PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

BØLERLIA 8

Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart

Informasjon fra forretningsfører

Festekontrakt

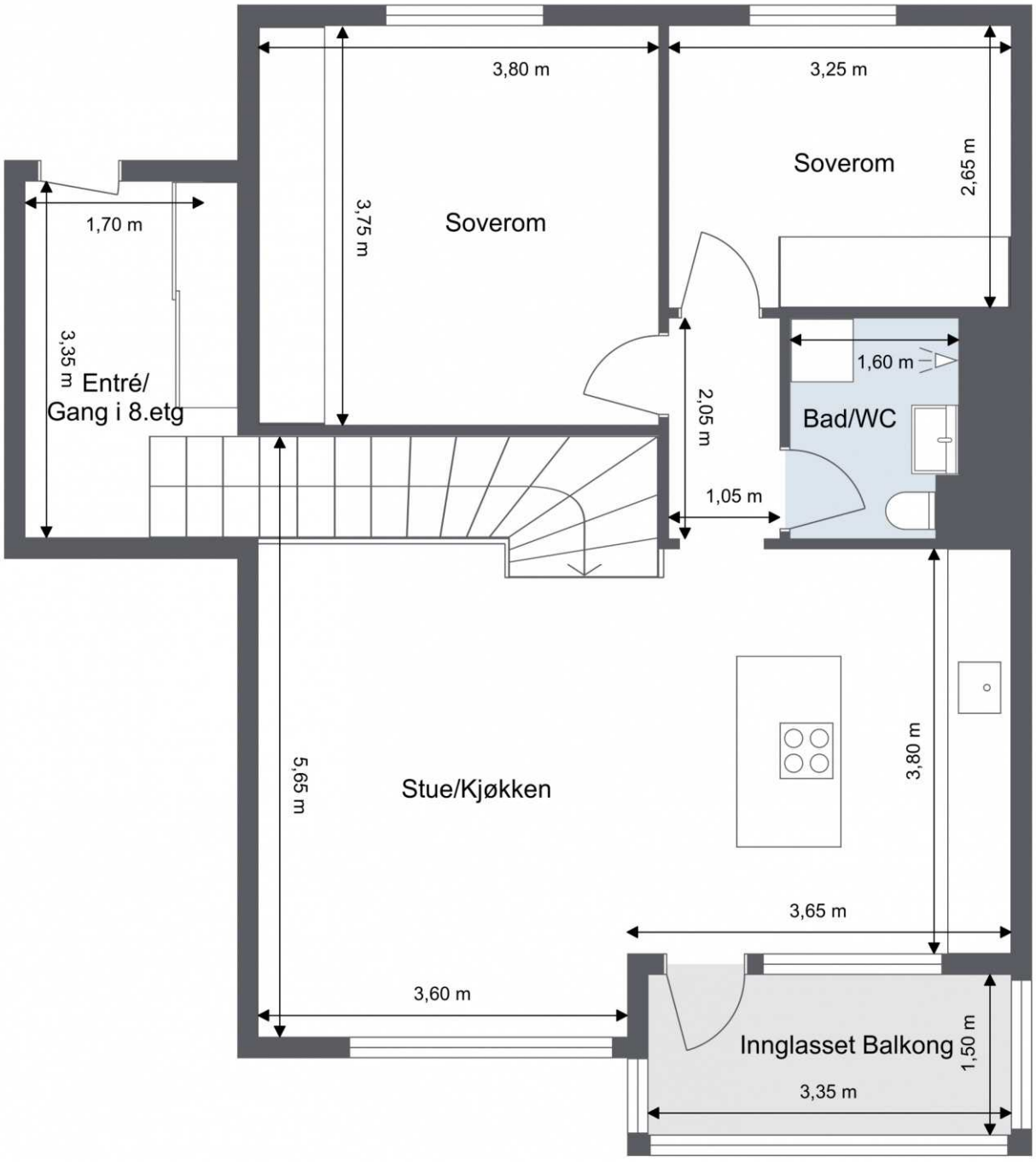
Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

KVADRAT
TAKST AS

Bølerlia 8
7. Etasje



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

Tilstandsrapport

KVADRAT TAKST AS

Bølerlia 8, 0691 OSLO

OSLO kommune

gnr. 164, bnr. 13

Andelsnummer 80

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 26.02.2026 **Rapportdato:** 04.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20856-26072 **Referansenummer:** LU2145

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

KVADRAT TAKST AS

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

Kvadrat Takst AS

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

KVADRAT
TAKST AS

Rapportansvarlig



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

NITO

MESTER

KVADRAT
TAKST AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet over 2 plan med vestvendt innglasset balkong, beliggende i bygningens 7/8 etasje.
Leiligheten holder en normal god standard.

Naturlig/mekanisk avtrekksventilasjon.
Fyring og varmtvann via sentralvarme.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål.
Integrerte hvitevarer.
Kjøkkenøy med stekesone.

Flislagt baderom med varmekabler på gulv.
Opplyst å være fra 2006 i regi av tidligere eier.
Opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert klosett.

Utgang fra stue/kjøkken til innglasset balkong.

Leiligheten disponerer en bod i 7.etasje, samt ett skap i fellesrom som ligger i inngangsplan.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

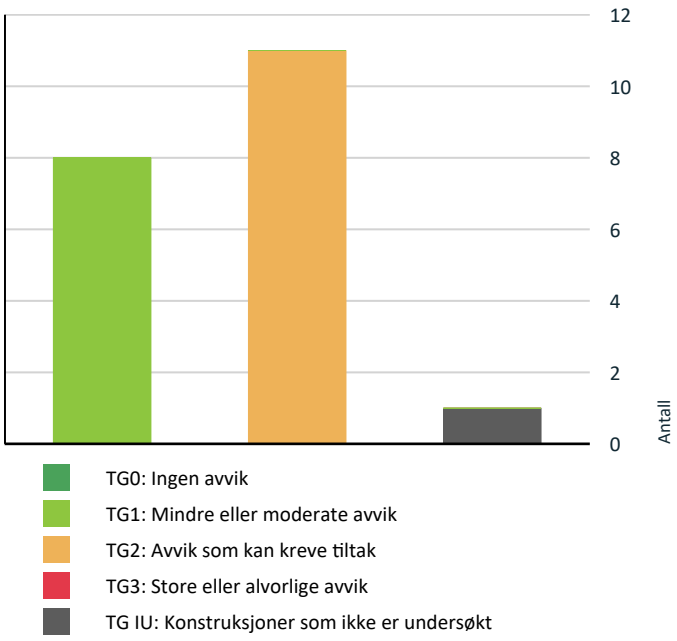
Lovlighet Gå til side

3-roms leilighet over 2 plan, beliggende i bygningens 7/8.etasje.
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
I henhold til originale byggetegninger sendt av megler:
Opprinnelig vegg mellom kjøkken og stue er revet og opprinnelig er det lagringsrom/kott under trapp med adkomst fra soverom.

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet over 2 plan, beliggende i bygningens 7/8.etasje.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 7. Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Eldre vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Kjøkken > 7. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 7. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 7. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 7. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 7. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.	
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET OVER 2 PLAN, BELIGGENDE I BYGNINGENS 7/8.ETASJE.



Byggeår
1957

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

UTVENDIG

TG 2 Eldre vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass opplyst å være fra 1990/91, i henhold til tidligere salgsoppgave.

–

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

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

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

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

–

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

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Det er påvist andre avvik:

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

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.
• Andre tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass med ett produksjonsår fra 2024.
Gjelder vinduer på soverommene.

–

Tilstandsrapport

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

TG 1 Entrèdør

Finert, brann- og lydklassifisert entrédør.
Det er montert Yale Doorman (elektronisk lås) på døren.

