

BØLERLIA

Bølerlia 10

Velkommen til
din nye bolig





Store vindusflater i stuen slipper inn rikelig med dagslys.

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING
Kr 5 190 000,-

BRA-I/BRA TOTAL
73/77 kvm

ENERGIMERKING
- Ikke angitt

OMKOSTNING KJØPER
10 390,-

BOLIGTYPE
Andelsleilighet

TOTALPRIS
5 407 351,-

EIEFORM
Borettslag

FELLESKOSTNADER
5 890,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM
2

FELLESGJELD
Kr 206 961,-

ETASJE
12

FELLESFORMUE
122 780,-

BYGGEÅR
1956

Din megler



Anya Martinsen

Eiendomsmegler | Partner

anya.martinsen@emera.no
+47 472 65 457

Med 12 års erfaring i eiendomsbransjen har hun opparbeidet seg solid kompetanse og en trygghet i faget som kommer både selgere og kjøpere til gode.

Hun er kjent for å være ærlig, tydelig og tillitsvekkende,

Nyoppusset 3-roms toppleilighet over to plan | Fantastisk utsikt | Nytt bad og kjøkken fra 2026 | Markanært

Anya Martinsen v. Emera Eiendomsmegling ønskerelkommen til Bølerlia 10 - En lekker og nyoppusset toppleilighet over to plan med nærhet til marka.

Her bor du høyt og fritt med umiddelbar nærhet til Østmarka, samtidig som du har alle Bølers servicetilbud en kort spasertur unna. Leiligheten er gjennomgående oppusset og har en åpen og sosial planløsning mellom stue og kjøkken. Fra den sørvestvendte balkongen kan du nyte utsikten. Dette er en bolig som gir deg det beste fra to verdener – bynært og naturnært.

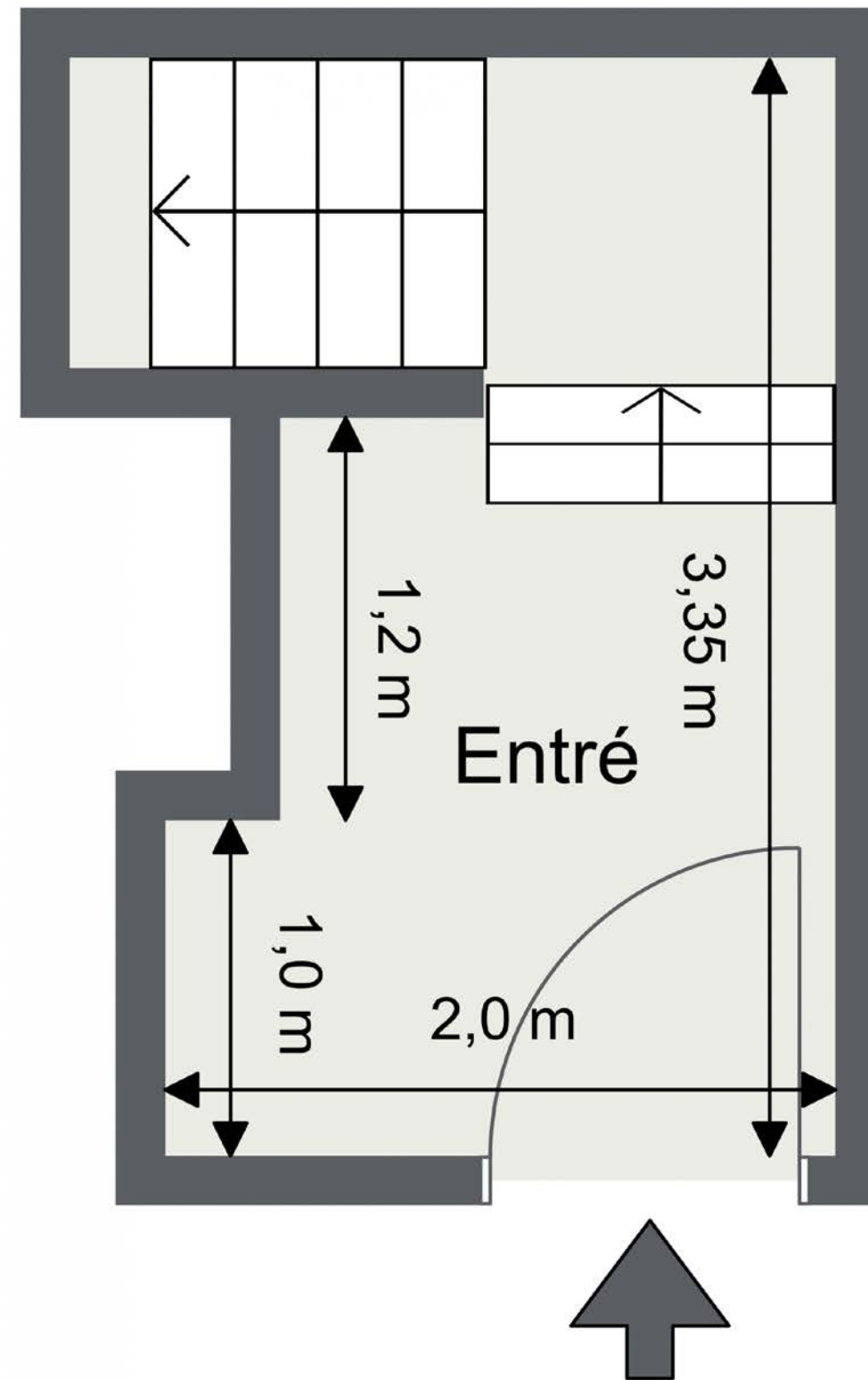
Høydepunkter:

- Toppleilighet over to plan
- Sørvestvendt balkong med fantastisk utsikt
- Bad og kjøkken fra 2026
- Nye gulv og overflater i 2026
- Ingen forkjøpsrett og dokumentavgift
- Varmtvann og fyring inkludert
- Bøler Senter, T-bane og Østmarka like ved

PLANTEGNING 1. ETASJE



Bølerlia 10
11. Etasje



Denne tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme og kan ikke måles på.



Fra entreen fører trappen deg opp til leilighetens hovedetasje.



PLANTEGNING 2. ETASJE



Bølerlia 10 12. Etasje



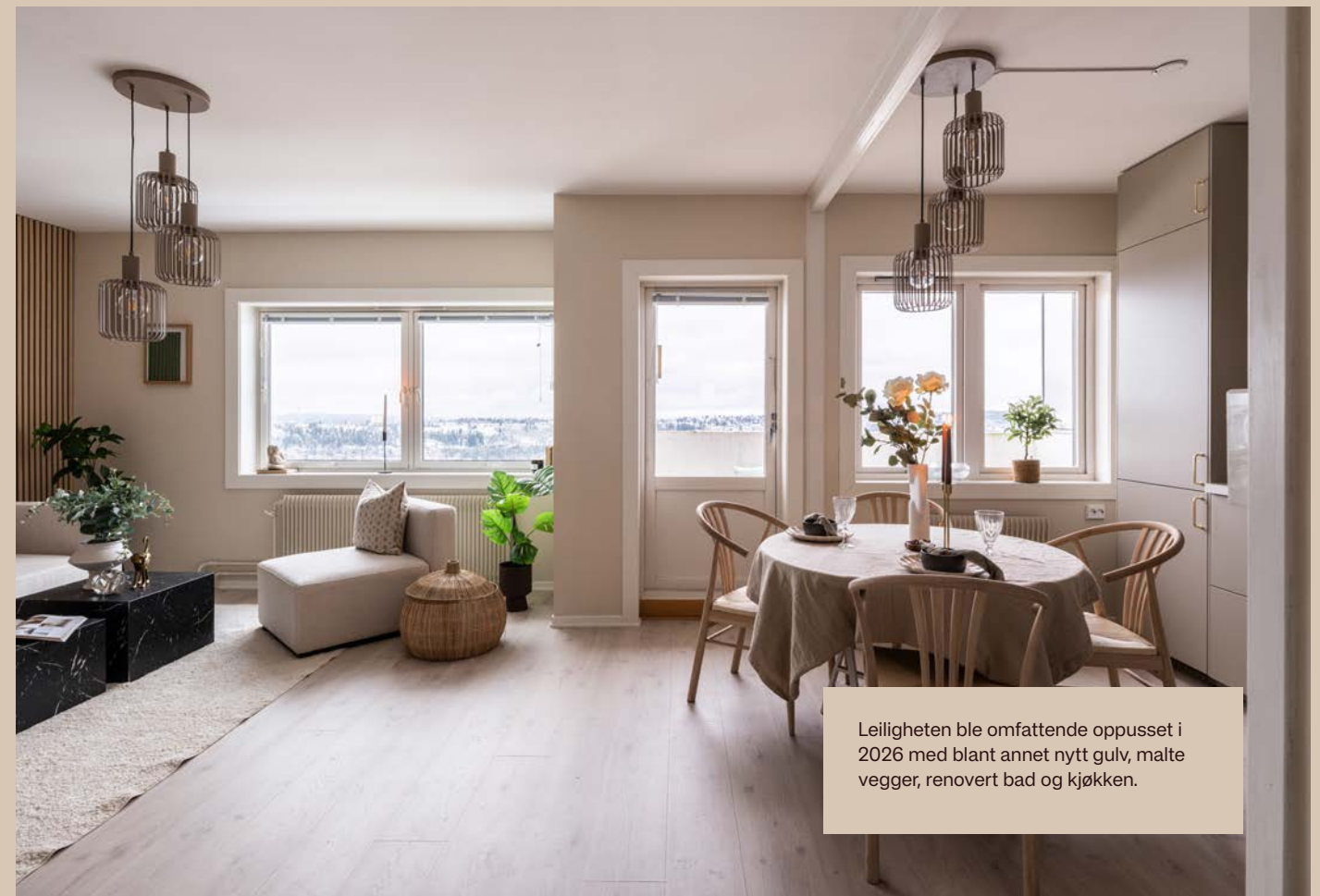
Denne tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme og kan ikke måles på.



Den hvitmalte trappen binder de to etasjene elegant sammen.



Fra stuen har du åpen, usjenert og fantastisk utsikt.



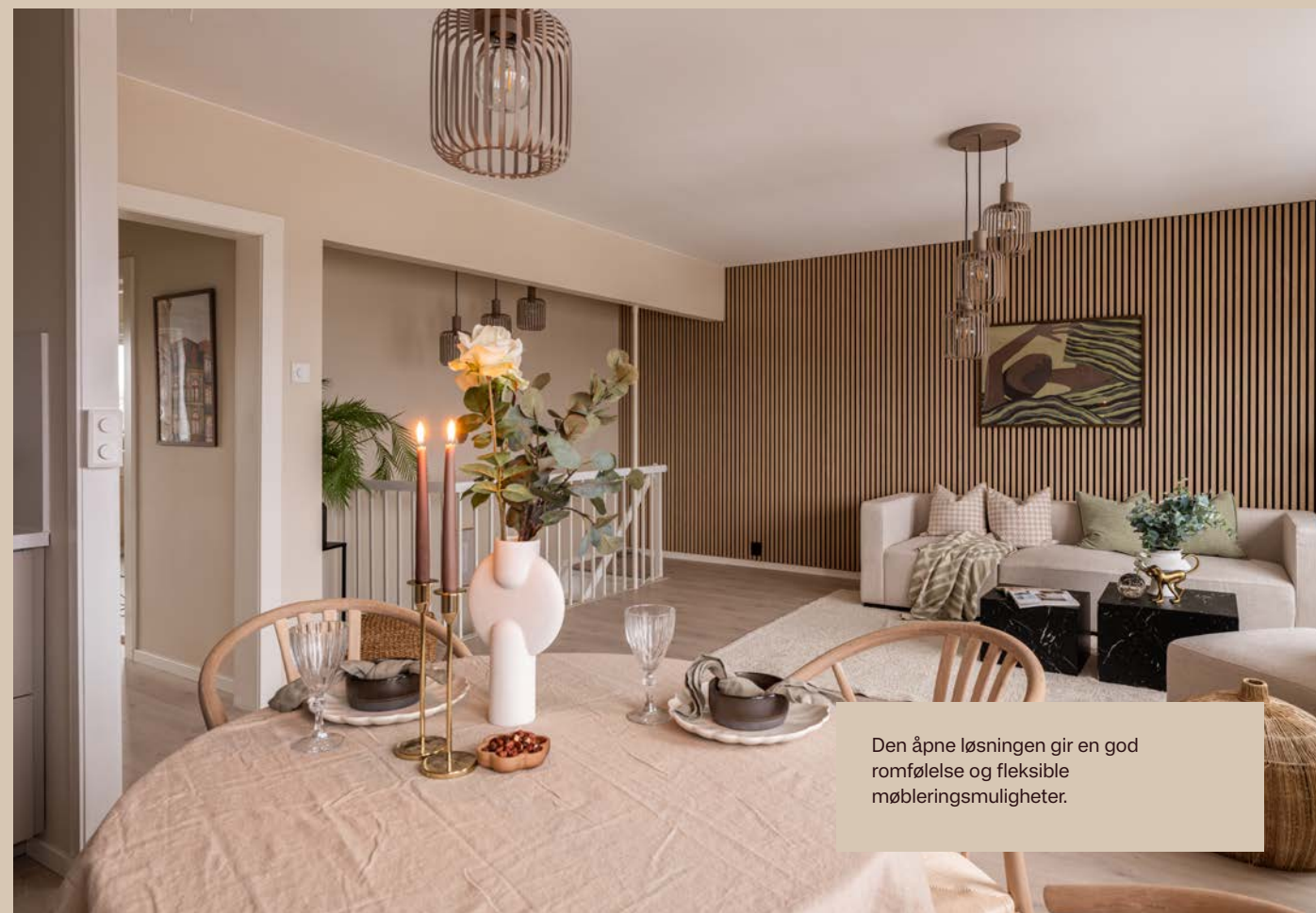
Leiligheten ble omfattende oppusset i 2026 med blant annet nytt gulv, malte vegger, renvert bad og kjøkken.



Gjennomgående laminatgulv og lyse veggflater skaper en helhetlig atmosfære.



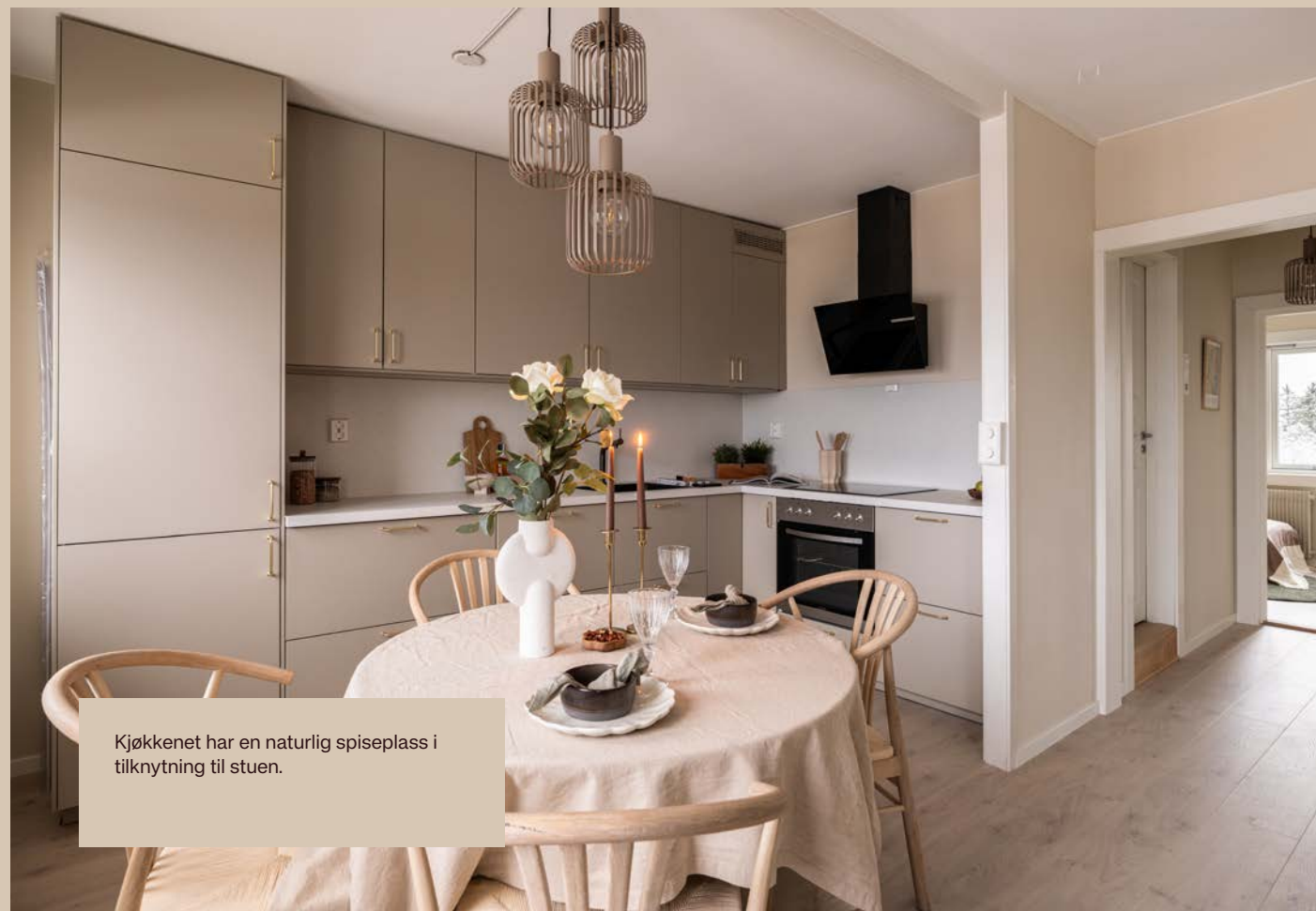
Stuen har en elegant spilevegg som gir rommet en lun og moderne karakter.



