnummer samt evt. påklagedes riktige navn og adresse. Styret presiserer at det er ***kun skriftlige henvendelser som vil bli behandlet.*** Beboerne har tidligere blitt anmodet å respektere styrets fritid, og om ikke å ta kontakt med disse foruten om ved vakt på Tirsdager 18.30-19.00 eller skriftlig dersom det ikke er fare for liv, helse eller bygninger. Dette har blitt fullstendig neglisjert, og spesielt styreleder utsettes for henvendelser både kveld og natt.
Skrenten borettslag skal være et godt sted å bo for store og små, men det er beboerne selv som skaper et godt bomiljø. Det er derfor viktig at alle retter seg etter de lover og regler som gjelder for borettslaget vårt, og respekterer hverandre og de ulikhetene som skaper et godt bomiljø.

Styret ønsker alle en riktig god fortsettelse på 2024

Bøler, 2. april 2024

_____
Tone Scott Styreleder

_____
Øivind Magnussen Nestleder

_____
Jorun Tronsrud Styremedlem

_____
Alison Aaser Styremedlem

_____
Waqas Javed Styremedlem

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foreg³ende ³ rsregnskap	2 574 133	1 555 456
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-617 472	865 822
Tilbakefŋring av avskrivning	152 855	152 855
B. Endring arbeidskapital	-464 616	1 018 677
C. Arbeidskapital	2 109 517	2 574 133
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omlŋpsmidler	4 385 821	3 209 109
Kortsiktiggjeld	-2 276 304	-634 976
C Arbeidskapital	2 109 517	2 574 133

Sameiets arbeidskapital er de ŋkonomiske midlene som de har til r³dighet pr. 31.12
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Bŋler fyrhus

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	16 069	72 363	0	0
Sum leieinntekt		16 069	72 363	0	0
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	12 999 996	11 475 000	13 000 000	13 600 000
Sum annen inntekt		12 999 996	11 475 000	13 000 000	13 600 000
Sum inntekt		13 016 065	11 547 363	13 000 000	13 600 000
KOSTNAD					
Lŋnnskostnad					
Lŋnnskostnad	3	5 640	5 640	6 000	6 000
Styrehonorar	3	40 000	40 000	40 000	40 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	152 855	152 855	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		13 400 584	10 337 633	12 710 000	13 300 000
Reparasjon og vedlikehold		0	0	10 000	10 000
Revisjonshonorar		8 119	7 588	7 000	8 000
Forretningsfŋrerhonorar		46 028	44 731	46 000	47 500
Andre honorar		0	71 068	30 000	30 000
Kontorkostnad		17 345	17 220	20 001	20 201
Forsikringer		52 908	49 447	55 000	57 000
Andre kostnader		964	966	15 000	5 000
Sum kostnad		13 724 443	10 727 148	12 939 001	13 523 701
Driftsresultat		-708 378	820 216	60 999	76 299
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		90 907	45 606	0	0
Netto finansposter		-90 907	-45 606	0	0
¡ rsresultat		-617 472	865 822	60 999	76 299
Overfŋrt sameiekapital		-617 472	865 822	0	0
SUM OVERFdRINGER		-617 472	865 822	0	0

Balanse 2023 Bŋler fyrhus

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
P³ kostninger	4	125 451	125 451
Andre driftsmidler	4	1 299 271	1 452 126
Sum anleggsmidler		1 424 722	1 577 577
Omlŋpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		88 432	72 363
Andre kortsiktige fordringer		433 333	2 230
Forskuddsbetalte kostnader		58 070	54 343
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende bank		3 805 986	3 080 174
Sum omlŋpsmidler		4 385 821	3 209 109
SUM EIENDELER		5 810 543	4 786 687

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 534 239	4 151 711
Sum opptjent egenkapital		3 534 239	4 151 711
Sum egenkapital	5	3 534 239	4 151 711
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandnrgjeld		2 241 304	612 976
Annen kortsiktig gjeld		35 000	22 000
Sum kortsiktig gjeld		2 276 304	634 976
Sum gjeld		2 276 304	634 976
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 810 543	4 786 687