–

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

TG 2 Dører

Balkongdør med trerammer og isolerglass, opplyst å være fra 1991, i henhold til tidligere salgsoppgave.

–

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

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

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til innglasset balkong i betongkonstruksjoner.
Beiset treassebord på betongdekke.
Rekkverk i armert betong.
Rekkverkshøyden ble målt til 1,05 m.

–

Utelys og stikkontakt er montert.
Markise.

Utvendige trapper

Trapper og reposer i betong.

Tilstandsrapport

Vinylbelegg i korridorer.
Ellers malte flater i fellesarealer.

–

2 heiser i bygningen.

Andre utvendige forhold

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong.
Pussede og malte fasader.
Flate takkonstruksjoner i betong, tekket med papp/shingel.

–

Bygningen stod ferdig/tatt i bruk i 1957 etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

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

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

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

–

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

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

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flisligende laminat gulv i entrè/gang.
Ellers laminat gulv/klikk vinyl.

Vegger:
Glatte, malte flater.
Noen vegger med spiler.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,48 m.

–

Tilstandsrapport

Ingen unormale slitasjer registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

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

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

TG 1 Innvendige trapper

Tett tretrapp mellom boligens etasjer.

TG 1 Innvendige dører

Glatte, malte originale innerdører.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.
Eldre innerdører må påregnes vedlikehold, evt byttes.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe på soverommene og i entrè/gang.

VÅTROM

7. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom med varmekabler på gulv, opplyst å være fra 2006, i henhold til tidligere salgsoppgave.

–

Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

–

Tilstandsrapport

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom:

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

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

Rengjøring og vedlikehold av sluk:

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

7. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og glatt malt himling med downlights.

–

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,36 m.
Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

–

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist sprukket vegg fliser under toalett, samt riss i flisfuger.
Åpning i vegg og ingen membranløsning på overflate under servantskap som er en del av våtsonen.

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

Konsekvens/tiltak
• Fliser må skiftes.
• Andre tiltak:

Åpning i vegg må utbedres for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
Evt lage en tett kasse for å hindre fuktskader.

7. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

–

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til ca.18 mm.
Dette er under dagens krav.

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

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

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• Overflater må utbedres eller skiftes.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

7. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring.

–

Det er ingen synlig membran i sluket. Dette utelukker ikke at det benyttet membran, men sier at det ikke er mulig å fastslå hvordan en evt. membranløsning er.

–

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

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

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

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

Total modenrisering av baderommet bør påregnes på sikt.

Tilstandsrapport



7. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc består av dusjhjørne, servant m/underskap, overskap m/speilfronter og overlys, veggskap, veggklosett, håndkleholder med vannbåren varme, veggklosett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres lekkasjespalte ved gulv under veggmontert klosett der det er innebygd sisterne, for å synliggjøre eventuell lekkasjevann og redusere risikoen for skjulte fuktskader.

7. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra ventil til felles luftekanal og tilluft under dørblad til bad/wc.

7. ETASJE > BAD

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

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

KJØKKEN

7. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Åpen kjøkkenløsning i stue med kjøkkenøy opplyst å være fra 2016.
Glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Lys under overskap.
Speil på veggen over benkeplaten.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.

–

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

–

Tilstandsrapport

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

7. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter over stekesonen.

–

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

–

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber.
Stoppekraner under servantskap

–

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

–

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilstandsgrad settes grunnet alder på originalt røropplegg og manglende dokumentasjon på røropplegg til bad/wc.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

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

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

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.

Tilstandsrapport

Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsgrad settes grunnet manglende dokumentasjon på røropplegg på bad/wc og alder på felles soil-/avløpsrør.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

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

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

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

–

Opprinnelig avtrekksventil fra kjøkkenrom er plassert bak kjøkkeninnredning.
Det opplyses av eier at det er laget åpning fra gulvet og bak innredningen opp til ventilasjonsluke på kjøkkenvegg. Det er laget slik med hensikt for å styre lufta
til kjøleskapet. Uten denne åpningen hadde ikke kjøleskapet fungert og hvis ventilasjonen en dag blir koblet ut må man løsne to skruer og ta ned takforinga over kjøleskapstammen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Om mulig bør det etableres avtrekk fra kjøkkenrommet til luftekanal.

TG 2 Varmesentral

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

Eldre/originale radiatorer.

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

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

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap lokalisert i felles tavle i korridor.
Automatsikringer.
40 Amp hovedsikringer og 6 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.

–

Dørtelefon med døråpner.

–

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

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

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

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

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

–

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

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

Spørsmål til eier

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

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Generell kommentar

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



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

Konsekvens/tiltak
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

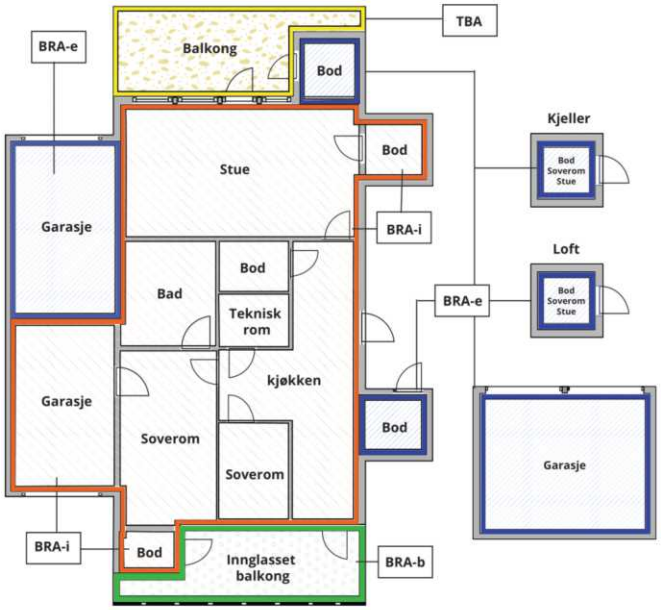
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms leilighet over 2 plan, beliggende i bygningens 7/8.etasje.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
8. Etasje	6			6	
7. Etasje	67			67	
Innglasset balkong			6	6	
7.etasje (fellesareal)		4		4	
SUM	**73**	**4**	**6**		
SUM BRA	**83**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
8. Etasje	Entré/gang		
7. Etasje	Stue/kjøkken, bad, 2 soverom		
Innglasset balkong			Innglasset balkong
7.etasje (fellesareal)		Bod	

Kommentar

8.etasje BRA- i:
Entré/gang.

7.etasje BRA-i:
2 soverom, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.
Stuen har utgang til innglasset balkong med gulvareal på ca. 5 m².
I arealoppstillingen er balkongens areal oppgitt inkludert vegg mot leiligheten, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

–

7.etasje (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer bod med ett gulvareal på ca. 4,1 m².
Bod er merket med nr. 2313.

Leiligheten disponerer ett skap i fellesrom ved inngangsparti.