Den åpne løsningen gir en god romfølelse og fleksible møbleringsmuligheter.



Her kan du flytte rett inn, og det er verken forkjøpsrett eller dokumentavgift



Kjøkkenet har en naturlig spise plass i tilknytning til stuen.




Rålekkert kjøkken i stilren utførelse med glatte fronter, integrerte hvitevarer og gode arbeidsflater.




Detaljer som sort blandebatteri og underlimt vask understreker den gjennomførte stilen.



Fra kjøkkenet er det direkte utgang til en nordvestvendt balkong.

A photograph taken from a balcony, looking out through a window. The view is framed by the window's frame and a balcony railing. In the foreground, a light-colored wall and a portion of a patterned cushion are visible. The middle ground shows a dense forest of evergreen trees covered in snow, with a residential area of houses and buildings nestled among them. In the background, a large, calm body of water stretches across the horizon under a pale blue sky with scattered, soft white clouds. The overall atmosphere is serene and peaceful.

Utgangen til balkongen rammer inn den fine utsikten.



Balkongen har plass til en sittegruppe hvor utsikten og solen kan nytes i fred og ro.



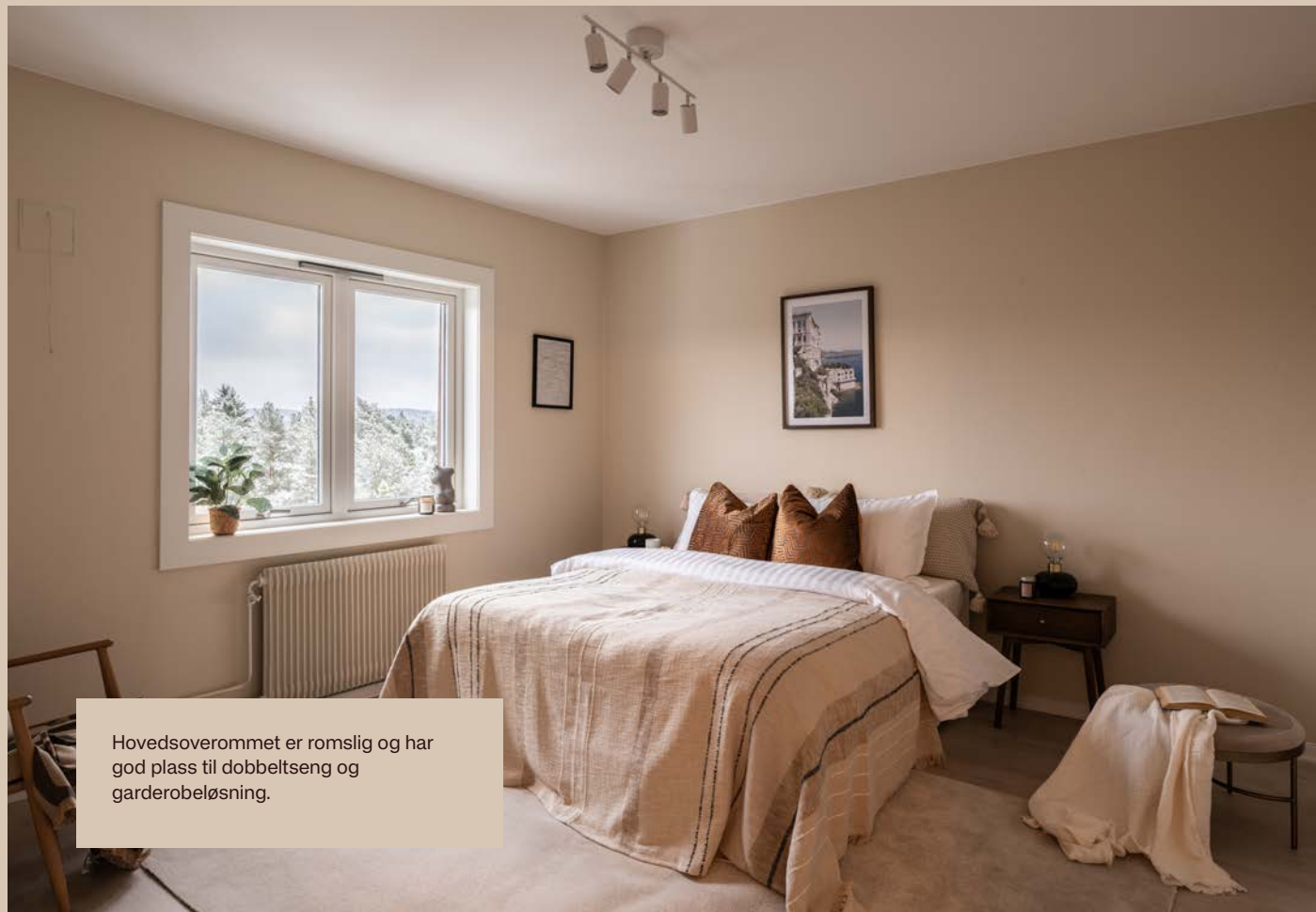
Fra denne høyden får du en fantastisk, sjelden god utsikt.



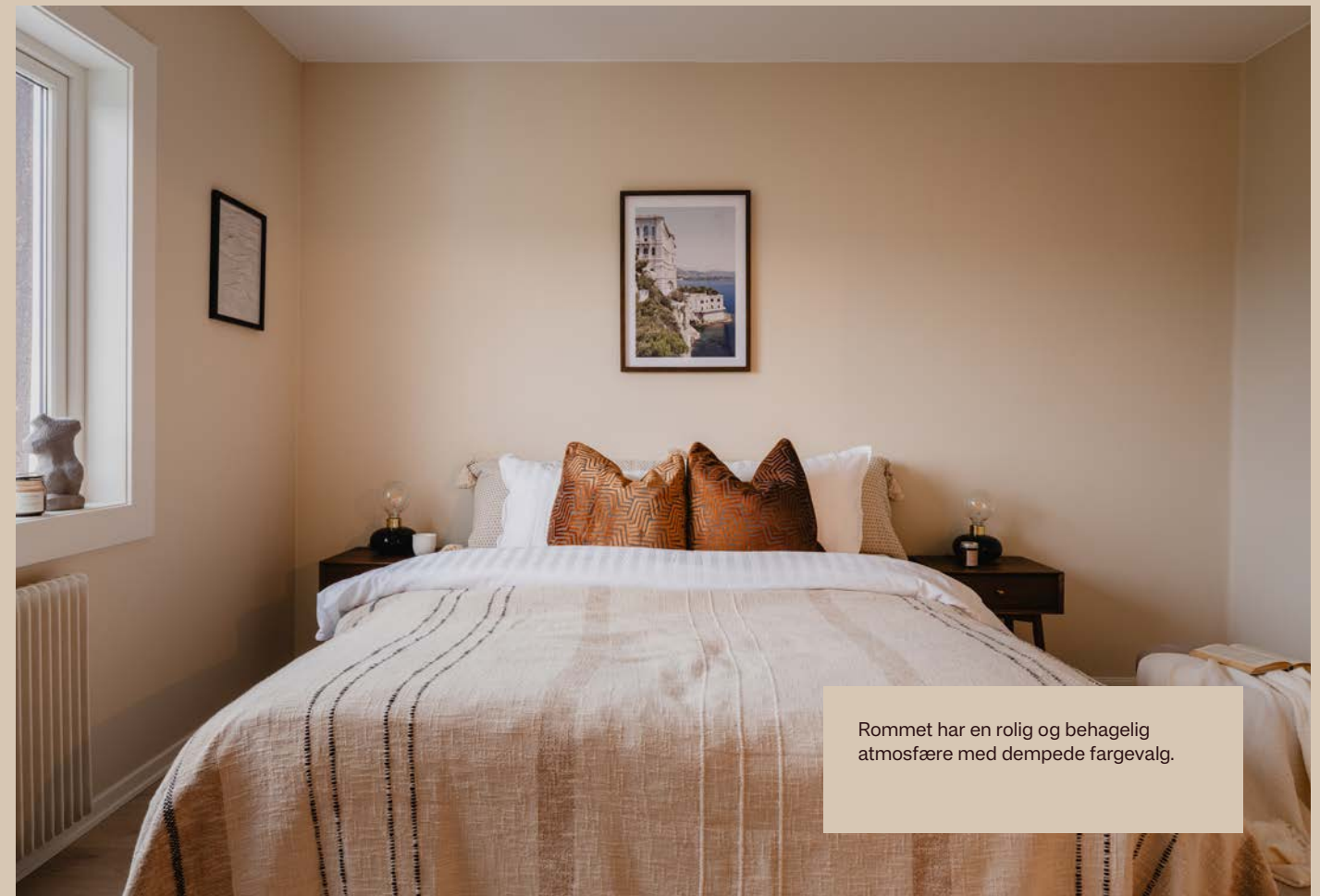
Delikat, flislagt bad med veggengt toalett og en moderne baderomsinnredning.



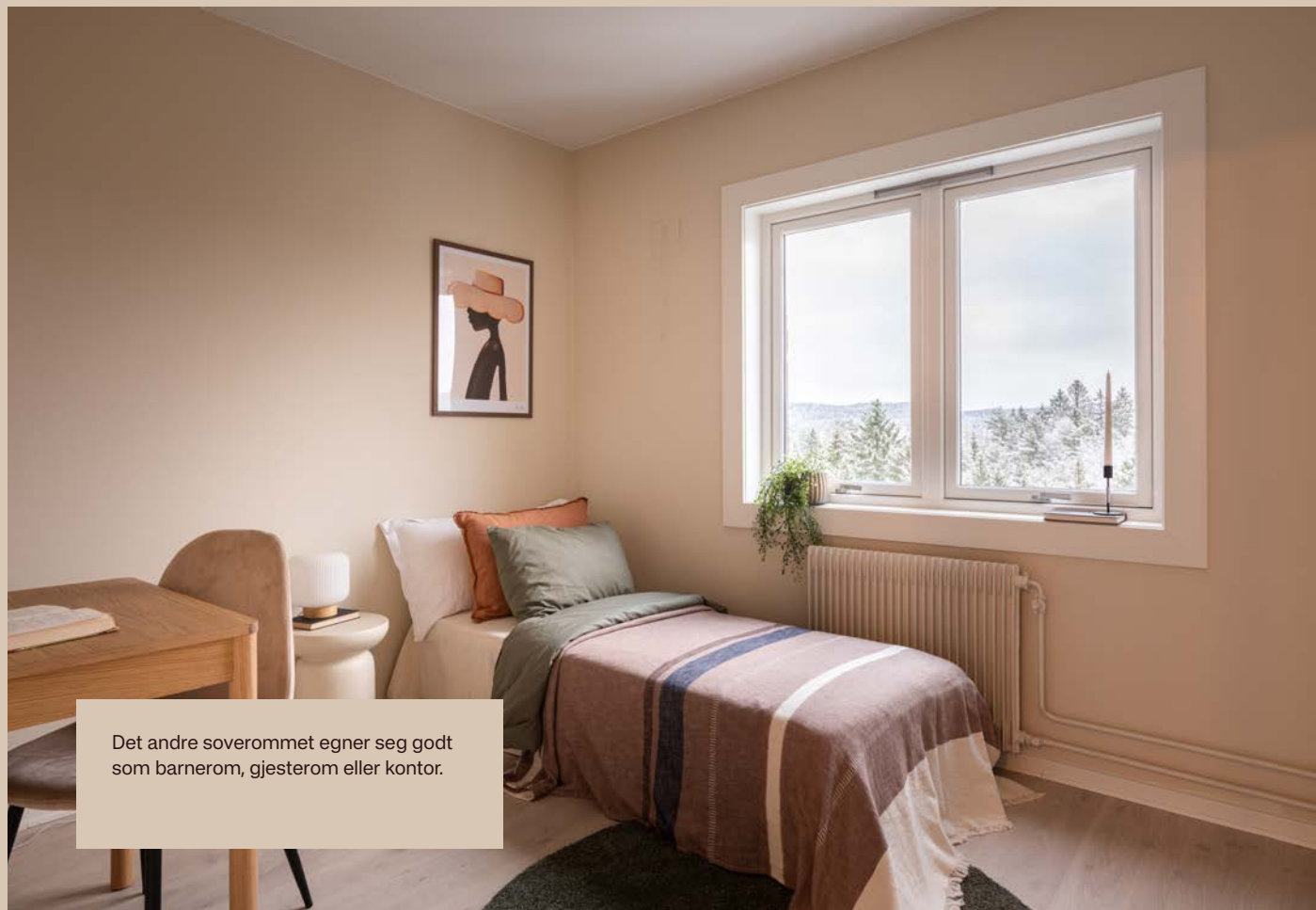
Badet er utstyrt med downlights i taket som gir god belysning.



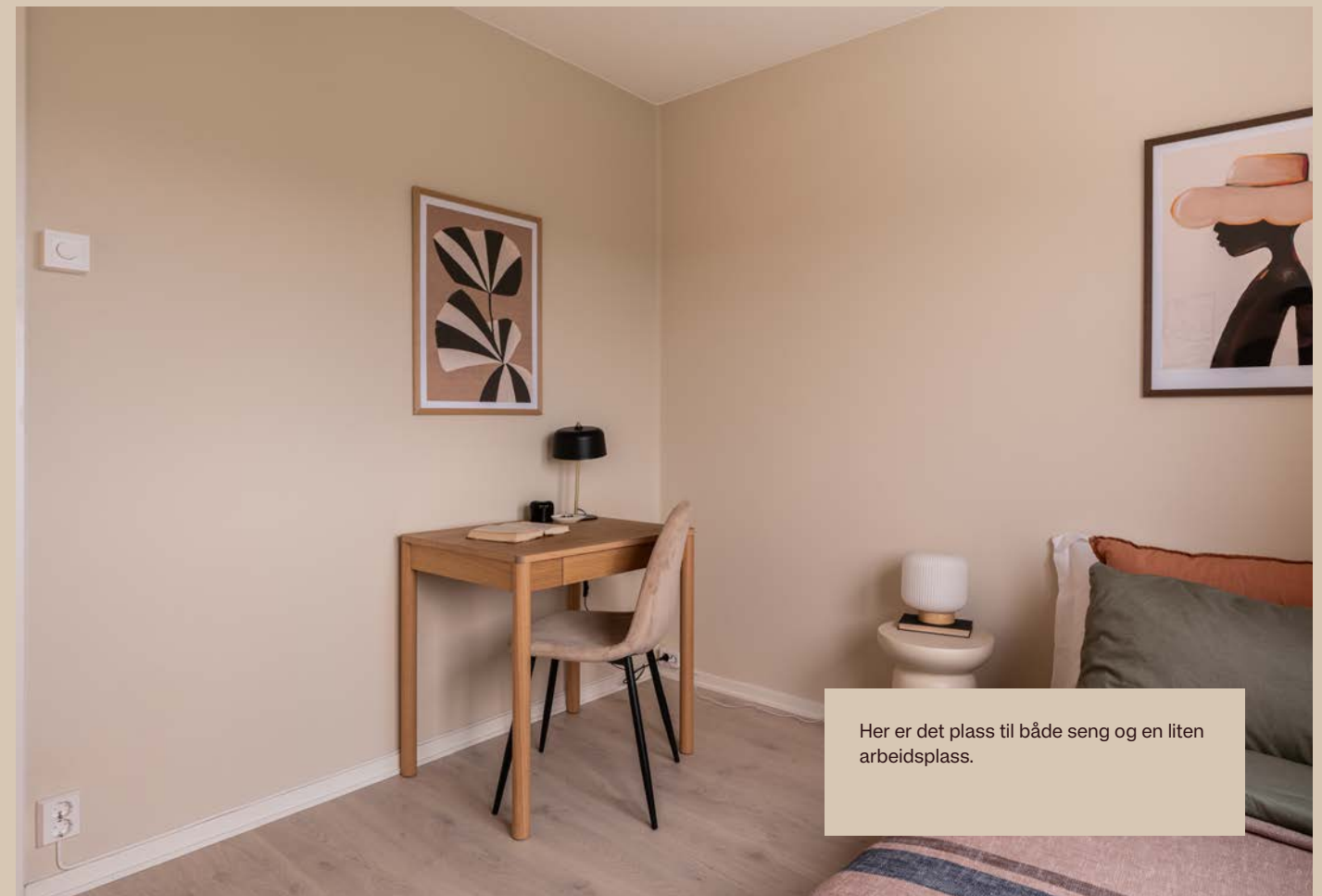
Hovedsoverommet er romslig og har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning.