Sted:_____ Dato:_____

Henrik Mathias Hvaal	đivind Magnussen	Frank Josef Gerling
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊ re forbig³ ende. Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³ r og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader, mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer/ tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsfŋres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lŋnnskjŋring overfŋres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3690 Oppvarming	16 069	72 363
Sum	16 069	72 363

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3988 ¡rets inn- og utbetaling	12 999 996	11 475 000
Sum	12 999 996	11 475 000

Konto 3988 gjelder kapitalinnkalling fra borettslagene Skrenten, Kollen og Kvartetten

Note 3 - Lnnnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640
5330 Honorar tillitsvalgte fra lnnssystemet	40 000	40 000
Sum	45 640	45 640

Personalkostnader omfatter lnnns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³rsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Nye radiatorventiler	P³kostninger bygg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 057 107	125 451
¡rets tilgang :	0	0
¡rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 057 107	125 451
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	1 757 836	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokfnrt verdi pr.31.12:	1 299 271	125 451
¡rets avskrivninger :	152 855	0
Anskaffelses³r :	2012	2011
Antatt levetid i ³r :	20	

Sameiet blir eid av : Skrenten 40%
Kollen 44%
Kvartetten 16%

Note 5 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
¡ rets resultat	4 151 711	-617 472	3 534 239
Sum opptjent egenkapital	4 151 711	-617 472	3 534 239
Sum egenkapital	4 151 711	-617 472	3 534 239

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Husordensregler for Skrenten Borettslag

Hver enkelt borettshaver og leieboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husorden blir fulgt. Leilighetene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Husorden skal sikre oss ro, orden og hygge.

Alminnelige ordensregler

- Ingen må sette fra seg ski, kjelker, sykler, sko/skohyller eller annet i oppgangen, kjelleroppganger eller kjellerganger. Mopeder eller andre motorkjøretøyer er ikke tillatt å hensette i kjellerganger, kjellerrom eller sykkelrom i følge Brannvesenets bestemmelser.
- Parkering på stikkveier er ikke tillatt, da det hindrer nødvendig ferdsel (brann, politi og ambulanse/legevakt). Skrenten Borettslag har inngått avtale med P-service for tilsyn av parkering. Ved klage på bøteleggelse, kontakt P-service.
- Det er ikke tillatt å bruke vanningsanlegget til rengjøring av sykler, biler etc.
- Ballspill er forbudt på borettslagets område. Før øvrig er det tillatt å oppholde seg på plenene i borettslagets område. Vern om plener og beplantninger.
- Det er ikke tillatt å kaste/legge ut mat til fugler og andre dyr, da dette trekker rotter og mus til eiendommen.
- Høylydt bruk av radio og stereoanlegg på balkonger og plener er ikke tillatt.
- Balkongene skal til enhver tid være rengjort for snø. Dette gjelder også verandakassene.
- Det er forbudt å bruke leiligheten/kjellerboden til lagring av avfall som gir sjenerende lukt eller som i tilfelle brann kan innebære fare for naboen.
- Utgangsdører og kjellerdører skal alltid være låst. Det er ikke tillatt for barn og ungdom å oppholde seg i oppganger og kjellerganger. Røyking og bruk av ild i kjeller er ikke tillatt.

Regler om ro i leiligheten

- Sang, høylydt tale og bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt før klokken 08.00. musikkøvelser er ikke tillatt etter klokken 21.00 hverdager og lørdager, søndager og helligdager etter klokken 17.00. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og med samtykke av naboene over, under og ved siden av. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra klokken 22.00 og til klokken 06.00.
- Støyende arbeider som innebærer berøring med husets mur- og betongkonstruksjoner skal begrenses til tidsrommet 08:00-16:00 på hverdager. Nabovarsel av slikt arbeid gjøres kjent for alle som blir berørt, hva slags arbeid som pågår, og antatt varighet for arbeidene i god tid før slikt arbeid blir utført.

Dyrehold

- Hold av hunder og katter er tillatt i borettslaget. En forutsetning for dyreholdet er at skriftlig søknad er godkjent av styret. Kun én innekatt eller én hund per leilighet.