–

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

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

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

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

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

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

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: I henhold til originale byggetegninger sendt av megler:
Opprinnelig vegg mellom kjøkken og stue er revet og opprinnelig er det lagringsrom/kott under trapp med adkomst fra soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplyst av selger/eier:
Det jeg har gjort etter at jeg flyttet inn:

•Gang
oSkivedørsgarderobe- dobbelt med speil
oSkiftet dørkarm og lister
oMalt med kalkmaling og sealer på toppen
oLampe med fjernkontroll

•Trapp ned
oSklisikker på alle trinn
oMaling kalk pluss sealer

•Stue
oMaling med kalk maling
oLagt til vegg/spille vegg for isolering under trappen der hvor det var kun en lukket/fast dør mellom soverom og stue. Var bygd om som en hylle på døra

•Gang mellom stue og soverom
oMalt vegger kalk
oFikset ny bryter for varme og lys på badet – faktura ilag med gang fjernkontroll
oLagt til tilsvarende – samme farge som på stua parkett- vinyl parkett

•Baderom
oNy toalettskål – den tidligere var kun med bolter og sprak rett etter overtakelse – faktura rørlegger
oVarmen i gulvet var ikke mulig å sjekke og derfor byttet bryter – her ble en klage til tidligere eier via forsikring – varmen i gulvet fungerer nå

•Hoved soverom
oVegg over den tidligere dør – spille vegg – tenkt som tv vegg – ikke hengt ennå
oLagt til spille vegg bak seng/ som gavl
oLagt til tilsvarende gulv som på stua
oNye vinduer 2025 i regi av borettslag
oKalk maling her også 2025

•Soverom 2
oNy skivedørgarderobe med speil – 2024
oTilsvarende gulv
oNye vinduer 2025 i regi av borettslag
oKalk maling og sealer 2025

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2026	Morten Sæther	Takstingeniør
	Larisa Gabriela Nielsen	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Bølerlia 8			

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Al Bølerskogen Borettslag

Kommentar

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

Økning av festeavgiften må påregnes i fremtiden.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
2313/Bølerskogen Borettslag A/L	940497841	2313	USBL - 22 98 38 00	Larisa Gabriela Nielsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
80	100	5 900	112 379	*31.12.2025*	206 961	*26.02.2026*

Kommentar
Tall er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet over 2 plan med vestvendt balkong, sentralt beliggende på Bøler, bydel Østensjø i Oslo.
Kort vei til offentlig kommunikasjon, forretninger, servicetilbud, idrettsanlegg, skoler og barnehager.
Bøler senter like i nærheten. Kort vei til barnehager og skoler i alle trinn.
Tur og rekreasjonsmuligheter i nærheten med blant annet Østensjøvannet som har et rikt dyre- og fugleliv.
Østmarka med et stort utvalg av turløyper sommer som vinter, bade og fiskevann, samt Østmarksetra som et naturlig samlingspunkt.
Nøklevann med mulighet for leie av kanoer og kajakker sommerstid, samt Haraløkka idrettsanlegg i umiddelbar nærhet.

Om tomten

Felles tomt på 37 784 m². Tomten er festet med Oslo Kommune som hjemmelshaver.
Fellesarealene er pent opparbeidet med gressplener, lekeapparater og sittegrupper, variert vegetasjon samt asfalterte gang- og stikkveier.

Borettslaget har garasjeplasser som leies ut etter ventelister.
Ellers gateparkering etter gjeldende regler

–

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

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 6 174,- pr. måned.

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse.
Bygning stod ferdig i 1957 i mur- og betongkonstruksjoner.
Borettslaget består av 296 andelsleiligheter.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styre.

Borettslaget har ikke IN-ordning og praktiserer ikke individuell nedbetaling av lån.

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

–

Opplyst av forretningsfører:
Andre spesielle opplysninger:
Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget.
Kameraovervåking av inngangspartiet i høyblokkene.
Oppvarming: Varmtvann og fyring er inkludert i leien.
Trappevask er inkludert i felleskostnadene.
Vaktmester: Mortens vaktmesterservice, og egen ansatt vaktmester.
Borettslaget har ingen sikringsordning
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring	SP3544876	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	26.02.2026	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	26.02.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	02.03.2026	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap	02.03.2026	Opplysninger om borettslaget/sameiet.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	25.03.2026	Utfylt av selger	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forutsetninger

eller fremlagt dokumentasjon.

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première

Oppdragsnr.
183260046

Selger 1 navn
Larisa Gabriela Nielsen

Gateadresse
Bølerlia 8

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: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 3725711

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: 183260046

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet talett skål 30.11.24.
Arbeid utført av	Adekvat VVS AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183260046

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183260046

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: 183260046

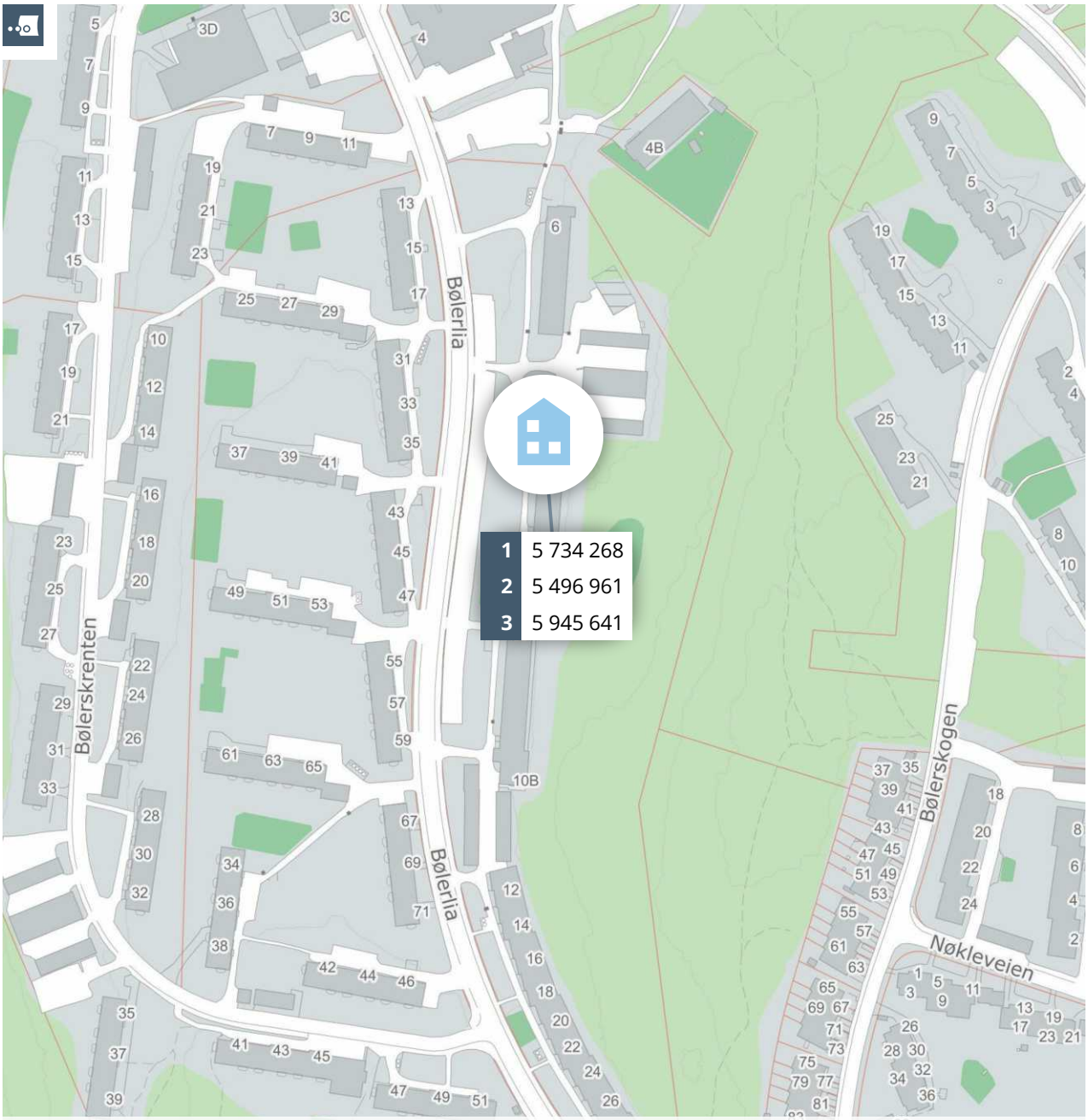
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gabriela Larisa Nielsen	0d0c65614a32e742ae82d28bd7c43e3c336b07b8	25.02.2026 12:59:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 183260046