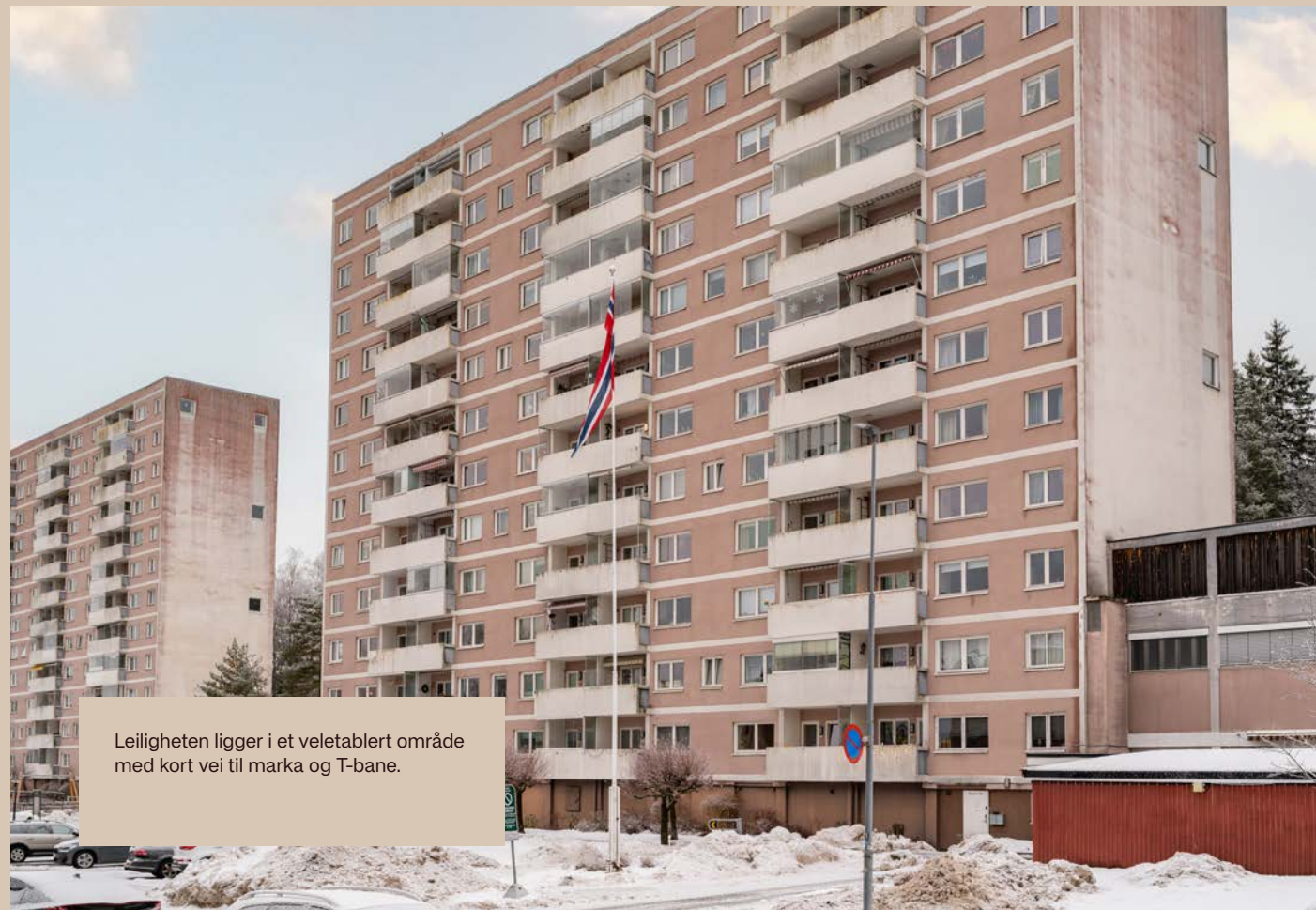
Rommet har en rolig og behagelig atmosfære med dempede fargevalg.



Det andre soverommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.



Her er det plass til både seng og en liten arbeidsplass.



Leiligheten ligger i et veletablert område med kort vei til marka og T-bane.



Store, velholdte fellesarealer omkranser bygget.



Nærområdet er barnevennlig med flere lekeplasser i umiddelbar nærhet.



Leiligheten ligger i toppen av bygget og har en høy og fri beliggenhet med gode sol- og utsiktsforhold.

BØLERLIA 10

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 5 190 000

Omkostning kjøper

5 190 000,00 (Prisantydning)

206 961 (Andel av fellesgjeld)

5 396 961 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

1 090 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

10 390 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 398 051 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

5 407 351 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 5 407 351

Felleskostnader

Felleskostnader kr 5 890,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale felleskostnader per

måned: kr 5 890,-

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Felleskostnader (inkl. varmtvann, fyring, kommunale avgifter, bygningsforsikring, vaktmester m.m.): kr 3 701,-

- Avdrag felleslån: kr 403,-

- Renter felleslån: kr 412,-

- Avdrag felleslån 2: kr 85,-

- Renter felleslån 2: kr 56,-

- Avdrag felleslån 3: kr 507,-

- Trappevask: kr 135,-

- Internett/TV: kr 494,-

Andel renter og avdrag på fellesgjeld reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og vedtak på generalforsamling kan påvirke felleskostnadenes størrelse. Borettslaget har ikke avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning).

Kommunale avgifter

Informasjon: Inkludert i felleskostnader.

Fellesgjeld

Kr 206 961 pr. 09.01.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Låne nummer: 12120513352

Type: Annuitetslån, 4 terminer per år.

Restsaldo: 3 595 347

Restløpetid/Innfrielsesdato/Antall terminer till innfrielse:

41 terminer (siste termin 30.03.2036)

Rente: 5.04% pa.

Avdr.frihet til og med/Første avdrag: 30.12.2016

Bank: DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Låne nummer: 12130739561

Type: Annuitetslån, 4 terminer per år.
 Restsaldo: 26 335 884
 Restløpetid/Innfrielsesdato/Antall terminer till innfrielse: 57 terminer (siste termin 31.03.2040)
 Rente: 5.04% pa.
 Avdr.frihet til og med/Første avdrag: 30.06.2015

Bank: DNB Bank ASA
 Lånenummer: 16365805680
 Type: Annuitetslån, 4 terminer per år.
 Restsaldo: 24 812 423
 Restløpetid/Innfrielsesdato/Antall terminer till innfrielse: 46 terminer (siste termin 30.06.2037)
 Rente: 5.04% pa.
 Avdr.frihet til og med/Første avdrag: 30.09.2022

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

Sikringsordning

Borettslaget har ingen sikringsordning. Dette betyr at andelseiere kan bli holdt ansvarlige for andre andelseieres mislighold av felleskostnader.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Borettslaget har en kollektiv avtale for Internett/TV med Telia Norge AS. Kostnaden er 494 kr per måned.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 122 780 pr. 31.12.2024

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 237 084 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 4 948 336 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en

boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral beliggenhet i naturskjønne omgivelser, i et populært og veletablert boligområde på Bøler.

Bøler er et attraktivt område for alle aldersgrupper, med et bredt tilbud av fritids- og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet. Her finnes blant annet fritidsklubb, svømmehall og fotballbaner, samt kort vei til Haraløkka med store friområder. Østensjøvannet byr på flotte naturopplevelser og rikt fugleliv, mens Østmarka tilbyr et omfattende nett av turstier sommer som vinter, badevann og Østmarksetra som et naturlig samlingspunkt. Populære turmål som Rustadsaga, Skullerudstua og Mariholtet gir gode muligheter for hyggelige søndagsturer. Det er også gangavstand til Bøler bad og bibliotek.

Området har kort vei til flere barnehager, Bøler barneskole, ungdomsskole og Ulsrud videregående skole. Meget gode kollektivforbindelser med T-bane og buss i nærheten. Det tar ca. 5 minutter å gå til Bøler T-banestasjon med hyppige avganger, hvor linje 3 tar deg til Oslo sentrum på ca. 20 minutter. Det er også bussforbindelser med linje 76 og 79, samt OSL-ekspressen til Oslo Lufthavn Gardermoen. Med bil tar det ca. 10–12 minutter til Oslo sentrum.

Nærmeste handlesenter er Bøler senter, som tilbyr et variert utvalg av butikker og servicetilbud som bakeri, vinmonopol, apotek og dagligvare. I tillegg er det kort vei til flere dagligvarebutikker samt større kjøpesentre som Tveita senter, Bogerud senter, Bryn senter og Lambertseter senter med Symra kino.

Parkering

Parkeringsplasser for utleie i borettslaget etter venteliste. 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

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Eiendommen ligger på en felles festet tomt i borettslaget med et areal på 37794 m². Tomten er opparbeidet med beplantning, plen, samt områder for lek og opphold. Det er asfalterte interne veier, og eiendommen ligger i noe skrånende terreng.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det er utstedt ferdigattest datert 18.12.1959. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/

godkjent.

Det er forskjeller mellom de godkjente byggetegningene og dagens planløsning. Veggen mellom kjøkken og stue er fjernet.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 18.12.1959.

Innhold

Andelsleiligheten ligger i 11. og 12. etasje og består av følgende rom:

11. etasje: entré
 12. etasje: stue/kjøkken, bad, to soverom

Leiligheten har en sørvestvendt balkong på 5 m². Leiligheten disponerer eksternt bod på 3 m² og matbod på 1 m² i kjelleren.

Areal

BRA - i: 73 m²
 BRA - e: 4 m²
 BRA - b: 0 m²
 BRA totalt: 77 m²
 TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje
 Kjeller
 BRA-e: 1 m² Bod. Boden er 0,5 kvm, men rundet opp til 1 kvm.
 11. etasje
 BRA-i: 6 m² Entré

12. etasje
 BRA-i: 67 m² Stue/kjøkken, gang, bad, soverom 1, soverom 2
 BRA-e: 3 m² Bod eksternt i 12.etg

TBA fordelt på etasje

12. etasje

5 m² Balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og

opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Bygningssakkyndigs

kommentar til

arealoppmåling

Areal oppmålt på befaring. Arealer er oppgitt etter ny arealstandard NS3940:2023.

Bod i 12.etg er målt til 2,9 m2

Det er også en matbod i kjeller på under 1 m2

Standard

Velkommen til en gjennomgående og nyoppusset toppleilighet over to plan, beliggende i 11. og 12. etasje. Leiligheten er vesentlig oppgradert i 2026 med nye overflater, nytt bad og nytt kjøkken, og har en moderne og arealeffektiv planløsning. Den åpne løsningen mellom stue og kjøkken i toppetasjen skaper en luftig og sosial sone, med utgang til en sørvestvendt balkong.

Entré:

Leilighetens inngangsparti ligger i 11. etasje. Herfra leder en nymalt, lukket trapp deg opp til hovedetasjen.

Stue og kjøkken:

I 12. etasje åpner leiligheten seg opp i en lys og sosial sone hvor stue og kjøkken er slått sammen. Rommet har store vindusflater som gir godt med naturlig lys, og en dekorativ spilevegg i tre skaper en lun atmosfære. Kjøkkenet, renoverert i 2026, har en moderne innredning med glatte fronter og laminatbenkeplate. Det er utstyrt med en nedfelt sort kum, ettgrepskran og integrerte hvitevarer som inkluderer en ny oppvaskmaskin og et nytt kjøleskap med fryser. Stekeovn og platetopp er fra det tidligere kjøkkenet. For ekstra sikkerhet er det installert både Waterguard og komfyrvakt. Ventilasjonen håndteres av en kullfilterventilator. Fra stuen er det utgang til balkongen.

Balkong:

Fra stuen er det utgang til en sørvestvendt balkong på 5 m². Her er det plass til utemøbler og fin utsikt over nærområdet.

Bad:

Badet er totalrenoverert i 2026 av fagfolk, er ubrukt og fremstår med en gjennomført og moderne standard. Rommet har 60x60 fliser på gulv og vegger, og det er varmekabler i gulvet. Innredningen består av en servantseksjon med skuffer, speil med integrert belysning og stikkontakt, samt et vegghengt toalett med skjult sisterne. Dusjsonen har svingbare og foldbare glassvegger. Det er også tilrettelagt med opplegg for vaskemaskin. Arbeidet er utført med Protan G 1.5 sveisemembran, og bytte av sluk er godkjent av Oslo kommune.

To soverom:

Leiligheten har to soverom, begge plassert i 12. etasje. Rommene har nylagte laminatgulv og nymalte overflater fra 2026. Begge rommene har radiatorer under vinduene.

Overflater:

Gulvoverflater: Nye laminatgulv fra 2026.

Vegger: Nymalte plater og betongvegger, samt en tre-spilevegg i stuen fra 2026.

Himling: Nymalt betong fra 2026. Takhøyden i stuen er målt til 2,50 m.

Oppbevaring:

Leiligheten disponerer en ekstern bod på 2,9 m² i 12. etasje, i tillegg til en matbod på under 1 m² i kjelleren.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelse/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Øivin Brækkan

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

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

Ja.

Faglært arbeid:

Firmanavn: Alt inne VVS as

Beskrivelse av arbeidet: Arbeid på bad/våtrom. Se takst.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ja.

Av alt innen VVS as.

Er arbeidet byggemeldt?

Ja.

Søknad sendt til PBE og godkjent.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Firmanavn: Rett elektro as

Beskrivelse av arbeidet: Arbeid på el-anlegget. Se samsvarserklæring.

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

Ja.

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 19.01.2026.

Bygning:

Høyblokk bygget i 1956 på faste masser. Bygningen har bærekonstruksjoner i betong og mur, med pussede utvendige fasader. Etasjeskillene er betongdekke fra byggeår.

Tak:

Bygningen har flate tekkede tak.

Vinduer:

Leiligheten har utadslående tre-vinduer med husmorbeslag og to lags isolerglass fra 1990. I stuen er det NorDan trevinduer som er hvitmalte, med to lags isolerglass, innadslående og med vippe-funksjon, fra 2011. Disse har aluminiumsbeslag på utsiden.

Dører:

Dør til leilighet i finert treverk i teak eller lignende, merket med brann- og lydklassifisering. Balkongdør i tre som er enkel utadslående med tolags glass fra 1990. Innvendige dører er pressede fyllingsdører med tre speil, nye i 2026.

Trapper/adkomst:

Inne i leiligheten er det en lukket trapp med malte vanger og trinn, returjelender med stående spiler med avstand 10 cm og høyde rekkverk på 0,89 m. Trappen ble nymalt i 2026.

Balkong/terrasse:

Balkong i betong på 5 m² vendt mot sørvest. Rekkverket er bygget i betong med en høyde på 1,08 m. Det er sluk i kanten mot nabo, glassvegg på rekkverk mot nabo og en rømningsluke i gulvet.

VVS-installasjoner:

Rørskap er plassert over toalettet på badet, med rør i rør plastledninger fra 2025. Stoppekraner for kaldt- og varmtvann er i skapet. Avløpsrørene er skjult i konstruksjoner og kasser. Soilrør er av støpejern fra byggeåret. Avløpsrør i kjøkken- og baderomsskap er av plast. Sluk på badet ble byttet til nytt i 2026. Avløpsrør fra hjelpesluk i dusjen og servant/vaskemaskin er støpt inn i gulvet og renner ut i sluk under servantskapet. Varmtvann forsynes fra en felles varmesentral.

Ventilasjon:

Bygget har felles mekanisk ventilasjon. Leiligheten har avtrekksventiler i våtrom og tilluft via ventiler i vegger/spalteventiler i vinduer. På kjøkkenet er det en kullfilter ventilator, installert i 2026.