Søppelavfall og renhold

- Enhver må nøyaktig følge bruksanvisningen for kast av søppel. Søppel som ikke går i, eller som ikke skal i søppeldunkene, herav avfall fra oppussing etc. skal kjøres bort privat.
- Ved oppussing og lignende skal ikke beboere benytte verandaen som langvarig lagringsplass. Dette er ofte til sjenanse for andre beboere. Dette også grunnet HMS.

Vaskerier og tørkeplasser

- Vaskeri og rulle brukes etter styrets bestemmelser som vil bli kunngjort ved oppslag i vaskeriet. For bruk av vaskeri vises til reglene som står oppslått i vaskeriet. Enhver beboer som bruker vaskeriet plikter å gjøre rent etter seg etter bruk av vaskeriet. Ved mislighold mister andelseier rett til å benytte vaskeriet.
- Vaskeriene er åpne alle hverdager fra klokken 08.00 til 20.00. (1. økt: 08.00-14.00, 2. økt: 14.00-20.00) Og på lørdager fra klokken 08.00-16.00 (1. økt: 08.00-12.00, 2. økt: 12.00-16.00).
- Vaskeriene er stengt søndager og helligdager (påske, Kristi himmelfartsdag, pinse og jul) samt 1. mai og 17. mai.
- Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn borettslagets beboere. Tørkeplassen skal bare brukes til tørk av vasket tøy. Det er ikke tillatt å tørke tøy på andre steder enn på tørkeplassen. Småvask kan tørkes på balkongene så sant det ikke synes utenfra (som for eksempel ved bruk av småstativer, o.l). Tørke- og bankeplasser skal ikke brukes søndager og helligdager, 1. mai eller 17. mai.
- Det er strengt forbudt å tørke, riste, eller lufte tøy ut gjennom vinduene og balkongene.

Lufting

- La aldri vinduene stå åpne hele dagen eller lengre tid av gangen når det skal luftes i den kalde årstiden. Vegger, gulv og tak vil da bli sterkt avkjølt slik at det trengs uforholdsmessig mye varme til å få det lunt igjen i rommene. Leiligheten luftes best ved å sette opp vinduene helt, gjerne med gjennomtrekk, en kort tid av gangen. Alle rom må holdes såpass oppvarmet slik at vannet i radiatorene ikke fryser.
- Entredøren må ikke brukes til utlufting.
- Når det gjelder avtrekksvifte, gjør vi oppmerksom på at det er kun kullfilter i ventilasjonen som er lovlig.

Bad, WC, kraner og ledninger

- La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vask eller sluk. Skyll en gang i blant med avløpsåpner for at ikke avløpene så lett skal stoppes til. Hvis en kran springer lekk og stoppekranen ikke kan bli stengt med det samme, surres et håndkle eller lignende rundt

stedet. La en snipp av håndkledet henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet.
- Vi minner om at de beboere som ved oppussing kler igjen inspeksjonsluken til rørføringen på bad, får ikke dekket kostnadene ved skade. De vil også bli fakturert for eventuelt merarbeider ved fjerning av fliser, skap etc. ved en lekkasje på fellesanleggets rørsystem.

Framleiere

- Framleiere må godkjennes av Styret. Andelseiere har hele ansvaret overfor laget for alle skader og ulemper som laget eller naboen får i forbindelse med framleier.

Parkering

- Beboere som har fått tildelt faste parkeringsplasser skal bruke disse. Ellers blir de fratatt og tildelt neste beboer på listen. Vi gjør oppmerksom på at det kun er andelseier som kan få tildelt parkeringsplass og at en forutsetning for tildeling og opprettholdelse av parkeringsplass er at beboer disponerer bil. Det er ikke tillatt å leie ut leiligheten med parkeringsplass. Parkeringsplassen følger ikke leiligheten ved salg. Henviser også til leiekontrakt for parkeringsplasser.

Parabolantenne

- Synlig montering av parabolantenne er ikke tillatt!
- Overtredelse vil bli sendt til juridisk avdeling v/USBL og fjernet på beboers regning.