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



Meglers verdivurdering

BØLERLIA 8

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 13.03.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bølerlia 8, 0691 OSLO

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1957

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

Verdivurdert til

4 900 000

206 961	5 106 961	69 958
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	73 m²	4 m²	- m²	6 m²	- m²	- m²
Byggeår						1957

Fellesutgifter	6 174
Formue	112 379
Soverom	2
Etasje	7

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bølerlia 8 73 m²	1955	5. etg	2 sov	06.09.2025	5 200 000	**5 500 000**	234 268	5 734 268	**78 552**
2	Bølerlia 8 72 m²	1957	9. etg	3 sov	24.02.2026	5 290 000	**5 290 000**	206 961	5 496 961	**76 347**
3	Bølerlia 8 82 m²	1955	11. etg	2 sov	17.03.2025	5 700 000	**5 700 000**	245 641	5 945 641	**72 508**

En oppgradert og romslig 3-roms plassert i bygningens 8. og 7. etasje. Leiligheten har en gjennomgående god standard over to plan, med gode oppgraderinger fra tidsrommet 2016 til 2026. Boligen inneholder romslig entre i 8. etasje, med trapp ned til hovedplanet hvor du finner en lys stue i åpen løsning mot kjøkkenet fra 2016, to gode soverom og bad. Videre har du utgang til vestvendt innglasset balkong på 5 kvm, med flott, vidstrakt utsikt og gode solforhold. VV og fyring er inkl. i felleskostnadene. Videre har du lagring i disponibel bod på ca. 4 kvm i 7.etasje.

Bølerskogen borettslag er et populært borettslag med sentral beliggenhet på Bøler, med et bredt tilbud av butikker, servicetilbud og kollektivmuligheter. Området byr også på flotte turmuligheter mellom Østensjøvannet og Østmarka.

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

enova

Energiattest



Adresse **Bølerlia 8, 0691 OSLO**	
Dato for energimerking **13.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-270431**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80411057**
Gårdsnummer **164**	Bruksnummer **13**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0806**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1957**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **73,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **73,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

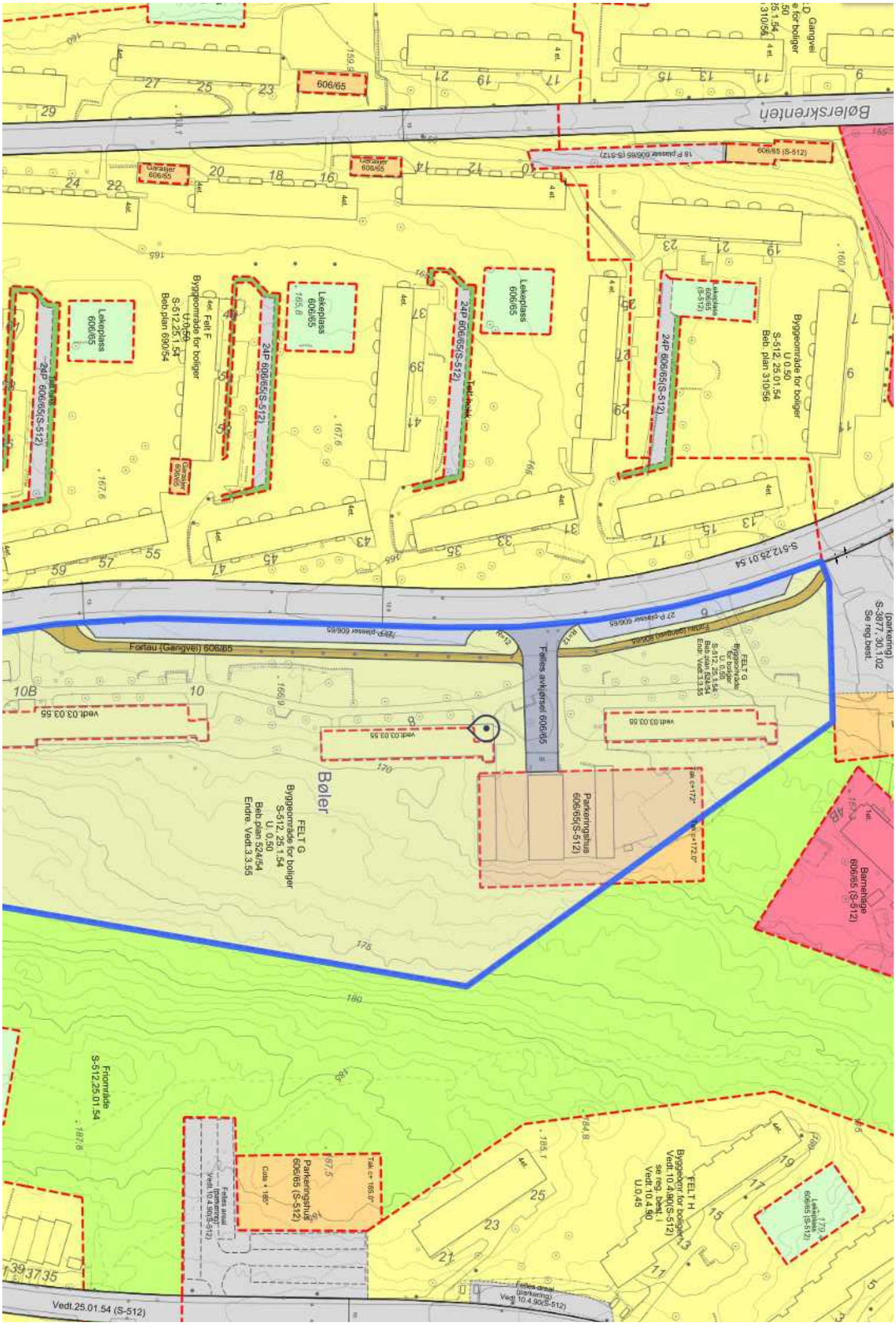
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **153,66 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **153,66 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **19 320 kWh**


Bølerskrenten
606/65
Garasjer 606/65
Lekeplass 606/65
24P 606/65(S-512)
Felt F
Byggeområde for boliger
U 0.50
S-512.25.01.54
Beb.plan 690/54
Byggeområde for boliger
U 0.50
S-512. 25.01.54
Beb. plan 310/56
S.512.25.01.54
Fortau (Gangvei) 606/65
Fellesavkjørsel 606/65
FELT G
Byggeområde for boliger
S-512. 25.1.54
U. 0.50
Beb.plan 524/54
Endre. Vedt.3.3.55
Bøler
Parkeringshus 606/65(S-512)
Barnehage 606/65 (S-512)
Fnområde S-512.25.01.54
FELT H
Byggeområ for boliger
Vedt. 10.4.90(S-512)
se reg. best.
Vedt. 10.4.90
U.0.45
Vedt.25.01.54 (S-512)

Boligopplysninger:

AL Bølerskogen Borettslag		Vår ref.:	863/80	Fødselsdato eier:	07.10.1981
Bølerlia 8		Type:	Borettslag frittstående		
0691 OSLO		Eiere:	Gabriela Nielsen		
Organisasjonsnr:	940 497 841	Andelsnr:	80		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 6 174

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	402
	Renter felleslån 2	56
	Renter felleslån 3	385
	Felleskostnader	3 701
	Avdrag felleslån 3	506
	Avdrag felleslån 2	85
	Renter felleslån	410
Tilleggsytelser:	Trappevask	135
	Internett/TV	494