Tekniske detaljer:

Leiligheten forsynes med varme til radiatorer og varmtvann fra en felles varmesentral. Det er radiatorer som varmekilder under vinduer. Det er montert waterguard og komfyrvakt. Det er porttelefon ved inngangsdør.

Bod ekstern i 12.etg:

Bod i 12.etg er målt til 2,9 m².

Bod i kjeller:

Det er en matbod i kjeller på under 1 m².

Elektrisk anlegg: Sikringsskap er plassert i felles oppgang. Sikringsskap har automatsikringer med jordfeilsbryter. Det er delvis skjult og åpent elektrisk anlegg. Porttelefon ved inngangsdør. Varmekabel på badet er ny, det er oppmontert belysning i leiligheten.

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

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. - 2025 Anlegget er komplett renoverert under oppussing. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja I følge eier. Rett Elektro AS er installatør for anlegget under oppussing. Samsvarserklæring foreligger.

Sikringsskapet er tidligere oppgradert av Ess Installasjon AS, samsvarserklæring ligger i sikringsskapet.

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

- Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

- Ja

Samsvarserklæring er fremlagt fra Rett Elektro AS.

Sikringsskapet er tidligere oppgradert av Ess Installasjon AS og samsvarserklæring ligger i sikringsskapet

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

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Nei

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

- Nei

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

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

- Nei

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

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

- Ja

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

- Nei

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Vinduer | Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Alle vinduer mot øst har større og mindre råteskader på utvendig vindusramme. Halvparten av tre-vinduenes levetid er oppnådd, beregnet levetid for vinduer er 20-60 år før utskifting. Vinduer med råteskader må erstattes med nye. Vinduer med råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusert isolasjonsevne, samt for å unngå risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å følge opp med borettslaget for utskifting av de skadde vinduene, da dette er deres vedlikeholdsansvar. Eier har meldt råteskader til borettslagets styre og venter på tilbakemelding med tiltak.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Balkongdør | Balkongdøren har oppnådd over halvparten av forventet levetid. Døren fungerer godt, men vil ha dårligere tetthets- og isolasjonsegenskaper en dagens dører. Tg2 er også gitt på grunn av alder.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Malte flater er noe slitt på balkongen. Malte flater bør vedlikeholdes for å forhindre videre slitasje og for å beskytte betongen mot fukt og forringelse. Manglende vedlikehold kan føre til redusert levetid og økt risiko for skader på konstruksjonen.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn | Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt høydeforskjell gjennom hele rommet. Det er svake kuler i gulvet mellom stue og kjøkken. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak, men kan vurderes ved en eventuell fremtidig renovering. Konsekvensen ved å ikke utbedre avviket er at det kan påvirke innredningsmuligheter, gi ujevn slitasje på gulvet og redusere bokomforten. Videre bør forholdet overvåkes for å unngå eventuelle følgeskader.

- 12. Etasje Bad - Overflater vegger og himling | Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Dør inn til badet er i følge forskriftene plassert i en våtsone siden rommet er mindre enn 4 m², den er plassert på motsatt side av vask og dusjhjørnet. Døren bør beskyttes mot fuktpåkjenning for å unngå fremtidige skader, da plassering i våtsone medfører økt risiko for fuktskader på materialet. Eventuelle skader som oppstår bør utbedres umiddelbart for å hindre videre skadeutvikling.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan

skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Det anbefales å vurdere utskiftning av de eldste avløpsrørene, spesielt støpejernsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer eller tilstopping, noe som kan føre til skader på omkringliggende konstruksjoner.

- Tekniske installasjoner - Vannbåren varme | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig, da anlegget har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Vedlikehold og eventuelle utbedringer er borettslagets ansvar. Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert effektivitet, økt risiko for lekkasjer og plutselige driftsstans.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Helse, miljø og sikkerhet | Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Forskriften krever høyde på 1,2 m for høyder fra bakken på over 10 m. Rekkverket er målt til 1,08 m. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Rekkverket bør forhøyes til minimum 1,2 meter for å oppfylle gjeldende forskriftskrav. For lavt rekkverk øker risikoen for fallulykker, noe som kan medføre alvorlige personskader.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Tekniske installasjoner - Varmesentral | Varmesentral ikke besiktiget av takstmann. Forsyner leiligheten med varme til radiatorer og varmtvann.

- 12. Etasje Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Badet er helt nytt og ikke tatt i bruk, hulltaking er derfor

ikke nødvendig og ikke utført. Ble gjort ferdig i januar 2026

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Øvrig informasjon

Adresse

Bølerlia 10, 0691 OSLO

Gnr. 164, bnr. 13, ideell andel 1/1

i Oslo kommune.Andelsnr. 68 i Al Bølerskogen Borettslag med orgnr. 940497841

Selger

Hadi Ghalegolabi og Douaa Ataya

Borettslag

Al Bølerskogen Borettslag

Organisasjonsnummer: 940497841

Andelsnummer: 68

Bølerskogen Borettslag er et veletablert borettslag bestående av fire blokker, beliggende på en stor, felles festetomt på 37 794 kvm. Borettslaget forvaltes av USBL.

Felleskostnadene inkluderer sentralfyring, varmtvann, kommunale avgifter, bygningsforsikring og vaktmestertjeneste. I tillegg til felleskostnadene betales det et eget tillegg for trappevask (kr 135,- pr. mnd.) og for internett/TV fra Telia (kr 494,- pr. mnd.). Borettslaget har ikke en ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning), og det er heller ingen sikringsordning for felleskostnader.

På generalforsamlingen i mai 2025 ble det vedtatt at styret skal hente inn priser for oppussing av bad. Dette er et valgfritt tilbud for andelseierne, som selv inngår kontrakt med entreprenør og finansierer prosjektet. Bakgrunnen for vedtaket er en tidligere befarng av soilrørene i borettslaget.

Det er kun fysiske personer som kan eie andeler i borettslaget, og man kan kun eie én andel. Bruksoverlating (fremleie) krever skriftlig samtykke fra styret. Samtykke for inntil tre år kan gis dersom andelseier eller nærstående har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Godkjenning kan også gis ved midlertidig fravær grunnet tungtveiende årsaker som arbeid eller utdanning.

Borettslaget har utleie av parkeringsplasser som tildeles etter venteliste. Hver andel kan søke om inntil to plasser. Parkeringsplassene følger ikke leiligheten ved salg, og selger må si opp sin leieavtale med styret. Fremleie av plassene er ikke tillatt. Det er ingen gjesteparkering på området; gjester henvises til gateparkering.

Det er fastsatt egne regler for oppussing. Støyende arbeid er begrenset til hverdager kl. 07:00-19:30 og lørdager kl. 10:00-18:00. Særlig støyende arbeid som pigging av betong har ytterligere begrensninger. Alle vesentlige endringer, som inngrep i bærevegger eller endringer på felles rør og radiatorer, krever styrets godkjenning og må utføres av autoriserte fagfolk. Ved oppussing av bad skal våtromsnormen følges, og dokumentasjon må leveres til borettslaget.

Det er tillatt med gass- eller elektrisk grill på balkongene, men ikke etter mørkets frembrudd. Av hensyn til ventilasjonssystemet er det kun tillatt med kjøkkenvifter med kullfilter; tilkobling til avtrekket er ikke tillatt. Det er båndtvang for dyr på hele eiendommen. I høyblokkene fungerer luken på balkongen som en rømningsvei og må ikke blokkes.

Borettslagets forsikringsselskap: If Skadeforsikring NUF

Polisenummer fellesforsikring: SP3544876

Husdyr: Dyrehold er tillatt, men dyr skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Det er båndtvang på borettslagets eiendom og forbudt med dyr på lekeplass/ ballplass. Dyreeiere er ansvarlige for å påse at dyrene ikke tilgriser og for eventuelle skader. Ved brudd på regler kan styret kreve at dyreholdet opphører. Styret kan samtykke til dyrehold selv om det er vedtatt forbud, dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for andre.

Forkjøpsrett: Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjenning: Kjøper må godkjennes av borettslagets styre. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunnlag, jf. borettslagsloven § 4-4.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Årsregnskapet for 2024 ble godkjent på generalforsamlingen 19. mai 2025. Detaljer om resultat er ikke spesifisert i de vedlagte dokumentene.

Styrehonorar for perioden 2024-2025 ble vedtatt til kr 349 800 og kostnadsføres i regnskapet for 2025. I 2026 er det budsjettet med et årsresultat på kr. 3 191 700

Generalforsamlingen har vedtatt at styret skal hente inn priser for oppussing av bad, som andelseiere kan velge å benytte seg av. Dette vil bli finansiert av den enkelte andelseier.

Borettslaget har ingen sikringsordning for felleskostnader. Det er heller ikke vedtatt en avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning).

Vedtekter/husordensregler

Vedlagt salgsoppgaven.

Energimerke

Energikarakter: Ikke angitt

Energifarge: Ikke angitt

Info energiklasse

Eiendommen er ikke energimerket. Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale

om salg er inngått.

Oppvarming

Leiligheten varmes opp med vannbåren varme via radiatorer, som forsynes fra en felles varmesentral. I tillegg er det installert nye elektriske varmekabler på badet.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger (felt G) og friområde i henhold til reguleringsplan S-512, vedtatt 25.01.1954. I henhold til planens bestemmelser (§ 2) skal det i felt G oppføres blokkbebyggelse i 3-7 etasjer.

Eiendommen omfattes også av flere supplerende planer. Bebyggelsesplan 52454, vedtatt 10.08.1954, fastsetter at arealene skal bygges med blokker i ildfast materiale. Bebyggelsesplan 20855, vedtatt 08.03.1955, har ingen egne skrevne bestemmelser. I tillegg gjelder Generalplan 60665, vedtatt 16.11.1965, som regulerer deler av eiendommen til parkeringshus, lekeplass, felles avkjørsel, fortau/gangvei og biloppstillingsplasser.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanen 2015-2030, vedtatt 23.09.2015. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg (eksisterende) og en mindre del til grønnstruktur (eksisterende). Kommuneplanen gjelder foran eldre reguleringsplaner ved motstrid.

Eiendommen omfattes videre av Kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP-17), vedtatt 22.04.2009. Dette er en temaplan som gir generelle føringer for utvikling av allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone.

Reguleringskartet angir at det finnes et eget kart for naturmangfold for området. Kommunen har et generelt krav om at naturmangfoldloven skal vurderes i

byggesaker, spesielt for planer vedtatt før loven trådte i kraft i 2009. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen, kan det kreves uttalelse fra Bymiljøetaten før en søknad kan behandles.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1958/78-1/105 03.01.1958 BEST OM GARASJE/PARKERING

1958/79-1/105 03.01.1958 BEST OM GARASJE/PARKERING

1960/1384-1/105 02.02.1960 OBLIGASJON
Beløp: NOK 1 629 100

Panthaver: BOLIGBYGGELAGET USBL
ORG.NR: 950 285 680

Prioritet etter kr 11.900.000

VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2015/427276-1

VEKET FOR: OBLIGASJON 1989/55568-1

VEKET FOR: OBLIGASJON 1994/26836-1

1960/9084-1/105 27.07.1960 BEST OM GARASJE/PARKERING

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

1962/7759-2/105 20.06.1962 BESTEMMELSE OM PARKERING
Bestemmelse om garasje

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

1965/7310-3/105 01.06.1965 FESTE KONTRAKT - VILKÅR

Festetid: 90 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 28,720

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

1956/918187-1/105 31.05.1956 SAMMENSLÅTT MED

DENNE MATRIKKELENHET:

gnr 164 bnr 13

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til

det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler borettslaget. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som selv bor i boligen, har imidlertid rett til å leie ut deler av boligen til andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten samtykke fra styret.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og

selger.

Om informasjonsgrunnlaget
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig

av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun

unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 34 241,77
Tilrettelegging: kr 15.000
Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.
Markedspakke: kr 23.900
Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900
Grunnpakke bolig Info: kr 9.900

Eierskiftegebyr: kr X.XXX

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 50 570,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 139 261,77
 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Anya Martinsen
 Eiendomsmegler | Partner
 anya.martinsen@emera.no
 Tlf: 472 65 457

Christoffer Vindum
 Eiendomsmeglerfullmektig MNEF | Partner
 christoffer.vindum@emera.no
 Tlf: 918 19 365

Ansvarlig megler

Anya Martinsen
 Eiendomsmegler | Partner
 anya.martinsen@emera.no
 Tlf: 472 65 457

Meglerforetaket

Emera No2 AS
 Organisasjonsnummer 934963407
 Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO
 Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

13.05.2026

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
 Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

BØLERLIA 10

VEDLEGG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260009	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Douaa Ataya	Hadi Ghalegolabi
Gateadresse	
Bølerlia 10	
Poststed	Postnr
OSLO	0691
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
Ar	2025
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	25
Antall måneder	09
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: DA, HG

1

Document reference: 022600009

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei Ja
- 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, tømmerarbeid etc)?
- Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- Nei Ja

Initialer selger: DA, HG

2

Document reference: 022600009

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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: 022600009

Tilleggs kommentar

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 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 næringsseiendom, 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: 022600009






NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Douaa Ataya	e02c27862b9537c983107 cfc6ae271aa7a3fdc5d	13.01.2026 20:54:16 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hadi Ghalegolabi	5ee7f145922adcb89348d daed4179f65820da2ac	13.01.2026 20:54:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 022600009

- 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/developper>

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Bølerlia 10, 0691 OSLO
-  OSLO kommune
-  # gnr. 164, bnr. 13
-  # Andelsnummer 68

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 13.01.2026 Rapportdato: 19.01.2026 Oppdragsnr.: 21155-1637 Referansenummer: JH3379
 Autorisert foretak: Vestre Aker Takst og Eiendom AS Sertifisert Takstingeniør: Øivin Brækkan Vår ref: Øivin Brækkan



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TEKNA

Tekna-teknisk-naturvitenskaplig forening



Rapportansvarlig

Øivin Brækkan

Uavhengig Takstingeniør

oivin.braekkan@gmail.com

907 58 817



Oppdragsnr.: 21155-1637

Befaringsdato: 13.01.2026

Side: 2 av 27

Bølerlia 10, 0691 OSLO
Gnr 164 - Bnr 13
0301 OSLO

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskeom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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
- løvsøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 21155-1637

Befaringsdato: 13.01.2026

Side: 3 av 27

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 bygningdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet i topp etasjen på høyblokk på Bøler. Leiligheten er renoveret med nytt kjøkken, nytt bad, oppgradert elektrisk anlegg og røranlegg. Eldre vinduer som er borettslagets vedlikeholdsansvar med råteskader på enkelte vinduer. Se tilstandsrapport for utfyllende opplysninger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1956

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Høyblokk bygget på faste masser med bærekonstruksjoner i betong og mur. Pussede utvendige fasader, flate tekkede tak.

Utadslående tre-vinduer med husmorbeslag, kan snus helt rundt for vedlikehold. Hvitmalte og med to lags isolerglass. NorDan trevinduer som er hvitmalte, to lags isolerglass. Innadslående og med vippe-funksjon i toppen av vindu. Aluminiumsbeslag på utsiden.

Dør til leilighet i finert treverk i teak eller lignende til leiligheten, dørkikkert og sikkerhetslås. Merket med brann- og lydklassifikasjon.

Balkongdør i tre som er enkel utadslående med tolags glass.

Balkong i betong, areal 5 m² og ligger vendt mot sørvest. Rekkverk med høyde 1,08 m bygget i betong. Sluk i kanten mot nabo, glassvegg på rekkverk mot nabo. Rømningsluke i gulvet.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv med laminat. Vegger av malte plater og malte betongvegger, det er tre-spillevegg på vegg mot nabo i stua. Himlinger med malt betong. Høyde i stue er 2,50 m. Nymalte vegger og himlinger samt nye laminatgulv i 2026

Laminat på betongdekke fra byggeår. Målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet. Resultat i stue er 30 mm og i soverom er det 9 mm.

Lukket trapp med malte vanger og trinn, returgelender med stående spiler med avstand 10 cm og høyde rekkverk er 0,89 m. Trappen er nymalt.

Pressede fyllingsdører med tre speil.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er nyoppusset i 2026 og arbeidene er utført av Alt innen VVS AS.

Alle vegger er flislagte fra gulv til tak med 60x60 fliser med våtromsplater bak. Himling er malt og med innfelte downlights. Støpt gulv med varmekabel og 60x60 og det er målt ca 26 mm høydeforskjell på topp av flis foran dørterskel til topp av slukrist. Det er vanskelig å se hvor høyt opp under terskel som membran er ført. Nedsenk i dusjonen.

Sluk er byttet til nytt i følge eier, dette er søkt om til Oslo Kommune og godkjent.