Grilling

- Det er strengt forbudt å grille på veranda med gass- eller kullgrill. Beboerne henvises til Borettslagets friareal til grillkos med naboene.

Bestilling av tjenester

- Beboere har ikke lov til å bestille tjenester til borettslaget uten skriftlig tillatelse fra styret. Ved vannlekkasjer skal rørlegger Trond Abrahamsen kontaktes på telefon 920 39 032.

Henvendelser

- Meldinger fra styret eller USBL til borettshaveren ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordensbestemmelser. Alle har plikt til å påse at husordensreglene blir fulgt og melde forsømmelser og misbruk til styret.
- Alle henvendelser til vaktmester skal på telefon 90947870. Vennligst benytt beskjedboken til vaktmesteren som henger i vaskeriene ved feil og mangler

som ikke er hastesak. I nødstilfeller som lekkasjer etc. skal vaktmester kontaktes snarest og eventuelt rørlegger Trond Abrahamsen på telefon 920 39 032.

- Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig. De skal også være underskrevet med avsenders navn. Saker som ikke kommer skriftlig per brev/mail eller ved oppmøte på styrerommet i Bølerskrenten 21 vil ikke bli behandlet.
- Mailadresse til styret er: skrent1@online.no
  Du kan også bruke "Kontakt oss" i menyen til venstre.

Vedtekter

for

Skrenten Borettslag org nr 948 675 625

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 19. august 1959, sist endret den 4. april 2018

1 Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 Andeler og andelseiere

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

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de 2 siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av hele eller deler av boligen til andre.

(1) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst 1 av de siste 2 årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til 3 år,

- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3, andre ledd.

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

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

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

Alt rørleggerarbeid på borettslagets fellesanlegg skal utføres av forhåndsgodkjent rørlegger av styret i borettslaget.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l. I de tilfeller der andelseier er erstatningsansvarlig som en følge av manglende etterlevelse av egen vedlikeholdsplikt, jf borettslagslovens regler, vil borettslaget kreve tilbakebetalt fra andelseier den egenandel, samt merkostnad som borettslaget har betalt til forsikringsselskapet

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 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.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

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

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 1 måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er 2 år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

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.

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

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

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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 boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

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

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 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) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9-8 Retningslinjer for valgkomiteens arbeid
Valgkomiteen velges blant borettslagets medlemmer og består av 3 – tre personer. Valgkomiteens oppgave er å finne beboere som ønsker å stille til ledige verv i styret i borettslaget og representanter til generalforsamling USBL, samfunnshuset og Bøler Fyrhus. Valgkomiteen skal levere en innstilling til generalforsamling og sende til styret senest 4 uker før generalforsamlingen. Valgkomiteen sørger for alt det praktiske i forbindelse med å finne og velge ut kandidater. Styret kan være behjelpelig med å henge opp informasjon. Valgkomiteen plikter å opplyse om hvilke plasser som er på valg og hvem som er på valg, og om de stiller til gjenvalg.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

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 laget 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 andre andelseiere eller laget.

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

******

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Skrenten Borettslag torsdag 25.04.2024 kl. 18:00 - Bøler samfunnshus.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Vidar Karlstad(Usbl)

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Lisbeth Fosser

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 33
Antall fremlagte fullmakter: 14
Totalt: 47

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 400.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Dialog mellom styret i Skrenten Brl og BioBrensel

Forslag fra Oceania Abrahamsrud og Sissel Karlsen

1a. Tankbil med knott til fyrhuset

Plassering når den fyller på knott til fyrhuset kan og har hindret nødetat og søppeltømming inn til blokk 11

Styrets innstilling: Tankbilsjåfør er alltid tilstede og skal flytte seg på kort varsel ved nødutrykning. Styret er ikke kjent med tilbakemelding vedrørende søppeltømming ved blokk 11.

1b. Parkering forbudt utenfor blokk 11 overholdes ikke.

Ser imidlertid at betongblokker har erstattet trebukker et par steder i BS.

Hva sier Oslo kommune?

Styrets innstilling: Styret har ikke fått noen tilbakemelding vedrørende betongblokk fra Oslo kommune.