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	206 961	Gjeld siste årsoppg.:	229 061
Klient ajourf. lån:	54 743 653,81	Klient gj. s. årsoppg.:	60 589 314

Spesifikasjon av lån:

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

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.02.2026: 5.04% pa.
Antall terminer til innfrielse: 41
Saldo per 26.02.2026: 3 595 347
Andel av saldo: 13 592
Første termin/første avdrag: 30.12.2016 (siste termin 30.03.2036)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Lånenummer: 12130739561, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.02.2026: 5.04% pa.
Antall terminer til innfrielse: 57
Saldo per 26.02.2026: 26 335 884
Andel av saldo: 99 564
Første termin/første avdrag: 30.06.2015 (siste termin 31.03.2040)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Lånenummer: 16365805680, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.02.2026: 5.04% pa.
Antall terminer til innfrielse: 46
Saldo per 26.02.2026: 24 812 423
Andel av saldo: 93 805
Første termin/første avdrag: 30.09.2022 (siste termin 30.06.2037)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Stian Nyløkken

Boligopplysninger:

AL Bølerskogen Borettslag	Vår ref.:	863/80	Fødselsdato eier:	07.10.1981
Bølerlia 8	Type:	Borettslag frittstående		
0691 OSLO	Eiere:	Gabriela Nielsen		
Organisasjonsnr: 940 497 841				

4: Særskilte opplysninger

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	229 061	Andre inntekter:	712
Annen formue:	112 379	Utgifter:	11 725		

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

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	5 900
Andelsnr:	80	Partialobligasjonsnr:	80

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1955		
Gårds/bruksnr:	164/13		
Bygningstype:	HB		
Feste/eiet tomt:	Festet	Tomteareal:	37794
Årlig festeavgift:	584 566,00		
Avg. reguleres:	<ukjent>		

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP3544876

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0806

Etasje:	7	Oppvarmingstype:	Varmtvann og fyring
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10

Fasiliteter:

Andre spesielle opplysninger: Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget.

Kameraovervåking av inngangspartiet i høyblokkene.

Oppvarming: Varmtvann og fyring er inkludert i leien.

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

Trappevask er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget har ingen sikringsordning

Vaktmester: Mortens vaktmesterservice, og egen ansatt vaktmester.

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene

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

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

Boligopplysninger:

AL Bølerskogen Borettslag	Vår ref.:	863/80	Fødselsdato eier:	07.10.1981
Bølerlia 8	Type:	Borettslag frittstående		
0691 OSLO	Eiere:	Gabriela Nielsen		
Organisasjonsnr: 940 497 841				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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



INNKALLING 2025

AL Bølerskogen Borettslag

Mandag 19.05.2025 kl. 19:00
Bøler kirke

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i AL Bølerskogen Borettslag

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Forslag om vedtektsendring vedrørende styremedlemmer

5.2 Forslag om vedtektsendring vedrørende valgkomite

5.3 Oppussing av bad

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

6.4 Valg av valgkomite

7 Valgkomiteens innstilling

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 349.800,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Forslag om vedtektsendring vedrørende styremedlemmer

Forslag fra Aina Fransrud:

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

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

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

Styrets innstilling: Det føres til vedtektene et nytt underpunkt 7.1.9

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

Unntak fra dette er ved bruk av ekstern profesjonell tredjepart.

5.2 Forslag om vedtektsendring vedrørende valgkomite

Forslag fra Aina Fransrud:

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

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

finne kandidater hele året ikke bare rett før en generalforsamling.

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

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

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

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

Valgkomiteen skal jobbe selvstendig.

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

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

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

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

5.3 Oppussing av bad

Forslag fra Ola S. Lian

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

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

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

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

6. Valg

Sittende styre består av:

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

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Forslag til vedtak: Styret velger kandidat.

6.4 Valg av valgkomite

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

7. Valgkomiteens innstilling

Forslag til vedtak: Tatt til orientering.

8. Krav om fysisk generalforsamling

Disponible midler

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

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

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

Resultatregnskap 2024 AL Bølerskogen Borettslag

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

Balanse 2024 AL Bølerskogen Borettslag

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

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

Sted:_____ Dato:_____

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

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Gevinst ved salg av eiendeler

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

Note 3 - Andre driftsinntekter

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

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

Konto 5990 gjelder bedriftshelsetjeneste.

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

Note 5 - Varige driftsmidler

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

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

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

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

Note 5 - Varige driftsmidler

Anskaffelsesår :	1954	2022
Antatt levetid i år :		

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

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

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

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

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

	2024	2023

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

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

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

Note 10 - Andre honorar

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

Note 11 - Andre kostnader

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

Note 12 - Aksjer og andeler

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

Note 13 - Fordringer skader

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

Note 14 - Egenkapital

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

Note 15 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

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

Note 16 - Pantstillelser

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

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

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

Årsmelding 2024 - AL Bølerskogen Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

AL Bølerskogen Borettslag består av 296 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

Styrets arbeid

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

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

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

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

Styret har arbeidet med blant annet:

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

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

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

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

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

Borettslagets økonomi

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

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

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

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

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

Mistillitsforslag, rolleforståelser og kommunikasjonsformer

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

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Valgkomiteens innstilling ifbm. generalforsamlingen 2025

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

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

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

Valgkomiteens kriterier:

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

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

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

styrearbeid, kommunikasjon og fagkunnskap innen håndtverkerfeltet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlagt finner dere nærmere presentasjon av kandidatene.

Valgkomiteen v/Mats Claesson og Camilla Grøtta

Oslo 7.4.2025

Nikola Stoimenov, Bølerlia 6



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

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

Jostein Bareksten, Bølerlia 10



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

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

Victoria Bogoeva, Bølerlia 14



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

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

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

c

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

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

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

c

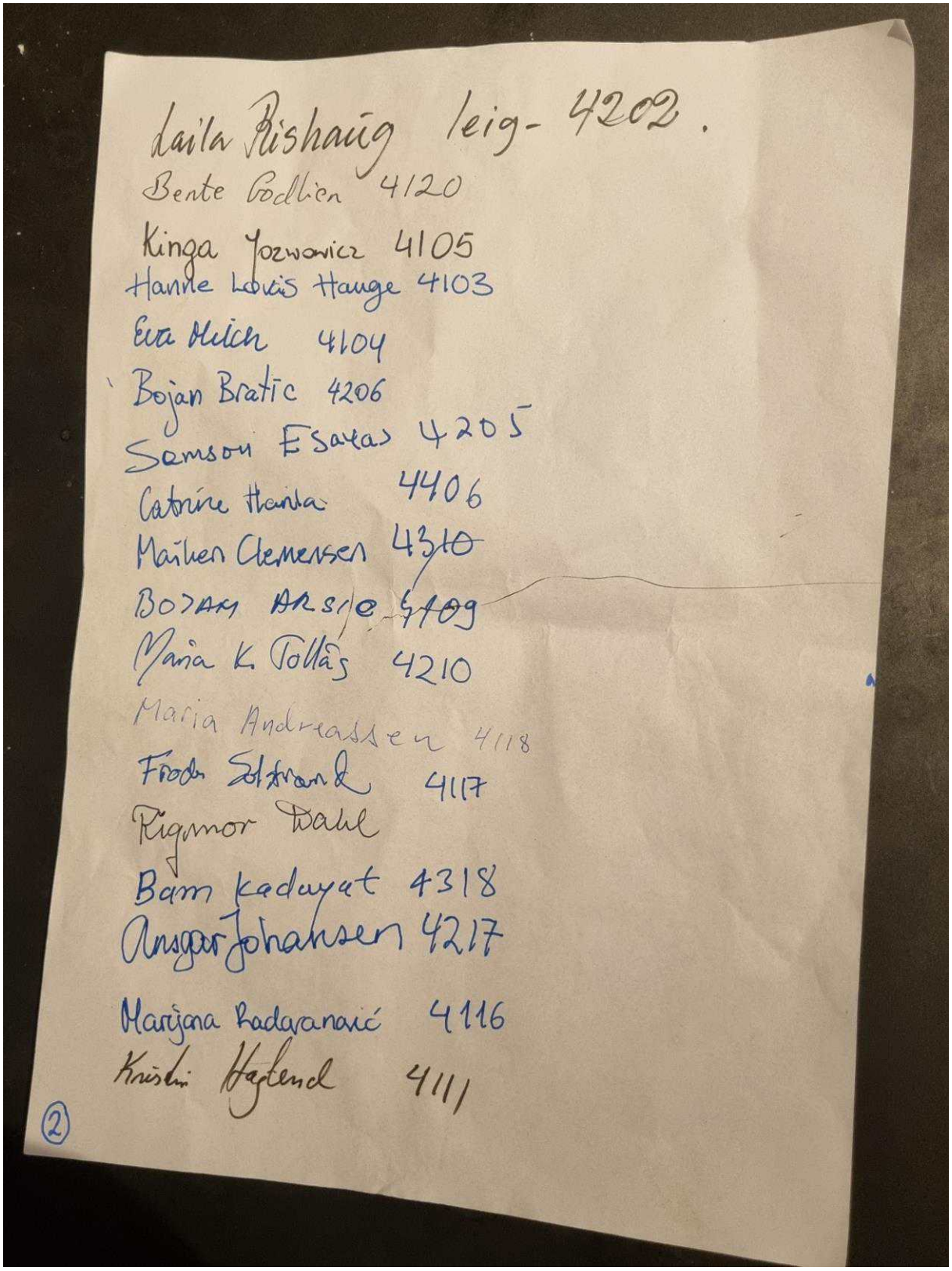
Jostein Bareksten
Bølerlia 10

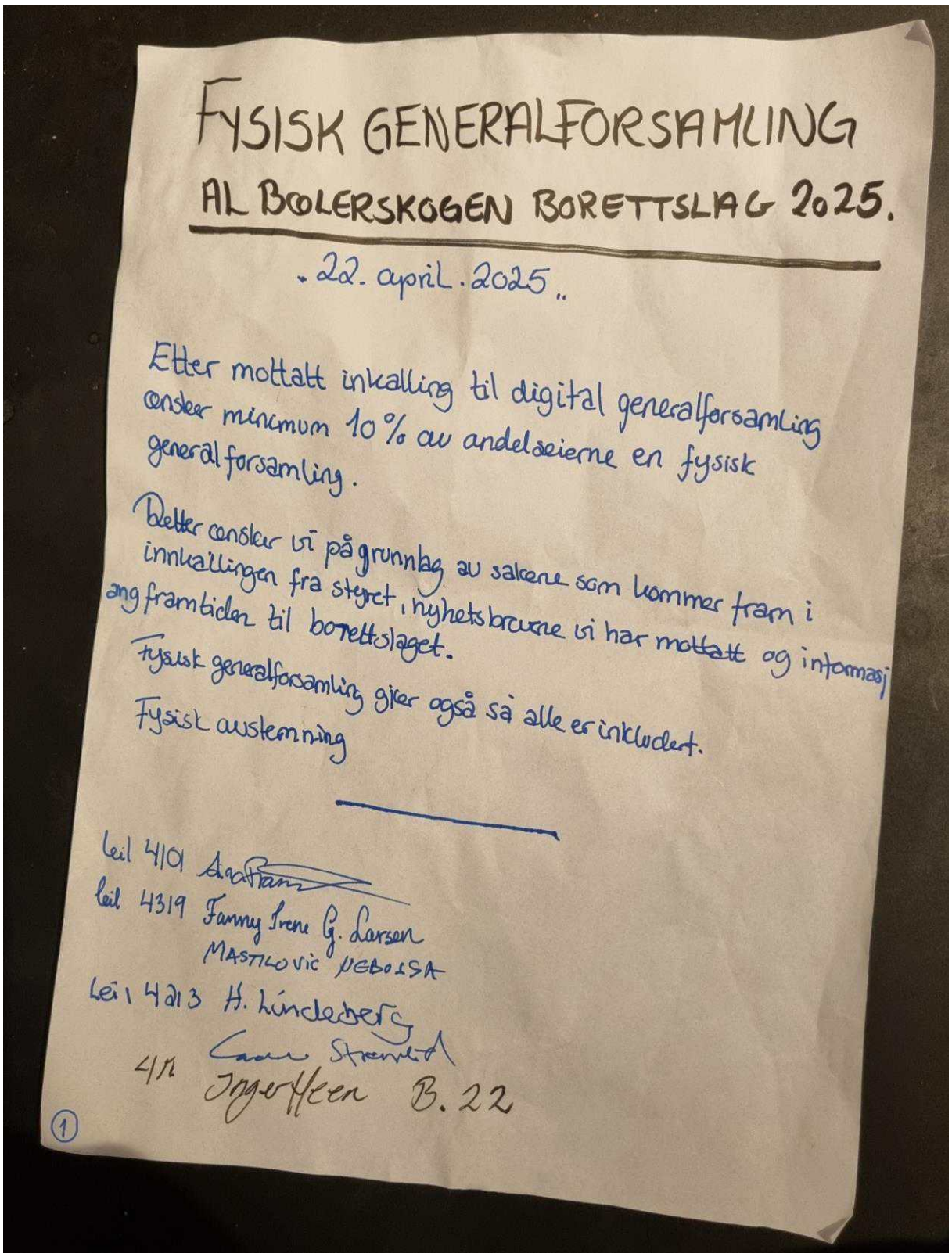
Min bakgrunn er fra landbruket, men er utdanna serviceelektroniker med 27 år i noværande jobb.
Jeg har bodd i borettslaget i 15 år.

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

c

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





FYSISK GENERALFORSAMLING

AL BOLERSKOGEN BORETTSLAG 2025.

22. april. 2025.

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

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

Fysisk generalforsamling gjør også så alle er inkludert.

Fysisk avstemning

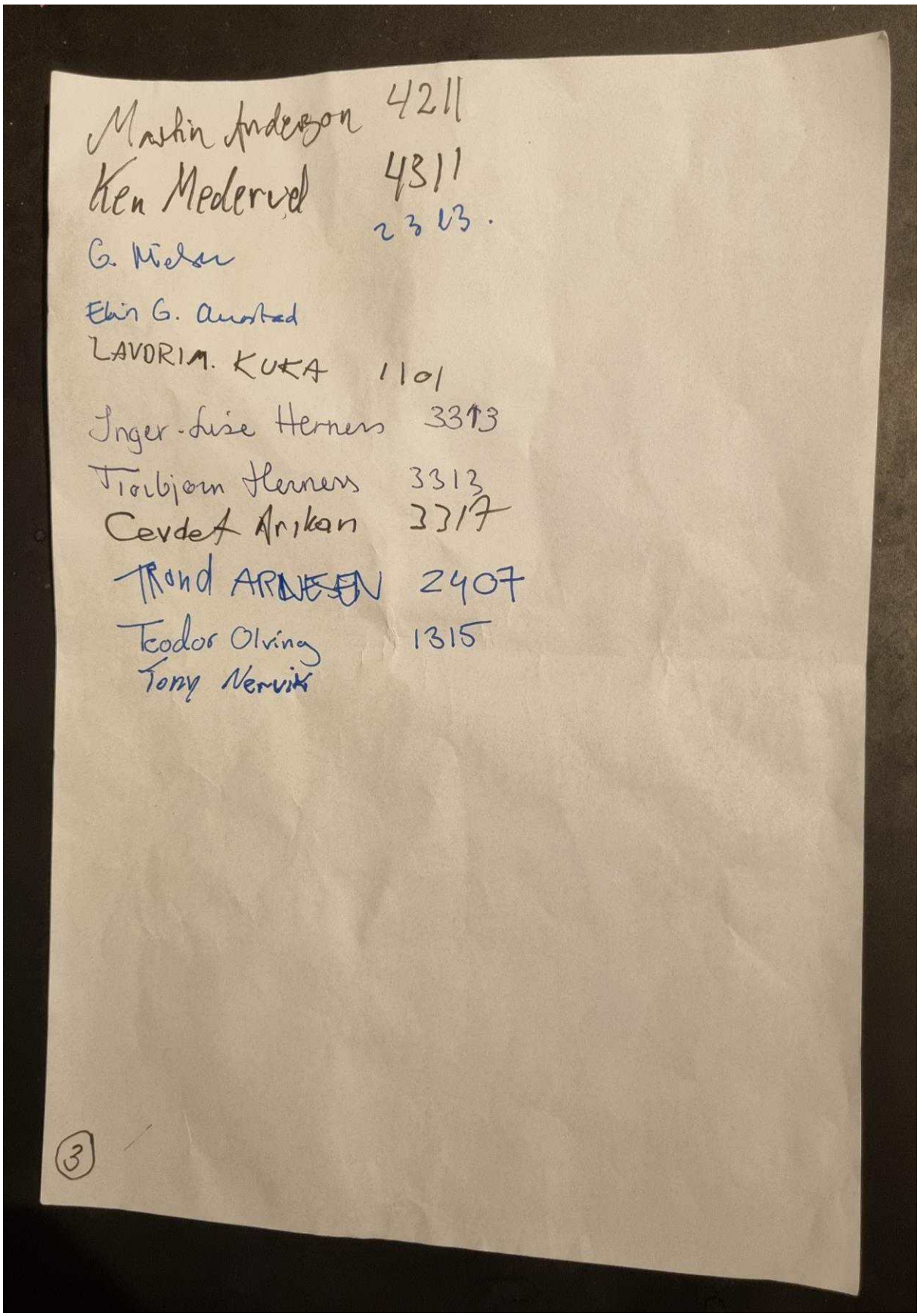
Leil 4101 [signature]

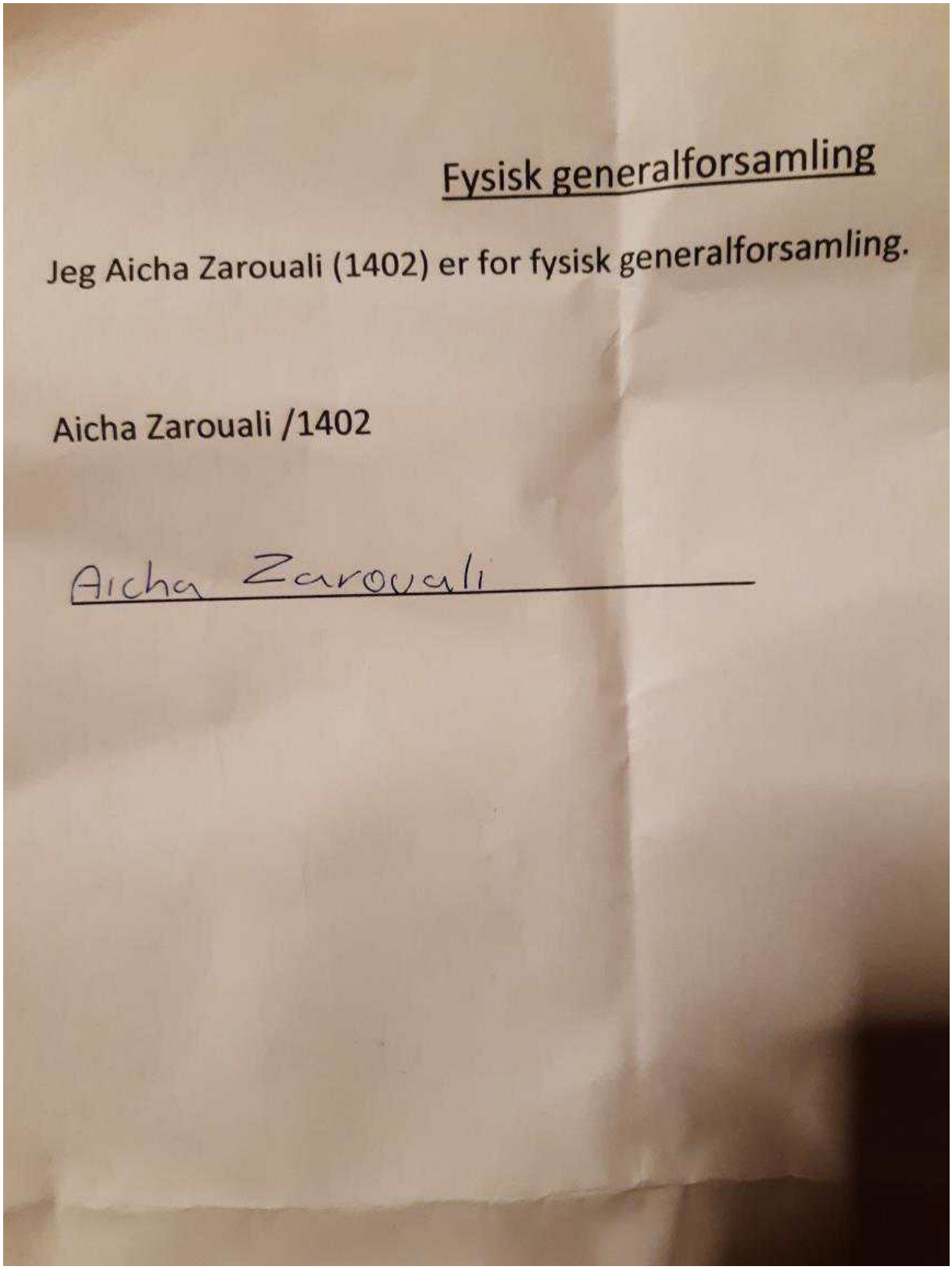
Leil 4319 Fanny Irene G. Larsen
MASTILOVIC NEBOISA

Leil 4213 H. Lindeberg

4N [signature]
Jorgerheen B. 22

1


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


Fysisk generalforsamling

Jeg Aicha Zarouali (1402) er for fysisk generalforsamling.

Aicha Zarouali /1402

Aicha Zarouali

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Kjetil Ree

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Carl-Erik Jovin

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 73

Antall fremlagte fullmakter: 5

Totalt: 78

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

5. Andre saker

5.1 Forslag om vedtektsendring vedrørende styremedlemmer

Forslag fra Aina Fransrud:

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

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

Vedtak:
Styrets innstilling ble vedtatt med 56 stemmer.

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

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

5.2 Forslag om vedtektsendring vedrørende valgkomite

Forslag fra Aina Fransrud:

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

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

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

og kompetanse er prioriteringer som bør etterstrebes.

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

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

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

Valgkomiteen skal jobbe selvstendig.

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

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

Vedtak:
Forslaget ikke vedtatt.

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

5.3 Oppussing av bad

Forslag fra Ola S. Lian

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

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

Vedtak:
Styrets forslag vedtatt med et overveldende flertall.

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

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Jostein Bareksten for 2 år.

Valgt ble: Nikola Stoimenov for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Victoria Bogoeva for 2 år.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:
Valgt ble: Utgår da generalforsamlingen er avholdt.