Det er foliemembran på gulvet under påstøp. Utført av Membranspesialisten AS med type Protan G 1.5 sveisemembran. Avløpsrør fra hjulsluk i dusjen og servant/vaskemaskin er støpt inn

i gulvet og renner ut i sluk under servantskapet. Badet har servant med ettgreps kran og skuffer under, speil med innebygget lys og stikkontakt på veggen. Vegghengt toalett med skjult sisterner, svingbare og foldbare dusjvegger av glass, opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk ventilasjon som er felles i boligblokken.

Badet er helt nytt og ikke tatt i bruk, hulltaking er derfor ikke nødvendig og ikke utført. Ble gjort ferdig i januar 2026

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med glatte fronter, laminat benkeplate med nedfelt sort kum med ettgreps kjøkkenkran. Integreerte hvitevarer med oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjøll/frys. Stikkontakt på vegg over benk, laminatplate mellom benk og overskap samt lys under overskap. Stekeovn og platetopp er fra det tidligere kjøkkenet, de andre hvitevarene er nye.

Gulv av laminat, malte vegger og malt betonghimling.

Det er montert waterguard og komfyrvakt.

Kullfilter ventilator, borettslaget/sameiet godtar ikke innblåsing på luftekanaler eller ut av yttervegger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rørskap er plassert over toalettet på badet, rør i rør plastledninger, vannstoppesystem er montert i kjøkkenbenken. Stoppekraner for kaldt- og varmtvann i skapet.

Avløpsrørene er skjult i konstruksjoner og kasser. Soilrør av støpejern fra byggeåret. Avløpsrør i kjøkken- og badromsskap er av plast.

Mekanisk ventilasjon som er felles for bygget, felles vifteanlegg er ikke besiktiget. Avtrekksventiler i våtrom. Tulluft via ventiler i vegger/spalteventiler i vinduer.

Varmesentral ikke besiktiget av takstmann. Forsyner leiligheten med varme til radiatorer og varmtvann. Radiatorer som varmekilder under vinduer.

Sikringsskap er plassert i felles oppgang. Sikringsskap har automatsikringer med jordfeilsbryter. Det er delvis skjult og åpent elektrisk anlegg. Porttelefon ved inngangsdør. Varmekabel på badet er ny, det er oppmontert belysning i leiligheten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

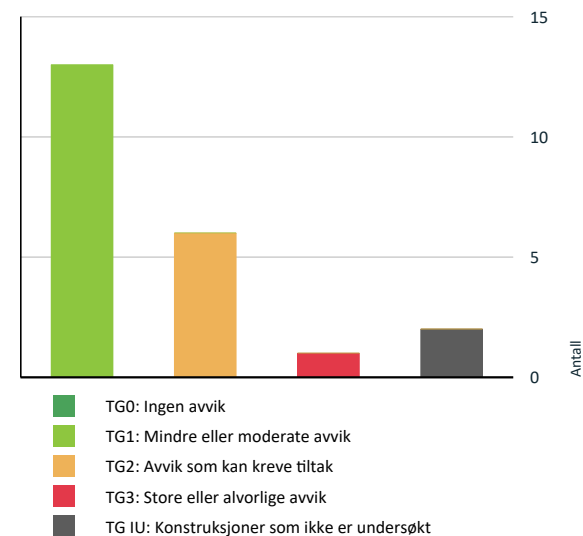
Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune.

Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning. Kjøkken er åpnet opp mot stua.

Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringsstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

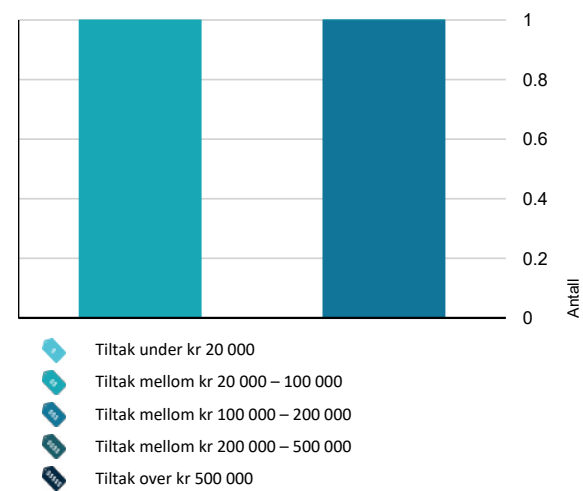
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers eget vedlikeholdsansvar som seksjons-, andels- eller aksjeeier. Normalt vil dette omfatte alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som utvendig takkonstruksjon, yttervegger, grunnmur, drenering, fellesarealer innvendig og felles tekniske installasjoner. Disse bygningsdelene er i rapporten ikke tilstandsvurdert, men kun beskrevet. Takstmannen tar forbehold om at opplysninger gitt av hjemmelshaver, eier eller kjentmann er korrekte. I tillegg inneholder tilstandsrapporten opplysninger gitt av hjemmelshaver. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom tilstandsrapporten før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det er ikke flyttet på gjenstander under befarings- og det er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler eller utført inngrep i konstruksjonene.

Takstmannen har ikke innhentet dokumentasjon fra offentlige myndigheter, tilsendt dokumentasjon er brukt i tilstandsvurderingen.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Det er påvist andre avvik:

Alle vinduer mot øst har større og mindre råteskader på utvendig vindusramme.

Halvparten av tre-vinduenes levetid er oppnådd, beregnet levetid for vinduer er 20-60 år før utskifting.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Våtrom > 12. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkongdør

Det er påvist andre avvik:

Balkongdøren har oppnådd over halvparten av forventet levetid.

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Malte flater er noe slitt på balkongen

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjell gjennom hele rommet. Det er svake kuler i gulvet mellom stue og kjøkken.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 12. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dør inn til badet er i følge forskriftene plassert i en våtsone siden rommet er mindre enn 4 m², den er plassert på motsatt side av vask og dusjhjørnet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1956

Anvendelse
Bolig

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Badet er oppusset fra grunnen av, byttet sluk
2026	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning
2026	Modernisering	Nye laminatgulv i begge etasjene, malt vegger og himlinger
2026	Modernisering	Nye brytere og kontakter, vk i badet og elektriske tilkoblinger i bad og kjøkken, nye lamper i rommene

Kommentar

Fra Eiendomsverdi AS.

UTVENDIG

! TO 3 Vinduer

Utadslående tre-vinduer med husmorbeslag, kan snus helt rundt for vedlikehold. Hvitmalte og med to lags isolerglass.

Årstall: 1990

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Det er påvist andre avvik:

Alle vinduer mot øst har større og mindre råteskader på utvendig vindusramme.

Halvparten av tre-vinduene levetid er oppnådd, beregnet levetid for vinduer er 20-60 år før utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduer med råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusert isolasjonsevne, samt for å unngå risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales å følge opp med borettslaget for utskifting av de skadde vinduene, da dette er deres vedlikeholdsansvar.

Eier har meldt råteskader til borettslagets styre og venter på tilbakemelding med tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Vinduer



Vinduer

TG1 Vinduer - stue

NorDan trevinduer som er hvitmalt, to lags isolerglass. Innadslående og med vippe-funksjon i toppen av vindu. Aluminiumsbeslag på utsiden.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt



Vinduer stue

TG1 Dører

Dør til leilighet i finert treverk i teak eller lignende til leiligheten, dørkikkert og sikkerhetslås. Merket med brann- og lydklassifisering.



Inngangsdør

TG2 Balkongdør

Balkongdør i tre som er enkel utadslående med tolags glass.

Årstall: 1990

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist andre avvik:

Balkongdøren har oppnådd over halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Døren fungerer godt, men vil ha dårligere tetthets- og isolasjonsegenskaper en dagens dører. Tg2 er også gitt på grunn av alder



balkongdør

TG2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong, areal 5 m² og ligger vendt mot sørvest. Rekkverk med høyde 1,08 m bygget i betong. Sluk i kanten mot nabo, glassvegg på rekkverk mot nabo. Rømningsluke i gulvet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Malte flater er noe slitt på balkongen

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Malte flater bør vedlikeholdes for å forhindre videre slitasje og for å beskytte betongen mot fukt og forringelse. Manglende vedlikehold kan føre til redusert levetid og økt risiko for skader på konstruksjonen.



balkong



balkong

INNVENDIG

TG1 Overflater

Gulv med laminat.

Vegger av malte plater og malte betongvegger, det er tre-spilvegg på vegg mot nabo i stua.

Himlinger med malt betong. Høyde i stue er 2,50 m.

Nymalte vegger og himlinger samt nye laminatgulv i 2026

Årstall: 2026

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



overflater



overflater



overflater



overflater

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Laminat på betongdekke fra byggeår. Målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet. Resultat i stue er 30 mm og i soverom er det 9 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjell gjennom hele rommet. Det er svake kuler i gulvet mellom stue og kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak, men kan vurderes ved en eventuell fremtidig renovering.

Konsekvensen ved å ikke utbedre avviket er at det kan påvirke innredningsmuligheter, gi ujevn slitasje på gulvet og redusere bokomforten. Videre bør forholdet overvåkes for å unngå eventuelle følgeskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



stuegulv

TG 1 Innvendige trapper

Lukket trapp med malte vanger og trinn, returjelender med stående spiler med avstand 10 cm og høyde rekkverk er 0,89 m. Trappen er nymalt.

Tilstandsrapport



Trapper



Trapper

TG 1 Innvendige dører

Pressede fyllingsdører med tre speil.

Årstall: 2026

Kilde: Eier



innerdør

VÅTROM

12. ETASJE > BAD

Generell

Badet er nyoppusset i 2026 og arbeidene er utført av Alt innen VVS AS. membran er utført av Membranspesialisten AS.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

12. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Alle vegger er flislagte fra gulv til tak med 60x60 fliser med våtromsplater bak. Himling er malt og med innfelte downlights.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dør inn til badet er i følge forskriftene plassert i en våtzone siden rommet er mindre enn 4 m², den er plassert på motsatt side av vask og dusjhjørnet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Døren bør beskyttes mot fuktpåkjenning for å unngå fremtidige skader, da plassering i våtsone medfører økt risiko for fuktskader på materialet. Eventuelle skader som oppstår bør utbedres umiddelbart for å hindre videre skadeutvikling.



vegger og himling

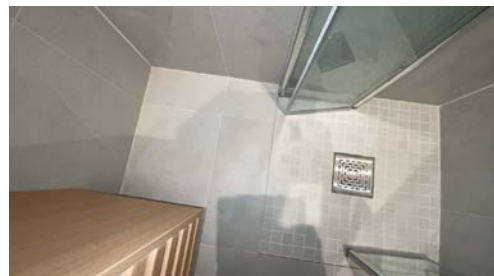
12. ETASJE > BAD

TO I Overflater Gulv

Støpt gulv med varmekabel og 60x60 og det er målt ca 26 mm høydeforskjell på topp av flis foran dørterskel til topp av slukrist. Det er vanskelig å se hvor høyt opp under terskel som membran er ført. Nedsenk i dusjsonen.

Årstall: 2026

Kilde: Eier



Bad gulv

12. ETASJE > BAD

TO I Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er byttet til nytt i følge eier, dette er søkt om til Oslo Kommune og godkjent. Det er foliemembran på gulvet under påstøp. Utført av Membranspesialisten AS med type Protan G 1.5 sveisemembran. Avløpsrør fra hjelpesluk i dusjen og servant/vaskemaskin er støpt inn i gulvet og renner ut i sluk under servantskapet.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



sluk, membran og tettesjikt



sluk, membran og tettesjikt

12. ETASJE > BAD

TO I Sanitærutstyr og innredning

Badet har servant med ettgreps kran og skuffer under, speil med innebygget lys og stikkontakt på veggen. Vegghengt toalett med skjult systerne, svingbare og foldbare dusjvegger av glass, opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2026

Kilde: Eier



Sanitærutstyr og innredning



Sanitærutstyr og innredning

12. ETASJE > BAD

TO I Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon som er felles i boligblokken.



Ventilasjon

12. ETASJE > BAD

TO II Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er helt nytt og ikke tatt i bruk, hulltaking er derfor ikke nødvendig og ikke utført. Ble gjort ferdig i januar 2026

Tilstandsrapport

Årstall: 2026

Kilde: Eier

KJØKKEN

12. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkken med glatte fronter, laminat benkeplate med nedfelt sort kum med ettreps kjøkkenkran. Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjølfrys. Stikkontakt på vegg over benk, laminatplate mellom benk og overskap samt lys under overskap. Stekeovn og platetopp er fra det tidligere kjøkkenet, de andre hvitevarene er nye.

Gulv av laminat, malte vegger og malt betonghimling.

Det er montert waterguard og komfyrvakt.

Årstall: 2026

Kilde: Eier



Kjøkken



Kjøkken

12. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Kullfilter ventilator, borettslaget/sameiet godtar ikke innblåsing på luftkanaler eller ut av yttervegger.

Årstall: 2026

Kilde: Eier



Kjøkkenvifte

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Rørskap er plassert over toalettet på badet, rør i rør plastledninger, vannstoppesystem er montert i kjøkkenbenken. Stoppekraner for kaldt- og varmtvann

Tilstandsrapport

skapet.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



Vannledninger



Vannledninger

TO 2 Avløpsrør

Avløpsrørene er skjult i konstruksjoner og kasser. Soilrør av støpejern fra byggeåret. Avløpsrør i kjøkken- og badromsskap er av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales å vurdere utskiftning av de eldste avløpsrørene, spesielt støpejernsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer eller tilstopping, noe som kan føre til skader på omkringliggende konstruksjoner.

TO 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon som er felles for bygget, felles vifteanlegg er ikke besiktiget. Avtrekksventiler i våtrom. Tilluft via ventiler i vegger/spalteventiler i vinduer.



Ventilasjon

TO 1U Varmesentral

Varmesentral ikke besiktiget av takstmann. Forsyner leiligheten med varme til radiatorer og varmtvann.

TO 2 Vannbåren varme

Tilstandsrapport

Radiatorer som varmekilder under vinduer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig, da anlegget har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Vedlikehold og eventuelle utbedringer er boretslagets ansvar.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert effektivitet, økt risiko for lekkasjer og plutselige driftsstans.



vannbårent varmeanlegg

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig 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 er plassert i felles oppgang. Sikringsskap har automatsikringer med jordfeilsbryter. Det er delvis skjult og åpent elektrisk anlegg. Porttelefon ved inngangsdør.

Varmekabel på badet er ny, det er oppmontert belysning i leiligheten.

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

Spørsmål til eier

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

2025 Anlegget er komplett renovert under oppussing.

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

Ja I følge eier. Rett Elektro AS er installatør for anlegget under oppussing. Samsvarserklæring foreligger.

Sikringsskapet er tidligere oppgradert av Ess Installasjon AS, samsvarserklæring ligger i sikringsskapet.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring er fremlagt fra Rett Elektro AS

Sikringsskapet er tidligere oppgradert av Ess Installasjon AS og samsvarserklæring ligger i sikringsskapet.

For tidligere el-installasjoner forsøk å innhente samsvarserklæring om mulig, sjekk i Boligmappa.no om samsvarserklæringer finnes der.

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

Nei

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Takstingeniør er ikke elektrisk fagmann, anlegget er derfor kun visuelt undersøkt.



Elektrisk anlegg



Elektrisk anlegg

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

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

Forskriften krever høyde på 1,2 m for høyder fra bakken på over 10 m. Rekkverket er målt til 1,08 m.

Konsekvens/tiltak

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

Rekkverket bør forhøyes til minimum 1,2 meter for å oppfylle gjeldende forskriftskrav.

For lavt rekkverk øker risikoen for fallulykker, noe som kan medføre alvorlige personskader.

Tilstandsrapport

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

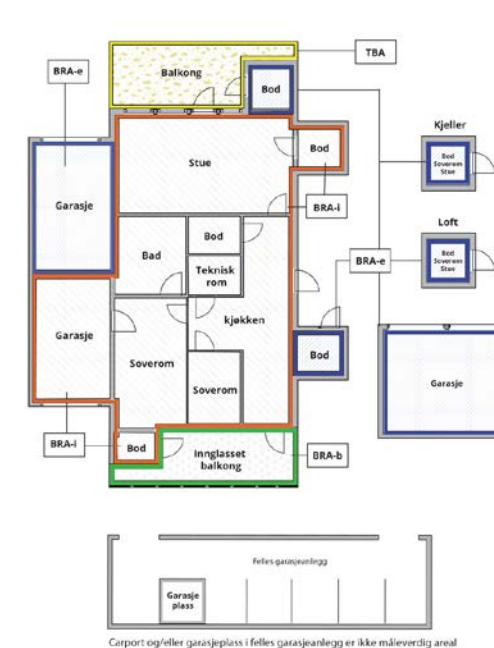
Hva er måleverdig areal?