1c. Tankbil med knott kommer ikke frem/kjører seg fast ved f.eks. store snømengder.

Her bidro beboer ved et par anledninger til at dette ble løst.

Skal man bidra eller holde seg helt passiv når sjåfør strever??

Styrets innstilling: Dette er sjåførens og BioEnergy sitt ansvar.

1d. Hvis beboer bidrar:

hvem og hvordan dekkes event. kostnader f.eks oppringning til Statens Veivesen.

Styrets innstilling: Styret dekker ikke kostnader for dette. Her må eventuelt BioEnergy kontaktes.

Vedtak:
Forslagene avvises og følges opp videre av styret

.

5.2 Oppussing av kjelleretasjen

Forslag fra Oceania Abrahamsrud og Sissel Karlsen:

Foreligger det planer om oppussing av kjelleretasjen samt sluttføring av flislegging langs kanter i alle oppganger?

Vedtak:
Forslaget avvises, men følges opp av styret

5.3 Bonabo

Forslag fra Oceania Abrahamsrud og Sissel Karlsen:

Styret bør ta i bruk USBLs digitale plattform hvor informasjon gis. I 2024 bør det være en form for digitalt informasjon sted hvor styret melder i fra om endringer som angår oss alle f.eks når sikring i fyrhuset går (ons.17.01.2024), vaktmestertjenester, betaling i vaskeriet osv.osv.

Vedtak:
Styret vurderer dette fortløpende

5.4 Endring av vedtekter og husordensregler

Forslag fra styret:

Styret ønsker at følgende tekst tas inn i vedtektene under pkt 5-1, nytt punkt (9) og husordensreglene:

"Ved bruk av borettslagets forsikring skal andelseier fremlegge dokumentasjon av utførte arbeider, av autoriserte håndverkere. Dette uavhengig av hvem som belastes egenandelen."

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av leder for 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Tone Scott for 2 år

6.2 Valg av ett styremedlem for 2 år

Vedtak:
Som styremedlem ble foreslått Cathrin Degland og Magnus E. Kaslegard. Etter votering hadde begge kandidater fått 23 stemmer hver. Det ble deretter foretatt loddtrekning.

Valgt ble: Magnus E. Kaslegard for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Cathrin Degland for 1 år(1. vara)

Valgt ble: Knut Dyra for 1 år(2. vara)

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

Vedtak:
Valgt ble: Delegeres av styret

6.5 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Linda Kjølsvik og Joanna Leks

6.6 Valg av representant til Bøler Fyrhus og Bøler samfunnshus

Vedtak:
Valgt ble Øivind Magnussen(Bøler fyrhus) og Tone Scott(Bøler samfunnshus)

7. Årsregnskap Bøler Fyrhus 2023

Vedtak:
Tatt til orientering

Protokollen er godkjent.

Vidar Karlstad/s/

Møteleder

Lisbeth Fosser/s/

Protokollvitne

Vedtekter

for

Skrenten Borettslag org nr 948 675 625

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 19. august 1959, sist endret den 4. april 2018

1 Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 Andeler og andelseiere

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

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de 2 siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av hele eller deler av boligen til andre.

(1) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst 1 av de siste 2 årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til 3 år,

- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3, andre ledd.

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

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

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

Alt rørleggerarbeid på borettslagets fellesanlegg skal utføres av forhåndsgodkjent rørlegger av styret i borettslaget.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l. I de tilfeller der andelseier er erstatningsansvarlig som en følge av manglende etterlevelse av egen vedlikeholdsplikt, jf borettslagslovens regler, vil borettslaget kreve tilbakebetalt fra andelseier den egenandel, samt merkostnad som borettslaget har betalt til forsikringsselskapet

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 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.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

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

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 1 måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er 2 år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

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.