6.4 Valg av valgkomite

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

7. Valgkomiteens innstilling

Vedtak:
Tatt til orientering.

8. Krav om fysisk generalforsamling

Vedtak:
Tatt til orientering.

Protokollen er godkjent.

Kjetil Ree/s/

Møteleder

Carl-Erik Jovin/s/

Protokollvitne

VEDTEKTER

for

Bølerskogen Borettslag AL Org. nr. 940 497 841

Vedtatt på generalforsamling den 8. mars 2004 med senere endringer 30. april 2019

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

1-3 Likebehandling av andelseierne

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

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3 Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

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

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

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

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

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

3-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4 Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5 Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

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

5-2 Pålegg om salg

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

5-3 Fravikelse

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

6 Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

7 Styret og dets vedtak

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

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

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

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

(5) Varamedlemmene velges hvert andre år.

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

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

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

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

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

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

7-3 Styrets vedtak

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

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

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

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

8 Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap.

- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

10 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

10-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.juni 2003 nr 39, jfr lov om boligbyggelag av samme dato.

-- o –

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

RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID I BØLERSKOGEN BORETTSLAG

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Tillitsvalgtes belønning for innsats og resultater.
Tillitsvalgte honoreres for sin innsats og resultater gjennom generalforsamlingens fastsettelse av styrehonorar. Det ligger innenfor styrets alminnelige beslutnings-myndighet å ansette funksjonærer på hel- eller deltid. Denne adgang bør ikke

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

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

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

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

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

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

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

HUSORDENSREGLER BØLERSKOGEN BORETTSLAG
Sist endret 30. april 2019.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bruk av medier

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

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

d) Instrumenter

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

e) Annen støy

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

4. Husbråk/klagetilgang på husbråk

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

5. Dyrehold

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

6. Innsekter og skadedyr

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

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

7. Bad og kjøkken

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

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

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

9. **Brannsikkerhet**

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

10. **Balkonger**

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

11. **Søppel**

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

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

12. Parkering

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

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

13. **Bruksoverlating** (framleie)

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

14. Andre bestemmelser

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

15. Styret

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

Styret plikter å oppdatere husordensreglene jevnlig.

16. Ikrafttreden

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

Oslo, 30. april 2019

Dag bolfort 1/6 196

FESTEKONTRAKT

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

A/L Bølerskogen Borettslag

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

Denne har fått gnr. 164, bnr. 13

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

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

§ 2.
Festetiden.

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

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

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

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

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

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

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

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

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

§ 4.
Skatter m. v.

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

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

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

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

boligblokker

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

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

Trær, hage m. v. Grøntanl. m. v.

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

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

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

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

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

§ 8.
Forsikring.

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

§ 9.
Ledninger og adkomst over eiendommen.

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

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

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

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

§ 10.
Fremleie og fremlån m. v.

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

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

§ 11.
Misligholdelse.

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

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

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

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

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

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

§ 13.
Forskjøpsrett.

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

§ 14.
Omkostninger.

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

§ 15.
Ikrafttreden.

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

§ 16.
Voldgiftsrett.

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

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

Særbestemmelser:

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

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

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

Oslo, den 14/5 - 65

Som fester:

For Oslo kommune:

OSLO KOMMUNE
Boligrådmannen

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

Advokat Thorvald Prebensen

RICH. ANDVORD

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

MOTTATT
17 FEB. 2015
Jasmina

Bølerskogen B/L v/USBL

Postboks 8944 Youngstorget
0028 OSLO

Dato: 10.02.2015

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

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

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

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

Med vennlig hilsen
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

1.

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

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

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

Bølerlia 8

Nabolaget Bølerlia - vurdert av 128 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Bøler skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	6 min 0.5 km
Nøklevann skole (1-7 kl.) 327 elever, 19 klasser	8 min 0.6 km
Østmarka skole (1-10 kl.) 83 elever, 7 klasser	20 min 1.4 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 348 elever, 33 klasser	20 min 1.4 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	6 min 2.9 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	10 min 0.7 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	9 min 3.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bøler T Linje NC2, 3N, FB10, 58, 76, 79	4 min 0.3 km
Bøler Linje 3	7 min 0.6 km
Bryn stasjon Linje L1	8 min 4.3 km
Kastellet Linje 13, 19	10 min 4.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 8.8 km

BARNEHAGER

Bøler Sentrum barnehage (1-5 år) 46 barn	2 min 0.2 km
Mikaelgården Steinerbarnehage (1-5... 54 barn	4 min 0.3 km
Utmarkveien barnehage (1-5 år) 89 barn	6 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Bøler	6 min
Kiwi Bølerlia	7 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Bøler Senter	3 min
Boots apotek Bøler	3 min
Bøler Senter Vinmonopol	3 min

SPORT

Bøler skole	6 min
Bølerbanen	7 min
EVO Bøler Senter	3 min
Mudo Ulsrud	19 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

—

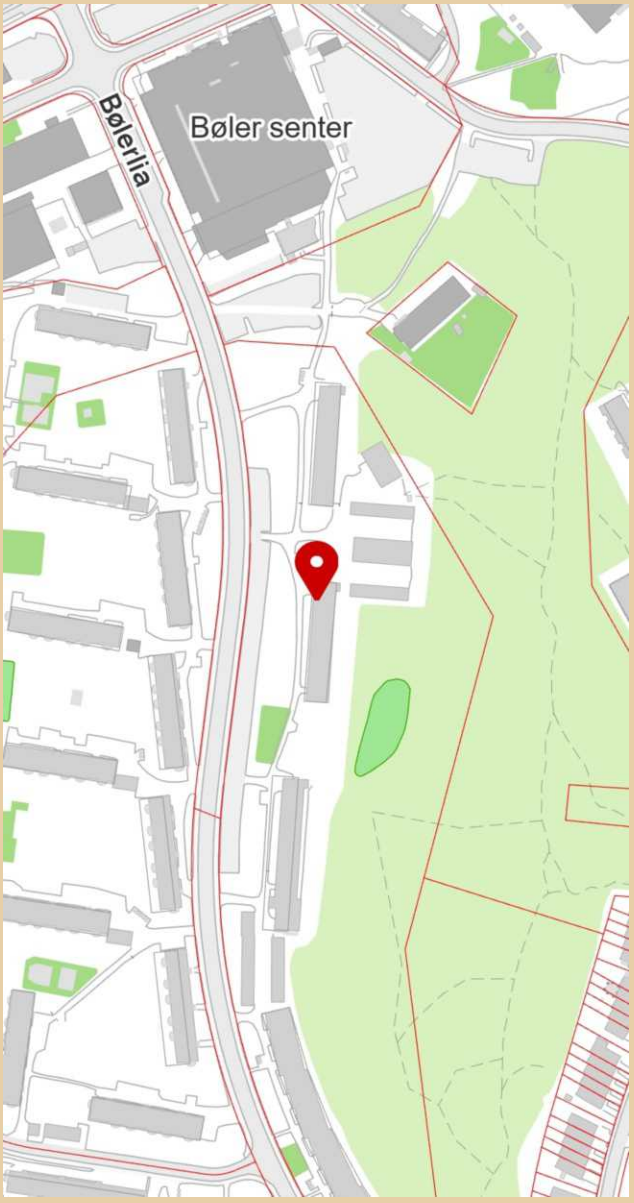
Støynivået
Lite støynivå 89/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 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:
Bølerlia 8, 0691 Oslo
Gnr. 164, Bnr. 13, andelsnr. 80 i BØLERSKOGEN BORETTSLAG A/L, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183260046

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Madelen Auen

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 950 91 302

E-post: madelen.auen@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.
