

Bølerlia 6



Velkommen til

Bølerlia 6



Salgsoppgaven produsert 19. juni 2025

Bøler

En tiltalende 3-roms leilighet med fantastisk utsikt | Solrik balkong | Toppleilighet | VV/Fyring inkl |Ingen gjenboere

Prisantydning	4 750 000,-
Fellesgjeld	215 300,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	4 966 650,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 062,-
BRA-i	73 kvm
Totalt BRA	78 kvm
Soverom	2

Etasje	12
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1955

Megler	Markus Hagen
Telefon	468 78 887
E-post	m.hagen@nordvikbolig.no

Megler 2	Tonje Solheim Helseth
Telefon	413 45 194
E-post	t.helseth@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik Østensjø har gleden av å presentere Bølerlia 6! | En gjennomgående og tiltalende 3-roms med fantastisk utsikt over byen. Leiligheten har en svært god planløsning bestående av stue med utgang til solrik balkong med fantastisk utsikt, åpen stue- og kjøkkenløsning, pent bad og to romslige soverom. Fra boligen er det umiddelbar nærhet til Østmarka med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter.

- Verdt å merke seg:
- Solrik vestvendt balkong
- Ingen innsyn
- To romslige soverom
- V.vann og fyring inkl.
- Gjennomgående planløsning med mye lysinnslipp
- Leiligheten har flott beliggenhet med marka som nærmeste nabo og gangavstand til barnehager, skoler, fritidsaktiviteter og dagligvare
- Det er gratis parkering i gaten, og borettslaget tilbyr faste parkering som tildeles etter venteliste ordning

Arealer og innhold

BRA-i:	73 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	78 kvm
TBA:	5 kvm

Beskrivelse

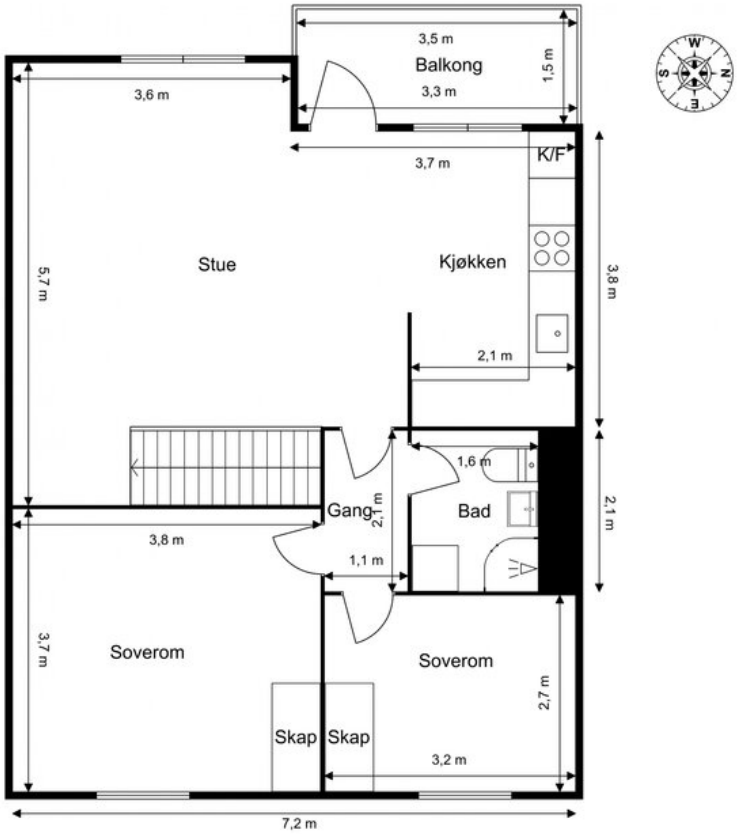
11. etasje:
BRA-i: 6 kvm. Entre
Total BRA: 6 kvm.

12. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Stue, kjøkken, gang, bad, 2 soverom.
BRA-e: 4 kvm. Bod i leilighetsplan
Total BRA: 71 kvm.
TBA: 5 kvm. Vestvendt balkong

Underetasje:
BRA-e: 1 kvm. Kjeller bod
Total BRA: 1 kvm.