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

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

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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 boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

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

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 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) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9-8 Retningslinjer for valgkomiteens arbeid
Valgkomiteen velges blant borettslagets medlemmer og består av 3 – tre personer. Valgkomiteens oppgave er å finne beboere som ønsker å stille til ledige verv i styret i borettslaget og representanter til generalforsamling USBL, samfunnshuset og Bøler Fyrhus. Valgkomiteen skal levere en innstilling til generalforsamling og sende til styret senest 4 uker før generalforsamlingen. Valgkomiteen sørger for alt det praktiske i forbindelse med å finne og velge ut kandidater. Styret kan være behjelpelig med å henge opp informasjon. Valgkomiteen plikter å opplyse om hvilke plasser som er på valg og hvem som er på valg, og om de stiller til gjenvalg.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

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 laget 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 andre andelseiere eller laget.

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

******

SKRENTEN BORETTSLAG – HUSORDENSREGLER - MARS 2015

Hver enkelt borettshaver og leieboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husorden blir fulgt. Leilighetene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Husorden skal sikre oss ro, orden og hygge.

Alminnelige ordensregler

Ingen må sette fra seg ski, kjelker, sykler, sko/skohyller eller annet i oppgangen, kjelleroppganger eller kjellerganger. Mopeder eller andre motorkjøretøyer er ikke tillatt å hensette i kjellerganger, kjellerrom eller sykkelrom i følge Brannvesenets bestemmelser.

Parkering på stikkveier er ikke tillatt, da det hindrer nødvendig ferdsel (brann, politi og ambulanse/legevakt). Skrenten Borettslag har inngått avtale med P-service for tilsyn av parkering. Ved klage på bøteleggelse, kontakt P-service.

Det er ikke tillatt å bruke vanningsanlegget til rengjøring av sykler, biler etc.

Ballspill er forbudt på borettslagets område. Før øvrig er det tillatt å oppholde seg på plenene i borettslagets område. Vern om plener og beplantninger.

Det er ikke tillatt å kaste/legge ut mat til fugler og andre dyr, da dette trekker rotter og mus til eiendommen.

Høylydt bruk av radio og stereoanlegg på balkonger og plener er ikke tillatt.

Balkongene skal til enhver tid være rengjort for snø. Dette gjelder også verandakassene.

Det er forbudt å bruke leiligheten/kjellerboden til lagring av avfall som gir sjenerende lukt eller som i tilfelle brann kan innebære fare for naboen.

Utgangsdører og kjellerdører skal alltid være låst. Det er ikke tillatt for barn og ungdom å oppholde seg i oppganger og kjellerganger. Røyking og bruk av ild i kjeller er ikke tillatt.

Flagget som tilhører leiligheten skal oppbevares innendørs når det ikke er i bruk.

Regler om ro i leiligheten

Sang, høylydt tale og bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt før klokken 08.00. Det skal være alminnelig ro i leilighetene fra klokken 22.00 og til klokken 06.00 på hverdager og på lørdager samt alle søndager og helligdager.

Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og med samtykke av naboene over, under og ved siden av. Musikkøvelser er ikke tillatt etter klokken 21.00 hverdager og lørdager.

Snekkerarbeid og boring i murvegger etter klokken 21.00 på hverdager og etter klokken 17.00 på lørdager er forbudt. Slikt arbeid på søndager og helligdager er heller ikke tillatt.

Dyrehold

Hold av hunder og katter er tillatt i borettslaget. En forutsetning for dyreholdet er at skriftlig søknad er godkjent av styret. Kun et katt eller hund per leilighet.

Søppelavfall og renhold

Enhver må nøyaktig følge bruksanvisningen for kast av søppel. Søppel som ikke går i, eller som ikke skal i søppeldunkene, må kjøres bort privat.

Ved oppussing og lignende oppfordrer vi beboere til ikke å benytte verandaen som langvarig lagringsplass. Dette er ofte til sjenanse for andre beboere.

Vaskerier og tørkeplasser

Vaskeri og rulle brukes etter styrets bestemmelser som vil bli kunngjort ved oppslag i vaskeriet. For bruk av vaskeri vises til reglene som står oppslått i vaskeriet. Enhver beboer som bruker vaskeriet plikter å gjøre rent etter seg etter bruk av vaskeriet. Ved mislighold mister andelseier rett til å benytte vaskeriet.

Vaskeriene er åpne alle hverdager fra klokken 08.00 til 20.00. (1. økt: 08.00-14.00, 2. økt: 14.00-20.00) Og på lørdager fra klokken 08.00-16.00 (1. økt: 08.00-12.00, 2. økt: 12.00-16.00).

Vaskeriene er stengt søndager og helligdager (påske, Kristi himmelfartsdag, pinse og jul) samt 1. mai og 17. mai.

Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn borettslagets beboere. Tørkeplassen skal bare brukes til tørk av vasket tøy. Det er ikke tillatt å tørke tøy på andre steder enn på tørkeplassen. Småvask kan tørkes på balkongene så sant det ikke synes utenfra (som for eksempel ved bruk av småstativer, o.l). Tørke- og bankeplasser skal ikke brukes søndager og helligdager, 1. mai eller 17. mai.

Det er strengt forbudt å tørke, riste, eller lufte tøy ut gjennom vinduene og balkongene.

Lufting

La aldri vinduene stå åpne hele dagen eller lengre tid av gangen når det skal luftes i den kalde årstiden. Vegger, gulv og tak vil da bli sterkt avkjølt slik at det trengs uforholdsmessig mye varme til å få det lunt igjen i rommene. Leiligheten luftes best ved å sette opp vinduene helt, gjerne med gjennomtrekk, en kort tid av gangen. Alle rom må holdes såpass oppvarmet slik at vannet i radiatorene ikke fryser.

Entredøren må ikke brukes til utlufting.

Når det gjelder avtrekksvifte, gjør vi oppmerksom på at det er kun **kullfilter** i ventilasjonen som er lovlig.

Bad, WC, kraner og ledninger

La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vask eller sluk. Skyll en gang i blant med avløpsåpner for at ikke avløpene så lett skal stoppes til. Hvis en kran springer lekk og stoppekranen ikke kan bli stengt med det samme, surres et håndkle eller lignende rundt stedet. La en snipp av håndkledet henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet.

Vi minner om at de beboere som ved oppussing kler igjen inspeksjonsluken til rørføringen på bad, får ikke dekket kostnadene ved skade. De vil også bli fakturert for eventuelt merarbeider ved fjerning av fliser, skap etc. ved en lekkasje på fellesanleggets rørsystem.

Framleiere

Framleiere må godkjennes av Styret. Andelseiere har hele ansvaret overfor laget for alle skader og ulemper som laget eller naboen får i forbindelse med framleier.

Parkering

Beboere som har fått tildelt faste parkeringsplasser skal bruke disse. Ellers blir de fratatt og tildelt neste beboer på listen. Vi gjør oppmerksom på at det er kun andelseier som kan få tildelt parkeringsplass og at en forutsetning for tildeling og opprettholdelse av parkeringsplass er at beboer disponerer bil. Det er ikke tillatt å leie ut leiligheten med parkeringsplass. Parkeringsplassen følger ikke leiligheten ved salg.

Parabolantenne

Synlig montering av parabolantenne er ikke tillatt!

Overtredelse vil bli sendt til juridisk avdeling v/USBL og fjernet på beboers regning.

Grilling

Det er strengt forbudt å grille på veranda med gass- eller kullgrill. Beboerne henvises til Borettslagets friareal til grillkos med naboene.

Bestilling av tjenester

Beboere har **ikke** lov til å bestille tjenester til borettslaget uten skriftlig tillatelse fra styret. Ved vannlekkasjer skal rørlegger Trond Abrahamsen kontaktes på telefon 920 39 032.

Henvendelser

Meldinger fra styret eller USBL til borettshaveren ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordensbestemmelser. Alle har plikt til å påse at husordensreglene blir fulgt og melde forsømmelser og misbruk til styret.

Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig. De skal også være underskrevet med avsenders navn. Saker som ikke kommer skriftlig per brev/mail eller ved oppmøte på styrerommet i Bølerskrenten 21 vil ikke bli behandlet.

Mailadresse: skrent1@online.no

Alle henvendelser til vaktmester skal på telefon 90947870. Vennligst benytt beskjedboken til vaktmesteren som henger i vaskeriene ved feil og mangler som ikke er hastesak. I nødstilfeller som lekkasjer etc. skal vaktmester kontaktes snarest og eventuelt rørlegger Trond Abrahamsen på telefon 920 39 032.