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/føler 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 boden
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
12. Etasje	67	3		70	5
11. Etasje	6			6	
Kjeller		1		1	
SUM	73	4			5
SUM BRA	77				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
12. Etasje	Stue/kjøkken, gang, bad, soverom 1, soverom 2	Bod eksternt i 12.etg	
11. Etasje	Entré		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Areal oppmålt på befaring. Arealer er oppgitt etter ny arealstandard NS3940:2023.

Bod i 12.etg er målt til 2,9 m2
Det er også en matbod i kjeller på under 1 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune.
Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning. Kjøkken er åpnet opp mot stua.

Rommene bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Se under Tilbygg/modernisering. Eier har pusset opp bad, kjøkken, elektrisk anlegg og malt/lagt nye gulv.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	76	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter
Arealene er også benevnt i henhold til Takstbransjens Retningslinjer ved Arealmåling 2014, 2.utgave fra 9. februar 2015.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.1.2026	Øivin Brækkan Hadi Ghalegolabi	Takstingeniør Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	164	13		0	37784.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Bølerlia 10

Hjemmelshaver

Oslo Kommune, Al Bølerskogen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H1108/AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG	940497841	H1108	USBL, org nr 950285680	Ataya Douaa, Ghalegolabi Hadi

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

68



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i høyblokk på Bøler i Oslo, rolig beliggenhet med god utsikt. Kort vei til offentlige tjenester, skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, kjøpesentra og butikker nær ved. Flotte rekreasjonsområder i marka.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Disse reguleringsplanene er gjeldende:

S-512 Vedtatt: 25.01.1954, Formål: Friområde/park, Måle- og avstandslinje, Offentlig kjørebane/veigrunn
60665 Vedtatt: 16.11.1965, Formål: Felles avkjørsel, Felles garasjeanlegg/p-hus, Felles parkering, Måle- og avstandslinje, Offentlig gang-/sykkelvei
31056 Vedtatt: 24.04.1956, Formål: Offentlig kjørebane/veigrunn
V030355 Vedtatt: 03.03.1955, Formål: Bolig m.tilh. anlegg
20855 Vedtatt: 08.03.1955, Formål: Bolig m.tilh. anlegg
52454 Vedtatt: 10.08.1954, Formål: Bolig m.tilh. anlegg
S-3877 Vedtatt: 30.01.2002, Formål: Felles parkering

Om tomten

Felles eiet tomt i borettslaget på 37784,1 m2. Tomten er opparbeidet med beplantning, plen, områder for lek og opphold. Asfalterte interne veier og parkeringsarealer. Eiendommen ligger i noe skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Ikke forkjøpsrett, men styregodkjennelse av ny kjøper.
Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
Dyrehold: se vedtekter/husordensreglene til Boligsameiet

Parkering kan leies av borettslaget etter liste.

Se grunnbokutskrift for tinglyste servitutter og heftelser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.01.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	12.01.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	12.01.2026	kan finnes på Oslo Kommune sin hjemmeside	Gjennomgått		Nei
Tegninger	13.01.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	20.01.2026		Gjennomgått		Nei



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.01.2026	
2	19.01.2026	Det er lagt til konstruksjon under overflater
3	19.01.2026	Har lagt til areal for bod eksternt i kjeller
4	20.01.2026	Samsvarserklæring fra elektriker er lagt inn

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsrapport til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsrapport ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsrapporten 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 avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsrapport ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 omsluttete 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: "Dele 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

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

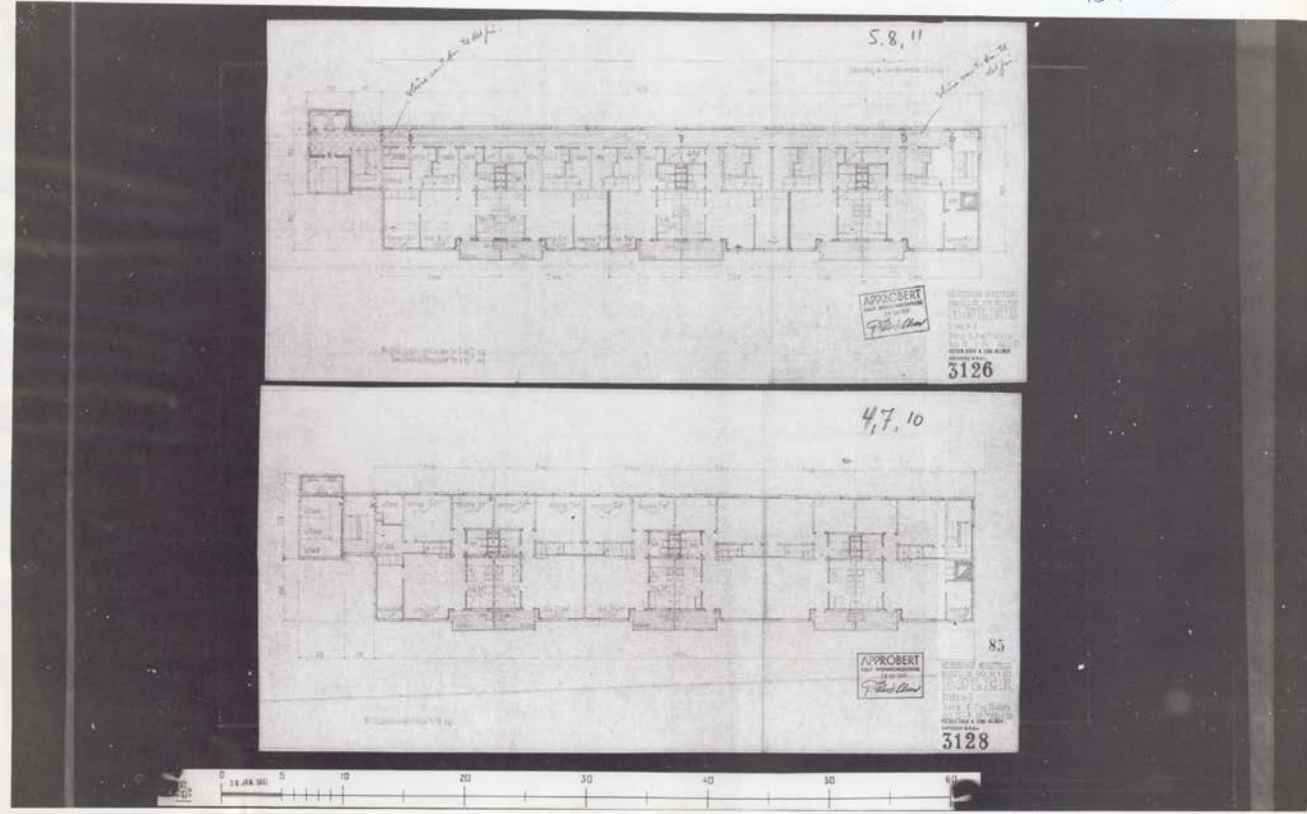
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/H3379>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

164-13

III



Arbeidssted: 104-13 blokk 3. Bolerua 10. Journalnr. 507 Tegnr. 90.
 Innlevert 1/54.

Arbeidets art:
 Bygningens art: Daminasjonhøs.
 Byggherre: A/s Bøleruskogen Borettslag v.o.n.sakl. G. Kalnes
 Byggemelder: Ark. Preben Skjov & Gunn Selmer, Drammensvei. 42
 Ansvarshavende: Thor Finneholmen (1667)

	X	Byggetillatelse
A	X	16/4.55.
A		Byggetillatelse

UTTALELSER	APPROBASJON	FERDIGKONTROLL	Tillatt påvist	Gravetillatelse
Byplankont.	Dato	N.nr. 1498		25/3.55.
		Puss- og innredn.tillatelse		
Helseråd	26/11.54.	Bet. 30/11.54.	3/4 57	✓
Brannvesen	Dato	N.nr. 3289	Ferdigbes.	✓
V. & k. v.	3/4 59	Bet. 15/4 59	Frist mangler	
	Dato	N.nr.	Tilbetr. mangler 5/159	
		Bet.		
	Dato	N.nr.	Mangler rettet 30/11 59	
Granskning		Bet.	Pipeattest	
Fasaderåd	Dato	N.nr.	Gateattest 9/4 57	✓
Bygn.råd		Bet.	Vannattest 9/4 57	✓
	Dato	N.nr.	Hageattest 9/4 57	
		Bet.	Ferdigattest 18/12 59	

A = ansvarsrett innvilget, B = arbeidstillatelse, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G-L = diverse.

18-12-1959.

/NR.

Gnr. 164, bnr. 13 (av 5), bl. 3, Bølerlia 10.

54/2507.

Nybygg.

18-9-1959.

Våningshus.

A/S Bølerskogen Borettslag, v/o.r.sakf. Georg Kahrs, Kirkegt. 15.

Arkitektene Preben Krag & Jens Selmer, Drammensvn. 42, Oslo.

Ingeniør Thor Furuholmen, Karl Johansgt. 39, Oslo.

*12/1-62. Skriftl. sendt Thor Furuholmen.
A.N.*

T.B.
Distriktsingeniør
T. Busch

Day b. Alf. 16 196

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 bortfestes 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,- beregnet etter 4 pst. av grunnprisen kr. 718.000,- ~~pr. år~~ 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.

Skjønnnet 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 reparerbare 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 1/1.1956

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 kt. 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

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

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av boligblokker

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

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen måneder etter at endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd. **Tillegg til § 5:** Forprosjekt for større grupper av hus må fremlegges før det enkelte hus kan godkjennes **enes hovedform og fasadebehandling (tegl, puss, strek, 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. Bepantning 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 forsikringselskap 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 fester rett til å legge ledninger med tilhørende innretninger over hverandres parseller med rett til vedlikehold. Mot forvoldt skade i den anledning kan kraves 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 besiktigelse, 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 stempeling 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/så lenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selv om 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 tomte for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallede 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:

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

Einar Hestmann

Knut Olsen

R. Nord

Thorvald Prebensen
Advokat Thorvald Prebensen

RICH. ANDVORD

For Oslo kommune:

OSLO KOMMUNE
Boligrådmannen

Arne Høyen

Ordensregler ved oppussing av leiligheter

Vedtatt på styremøte 06.06.2005

Generelt

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

1. Oppussing skal skje innenfor reglene i vedtektene, og de alminnelige ordensreglene. Alle har et selvstendig ansvar for å sette seg inn i disse reglene. Har en ikke fått dette utdelt eller har mistet det, er en selv ansvarlig for å få skaffet det til veie.
2. Den som pusser opp skal respektere naboenes fritid. Svært støyende arbeid som varer over flere timer (for eksempel gulvsliping) skal utføres på hverdager mellom 07.00 og 18.00. Det skal ikke være noe støyende oppussing av leiligheter etter klokken 19.30 på hverdager og 18.00 på lørdager. På lørdager skal det ikke være noe støyende oppussing før 09.00. Støyende oppussing på søn- eller helligdager er ikke tillatt.
3. Den som pusser opp er selv ansvarlig for å bli kvitt eget bygningsavfall. Det er ikke anledning til å hive bygningsavfall i søppelsjaktene, plassere det utenfor blokkene eller inne i søppelrommene.
4. Når traktorhengeren settes frem er det ikke anledning til å kaste bygningsavfall i denne, så fremt det ikke dreier seg om helt ubetydelige mengder.
5. Det er ikke anledning til å ha bygningsavfall på verandaen som er synlig fra utsiden av blokkene, utover den tiden som det er rimelig at en trenger for å få det kastet. Bygningsavfall skal aldri sperre for redningslukene i høyblokkene.
6. Den som pusser opp må vaske, rydde og feie fellesarealet hvis det ligger igjen noe der i forbindelse med frakt av materialer inn i leiligheten, og bygningsavfall ut av leiligheten.
7. Det er ikke anledning for håndverkere eller andre å parkere biler utenfor blokkene uten tillatelse fra vaktmester, i den tiden det gjøres arbeid i leiligheten. Det er ellers kun anledning til å plassere biler foran blokkene i forbindelse med av- og pålessing. Med det menes at det skal være aktivitet rundt bilen i den tiden den står der.
8. For elektrisk arbeide skal det gis en samsvarserklæring til borettslaget fra elektrikeren. Den som pusser opp kan stilles til ansvar hvis en bruker ikke- autorisert elektriker eller slik samsvarserklæring ikke utarbeides.
9. Det er ikke under noen omstendighet anledning til å rive eller lage hull i bærevegger. Brudd på dette kan føre til erstatningsansvar.

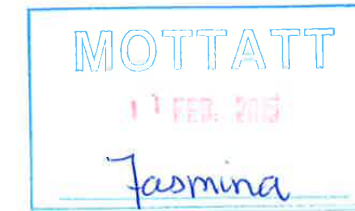
10. Der hvor skillet mellom leilighetene ikke er en bærevegg f.eks trappeoppganger i høyblokkene er det ikke anledning til å lage hull inn til naboen, uten at det er godkjent av styret og naboen samtykker.
11. Det er ikke anledning til å skifte sluk uten at styreleder eller vaktmester og nabo under er varslet. Nærmere retningslinjer om slukskifte utarbeides i forbindelse med at det innføres nye vedtekter.
12. Det er ikke anledning til å lage hull i gulvet, med unntak hvis det er nødvendig for å skifte sluk. Må en lage hull i gulvet i forbindelse med slukskifte skal styreleder eller vaktmester alltid varsles før hullet lages. Det er ikke anledning til å lage hullet uten at naboen er blitt varslet og har fått tid til å innrette seg. Får en ikke tak i naboen skal arbeidet innstilles umiddelbart til slik kontakt er opprettet.
13. Det er ikke anledning til å gjøre noe med borettslagets eiendom i leilighetene uten at det er søkt styret om tillatelse. Dette vil si alle rørene som går mellom etasjene på badet og rørene til og fra radiatoren inkludert radiatoren. Nærmere avgrensning mellom hva som tilhører andelshaveren og borettslaget finner en i vedtektene. Hvis en får tillatelse til å gjøre dette skal det brukes autorisert håndverker. Borettslaget kan kreve å få vite navn og telefonnummer til håndverker. Hvis en gjør noe med borettslagets eiendom skal håndverker gi en rapport til borettslaget om hva som er utført.
14. Ved badoppussing skal våtromsnormen følges. En del av den normen er at det skal lages dokumentasjon. Hvis slik dokumentasjon ikke finnes er normen ikke fulgt. Dokumentasjon skal leveres til borettslaget.



Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Bølerskogen B/L v/USBL

Postboks 8944 Youngstorget
0028 OSLO



Dato: 10.02.2015

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

**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 Eiterstad
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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 09.01.26 Side 1 av 3

AL Bølerskogen Borettslag	Vår ref.: 863/68	Fødselsdato eier: 30.12.1984
Bølerlia 10	Type: Borettslag frittstående	Fødselsdato medeier: 01.01.1986
0691 OSLO	Eiere: Douaa Ataya, Hadi Ghalegolabi	
Organisasjonsnr: 940 497 841	Andelsnr: 68	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 6 181

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	403
	Renter felleslån 2	56
	Renter felleslån 3	388
	Felleskostnader	3 701
	Avdrag felleslån 3	507
	Avdrag felleslån 2	85
	Renter felleslån	412
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.:	234 268
Klient ajourf. lån:	54 743 653,81	Klient gj. s. årsoppg.:	61 966 801

Spesifikasjon av lån:

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

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 09.01.2026: 5.04% pa.
Antall terminer til innfrielse: 41
Saldo per 09.01.2026: 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 09.01.2026: 5.04% pa.
Antall terminer til innfrielse: 57
Saldo per 09.01.2026: 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 09.01.2026: 5.04% pa.
Antall terminer til innfrielse: 46
Saldo per 09.01.2026: 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:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 09.01.26 Side 2 av 3

AL Bølerskogen Borettslag	Vår ref.: 863/68	Fødselsdato eier: 30.12.1984
Bølerlia 10	Type: Borettslag frittstående	Fødselsdato medeier: 01.01.1986
0691 OSLO	Eiere: Douaa Ataya, Hadi Ghalegolabi	
Organisasjonsnr: 940 497 841		

4: Særskilte opplysninger

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

6: Ligning - 2024

	Gjeld:	234 268	Andre inntekter:	803
Annen formue:	122 780	Utgifter:	12 633	

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:	68	Partialobligasjonsnr:	68

8: Bygning/eiendom

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

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP3544876
--------------	------------------------	-----------	-----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

	Første innflytting:	01.01.2003	SSBnr:	H1108
Etasje:	12	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:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 09.01.26 Side 3 av 3

AL Bølerskogen Borettslag
Bølerlia 10
0691 OSLO

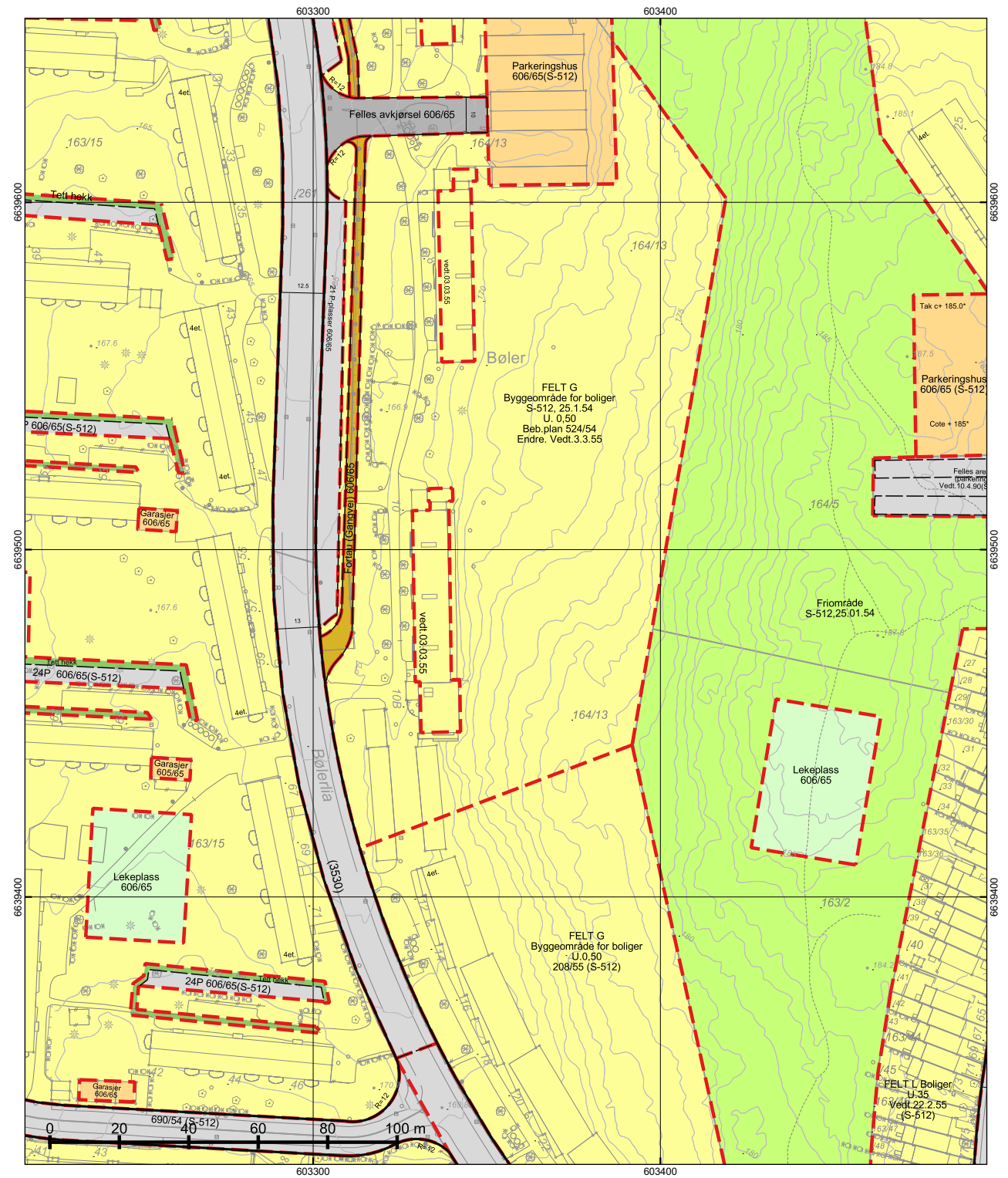
Vår ref.: 863/68
Type: Borettslag frittstående
Eiere: Douaa Ataya, Hadi Ghalegolabi

Fødselsdato eier: 30.12.1984
Fødselsdato medeier: 01.01.1986

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




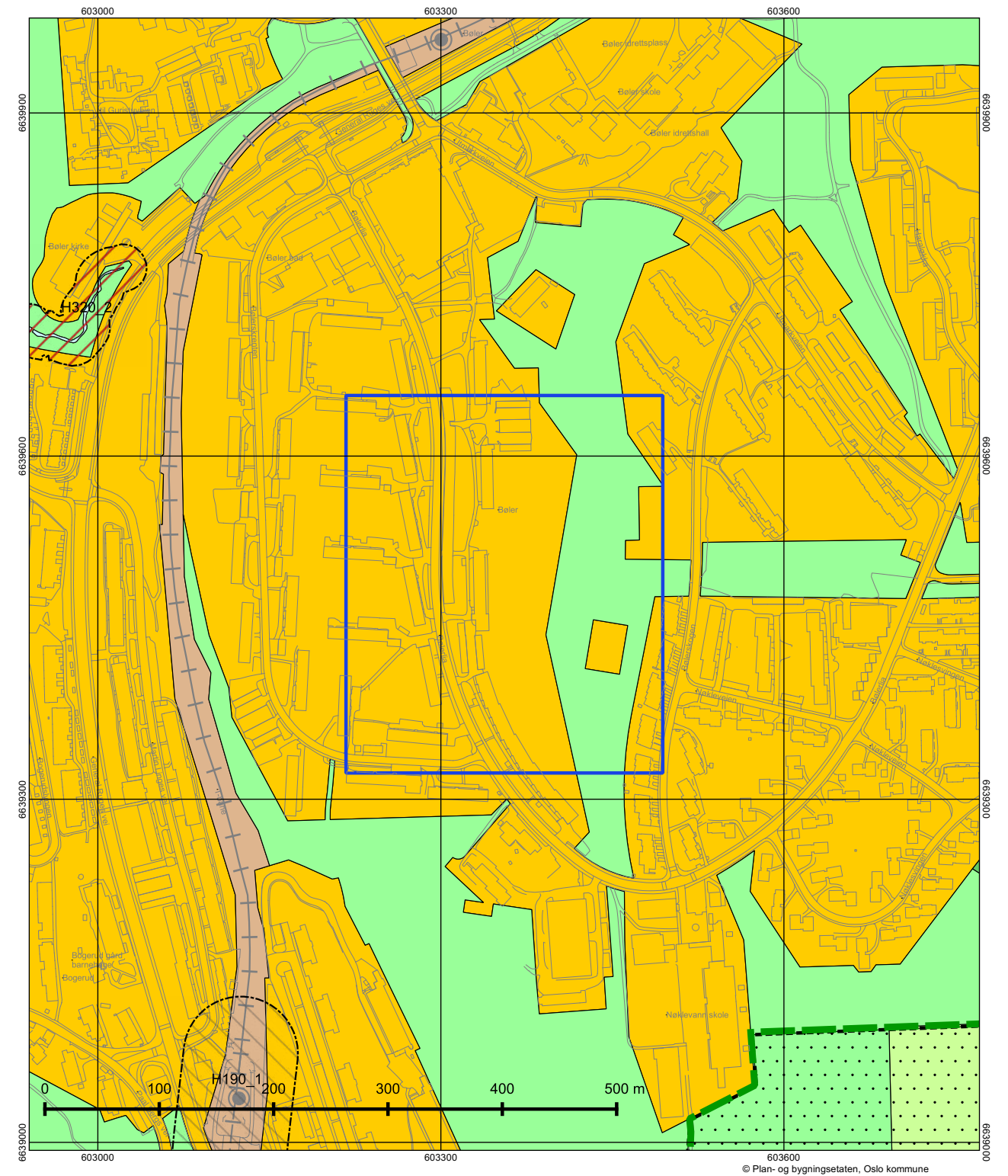
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Dato: 08.01.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistans 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
	- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Natutmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.	PlottID/Best.nr: 151462/ 86524696 Adresse: Bølerlia 10 Gnr/Bnr: 164/13	

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

-  40 - Friområde/park
 -  70 - Felles avkjørsel
 -  71 - Felles parkering
 -  72 - Felles lekeareal
 -  74 - Felles gårdsplass
 -  75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
 -  110 - Bolig m.tilh. anlegg
 -  111 - Garasje i boligområde
 -  310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
 -  317 - Offentlig gang-/sykkelvei
-
-  70 - Felles avkjørsel
 -  317 - Offentlig gang-/sykkelvei
 -  913 - Formålgrensning
 -  930 - Reguleringslinje
 -  Formålgrense
-
-  Plangrense (gammel lov)
-
-  Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



Oslo
 Dato: 08.01.2026
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 151462/86524696
 Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>













Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

-----	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
—+—	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
—+—	Fjernveg		Bane, eksisterende
—+—	Markagrense		Havn, eksisterende
-----	Plangrense		Havn, fremtidig
—+—	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
—+—	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
—+—	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
—+—	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
—+—	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
—+—	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
—+—	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
—+—	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
-----	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
-----	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
-----	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
-----	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
-----	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



S-512

Disp.plan for Bøler og del av Bogerud samt trase for Østensjø- banens forlengelse.

Vedtaksdato: 25.01.1954

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: [195401693](#)

Lovverk: BL 1924

Høyderreferanse: Oslo lokal

Merknader: 164/33 , felles G-anlegg, se brev 18.5.72 (Jnr.3021)

Knytning(er) mot andre planer: 54959, V130159N2, 92560, V070266N3, 41554, 47353, 88360, 43763, 18395, 69054, 37365, 39956, V031159, 4157, V300486N2, 60665, 31056, V100490, 83756, V220255, V030355, 20855, 52454, V131158, V240866, V161274, V241063N2, 9159, 10405, V110357, 77460, V210166N2, 15961

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

 **Plan- og bygningsetaten**
Oslo kommune
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Se sak 104/05(S-512) Endret reguleringsbestemmelse for Utmarksveien 4, Bøler skole (felt III og IV). Gnr.164, bnr.23 og del av gnr.164, bnr.45

Vedtektene lyder:

§ 1. Det regulerte område er vist på planen med reguleringsgrense. Ytre Ringvei skal være fasadefri på den strekning som planen omfatter. Byplanrådet kan dog i særlige tilfelle tillate private innkjørsler. De forskjellige byggefelter er betegnet ved en ytre byggelinje mot vei. Bebyggelsen skal holde seg innenfor denne. Boligfeltene er betegnet med bokstavene C-O, og utnyttelsesgraden er angitt på planen. Forretningsstrøk og felter til offentlig bebyggelse er betegnet med romertall I - V. (Ang. utnyttelsesgrad: se paragraf 4). Ved utnyttelsesgrad forstås bebyggelsens brutto golvareal unntatt ubebodd kjeller og loft, dividert med feltets grunnareal frem til midte av tilstøtende lokal vei, dog ikke over 10 m, og 10 m av tilstøtende offentlig friareal. De enkelte byggs plassering kan ikke behandles uten på grunnlag av en detaljert regulerings- og bebyggelsesplan som er vedtatt for hele feltet. Mindre fravikelser fra utnyttelsesgraden kan foretas ved detaljplanleggingen.

§ 2. Boliggrender. (felt C-O).

For disse gjelder følgende særbestemmelser:

- 1) På feltet E skal oppføres blokkbebyggelse i 3 - 12 etasjer. På feltene D, F, G, H, I, J, K skal oppføres blokkbebyggelse i 3 - 7 etasjer. På feltene L skal oppføres blokkbebyggelse i 3 - 7 etasjer og rekkehus i 1 - 2 etasjer. På feltene C, M, N og O skal oppføres småhus og rekkehus i 2 etasjer.
- 2) Bygningene skal innredes til beboelse. Dessuten kan anordnes vaskeri, garasjer, klesstativer og søppelkasser som hører til hver grend. Andre innretninger kan bare tillates av byplanrådet når dette finner at særlige grunner taler for det.
- 3) Før byggeanmeldelse innsendes for enkelte hus, skal byplanrådet ha vedtatt en plan i målestokk 1:500 for vedkommende felt som viser plassering av garasjer, parkeringsplasser, anlegg for teppebank, tørkestativer, søppelkasser, lekeplasser, beplantninger, planeringer m.v. Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares mest mulig.
- 4) Gjerdet tillates bare oppsatt etter godkjenning av byplanrådet. Byplanrådet kan nekte oppført gjerde mellom eiendommer som tilhører de enkelte rekkehuseneheter. Likeledes kan byplanrådet nekte oppført gjerde i nabogrense for særlig små tomter bebygget med småhus. I så fall kan byplanrådet også nekte oppført innhegning mot vei hvis estetiske eller trafikkmessige hensyn krever det. Videre kan byplanrådet nekte oppført gjerde i forbindelse med fellesarealer.
- 5) I detaljplanen for den enkelte boliggrend bør inngå et mindre areal hvor det kan oppføres bygninger for butikker, lager og verksteder som etter byplanrådets skjønn ikke virker sjenerende, dessuten for kontorer, garasjer, barneanlegg, klubblokaler, møterom og lignende.

§ 3. Forretningsstrøk. (felt I og II).

For disse gjelder følgende særbestemmelser:

- 1) Bygningene skal oppføres i 1,2 eller 3 etasjer.
- 2) I bygningene kan innredes butikker, lager, mindre verksteder, kontorer og nødvendige birom, garasjer osv. Leiligheter for beboelse kan oppføres i egne hus eller innredes i forretningsgårder når dette godkjennes av bygningsrådet. Det tillates ikke virksomhet i strøket som etter byplanrådets skjønn er sjenerende for omgivelsene.
- 3) Gårdsplasser i kvartalene skal være til felles bruk for husene i kvartalet, og det skal anordnes minst en felles innkjørsel til gårdsplassen. Gjerdet og andre innretninger til hinder for den felles bruk tillates ikke oppsatt. Anlegg for tømning av avfall, eventuelt for klestørk og andre lignende anlegg må plasseres etter bygningsrådets anvisning.

§ 4. Offentlig bebyggelse. (felt III og IV).

Offentlige bygninger III (Folkeskole) må på grunn av grunnforholdene oppføres i en, høyst to etasjer. For offentlige bygninger IV gjelder ingen særbestemmelser med hensyn til utnyttelsesgrad, høyde og etasjetall.

§ 5. Parker.

Parkanleggene og beplantningene i de forskjellige strøk skal sammen med de offentlige parker inngå i en felles parkplan for hele området.

§ 6. I forbindelse med byggeanmeldelse for det enkelte hus skal innsendes takplan som viser alle oppbygg over tak. Planering, terrengmurer og andre ytre anlegg i tilknytning til bygningen skal inntegnes på situasjonsplanen.

§ 7. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§ 8. Byplanrådet kan foreta mindre vesentlige endringer i bebyggelsesplanene.

§ 9. Unntak fra disse vedtekter kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av byplanrådet innenfor bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

For øvrig gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

52454

Regulerings- og bebyggelsesplan med vedtekter for del av Bøler gnr.164, bnr. 5

Vedtaksdato: 10.08.1954

Vedtatt av: Byplanrådet

Vedtaksdokumenter: [195403719](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-512

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Regulerings- og bebyggelsesplan med vedtekter for del av Bøler, gnr.164, bnr.5.

Vedtekter i forbindelse med plan for gnr. 163, bnr. 2 og gnr. 164 bnr. 5 felt D, G og F av Bøler.

- § 1. Arealene skal bebygges med blokker i ildfast materiale.
- § 2. Alle blokker skal innredes for vanlig boligbebyggelse. Dessuten kan anordnes vaskeri, garasjer, klesstativer og søppelkasser. Blokkenes plassering og størrelse er vist på planen.
- § 3. Den nøyaktige gesimshøyde og eventuelle avtrapping fastsettes av byplankontoret i forbindelse med utstedelse av situasjonskart i M. 1:500. Ens takform og takvinkel skal gjennomføres for hver enhet.
- § 4. Før byggeanmeldelse innsendes for enkelte hus, skal byplanrådet ha vedtatt en plan i målestokk 1:500 for vedkommende felt som viser plassering av garasjer, parkeringsplasser, anlegg for teppebank, tørkestativer, søppelkasse, lekeplasser, beplantninger, planeringer m.v. Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares mest mulig.
- § 5. Samtlige blokker innen hver enhet skal gis ensartet material- og fargebehandling som skal godkjennes av bygningskontrollen.
- § 6. Det må til bygningskontrollen innsendes særskilt takplan (med oppriss) med anvisning av piper, ventilasjonskanaler, antenner og forøvrig alle anlegg som vil skjære takflaten.
- § 7. Gjerder tillates bare oppsatt etter godkjenning av byplanrådet.
- § 8. Selger av tomt er ikke berettiget til å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.
- § 9. Byplanrådet kan, hvor særlige grunner taler for det, tillate unntak fra disse vedtektenes punkt 1, 2, 3, 4, 5 og 6 innenfor den i bygningsloven og de almindelige bygningsvedtekter for Oslo optrukne ramme. Forøvrig gjelder bygningsloven og de almindelige bygningsvedtekter for Oslo.