Bølerlia 6, 0691 Oslo

12. Etasje

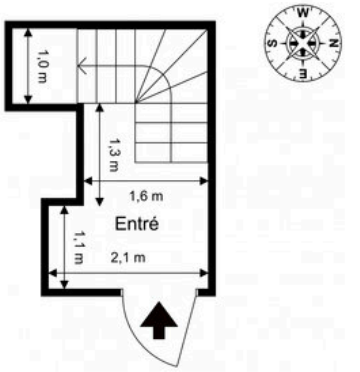


Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Forklaring av bilde/rommet

Bølerlia 6, 0691 Oslo

11. Etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Forklaring av bilde/rommet















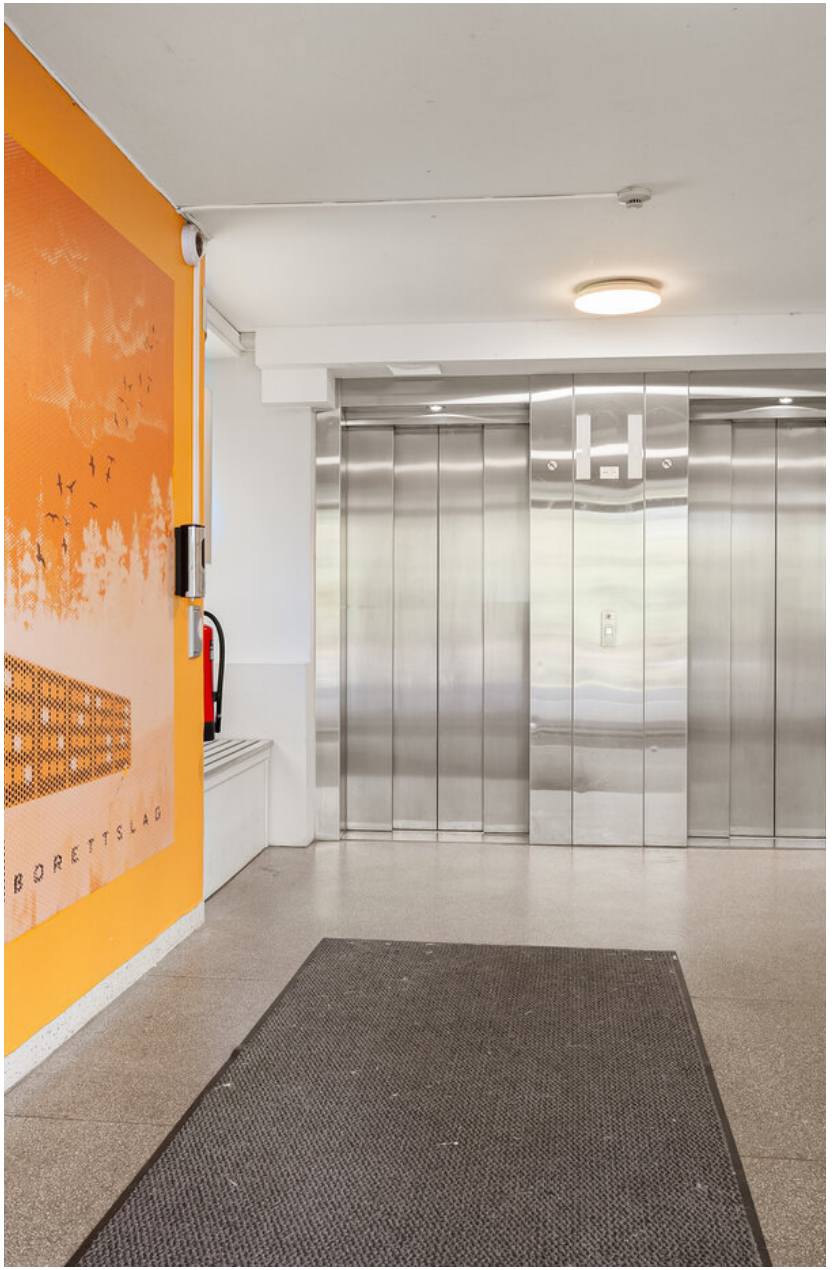





LG





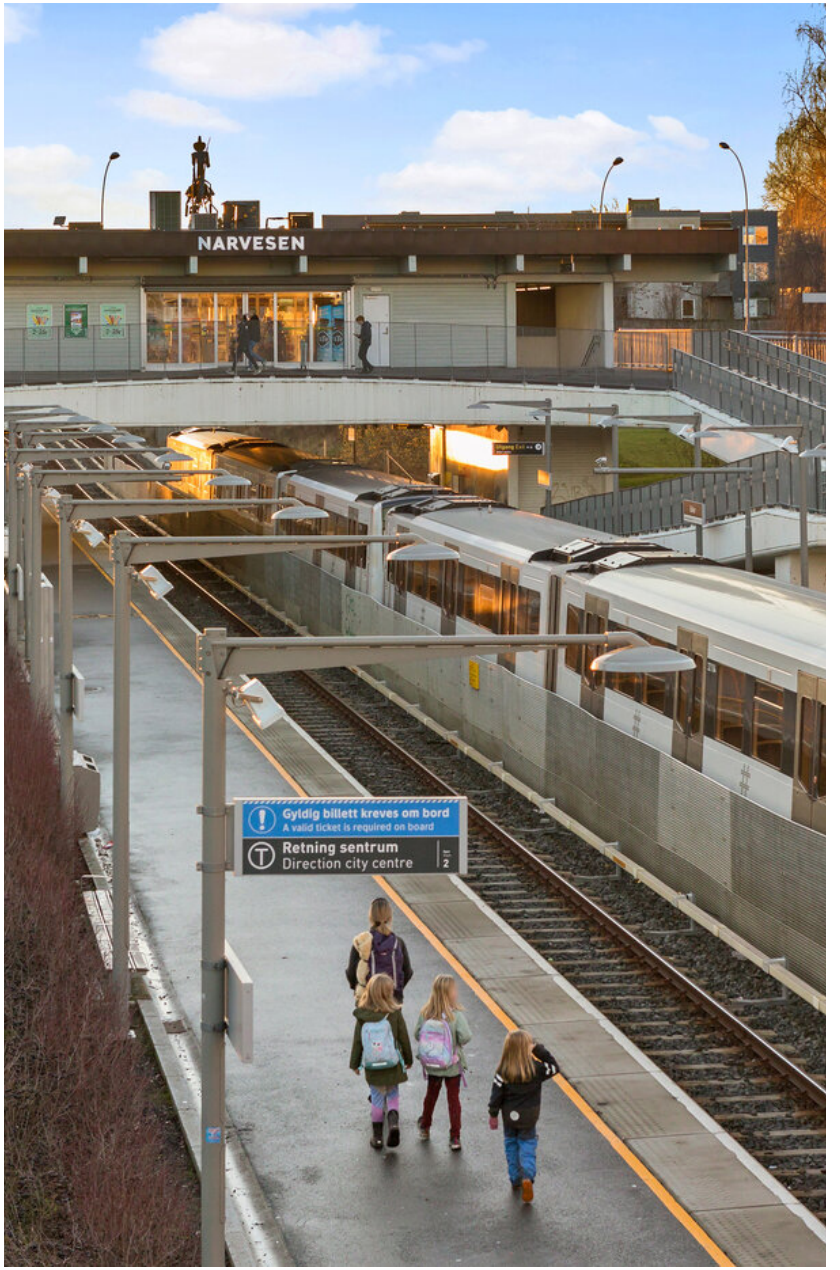

BORETTSLAG










NARVESEN
Gyldig billett kreves om bord
A valid ticket is required on board
Retning sentrum
Direction city centre

Informasjon

Bølerlia 6

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0123/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Bølerlia 6, 0691 OSLO
Gnr 164, bnr 13 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 109 i Bølerskogen Borettslag A/l, org.nr. 940497841

Selger
Jakob Bergersveen

Kjøpesum og omkostninger
4 750 000,- (Prisantydning)
215 300,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 965 300,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 966 650,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 975 950,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1955

Etasje
12

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 73 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 78 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:
11. etasje:

BRA-i: 6 kvm. Entre
Total BRA: 6 kvm.

12. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Stue, kjøkken, gang, bad, 2 soverom.
BRA-e: 4 kvm. Bod i leilighetsplan
Total BRA: 71 kvm.
TBA: 5 kvm. Vestvendt balkong

Underetasje:
BRA-e: 1 kvm. Kjeller bod
Total BRA: 1 kvm.

Solforhold

Selger opplyser om gode solforhold. Solen kommer på ettermiddagen og er der nesten helt til solen går ned.

Innhold

Leiligheten ligger i 12. etasje og inneholder, bad, kjøkken, stue og 2 soverom.
Entréen ligger i 11.etasje.
Vestvendt balkong på ca. 5 m^2 med adkomst fra stue.
Bod i leilighetsplan på ca. 4m^2, Kjellerbod på ca. 1m^2

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Følgende punkter har fått tilstandsgrad 3 av takstmann:

-Vinduer og dører
TG3: Råteskadet belisting utvendig på vinduer i soverom.

Beskrivelse:
Vinduer og balkongdør har ukjent alder da stempel ikke er synlig i vinduskarm.
Innerdører med ukjent alder.

Anbefalte tiltak:
Råteskadet belisting til vindu må byttes. Prisestimatet gjelder for bytting av utvendig belisting. Prisestimatet kan avvike, så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for eksakt pris.
Vinduer /balkongdør fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut. Overflatebehandlinger anbefales. Justeringer/smøring anbefales.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Følgende punkter har fått tilstandsgrad 2 av takstmann:

-Vinduer og dører
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Karmer er værslitte/avflassing av maling.
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Nedre del av vindusramme til soverom 2 tettes ikke tilstrekkelig ved at kald luft trekkes igjennom karm.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering.
Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Dørvrider til balkongdør er løst.
Merknad: byggeskumrester på dørkarmer.

-Balkong, terrasse, platting:
Balkong kjøkken
Avflassing av maling på overflate samt alger.
Til informasjon: Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav, men oppfyller kravet ved byggeår. I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.

-Kjøkken
Oppsummering av overflater og innredning:

Skapbunn i hjørne underskap er noe ødelagt.

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med
naturlig avtrekk. Lys i ventilator fungerer ikke.

-Trapp
Det mangler håndløper på veggen.

-Avløpsrør
Avløpsanlegg i eksisterende bygg har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

-Vannledninger
Vannrør i eksisterende bygg har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

-Vannbåren varme
TG2 er satt fordi radiatorer og rør har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Reguleringsventiler på radiator i stue er treg.

-Våtrom: bad
Oppsummering av overflater:
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv/vegger.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv.
Enkelte flis er skadet / sprukket.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:
Synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet kan ikke fastslås.

Oppsummering av sanitærutstyr:
Det er fuktsvelling pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Oppsummering av ventilasjon
Rommet mangler tilluftspalte under dørblad og ventilering av rommet blir redusert.
Rommet har naturlig avtrekk vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.
Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

-Øvrig: laminatgulv
Oppsummering:
Det registres knirk. Utette skjøter i laminatgulv i gang/soverom og kjøkken i 2. etasje.

Følgende punkter har fått tilstandsgrad ikke undersøkt IU av takstmann:

-Elektrisk
Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget. Det finnes ikke noen kursfortegnelse.

-Varmesentral
Oppsummering
Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert. 2022-23: utbedringer/utskiftning av selve anlegget etter opplysninger i fra eier.

-Varmtvannsbereder
Oppsummering
Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.
-Våtrom: Bad
Oppsummering av fukt
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Vegger mot baderom er av tegl/betong samt yttervegger og vegger mot fellesareal. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring
våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.

Parkering

Parkeringsplasser for utleie i borettslaget. Venteliste hos vaktmester. Ingen parkeringsplasser følger leilighetene ved salg. Parkeringsmuligheter i offentlig gate

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Det er blitt skiftet dusjkabinett og toalett. Jeg er ikke helt sikker på når dette ble gjennomført, men jeg mener det ble gjort en gang i 2019.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Nei. Eventuell kommentar: Badet er pusset opp men jeg vet ikke hva som ble gjort.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Nei. Eventuell kommentar: Badet ble pusset opp før min selger kjøpte og det er ikke blitt videreført dokumentasjon.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Nei. Eventuell kommentar: Styret vurderer reparasjon av tak og fasade, men ingenting er vedtatt så langt jeg vet.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Nei.
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Alt elektriske i blokken er tatt av borettslaget i 2016. Da ble det skiftet alt fra sikringsskap til

stikkontakter. Jeg har ingen samsvarserklæring på dette ettersom det er utført i regi av borettslaget.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja. Når ble kontrollen utført? Jeg er usikker på når kontrollen ble gjennomført. Det ble utført en kontroll etter at det ble funnet at noen kretser ble koblet på feil måler i forbindelse med prosjektet i 2016. Mener dette var rundt 2018.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Nei. Eventuell kommentar: Det vurderes utbedring av soilrør av styret i borettslaget.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Svar: Nei. Eventuell kommentar: Jeg antar at det ikke er gjort noe, ettersom dette er leilighet i en blokk. Men jeg kan ikke si dette helt sikkert.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Svar: Ja. Beskriv: Vann og avløp er kommunalt.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Svar: Ja. Beskriv: Det ble utført oppgradering av varmeanlegget for noen år siden. Jeg mener dette var i 2022.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Svar: Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Jeg har pusset opp leiligeheten med nytt laminatgulv, lister, rekkverk og håndløper. Taklamper ble byttet i alle tak utenom bad. Tak og vegger ble malt.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Svar: Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I salgsoppgaven fra da jeg kjøpte leiligheten ble det utført en måling. Jeg kjøpte den i 2016

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Svar: Ja
Beskriv: Det vurderes reparasjon av fasade, tak og soilrør. Slik jeg har forstått dette er innstillingen til styret at det utføres reparasjon og ikke rehablitering, slik at det ikke blir for stor økning i husleien. I forbindelse med soilrør kan det bli mulighet for oppussing av bad. Dette blir slik at man betaler selv for oppussingen, men det blir ordnet en avtale igjennom borettslaget. Slik at man kan få en avtalt pris på dette.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Borettslaget har i dag elektrisk fyring og dette har vi hatt lenge. Men jeg kjenner ikke til om det fortsatt er oljetanker på eiendommen.

Bygningssakkyndig

Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte

Leilighet er oppført i to etasjer. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset/malt. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass. Heis.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Info fra selger:
Kombimaskin(vask/tørk) på bad kan følge med hvis det er ønskelig. Mot et tillegg på 4000kr. Denne er kjøpt 06.09.2024 og levert 12.09.2024.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - lysegrønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet

ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet av radiator og varmekabler på bad.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger oppgir årlig bruk på ca 2400kwh og ca 6000kr ink nettleie

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 062,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader dekker varmtvann, fyring, tv/bredbånd, vaktmester, lån, kommunale utgifter samt andre driftskostnader.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 254 135,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 016 540,- pr. 2023
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 prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Telia leverer tv og fiber. Dette er inkludert i fellesutgiftene.

Borettslaget

Om borettslaget

Om borettslaget
- Borettslaget består av 296 boliger.
- Hjemmeside: www.bolerskogenborettslag.no
- Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
- Revisor er KPMG.
- Vaktmester: Mortens vaktmesterservice, og egen ansatt vaktmester.
- Inngangspartiene i høyblokkene er kameraovervåket.
- Lokale til utleie i Bølerlia 8 med plass til 24 mennesker.
- Stort fellesvaskeri i Bølerlia 10 med store vaskemaskiner, tørketromler, sentrifuger, tørkeskap og klesrulle.
- Det er montert sykkelstativ ved alle blokker.

Borettslaget består av fire blokker: Tre høyblokker på tolv etasjer, og en buet lavblokk på fire etasjer. Høyblokkene har adresse Bølerlia 6-10, mens lavblokka har adresse Bølerlia 12-30.

Styrets arbeid med en del prosjekter:

Utskiftning av porttelefonanlegg: Ble sluttført våren 2023.

Utskiftning av varmeanlegg:
Dette prosjektet er avsluttet, da det kun er mindre kosmetisk arbeid som gjenstår. Styret har tegnet serviceavtale for drift av anlegget, slik at vi sikrer fremtidig og

korrekt vedlikehold. Utskiftningen har bidratt til stor reduksjon i borettslagets strømforbruk.

Utbedring av fasader:
Styret besluttet å avvente med dette til alt utendørsarbeid i forbindelse med varmeprosjektet var sluttført. Dette for å sikre at arbeidene skulle gå så smertefritt som mulig. Det er også besluttet at arbeidet vil gjennomføres i etapper, da dette vil være et prosjekt som gjennomføres over borettslagets normale driftsbudsjett.

Oppgradering av vaskeriet:
Styret besluttet at det var mer hensiktsmessig å gjennomføre en komplett oppgradering og modernisering av borettslagets vaskeri. I tillegg til nye vaskemaskiner og tørketromler er det også innført kortbetaling i stedet for kontantbetaling. Dette bidrar til å forenkle bruken for beboere, og driften for vaktmester.

Mail fra styret 04.03.2025:
- Styret jobber med vedlikehold, og utarbeidelse av ny vedlikeholdsplan for å avdekke hvorvidt nye prosjekter skal startes opp. Det er snakk om å innhente tilstandsrapport for fasade, tak, soilrør og brannvern.
- Det er ikke vedtatt noe nye låneopptak eller økning av felleskostnader.
- Det gjennomføres kontroll av skadedyr i borettslaget, og ble ikke avdekket noe ved siste kontroll.

Vedtatt på styremøtet i 2025:
-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.

Det er ikke tillatt å koble tørketromler eller vifter til avtrekkssystem/ventilasjon i borettslaget. På kjøkken er det kun tillat med kjøkkenvifte med kullfilter. Grilling på balkongen er kun tillatt med gass-/ elektrisk grill, men ikke etter mørkets frembrudd.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 215 300,-pr. 11.06.2025

Lånenummer: 12120513352, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 11.06.2025: 5.54% pa.
Antall terminer til innfrielse: 44
Saldo per 11.06.2025: 3 787 395

Andel av saldo: 14 318
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 11.06.2025: 5.54% pa.
Antall terminer til innfrielse: 60
Saldo per 11.06.2025: 27 231 262
Andel av saldo: 102 949
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 11.06.2025: 5.54% pa.
Antall terminer til innfrielse: 49
Saldo per 11.06.2025: 25 949 947
Andel av saldo: 98 105
Første termin/første avdrag: 30.09.2022 (siste termin 30.06.2037)

Borettslaget har ingen sikringsordning.

Fellesformue

Kr 122 780,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2024 viste et overskudd på kroner 1 134 275 ,-. I 2025 ble det budsjettert med et overskudd på kroner 3 191 700,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Dyrehold

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

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP3544876

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 37 794 kvm (Festetomt)
Boligen står på festet grunn. Bortfester er Oslo kommune. Festetiden er 90 år regnet fra 01.06.1965. Årlig festeavgift utgjør per i dag kroner 426 634,-. Festeavgift er inkludert i felleskostnadene.

Regulering av festeavgiften følger av tomtefesteloven og eventuelt festeavtalen. Interessenter oppfordres til å undersøke dette nærmere.
Kontakt megler for mer informasjon.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Adkomst

Det vil bli godt skiltet med Nordvik visningsbukker til oppsatte fellesvisninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en svært sentral beliggenhet på Bøler med 3-4 minutters gange til Bøler Senter med dagligvarebutikk COOP Mega, godt utvalg av forretninger og servicetilbud. Her har du det meste du trenger med blant annet lege, tannlege, fysioterapi, frisør, bibliotek, Bøler bad (medvarmt vann og babysvømming), nyere vinmonopol og bydelskontorer. I tillegg kan man handle på Kiwi og Rema1000 som ligger i nærområdet.

For større utvalg av butikker finnes det flere kjøpesentre i nærheten, som Bryn, Lambertseter, Tveita, Alna og Manglerud. Det er ca. 17 minutter med bil til Oslo sentrum med alt hva et rikt byliv kan tilby. Ca. 7 minutters gange til Bøler T-banestasjon, som ble rehabilitert i 2015/16 med opptil 8 avganger i timen. Dette kombinert med 8 minutters gange til nærmeste busstopp, gjør det enkelt og effektivt å ta seg frem med kollektivtransport. Kort vei til både buss og t-bane. Gode bussforbindelser ved Bøler Senter og ved General Ruges vei (ytre ringvei) med hyppige avganger. T-bane nr 3 bruker ca 18 minutter til sentrum. Flybussen går hver time fra Bøler til Gardemoen.

Nærområdet kan by på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter til alle årstider. Østensjøvannet med et rikt dyre- og fugleliv og Østmarka med lysløypenett og sykkelstier, supre bade- og fiskeplasser ved Nøklevann og videre innover i marka. Det er et fantastisk terreng med gode turmuligheter sommer som vinter. En av de trivelige sportsstuene Rustadsaga, Skullerudstua eller Mariholtet kan kanskje friste som mål for søndagsturen? Nøklevann ro- og padleklubb tilbyr utlån av båter. Nær Haraløkka idrettsanlegg med fotballbaner, kunstgressbane og tennisbaner. I nærområdet er det også flere barnehager og skoler for alle alderstrinn, med blant annet bilfri gangvei til Bøler barneskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men approbasjon datert 25.04.1955. Approbasjon er forgjengeren til ferdigattest. Approbasjon er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At Approbasjon eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger gjenpart av ferdigattest datert 18.12.1959
Det foreligger byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg, offentlig kjørebane, friområde/park og felles lekeareal. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Eiendommen ligger i gul sone for støy fra vei, samt grønn sone for svevestøv og nitrogendioksid.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
301/164/13:
01.06.1965 - Dokumentnr: 7310 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
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

03.01.1958 - Dokumentnr: 78 - Best om garasje/parkering

03.01.1958 - Dokumentnr: 79 - Best om garasje/parkering

27.07.1960 - Dokumentnr: 9084 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

20.06.1962 - Dokumentnr: 7759 - Bestemmelse om parkering
Bestemmelse om garasje
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

01.06.1965 - Dokumentnr: 7310 - Festekontrakt - 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

29.06.1955 - Dokumentnr: 8699 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:164 Bnr:5

31.05.1956 - Dokumentnr: 918187 - Sammenslått med denne matrikkelenhet: gnr 164 bnr 13

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der 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 Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av 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.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for 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 avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til

• Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som 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 Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum– estimert til kr. 39 722,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 990,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 783,-

Samlet skal selger betale kr. 136 386,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 19. juni 2025

Ansvarlig megler

Rakel Schei, Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 41780944

Megler

Markus Hagen, Eiendomsmeglerfullmektig

Tlf. 46878887

Megler 2

Tonje Solheim Helseth, Eiendomsmeglerfullmektig

Tlf. 41345194

Meglerforetaket

Nordvik Østensjø

Olaf Helsets vei 2

0694 OSLO

Juridisk navn: Østensjø Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 924 307 803

Vedlegg

Bølerlia 6

Bølerlia 6

Nabolaget Bølerlia - vurdert av 128 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Bøler skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	5 min 0.4 km
Nøklevann skole (1-7 kl.) 327 elever, 19 klasser	8 min 0.7 km
Østmarka skole (1-10 kl.) 83 elever, 7 klasser	15 min 1.3 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 348 elever, 33 klasser	17 min 1.5 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	22 min 1.9 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	8 min 0.6 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	7 min 3.2 km

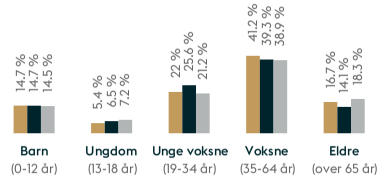
Offentlig transport

Bøler T Totalt 6 ulike linjer	3 min 0.3 km
Bøler Linje 3	5 min 0.4 km
Bryn stasjon Linje L1	8 min 4 km
Kastellet Linje 13, 19	10 min 4.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 8.7 km

Barnehager

Bøler Sentrum barnehage (1-5 å... 46 barn	2 min 0.1 km
Mikaelgården Steinerbarnehage ... 54 barn	3 min 0.2 km
Utmarkveien barnehage (1-5 år) 89 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Bøler skole	4 min
Bølerbanen	5 min
EVO Bøler Senter	2 min
Mudo Ulsrud	17 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100



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

Bølerlia 6
0691 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Andelsleilighet
Byggeår: 1955
BRA: 78 m^2
BRA-i: 73 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	3	12	1	4

Supertakst
GNR: 164 BNR: 13 ANR: 109

Joakim Langbråten
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Bølerlia 6
0691 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningspliikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/32668

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Vinduer og dører

Oppsummering

TG3:
Råteskadet belisting utvendig på vinduer i soverom.

TG2:
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Karmer er værslitte/avflassing av maling.
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.
Nedre del av vindusramme til soverom 2 tettes ikke tilstrekkelig ved at kald luft trekkes igjennom karm.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Dørvrider til balkongdør er løst.

Merknad: byggeskumrester på dørkarmer.

Beskrivelse:
Vinduer og balkongdør har ukjent alder da stempel ikke er synlig i vinduskarm.
Innerdører med ukjent alder.

Anbefalte tiltak

Råteskadet belisting til vindu må byttes. Prisestimatet gjelder for bytting av utvendig belisting. Prisestimatet kan avvike, så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for eksakt pris.
Vinduer /balkongdør fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Overflatebehandlinger anbefales.
Justeringer/smøring anbefales.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting: Balkong kjøkken

Oppsummering

TG2:
Avflassing av maling på overflate samt alger.

Til informasjon: Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav, men oppfyller kravet ved byggeår. I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.

Beskrivelse:
Eier opplyser å ha lagt løse trefliser over betongdekket.
Vest-vendt balkong på ca. 5 m² med adkomst fra stue.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling anbefales samt vask av alger med kjemikalier som er beregnet for formålet.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

TG2:
Skapbunn i hjørne underskap er noe ødelagt.

Beskrivelse:
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Kjøkken fra 2004 iht. opplysninger i fra tidligere salg.
Det er montert komfyrvakt. Det anbefales å montere automatisk vannstopper, men ikke et krav ved oppføringstidspunket.
Laminat på gulv. Flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator
Innredning med profilerte fronter. Benkeplate av type stein. Nedfelt oppvaskkum i stål med ettgreps armatur fra Gustavsberg. Spotter i underkant av overskap og stikk på vegg. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn og platetopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredningen fungerer i sin helhet, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.

Oppsummering av avtrekk

TG2:
Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.
Lys i ventilator fungerer ikke.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.
Ytterligere undersøkelser av lys til ventilator anbefales. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Trapp

Oppsummering

TG2:
Det mangler håndløper på veggen.

Anbefalte tiltak

Tiltak må gjøres for å bedre personsikkerhet.

Avløpsrør

Oppsummering

TG2:
Avløpsanlegg i eksisterende bygg har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Beskrivelse:
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Anbefalte tiltak

Det kan forventes oppgradering av eldre røranlegg i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.

Vannledninger

Oppsummering

TG2:
Vannrør i eksisterende bygg har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Beskrivelse:
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Nye stoppekraner på bad rundt 2019 iht. opplysninger i fra eier.
Stoppekran er plassert i bad ved gulvstående wc.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Det kan forventes oppgradering av eldre vannledninger i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette.
Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.

Vannbåren varme

Oppsummering

TG2 er satt fordi radiatorer og rør har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.
Reguleringsventiler på radiator i stue er treg.

Anbefalte tiltak

Radiatorer med røropplegg anbefales jevnlig tilsyn pga. alder.
Ytterligere undersøkelser bør gjøres av en fagperson.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

TG2:
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv/vegger.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv.
Enkelte flis er skadet / sprukket.

Beskrivelse:
Badet er fra 2004 iht. opplysninger i fra tidligere salg.
Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett / badekar pga manglende adkomst for måling.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.
Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG2:
Synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet kan ikke fastslås.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.
På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran på vegger og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet oppgraderes og arbeidene dokumenteres.
Det anbefales å beholde dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Endrer ikke tilstandsgrad.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG2:
Det er fuktsvelling pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Beskrivelse:
Ny wc rundt 2019 etter opplysninger i fra eier.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Servantskap fungerer i sin helhet, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.

Oppsummering av ventilasjon

TG2:
Rommet mangler tilluftspalte under dørblad og ventilering av rommet blir redusert.
Rommet har naturlig avtrekk vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.
Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluftspalte under dørblad for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.
Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Øvrig: Laminatgulv

Oppsummering

TG2:
Det registres knirk.
Utette skjøter i laminatgulv i gang/soverom og kjøkken i 2. etasje.

Anbefalte tiltak

Utbedringer/utskiftning av laminatgulv anbefales.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

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

Avvik registret:
Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget.
Det finnes ikke noen kursfortegnelse.

Følgende arbeider har blitt utført:
2025: Elektriske arbeider på bad utført av M-TEK.
Hele anlegget er fornyet i 2016 i regi av borettslaget (eiers opplysning).

Anbefalte tiltak

Kursoversikt anbefales å etablere.
Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

Varmesentral

Oppsummering

Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.
2022-23: utbedringer/utskiftning av selve anlegget etter opplysninger i fra eier.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Våtrom: Bad

Oppsummering av fukt

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Vegger mot baderom er av tegl/betong samt yttervegger og vegger mot fellesareal. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.

Lovlighet

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukningsapparat er over 10 år gammelt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.6.2025

Rapportdato
17.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Jakob Bergersveen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Det er etterlyst egenerklæring, men den er ikke mottatt/fremvist.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten**
Firma: **Fidens AS**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Telefon: **98846531**
Epost: **joakim@fidens.no**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Bølerlia 6, 0691 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **164** Bruksnr: **13** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: **109** Leilighetsnr: **1405**

Byggeår: **1955** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Andelsleilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i to etasjer. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset/malt. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass. Heis.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	M-TEK utbedret feil på varmekabel i bad.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
12. etasje	67	67	0	0	5
11. etasje	6	6	0	0	0
Bod i leilighetsplan	4	0	4	0	0
Kjellerbod	1	0	1	0	0
Totalt m²	**78**	**73**	**5**	**0**	**5**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
12. etasje	67	67	0	Stue, kjøkken, gang, bad, 2 soverom.	
11. etasje	6	6	0	Entre.	
Totalt m²	**73**	**73**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Bod i leilighetsplan på ca. 4m² (medtatt som BRA-e). Merket 1405.
Kjellerbod på ca. 1m² (medtatt som BRA-e). Merket 405.

Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong kjøkken

Type	Balkong
Vest-vendt balkong på ca. 5 m² med adkomst fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser å ha lagt løse trefliser over betongdekket.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

TG2:
Avflassing av maling på overflate samt alger.

Til informasjon: Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav, men oppfyller kravet ved byggeår. I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.

Beskrivelse:
Eier opplyser å ha lagt løse trefliser over betongdekket.
Vest-vendt balkong på ca. 5 m² med adkomst fra stue.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling anbefales samt vask av alger med kjemikalier som er beregnet for formålet.

6.2 Vinduer og dører



TG3: Belistning utvendig.

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Innerdører har hvit omramning. Entredør har lyd - og brannklassefisering 40dB/B30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og balkongdør har ukjent alder da stempel ikke er synlig i vinduskarm. Innerdører med ukjent alder.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-3**

TG3:
Råteskadet belisting utvendig på vinduer i soverom.

TG2:
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Karmer er værslitte/avflassing av maling.
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.
Nedre del av vindusramme til soverom 2 tettes ikke tilstrekkelig ved at kald luft trekkes igjennom karm.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Dørvrider til balkongdør er løst.

Merknad: byggeskumrester på dørkarmer.

Beskrivelse:
Vinduer og balkongdør har ukjent alder da stempel ikke er synlig i vinduskarm.
Innerdører med ukjent alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Råteskadet belisting til vindu må byttes. Prisestimatet gjelder for bytting av utvendig belisting.
Prisestimatet kan avvike, så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for eksakt pris.
Vinduer /balkongdør fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Overflatebehandlinger anbefales.
Justeringer/smøring anbefales.

Utbedringskostnader **Under 10 000**

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Konstruksjonsprinsipp	Ukjent

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-1**

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-1**

TG1:
Ved enkel nivellering av entre registreres det et høydeavvik på ca. 2mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 10mm over hele rommet og ca. 8mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

TG2:
Skapbunn i hjørne underskap er noe ødelagt.

Beskrivelse:
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Kjøkken fra 2004 iht. opplysninger i fra tidligere salg.
Det er montert komfyrvakt. Det anbefales å montere automatisk vannstopper, men ikke et krav ved oppføringstidspunket.
Laminat på gulv. Flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator Innredning med profilerte fronter. Benkeplate av type stein. Nedfelt oppvaskkum i stål med ettgreps armatur fra Gustavsberg. Spotter i underkant av overskap og stikk på vegg. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn og platetopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredningen fungerer i sin helhet, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

TG2:
Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.
Lys i ventilator fungerer ikke.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.
Ytterligere undersøkelser av lys til ventilator anbefales. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Det er etterlyst byggemeldte tegninger, men disse er ikke fremvist.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder måles til:
Bad: 2,38m
Stue: 2,47m
Soverom: 2,47m
Entre: 2,49m

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Røykvarsel er plassert i hver etasje.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja

Brannslukningsapparat er over 10 år gammelt.

6.7 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-2**
TG2: Det mangler håndløper på veggen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak må gjøres for å bedre personsikkerhet.	

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**
TG2: Avløpsanlegg i eksisterende bygg har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Beskrivelse: Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det kan forventes oppgradering av eldre røranlegg i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.	

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Nye stoppekraner på bad rundt 2019 iht. opplysninger i fra eier.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-2**
TG2: Vannrør i eksisterende bygg har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Beskrivelse: Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Nye stoppekraner på bad rundt 2019 iht. opplysninger i fra eier. Stoppekran er plassert i bad ved gulvstående wc. Stoppekran fungerer som tiltenkt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det kan forventes oppgradering av eldre vannledninger i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.	

6.10 Elektrisk



Sikringsskap i felles areal.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Følgende arbeider har blitt utført:
2025: Elektriske arbeider på bad utført av M-TEK.
Hele anlegget er fornyet i 2016 i regi av borettslaget (eiers opplysning).

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-IU**

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

Avvik registret:
Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget.
Det finnes ikke noen kursfortegnelse.

Følgende arbeider har blitt utført:
2025: Elektriske arbeider på bad utført av M-TEK.
Hele anlegget er fornyet i 2016 i regi av borettslaget (eiers opplysning).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kursoversikt anbefales å etablere.
Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

6.11 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-2**

TG2 er satt fordi radiatorer og rør har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.
Reguleringsventiler på radiator i stue er treg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Radiatorer med røropplegg anbefales jevnlig tilsyn pga. alder.
Ytterligere undersøkelser bør gjøres av en fagperson.

6.12 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral **TG-IU**

Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.
2022-23: utbedringer/utskiftning av selve anlegget etter opplysninger i fra eier.

6.13 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

6.14 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Naturlig ventilasjon. Tilluft via spalte i vinduskarm/veggventil ført til yttervegg.	

6.15 Våtrom: Bad



Sluk under dusjkabinett.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt panel i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med glatte fronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Grohe. Speil og lysarmatur på vegg. Speilskap med stikk. Utstyrt med dusjkabinett, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, gulvstående wc og stoppekran.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet er fra 2004 iht. opplysninger i fra tidligere salg.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2

TG2:
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv/vegger.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv.
Enkelte flis er skadet / sprukket.

Beskrivelse:
Badet er fra 2004 iht. opplysninger i fra tidligere salg.
Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett / badekar pga manglende adkomst for måling.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.
Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

TG2:
Synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet kan ikke fastslås.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.
På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran på vegger og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet oppgraderes og arbeidene dokumenteres.
Det anbefales å beholde dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Endrer ikke tilstandsgrad.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2

TG2:
Det er fuktsvelling pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Beskrivelse:
Ny wc rundt 2019 etter opplysninger i fra eier.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Servantskap fungerer i sin helhet, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

TG2:
Rommet mangler tilluftspalte under dørblad og ventilering av rommet blir redusert.
Rommet har naturlig avtrekk vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon
Det anbefales å etablere tilluftspalte under dørblad for å tilrettelegge for bedre luftutskifting. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Vegger mot baderom er av tegl/betong samt yttervegger og vegger mot fellesareal. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.16 Øvrig: Laminatgulv

Beskrivelse
Det registres knirk. Utette skjøter i lamiantgulv i gang/soverom og kjøkken i 2. etasje.

Oppsummering av øvrig	TG-2
TG2: Det registres knirk. Utette skjøter i laminatgulv i gang/soverom og kjøkken i 2. etasje.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Utbedringer/utskiftning av laminatgulv anbefales.

6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

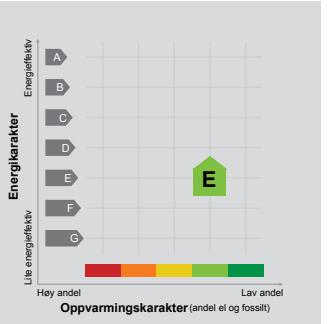
Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Bølerlia 6
Postnummer	0691
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	164
Bruksnummer	13
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80411049
Bruksenhetsnummer	H1114
Merkenummer	Energiattest-2025-135216
Dato	14.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Luft kort og effektivt
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper
- Vask med fulle maskiner
- Etterisolering av yttervegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
14. jun. 2025

Oppdragsnummer
18-0123/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bølerlia 6, 0691 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Jakob Bergersveen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
9. august 2016

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP3544876
Forsikret i: IF

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Det er blitt skiftet dusjkabinett og toalett. Jeg er ikke helt sikker på når dette ble gjennomført, men jeg mener det ble gjort en gang i 2019.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

Eventuell kommentar: Badet er pusset opp men jeg vet ikke hva som ble gjort.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: Badet ble pusset opp før min selger kjøpte og det er ikke blitt videreført dokumentasjon.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Styret vurderer reparasjon av tak og fasade, men ingenting er vedtatt så langt jeg vet.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Har ingen kjennskap til dette.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Alt elektriske i blokken er tatt av borettslaget i 2016. Da ble det skiftet alt fra sikringsskap til stikkontakter. Jeg har ingen samsvarserklæring på dette ettersom det er utført i regi av borettslaget.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Jeg er usikker på når kontrollen ble gjennomført. Det ble utført en kontroll etter at det ble funnet at noen kretser ble koblet på feil måler i forbindelse med prosjektet i 2016. Mener dette var rundt 2018.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

Eventuell kommentar: Det er ingen lader tilknyttet boligen. Men borettslaget og garasjelaget har mulighet for montering av lader på plassene.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Det vurderes utbedring av soilrør av styret i borettslaget.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

Eventuell kommentar: Jeg antar at det ikke er gjort noe, ettersom dette er leilighet i en blokk. Men jeg kan ikke si dette helt sikkert.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Ja

Beskriv: Vann og avløp er kommunalt.

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Det ble utført oppgradering av varmeanlegget for noen år siden. Jeg mener dette var i 2022.

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Jeg har pusset opp leiligeheten med nytt laminatgulv, lister, rekkverk og håndløper. Taklamper ble byttet i alle tak utenom bad. Tak og vegger ble malt.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Har ingen kjennskap til dette.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke opplevd dette.

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke pipeløp til leiligheten.

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

Eventuell kommentar: Jeg kjenner ikke til om dette har dukket opp.

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

Eventuell kommentar: Jeg kjenner ikke til om dette.

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke opplevd noen feil

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Det er ingen feil som jeg kjenner til. Men dette er en blokk som er bygget på 50-tallet. Derfor er det ingen flater som er helt i vater.

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke opplevd feil. Kun utført vanlig vedlikehold og rens.

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke opplevd dette. Jeg har ikke kjennskap til om det har vært i nærheten.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Jeg opplever at alt virker. Det er varme i alle radiatorer og det kommer varmtvann.

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Jeg kjenner ikke til noen feil.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I salgsoppgaven fra da jeg kjøpte leiligheten ble det utført en måling. Jeg kjøpte den i 2016

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

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

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Det vurderes reparasjon av fasade, tak og soilrør. Slik jeg har forstått dette er innstillingen til styret at det utføres reparasjon og ikke rehablitering, slik at det ikke blir for stor økning i husleien. I forbindelse med soilrør kan det bli mulighet for oppussing av bad. Dette blir slik at man betaler selv for oppussingen, men det blir ordnet en avtale igjennom borettslaget. Slik at man kan få en avtalt pris på dette.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Borettslaget har i dag elektrisk fyring og dette har vi hatt lenge. Men jeg kjenner ikke til om det fortsatt er oljetanker på eiendommen.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 18-0123/25

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Trine Nilsen Dato utkjørt: 11.06.25 Side 1 av 3

AL Bølerskogen Borettslag
Bølerlia 6
0691 OSLO

Vår ref.: 863/109
Type: Borettslag frittstående
Eiere: Jakob Bergersveen

Fødselsdato eier: 01.05.1990

Organisasjonsnr: 940 497 841
Andelsnr: 109

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 062**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	374
	Renter felleslån 2	65
	Renter felleslån 3	446
	Felleskostnader	3 521
	Avdrag felleslån 3	476
	Avdrag felleslån 2	80
	Renter felleslån	471
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):	215 372	Gjeld siste årsoppg.:	234 268
Klient ajourf. lån:	56 968 603,58	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 11.06.2025: 5.54% pa.
Antall terminer til innfrielse: 44
Saldo per 11.06.2025: 3 787 395
Andel av saldo: 14 318
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 11.06.2025: 5.54% pa.
Antall terminer til innfrielse: 60
Saldo per 11.06.2025: 27 231 262
Andel av saldo: 102 949
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 11.06.2025: 5.54% pa.
Antall terminer til innfrielse: 49
Saldo per 11.06.2025: 25 949 947
Andel av saldo: 98 105
Første termin/første avdrag: 30.09.2022 (siste termin 30.06.2037)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Stian Nyløkken

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Trine Nilsen Dato utkjørt: 11.06.25 Side 2 av 3

AL Bølerskogen Borettslag
Bølerlia 6
0691 OSLO

Vår ref.: 863/109
Type: Borettslag frittstående
Eiere: Jakob Bergersveen

Fødselsdato eier: 01.05.1990

Organisasjonsnr: 940 497 841

4: Særskilte opplysninger

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

5: Restanse felleskostnader pr. 11.06.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	6 062
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

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:	109	Partialobligasjonsnr:	109

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1955		
Gårds/bruksnr:	164/13		
Bygningstype:	HB		
Feste/eiet tomt:	Festet	Tomteareal:	37794
Årlig festeavgift:	426 634,00		
Avg. reguleres:	<ukjent>		

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP3544876

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H1114

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.

Boligopplysninger:

AL Bølerskogen Borettslag
Bølerlia 6
0691 OSLO

Vår ref.: 863/109
Type: Borettslag frittstående
Eiere: Jakob Bergersveen

Fødselsdato eier: 01.05.1990

Organisasjonsnr: 940 497 841

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene

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

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

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

HUSORDENSREGLER BØLERSKOGEN BORETTSLAG
Sist endret 30. april 2019.

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

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

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

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

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

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

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

b) Oppussings-/håndverksarbeid
- Alle håndverkere som skal arbeide i leiligheter må, før oppstart av arbeid, kontakte vaktmester for en gjennomgang av hvem, hva og hvordan oppdrages skal gjøres. Det skal samtidig oppgis en kontaktperson fra firmaet som har ansvaret. Dette gjelder alle slags arbeider. Andelseier står juridisk og økonomisk ansvarlig for alt som forårsakes av arbeidene. Vaktmester vil dele ut et skjema med gjeldende regler som må signeres før arbeider starter.
- Andelseier er pliktig til kun å bruke autoriserte fagfolk.
- Håndverkerbiler har ikke anledning til å parkere på borettslagets område.
- Håndverkerbiler er ikke fritatt fra parkeringsbestemmelsene. Rask av- og på-lessing før kjøretøyet parkeres utenfor borettslagets område. Kontrollavgifter fra parkeringsselskapet vil ikke bli annullert.
- Håndverksarbeider som medfører støy i leiligheten kan utføres på følgende tidspunkter:
  - Hverdager 07:00-19:30
  - Lørdager 10:00-18:00
  - Søn-/merke-/helligdager Ikke tillatt

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

Bruk av medier

Ved bruk av musikk, radio, TV m.m. må det tas hensyn til andre andelseiere da det er svært lytt mellom leilighetene. Etter kl 23:00 må lyden dempes kraftig.

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

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

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

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

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

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

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

Det er ikke tillat å koble tørketromler eller vifter til avtrekkssystem/ventilasjon borettslaget. På kjøkken er det kun tillat med kjøkkenvifte med kullfilter.

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

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

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

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

12. Parkering

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

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

13. Bruksoverlating (framleie)

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

14. Andre bestemmelser

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

15. Styret

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

Styret plikter å oppdatere husordensreglene jevnlig.

16. Ikrafttreden

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

Oslo, 30. april 2019

VEDTEKTER

for

Bølerskogen Borettslag AL Org. nr. 940 497 841

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

1 Innledende bestemmelser

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

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

1-3 Likebehandling av andelseierne
Borettslaget består av fire blokker. Andelseierne i disse blokkene skal likebehandles. Alle blokkene skal ha en vedlikeholdsplan som skal følges på samme måte. Større renoveringsarbeid og påkostninger som krever låneopptak skal som hovedregel skje i alle blokkene i samme tidsrom, så fremt ikke vedlikeholdsplanene sier noe annet, eller andre tungtveiende grunner skulle tilsi en forskjellsbehandling.

2 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3 Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

3-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4 Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

5 Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

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

5-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6 Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

7 Styret og dets vedtak

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

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

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

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

(5) Varamedlemmene velges hvert andre år.

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

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

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

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

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

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

7-3 Styrets vedtak

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

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

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

8 Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

10 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

-- o –

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

RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID I BØLERSKOGEN BORETTSLAG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



INNKALLING 2025

AL Bølerskogen Borettslag

Mandag 19.05.2025 kl. 19:00
Bøler kirke

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

usbl

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i AL Bølerskogen Borettslag

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Forslag om vedtektsendring vedrørende styremedlemmer

5.2 Forslag om vedtektsendring vedrørende valgkomite

5.3 Oppussing av bad

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

6.4 Valg av valgkomite

7 Valgkomiteens innstilling

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 349.800,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Forslag om vedtektsendring vedrørende styremedlemmer

Forslag fra Aina Fransrud:

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

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

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

Styrets innstilling: Det føres til vedtektene et nytt underpunkt 7.1.9

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

Unntak fra dette er ved bruk av ekstern profesjonell tredjepart.

5.2 Forslag om vedtektsendring vedrørende valgkomite

Forslag fra Aina Fransrud:

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

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

finne kandidater hele året ikke bare rett før en generalforsamling.

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

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

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

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

Valgkomiteen skal jobbe selvstendig.

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

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

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

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

5.3 Oppussing av bad

Forslag fra Ola S. Lian

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

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

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

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

6. Valg

Sittende styre består av:

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

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Forslag til vedtak: Styret velger kandidat.

6.4 Valg av valgkomite

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

7. Valgkomiteens innstilling

Forslag til vedtak: Tatt til orientering.

8. Krav om fysisk generalforsamling

Disponible midler

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - AL Bølerskogen Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

AL Bølerskogen Borettslag består av 296 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

Styrets arbeid

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

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

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

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

Styret har arbeidet med blant annet:

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

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

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

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

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

Borettslagets økonomi

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

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

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

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

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

Mistillitsforslag, rolleforståelser og kommunikasjonsformer

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

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Valgkomiteens innstilling ifbm. generalforsamlingen 2025

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

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

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

Valgkomiteens kriterier:

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

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

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

styrearbeid, kommunikasjon og fagkunnskap innen håndtverkerfeltet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlagt finner dere nærmere presentasjon av kandidatene.

Valgkomiteen v/Mats Claesson og Camilla Grøtta

Oslo 7.4.2025

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Kjetil Ree

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Carl-Erik Jovin

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 73

Antall fremlagte fullmakter: 5

Totalt: 78

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

5. Andre saker

5.1 Forslag om vedtektsendring vedrørende styremedlemmer

Forslag fra Aina Fransrud:

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

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

Vedtak:
Styrets innstilling ble vedtatt med 56 stemmer.

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

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

5.2 Forslag om vedtektsendring vedrørende valgkomite

Forslag fra Aina Fransrud:

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

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

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

og kompetanse er prioriteringer som bør etterstrebes.

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

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

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

Valgkomiteen skal jobbe selvstendig.

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

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

Vedtak:
Forslaget ikke vedtatt.

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

5.3 Oppussing av bad

Forslag fra Ola S. Lian

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

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

Vedtak:
Styrets forslag vedtatt med et overveldende flertall.

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

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Jostein Bareksten for 2 år.

Valgt ble: Nikola Stoimenov for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Victoria Bogoeva for 2 år.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:
Valgt ble: Utgår da generalforsamlingen er avholdt.

6.4 Valg av valgkomite

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

7. Valgkomiteens innstilling

Vedtak:
Tatt til orientering.

8. Krav om fysisk generalforsamling

Vedtak:
Tatt til orientering.

Protokollen er godkjent.

Kjetil Ree/s/

Møteleder

Carl-Erik Jovin/s/

Protokollvitne

Dagbokført 1/6 196

FESTEKONTRAKT

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

A/L Bølerskogen Borettslag

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

Denne har fått gnr. 164, bnr. 13

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

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

§ 2.
Festetiden.

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

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

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

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

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

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

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

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

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

§ 4.
Skatter m. v.

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

1) For tidsrommet 1/5.1956 - 1/1.1965 utgjør festeavgiften kr. 21.540,- pr. år beregnet etter 3% av kr. 718.000,-. Av dette er kr. 2.551,- pr. år (3% pr. år av råarealverdien kr. 85.036,50) tilsammen kr. 22.109,- forfalt, mens kr. 18.989,- pr. år (3% pr. år av kr. 632.964,50) tilsammen kr. 164.571,- innbetales i likestore årlige avdrag over 35 år fra 1/1.1965 dvs. kr. 4702,- i avdrag pr. år. Disse avdragene innbetales i tillegg til og sammen med den ordinære festeavgift og etter de samme terminer denne. Misligholdes dette kommer samme bestemmelse i festekontra til anvendelse som ved mislighold av innbetaling av festeavgifte

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

boligblokker

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

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

Trær, hage m. v. Grøntanl. m. v.

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

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

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

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

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

§ 8.
Forsikring.

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

§ 9.
Ledninger og adkomst over eiendommen.

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

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

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

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

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

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

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

§ 11.

Misligholdelse.

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

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

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

§ 12.

Fornyelser av festet, innløsning av bygningene m. v.

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

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

§ 13.

Forskjøpsrett.

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

§ 14.

Omkostninger.

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

§ 15.

Ikrafttreden.

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

§ 16.

Voldgiftsrett.

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

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

Særbestemmelser:

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

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

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

Oslo, den 14/5 - 65

Som fester:

For Oslo kommune:

OSLO KOMMUNE
Boligrådmannen

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

Advokat Thorvald Prebensen

RICH. ANDVORD

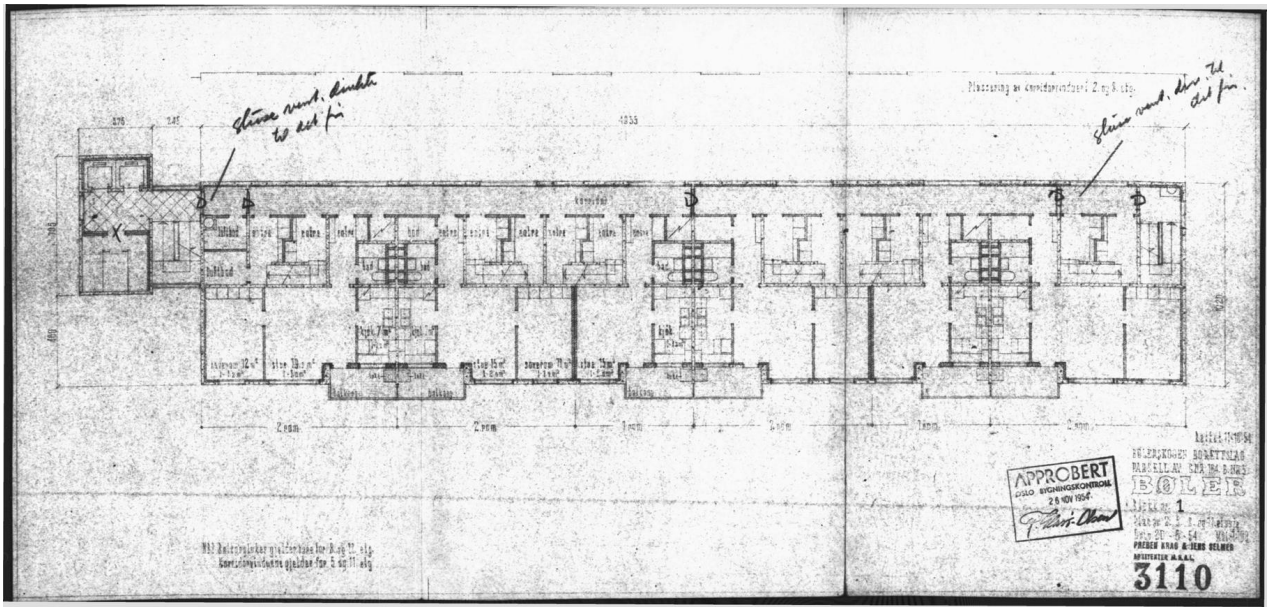
18-12-1959.

/NR.

Gnr. 164, bnr. 13,(av 5), Bl. 1,Bölerlia 6. 54/2505.
Nybygg. 16-9-1959.
Våningshus.
A/S Bölerskogen Borettslag, v/o.r.sekf.Georg Kahrs,Kirkegt. 15.
Arkitektene Preben Krag & Jens Selmer, Drammensvn. 42, Oslo.
Sivilingeniör Thor Furuholmen, Fr. Nansens pl. 6, Oslo.

17/1-62. Kopi sendt Thor Furuholmen.

Pp.
Distriktsingeniör
T. Busch


APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
26 NOV 1954
3110

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Fjell Bruk Garasjer AS
Postboks 1
1641 RÅDE

Dato: 21.12.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201105804-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Christian Trender | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BØLERLIA	Eiendom:	164/13/0/0
Tiltakshaver:	Bølerskogen 1 BRL	Adresse:	Bølerlia 10, 0691 OSLO
Søker:	Fjell Bruk Garasjer AS	Adresse:	Postboks 1, 1641 RÅDE
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - BØLERLIA

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 02.12.2011.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 21.12.2011 av:

Christian Trender - Saksbehandler
Anne Torill Halse - Enhetsleder

Kopi til:

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo

60665

Generalplan for biloppstillingsplasser og lekeplasser på Bøler

60665 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 196502513

Vedtaksdato: 16.11.1965
Vedtatt av: Byplanrådet
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-512

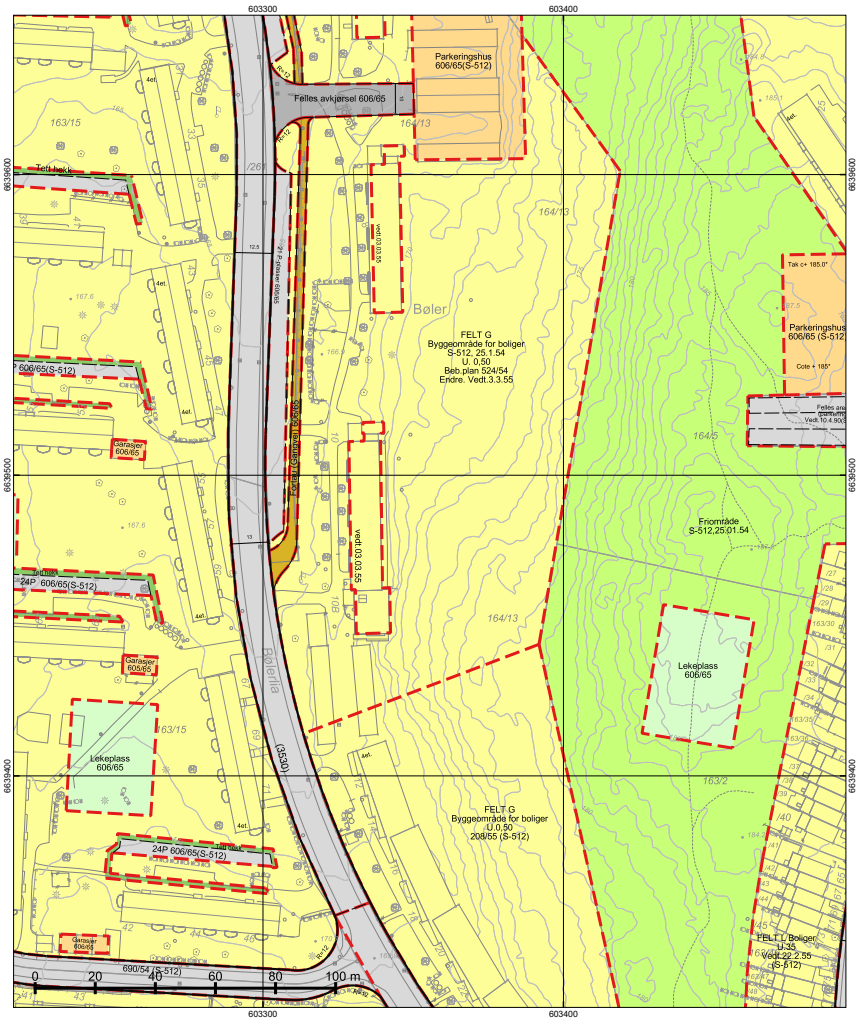
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

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 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)

- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Oslo

Dato: 10.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

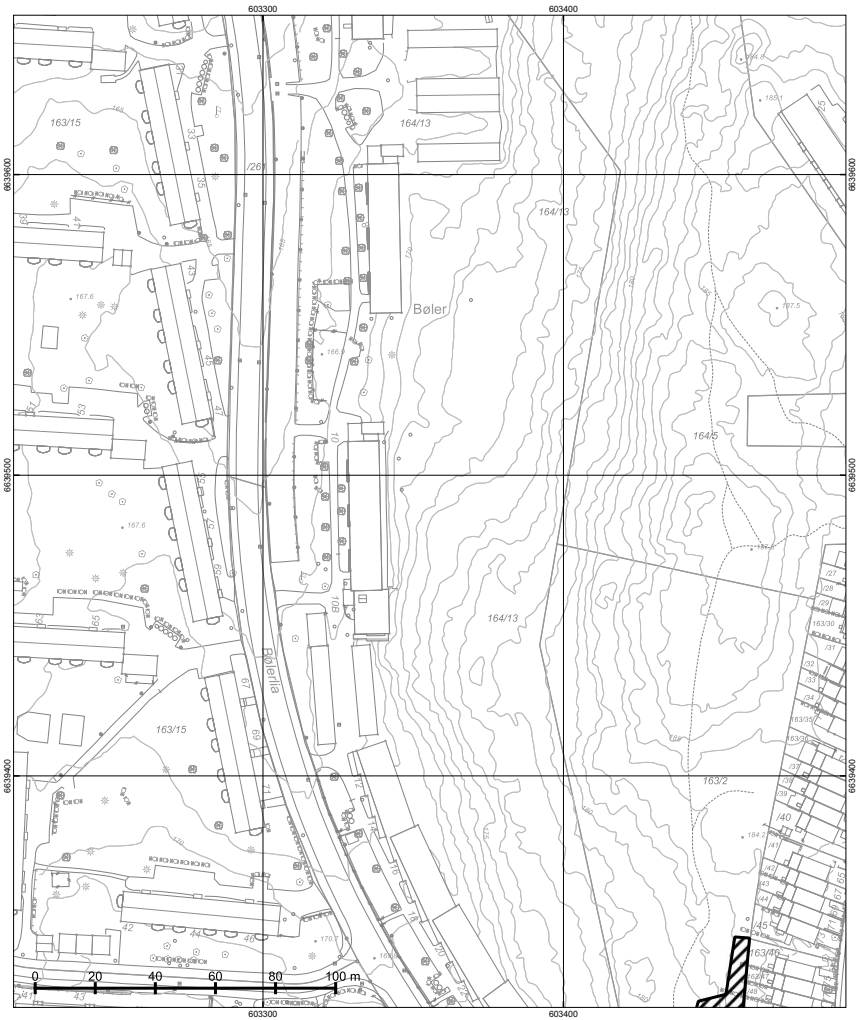
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144406/ 86513914
Deres ref.: 45269/ MAHAG@MSNOP
Adresse: BØLERLIA 6
Kommentar:
Gnr/Bnr: 164/13

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene 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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

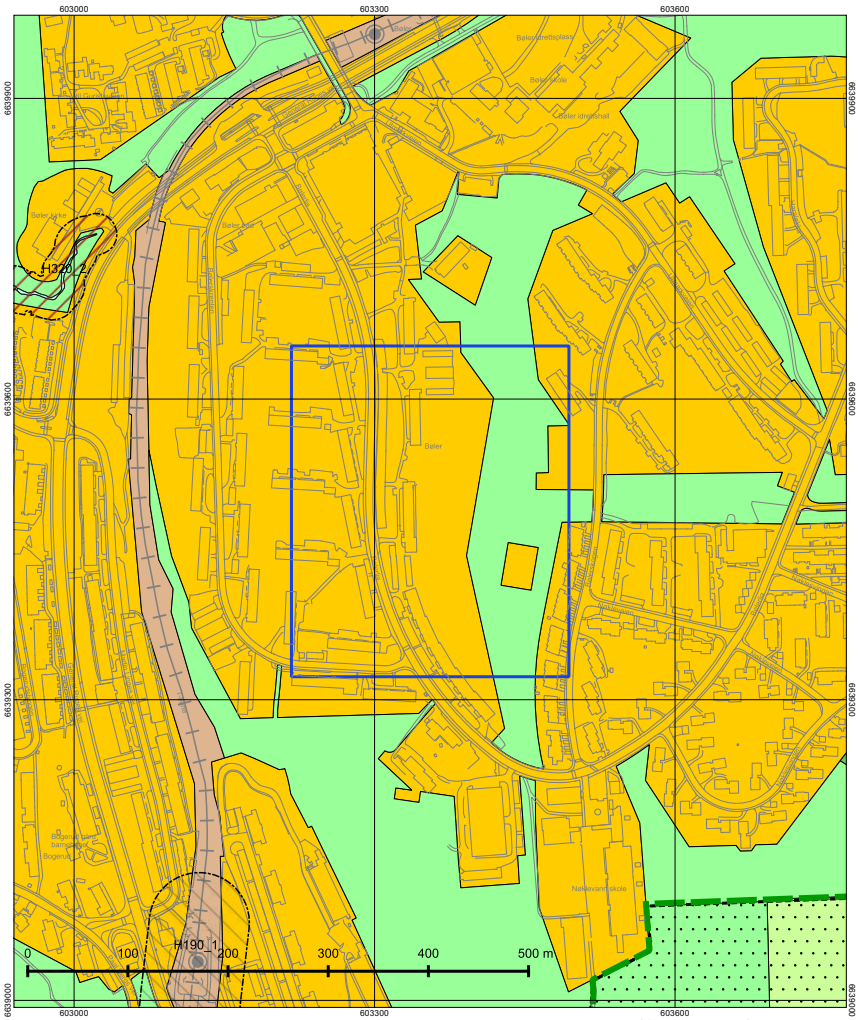
Dato: 10.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144406/ 86513914
Deres ref.: 45269/ MAHAG@MSNOP
Adresse: BØLERLIA 6
Kommentar:
Gnr/Bnr: 164/13

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144406/86513914
Deres ref.: 45269/ MAHAG@MSNOP

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Markus Hagen
BØLERLIA 6

Dato: 10.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86513914
8583278

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.164 BNR. 13

Vi viser til bestilling av 20250610 for BØLERLIA 6.

GNR. 164 BNR. 13

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.06.1955.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

37794 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

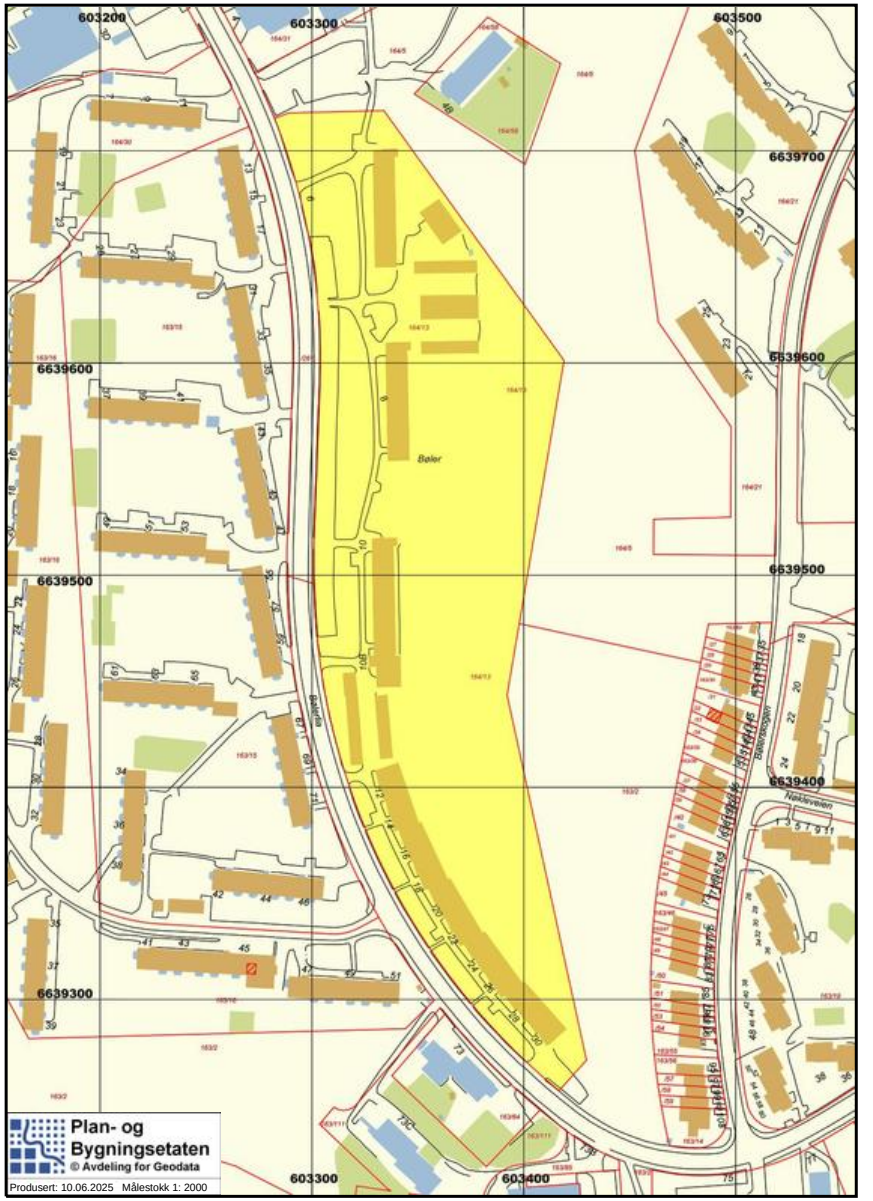
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo

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

Høydereferanse: 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) Gjerder tillates bare oppsatt etter godkjennelse av byplanrådet. Byplanrådet kan nekte oppført gjerde mellom eiendommer som tilhører de enkelte rekkehusenheter. 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. Gjerder og andre innretninger til hinder for den felles bruk tillates ikke oppsatt. Anlegg for tømming 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.

Oslo

52454

Regulerings- og beyggelsesplan 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.

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

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 særskildt takplan (med oppriss) med anvisning av piper, ventilasjonskanaler, antenner og forøvrig alle anlegg som vil skjære takflaten.

§ 7. Gjerder tillates bare oppsatt etter godkjennelse 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 opptrukne ramme. Forøvrig gjelder bygningsloven og de almindelige bygningsvedtekter for Oslo.

Oslo

V030355

Godkjent instruks for flytting av 3 høyhus som vist på kart.

Vedtaksdato: 03.03.1955
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 195502867
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-512

Dokumentet består av 2 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

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 angivelse av piper, ventilasjonskanaler, antenner og forøvrig alle anlegg som vil skjæretakflaten.

§ 7. Gjerder tillates bare oppsatt etter godkjennelse 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 vedtekters punkt 1,2,3,4,5 og 6 innenfor den i bygningsloven og de almindelige bygningsvedtekter for Oslo opptrukne ramme.

Forøvrig gjelder bestemmelsene i bygningsloven og de almindelige bygningsvedtekter for Oslo.

Oslo

20855

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

20855 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 195503115

Vedtaksdato: 08.03.1955
Vedtatt av: Byplanrådet
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-512

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Østensjø

Olaf Helsets vei 2, 0694 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Østensjø, Skullerud, Bogerud, Lambertseter, Bøler, Oppsal, Manglerud, Bryn og Tveita godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/ostensjo

993 81 521

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 18-0123/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bølerlia 6 0691 OSLO

Betegnelse: Gnr 164, bnr 13 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no