Bølerskrenten 27

Nabolaget Bølerlia - vurdert av 128 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nøklevann skole (1-7 kl.) 327 elever, 19 klasser	8 min 0.6 km
Bøler skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	9 min 0.8 km
Rustad skole (1-7 kl.) 454 elever, 24 klasser	19 min 1.2 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 348 elever, 33 klasser	17 min 1.4 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	5 min 2.3 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	11 min 0.9 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	7 min 3.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bøler T Linje NC2, 3N, FB10, 58, 76, 79	5 min 0.4 km
Bøler Linje 3	7 min 0.6 km
Bryn stasjon Linje L1	8 min 4.2 km
Kastellet Linje 13, 19	10 min 4.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 8.9 km

BARNEHAGER

Mikaelgården Steinerbarnehage (1-5... 54 barn	4 min 0.3 km
Bøler Sentrum barnehage (1-5 år) 46 barn	5 min 0.4 km
Nøklevann barnehage (1-5 år) 66 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bølerlia	6 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	5 min
Boots apotek Bøler	5 min
Bøler Senter Vinmonopol	5 min

SPORT

Nøklevann skole	8 min
Bølerbanen	8 min
EVO Bøler Senter	5 min
Mudo Ulsrud	20 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

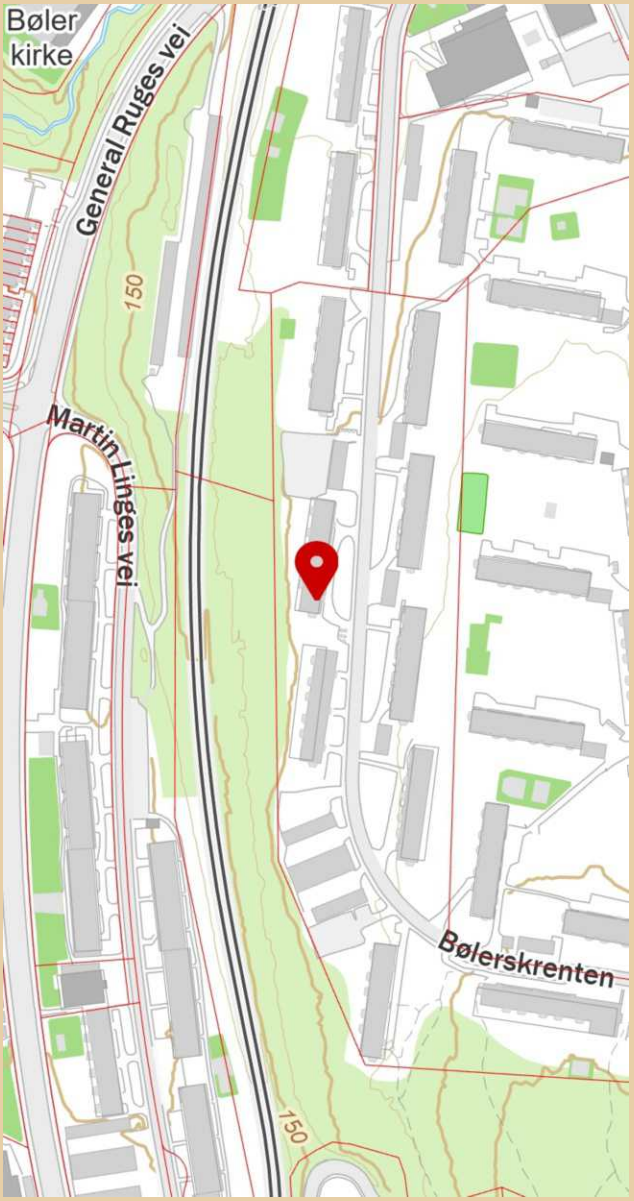
Støynivået
Lite støynivå 89/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 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:
Bølerskrenten 27, 0691 Oslo
Gnr. 163, Bnr. 16, andelsnr. 128 i SKRENTEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183250058

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Marius Semmerud Berg

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 926 20 108

E-post: marius.semmerud.berg@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.