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 (borettslag) 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 én 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) Neker 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 Borettslag og bruksoverlating

3-1 Borettslaget

(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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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 én 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 besluttet 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 loddrekning 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 framtreddende 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.

-- 0 --

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 beslutningsmyndighet 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 enkeltoppdrag 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 godkjenning 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 instruksjoner 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 tillatt 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 belastet 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. Opplevs 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/hermetikkk. 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



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.

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.

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.

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 befarings av soillrør 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 soillrør.

Når tilstandsrapport for soillrør 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 være 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
INNETKT					
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

863 AL Bølerskogen Borettslag Org. nr 940497841

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

863 AL Bølerskogen Borettslag Org. nr 940497841

Balanse 2024 AL Bølærskogen Borettslag

	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

Noter årsregnskap 2024 AL Bølærskogen Borettslag

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.

Forordringer

Kundefordringer og andre forordringer 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 forordringene.

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 skattetrekkkonto 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 lønssystemet	324 002	568 029
5102 Overtid fra lønssystemet	35 680	40 253
5120 Timelønn fra lønssystemet	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 lønssystemet	0	128 975
5400 Arbeidsgiveravgift	101 191	151 814
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønssystemet	7 434	12 265
5424 Sliterordningen	0	4 975
5425 Sluttvederlagsordningen	0	492
5752 Trekk egenandel pensjonskostnad fra lønssysteme	-3 617	-6 399
5753 Tjenestepensjon OTP	52 228	54 970
5800 Refusjon sykepenger fra lønssystemet	-10 592	-14 304
5801 Aga grl sykelønn (db) - fra lønssystemet	-25 150	-14 304
5802 Aga grl sykelønn	0	14 304
5990 Andre personalkostnader	10 807	10 025
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	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	Overvåkingsk	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 Skadedyrtryddelse	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 brannvernustyr	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

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 forsikringselskapet.

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 pantsikrede 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 pantsikkerhet.

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 vannstrekke hvor det er rapportert inn feil. Dernest må det gjennomføres utbedringer, bekostet av den enkelte andelseier. Dette inngår i den enkeltes vedlikeholdspålit.

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 viktigste først. Dette må også settes opp imot betalingsvnen 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.

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

Side 26 av 31

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

Side 27 av 31

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

Laila Rishaug leig- 4202.
Bente Godlien 4120
Kinga Jozwicz 4105
Hanne Lovis Hauge 4103
Eva Munch 4104
Bojan Bratic 4206
Semson Esajas 4205
Catherine Hanka 4406
Marian Clemensen 4310
BODAN ARSIC 4109
Mina K. Tollås 4210
Maria Andreassen 4118
Frode Skrand 4117
Rigmor Dahl
Bam kaduyat 4318
Ansgar Johansen 4217
Marijana Badjanovic 4116
Kristin Høglund 4111

②

FYSISK GENERALFORSAMLING
AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG 2025.
22. april 2025.

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

Etter ønsker vi på grunnlag av sakene som kommer fram i innkallingen fra styret i nyhetsbrevene vi har mottatt og informasjon framtidig til borettslaget.

Fysisk generalforsamling gjør også så alle er inkludert.

Fysisk avstemning

Leil 4101 ~~Arvid~~
leil 4319 Fanny Irene G. Larsen
MARTICOVIC DEBOLSA
leil 4213 H. Linderberg
411 Camille Strand
Jogoffen B. 22

①

Mashin Anderson 4211
Ken Mederud 4311
2313.
G. Nielsen
Elin G. Aarstad
LAVORIA. KUKA 1101
Inger-Lise Henners 3313
Trabjorn Henners 3313
Cevdet Arkan 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).

Nabolagsprofil

Bølerlia 10 - Nabolaget Bølerlia - vurdert av 129 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Bøler T Linje NC2, 3N, FB10, 58, 76, 79	5 min	0.4 km
Bøler Linje 3	7 min	0.5 km
Skullerud T-bane, buss	5 min	2.9 km
Ryen T-bane, buss	8 min	4.6 km
Bryn stasjon Linje L1	9 min	4.2 km

Skoler

Nøkle vann skole (1-7 kl.) 327 elever, 19 klasser	6 min	0.5 km
Bøler skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	7 min	0.6 km
Rustad skole (1-7 kl.) 454 elever, 24 klasser	19 min	1.4 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 348 elever, 33 klasser	15 min	1.3 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	5 min	2.3 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	10 min	0.8 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	7 min	3.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

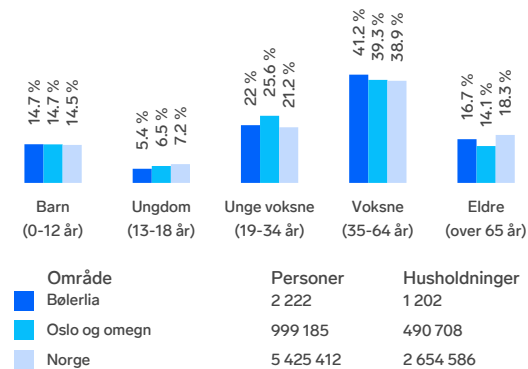
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Bøler Sentrum barnehage (1-5 år) 46 barn	3 min	0.3 km
Nøkle vann barnehage (1-5 år) 66 barn	4 min	0.3 km
Mikaelgården Steinerbarnehage (1-5 år) 54 barn	5 min	0.4 km

Dagligvare

Coop Mega Bøler Post i butikk, PostNord	4 min	0.3 km
Kiwi Bølerlia PostNord	4 min	0.3 km

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



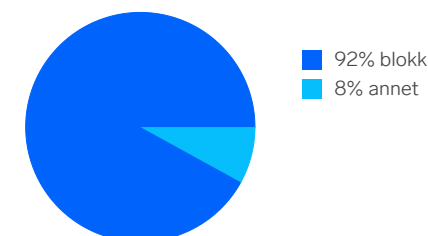
Kollektivtilbud

Veldig bra 88/100

Sport

Nøkle vann skole Aktivitetshall, ballspill	6 min	0.5 km
Bøler skole Aktivitetshall	6 min	0.5 km
EVO Bøler Senter	4 min	
Mudo Ulsrud	19 min	

Boligmasse



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

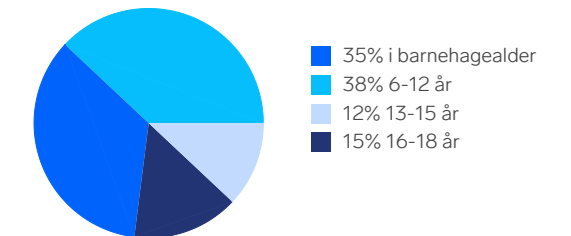
Sitat fra en lokalkjent



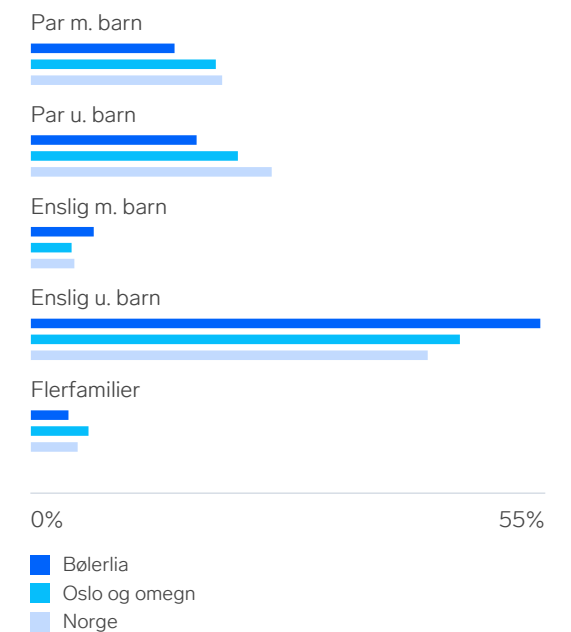
Varer/Tjenester

Bøler Senter	4 min
Boots apotek Bøler	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

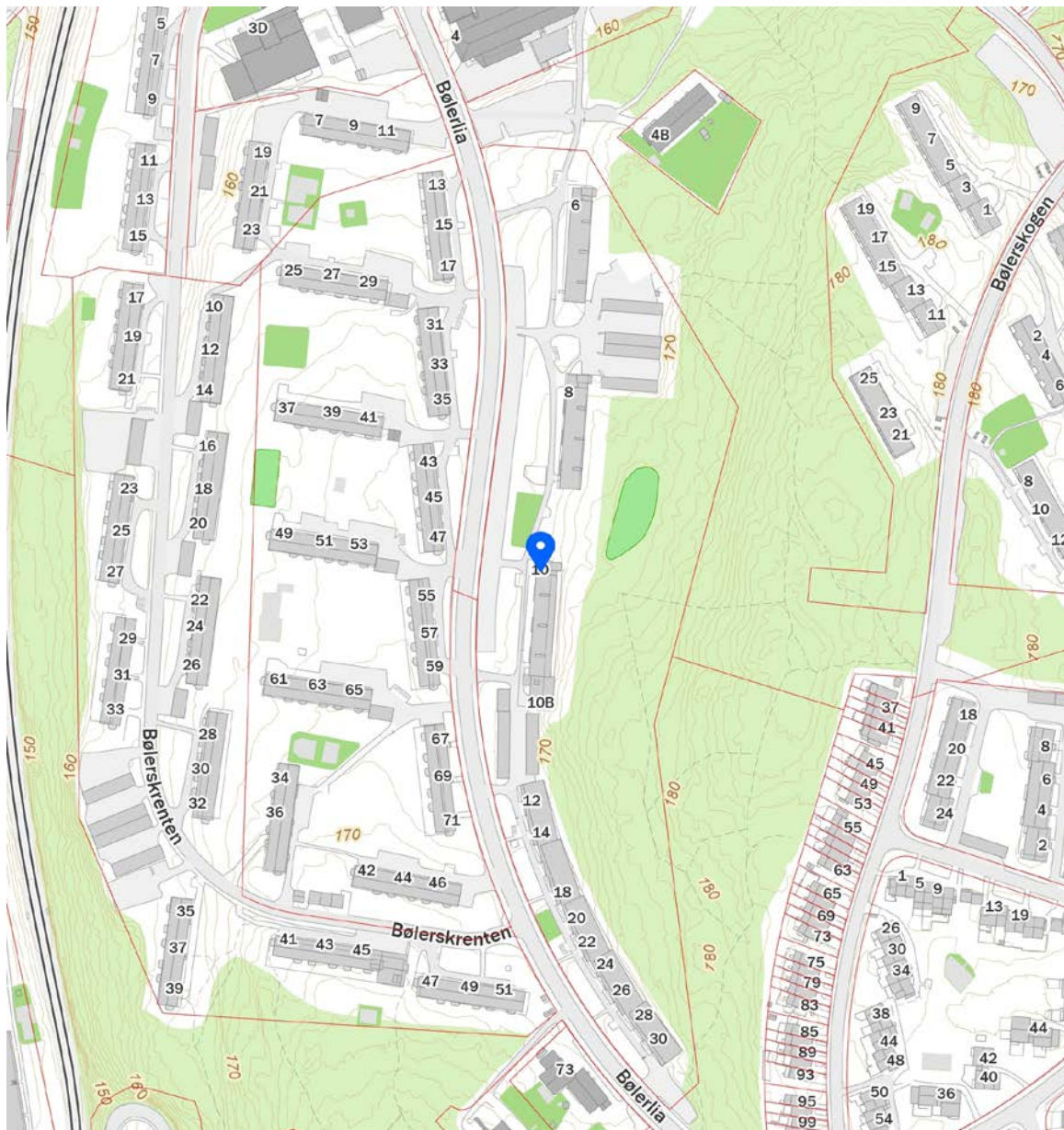
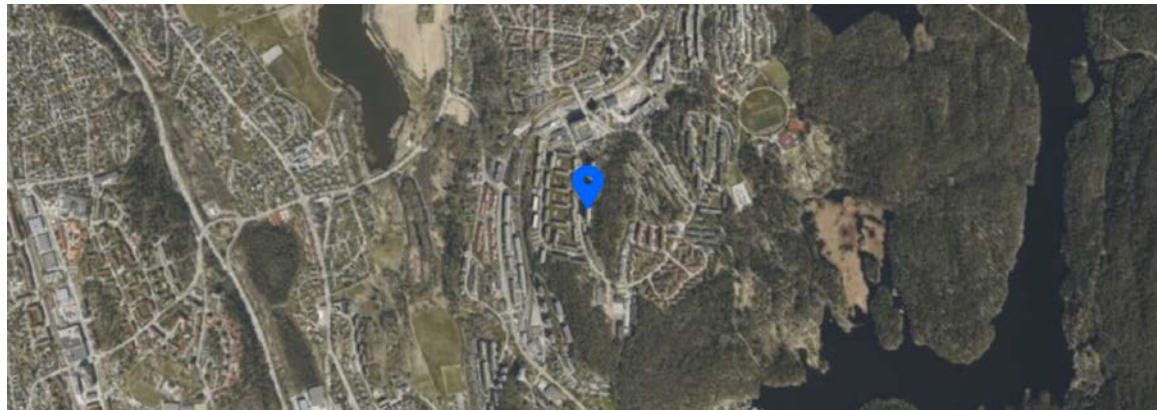


Familiesammensetning



Sivilstand

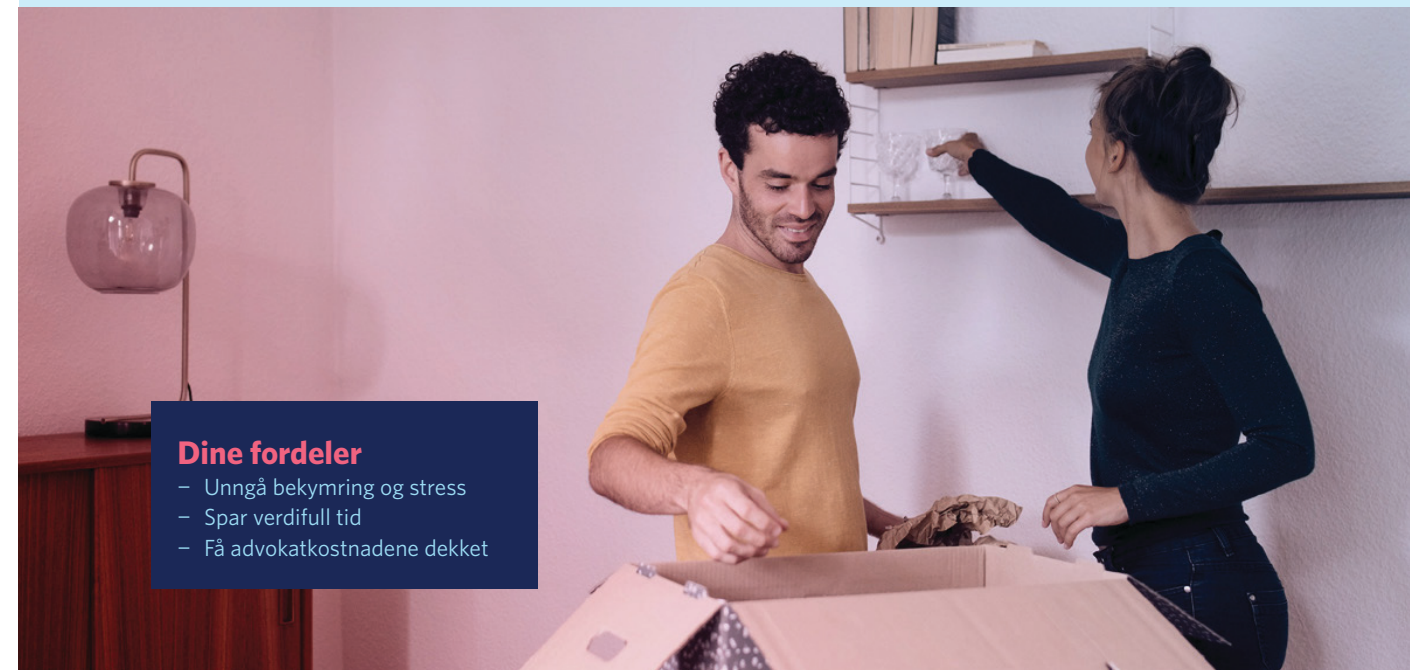
		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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 eiendom (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 TEPPE 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!



Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.



Anya Martinsen
Eiendomsmegler | Partner

anya.martinsen@emera.no
+47 472 65 457

emera.no

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Budskjema

Anya Martinsen
anya.martinsen@emera.no
472 65 457



Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtakelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDEDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619



Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING