NORDVIK

Utmarkveien 31

2 soverom | 68 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Utmarkveien 31

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
40	Nabolagsprofil
42	Tilstandsrapport
68	Vedlegg
76	Egenerklæringsskjema
82	Andre vedlegg
175	Kontaktinfo
178	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
181	Forbrukerinformasjon om budgivning
182	Budskjema

Salgsoppgave produsert 21.10.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og usjenert 3-roms leilighet nær Østmarka | Solrik og lun balkong | V.V/fyring og internett inkl. | Barnevennlig

Prisantydning	**4 190 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**4 386 205,-**
Fellesgjeld	**195 115,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 806,-**
BRA-i	**68 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1959**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Utmarkveien 31, en romslig og flott 3-roms leilighet med fantastisk potensial på Bøler!

Dette er den perfekte muligheten for deg som ønsker å skape ditt eget drømmehjem. Leiligheten har en god planløsning og er et ypperlig utgangspunkt for modernisering. Bad ble tatt i regi av borettslaget i 2014/2015.

Her kan du slippe kreativiteten løs og forme rommene nøyaktig etter din egen smak og livsstil. Med en solrik, overbygd balkong, flotte grønne omgivelser og en svært attraktiv beliggenhet, ligger alt til rette for et fantastisk hjem.

Kort fortalt:

- Ingen TG3
- Ingen forkjøpsrett
- Sørvestvendt, overbygd balkong
- To soverom og god bodplass
- Gangavstand til T-bane og kjøpesenter
- Østmarka like i nærheten
- Mulighet for p-plass

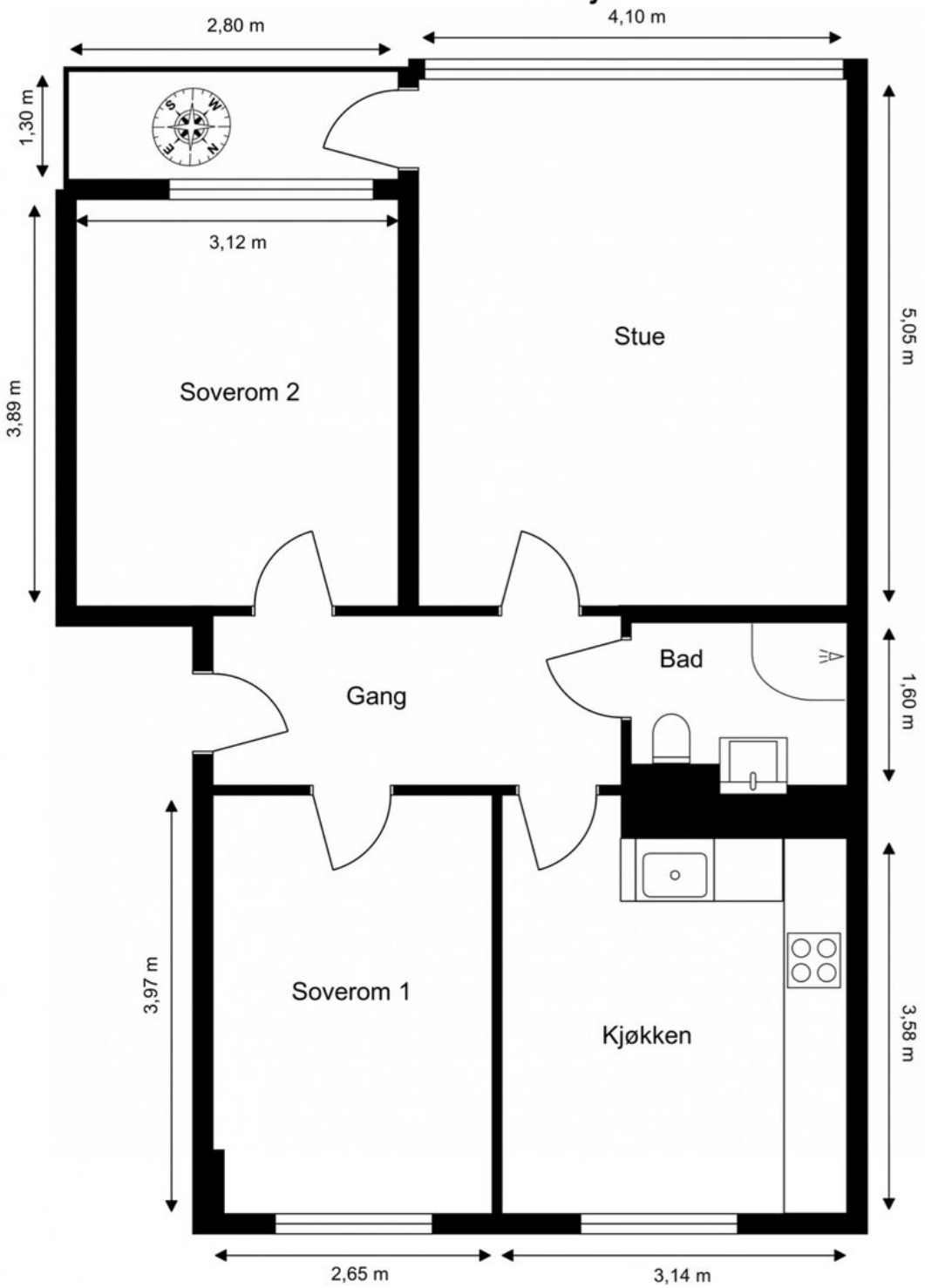
Velkommen til visning!

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 7 kvm

Utmarkveien 31

2. Etasje



Plantegningen er ikke målbar og er kun ment som en illustrasjon av boligens planløsning.
Oppgitte mål er omtrentlig, og tegningen er ikke en teknisk tegning.





























Bøler T-banestasjon med enkel adkomst til kollektivtransport. Cirka 8 minutter til fots fra boligen





Bøler senter med butikker og servicetilbud like i nærheten

Nøklevann skole like i nærheten, med utearealer i grønne omgivelser




31

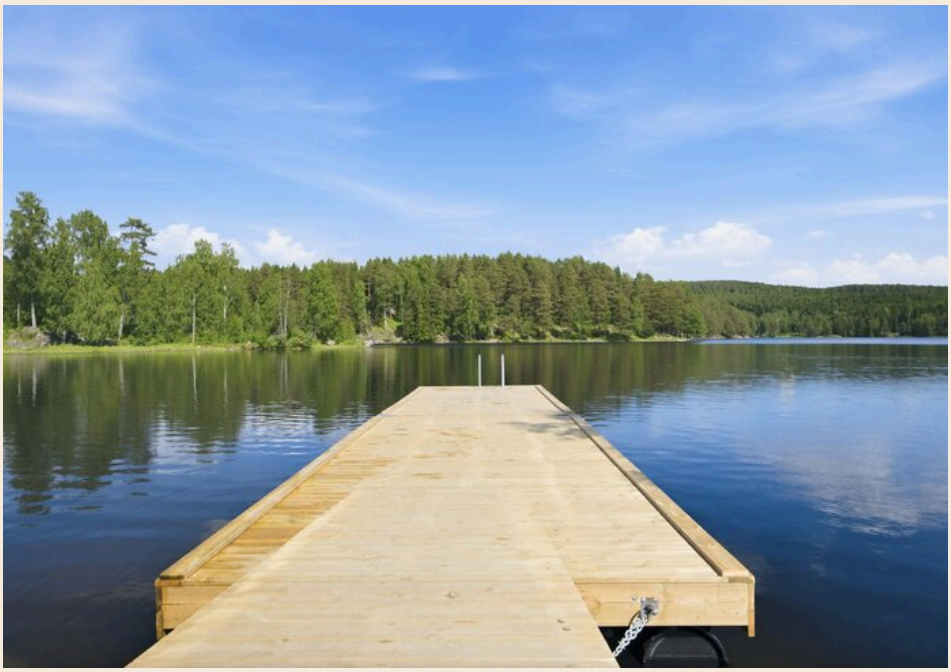
Nøklevann med skog og svaberg langs bredden





Nøklevann byr på fine steder for en pause ved vannet

Flotte muligheter for turer og friluftsliv



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0198/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Utmarkveien 31, 0689 OSLO
Gnr 164, bnr 21 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 51 i Bølerskogen Borettslag 2 A/l, org.nr. 850311552

Selger
Alexander Torvaldovich Poluektov

Kjøpesum og omkostninger
4 190 000,- (Prisantydning)
195 115,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 385 115,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 386 205,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 395 705,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1959

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 68 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 75 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 68 kvm.
Total BRA: 68 kvm.
TBA: 3.6 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 7 kvm.
Total BRA: 7 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealoppmåling er foretatt av byggesakskyndig.

Innhold
2. etg: Bad, Stue, Soverom 2, Soverom, Gang, Kjøkken

Kjeller: Bod 1 & Bod 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
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Våtrom:

3.1 BAD

3.1.1 BAD - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta
Alder vegger og himling: Ukjent, men antas å være fra omkring 2015, basert på dato for ferdigattest.
Overflate vegg: Fliser
Overflate tak: Slettmalt tak
Oppvarming: Elektriske varmekabler
Ventilasjon: Naturlig oppdrift

3.1.2 BAD - GULV

Nøkkelfakta
Gulv: Fliser
Sluk: I dusj, På hovedgulv

Fallforholdene kan være i samsvar med kravene på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke kravene i TEK17. Etter NS 3600:2025 vurderes fallforhold mot TEK17 uavhengig av byggeår

Beskrivelse av gulv og fallforhold
Det er målt 49 mm høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør, målt mot opprettet terskel. Terskelen er forhøyet slik at nødvendig membranoppkant kan være ivaretatt, men dette har ikke vært mulig å kontrollere uten demontering eller destruktive inngrep. Det er ikke registrert motfall på deler av gulvet, og sluk er plassert både i dusjsone og på hovedgulv. Se avviksfelt under kontrollpunktet for detaljer.

3.1.3 BAD - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta
Alder tettesjikt: Ukjent, men antas å være fra omkring 2015, basert på dato for ferdigattest.
Type membran/tettesjikt: Gulv – Ukjent, Vegg – Ukjent
Type dokumentasjon: Ja (Ferdigattest)
Plassering av sluk: I dusj, På hovedgulv
Hulltaking utført: Nei

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel
Grunnet manglende opplysninger og dokumentasjon er type og utførelse av membran på gulv og vegger ukjent. Gulvet fremstår visuelt som utført med banemembran, men dette er ikke dokumentert.I sluket i dusjsonen ble det observert membran/slukmansjett under klemringen. Det lot seg imidlertid ikke verifisere om membranen er ført korrekt inn og avsluttet mot sluket. Ved sluket under servant er området rundt sluket dekket med mikrosement, og utførelse av membran/slukmansjett kunne derfor ikke kontrolleres visuelt.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

2. Hulltaking: Ikke utført
Årsak: Murvegg
Tilstøtende vegger er oppført i betong/lettbetong, og hulltaking lot seg derfor ikke gjennomføre. Det ble utført overflatesøk etter fukt uten registrerte utslag. Målingen er en forenklet indikasjon og utelukker ikke skjulte eller underliggende fuktforhold.

3.1.4 BAD - SANITÆR OG RØR

Kontrollpunkter
Er vanntrykket tilfredsstillende? Ja
Er vannmengden tilfredsstillende? Ja
Er avrenningen tilfredsstillende? Ja
Observeres unormal endring i vannstanden i sluket ved tapping? Nei

Utstyr og innredning
Dusj med glassdører/glassvegg
Servantinnredning
Vegghengt toalett
Speilskap
Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin
Stoppekran
Rørskap VVS

Kjøkken:

4. KJØKKEN

Romfakta Kjøkken
Årstall: Ukjent
Overflater: Vegger: MDF-plater; tak: Slettmalt tak; gulv: Parkett

Utstyr og innredning
Type benkeplate: Laminat
Innredning: Overskap, underskap og høyskap
Frittstående hvitevarer: Komfyr, Oppvaskmaskin, Kjøl- og frys
Type ventilator: Kullfilter

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel
Det er ikke registrert komfyrvakt eller lekkasjesikring. Ut fra kjøkkenets antatte alder vurderes det at krav til slike installasjoner ikke nødvendigvis var gjeldende på etableringstidspunktet. Installasjon av komfyrvakt og lekkasjesikring anbefales likevel som et sikkerhetsmessig tiltak.

Tekniske installasjoner:

TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er registrert naturlig tilluft via veggventiler og ventiler i vinduer, med naturlig avtrekk. Det er registrert rør-i-rør, galvaniserte og kobberrør i VVS-anlegget, samt radiatorer som varmekilde i vannbåren varme. Det er registrert skjult elektrisk anlegg.

Ventilasjon
Tilluft: Naturlig (veggventiler), Naturlig (ventiler i vinduer) –
Avtrekk: Oppdrift (naturlig)

Rørinstallasjon
Rør-i-rør, Galvanisert, Kobber

5.1 VVS-INSTALLASJONER

Nøkkelfakta
Årstall: ukjent
Type vannrør: Rør-i-rør, Galvanisert, Kobber
Type avløpsrør: Plast
Plassering rørskap: Bad
Drenering rørskap: Nei
Stoppekran plassering: Rørskap bad
Stoppekran testet: Ja
Vegghengt toalett: Ja (Bad)
Dokumentasjon vegghengt toalett: Ja
Type dokumentasjon fremlagt: Ferdigattest

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel
Skjulte vann- og avløpsrør lar seg ikke kontrollere uten inngrep. Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige deler samt eventuell lukt. Det ble ikke registrert synlig avledning av lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet. Funksjon og utførelse av eventuell lekkasjeavledning er derfor ikke verifisert.

5.2 VARMTVANNSBEREDER

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel
Det er ikke registrert varmtvannsbereder i boligen. Det antas at varmtvann leveres fra felles anlegg i bygningen. Forholdet er ikke nærmere dokumentert eller verifisert

5.3 VANNBÅREN VARME

Nøkkelfakta
Type varmekilde(r): Radiatorer
Alder på varmekilde(r): Ukjent

Kontrollspørsmål
Er det registrert korrosjon eller skader på synlige rør og koblinger? Nei
Er radiatorer og synlige tilkoblinger uten registrerte avvik? Ja
Er det påvist sprekker eller svelling i gulvets overflatemateriale? Nei
Er det registrert eller opplyst om andre avvik ved anlegget? Nei

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel
Alder på radiatorene fremstår som eldre, men alder er ikke kjent

6. VENTILASJON

Nøkkelfakta
Tilluft: Naturlig (veggventiler), Naturlig (ventiler i vinduer)
Avtrekk: Oppdrift (naturlig)

Oppsummering av bygningsdel
Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk via oppdriftsanlegg på bad og kjøkken. Tilluft skjer via spalteventiler i vinduer samt veggventiler i yttervegg på begge soverom. Kjøkkenventilator er utført med kullfilter og omluft, og er ikke tilkoblet separat avtrekkskanal. Kullfilter reduserer hovedsakelig fett og lukt, men fører ikke fukt og varme fra matlaging ut av boligen.

7. ELEKTRISK ANLEGG

Nøkkelfakta
Årstall/alder: Ukjent
Anleggstype: Skjult anlegg
Sikringsskap plassert: Felles oppgang

Ikke besvart
Årsak: Det er dødsbo og oppdragsgiver har ingen opplysninger
Det elektriske anlegget ble installert: Ukjent
Når ble det elektriske anlegget totalrehabilitert: Ukjent

Kontrollpunkter
Er det påvist termiske skader på elektrisk utstyr? Nei
Er synlige kabler tilstrekkelig festet? Ja
Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei
Er det behov for utvidet el-kontroll? Ja

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel
Det var ikke tilgjengelig nøkkel til sikringsskapet på befaringstidspunktet. Antall kurser, sikringsstørrelser, kursfortegnelse og eventuell samsvarserklæring er derfor ikke kontrollert. Det er heller ikke kjent om sikringer løses ut ofte, om det tidligere har vært branntilløp i anlegget eller når siste el-kontroll ble utført. Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Borettslaget har parkeringsplasser til utleie. Det følger parkeringsplass med enkelte leiligheter, og leie av parkeringsplass kommer som egen post i de månedlige felleskostnadene.

Enkelte andelseiere har særskilt bruksrett til garasje- eller parkeringsplass gjennom Bølerskogen II Garasjelag. Eventuell bruksrett må avklares særskilt ved eierskifte.

Kjøper må selv undersøke muligheten for leie av parkeringsplass direkte med borettslagets styre.

Ved tildeling av parkeringsplass påløper administrasjonskostnader til forretningsfører etter gjeldende satser.

Borettslaget har også vurdert etablering av ladeinfrastruktur for elbiler. Det er ikke dokumentert at prosjektet er gjennomført eller at ladeplasser er tilgjengelige.

Borettslaget leier ut parkeringsplasser og garasjer som tildeles etter ansiennitet på venteliste. Registrering på ventelisten gjøres via Vibbo. Parkering skal skje på oppmerkede plasser. Foran blokkene og på stikkveiene er det kun tillatt med kortvarig stans for av- og pålessing, begrenset til 15 minutter.

Sammendrag selgers egenerklæring
Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

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

Bygningssakkyndig
Sigve Haslie

Byggemåte
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:

Boligen er oppført i 1959. Det er registrert vinduer med toppsving og topphengslet utførelse, begge med 2-lags glass, og vinduene er registrert fra 1988. Iht. byggesakskyndig.

TG2 - 1. VINDUER OG YTTERDØRER:
Beskrivelse
Alder vinduer: 1988
Alder dører: 1988, ukjent
Type vinduer: Toppsving, Topphengslet
Type dører/porter: Terrassedør, Ytterdør
Type glass: 2-lags glass
Materiale karmer: Tre med aluminiumsbeslag
Materiale dører: Tre med aluminiumsbeslag, Tre
Ytterdør er merket med lydisolering 35dB og brannsertifisert B-30. Vindu på soverom 2 lar seg ikke lukke/stenges fullstendig ved bruk av vrider. Vinduet bør justeres og beslag/lukkemekanisme kontrolleres. Vinduene er av eldre dato og forventet bruks- og levetid er forbigått. Ytterdøren er tung å betjene og subber i terskel. Vinduene bør kontrolleres jevnlig, og reparasjoner og utskifting må påregnes etter hvert som slitasje og funksjonssvikt oppstår. Døren bør justeres for enklere betjening.
Vurdering av avvik:
- 1. Avvik/Årsak: Modne for utskiftning, vindu
Stue, Soverom 2, Soverom, Kjøkken
Vinduene er av eldre dato, forventet bruks- og levetid er forbigått. Forholdet skyldes vinduenes alder og naturlig slitasje.
- 2. Avvik/Årsak: Treg ytterdør
Gang
Ytterdøren er tung å betjene og subber i terskel. Dette skyldes alder, og manglende vedlikehold
Konsekvens/tiltak
- Risiko/Konsekvens
Eldre vinduer vil normalt ha større slitasje på komponenter som beslag, låse- og lukkemekanismer, tetningslister og overflatebehandling. Dette kan over tid medføre redusert funksjon, økt varmetap, trekk og økt vedlikeholdsbehov.
- Anbefalte tiltak
Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av vinduenes funksjon og tilstand. Reparasjoner og utskifting av vinduer må påregnes etter hvert som slitasje og funksjonssvikt oppstår.
- Risiko/Konsekvens
Kan gi økt slitasje og redusert funksjon over tid.
- Anbefalte tiltak
Døren bør justeres for enklere betjening

TG2 - 3.1.1 BAD - VEGGER OG HIMLINGER:
Beskrivelse
Alder vegger og himling: Ukjent, men antas å være fra omkring 2015, basert på dato for ferdigattest.
Overflate vegg: Fliser
Overflate tak: Slettmalt tak
Oppvarming: Elektriske varmekabler
Ventilasjon: Naturlig oppdrift
Badet har naturlig oppdriftsventilasjon uten mekanisk avtrekk. Dette gir begrenset og varierende luftutskifting og kan medføre langsommere uttørking og økt fuktbelastning. Tiltak for bedre ventilasjon bør vurderes og eventuelt avklares med borettslaget.
Vurdering av avvik:
- 1. Avvik/Årsak: Oppdriftsventilasjon
Badet har naturlig oppdriftsventilasjon uten mekanisk avtrekk. Løsningen gir mer begrenset og varierende luftutskifting enn mekanisk ventilasjon.
Konsekvens/tiltak
- Risiko/Konsekvens
Begrenset luftutskifting kan gi langsommere uttørking og økt fuktbelastning på overflater, med risiko for misfarging,

soppvekst og redusert levetid på utsatte materialer.
- Anbefalte tiltak
Det anbefales å vurdere tiltak for bedre ventilasjon og luftutskifting. Eventuelle endringer må avklares med borettslaget og tilpasses eksisterende ventilasjonssystem.

TG2 - 3.1.2 BAD - GULV:
Beskrivelse
Gulv: Fliser
Sluk: I dusj, På hovedgulv
Fallforholdene kan være i samsvar med kravene på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke kravene i TEK17. Etter NS 3600:2025 vurderes fallforhold mot TEK17 uavhengig av byggeår
Det er målt 49 mm høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør, målt mot opprettet terskel. Terskelen er forhøyet slik at nødvendig membranoppkant kan være ivaretatt, men dette har ikke vært mulig å kontrollere uten demontering eller destruktive inngrep. Det er ikke registrert motfall på deler av gulvet, og sluk er plassert både i dusjsone og på hovedgulv. Se avviksfelt under kontrollpunktet for detaljer.
Det er registrert misfarging og svertesopp i fugene ved overgang gulv og vegg, spesielt i våtsonen. Rengjør og følg opp fugene, samt vurder tiltak for bedre ventilasjon og renhold.
Vurdering av avvik:
- 1. Avvik/Årsak: Svertesopp og misfarging i fuger
Det er registrert misfarging og soppvekst i elastiske fuger i overgang mellom gulv og vegg, særlig i våtsonen. Forholdet vurderes å ha sammenheng med høy fuktbelastning, begrenset uttørking og normal aldring/tilsmussing av fugemassen.
Konsekvens/tiltak
- Risiko/Konsekvens
Ved fortsatt fuktbelastning kan misfarging og soppvekst utvikle seg videre, og fugemassen kan få redusert levetid og behov for tidligere utskifting.
- Anbefalte tiltak
Fugene anbefales rengjort og fulgt opp. Dersom misfarging eller soppvekst ikke lar seg fjerne, bør fugemassen skiftes. Det bør sørges for tilfredsstillende ventilasjon og uttørking av våtrommet.

TG2 - 3.1.3 BAD - MEMBRAN OG TETTESJIKT:
Beskrivelse
Alder tettesjikt: Ukjent, men antas å være fra omkring 2015, basert på dato for ferdigattest.
Type membran/tettesjikt: Gulv – Ukjent, Vegg – Ukjent
Type dokumentasjon: Ja (Ferdigattest)
Plassering av sluk: I dusj, På hovedgulv
Hulltaking utført: Nei
Grunnet manglende opplysninger og dokumentasjon er type og utførelse av membran på gulv og vegger ukjent. Gulvet fremstår visuelt som utført med banemembran, men dette er ikke dokumentert.I sluket i dusjsonen ble det observert membran/slukmansjett under klemringen. Det lot seg imidlertid ikke verifisere om membranen er ført korrekt inn og avsluttet mot sluket. Ved sluket under servant er området rundt sluket dekket med mikrosement, og utførelse av membran/slukmansjett kunne derfor ikke kontrolleres visuelt.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.
Membran eller mansjett i sluk kunne ikke bekreftes som korrekt klemt mot sluket ved inspeksjon under slukristen. Det anbefales å undersøke sluktilkoblingen nærmere dersom dette er mulig uten uforholdsmessige inngrep.
2. Hulltaking: Ikke utført
Årsak: Murvegg
Tilstøtende vegger er oppført i betong/lettbetong, og hulltaking lot seg derfor ikke gjennomføre. Det ble utført overflatesøk etter fukt uten registrerte utslag. Målingen er en forenklet indikasjon og utelukker ikke skjulte eller underliggende fuktforhold.
Vurdering av avvik:
- 1. Avvik/Årsak: Vanskelig å konstatere membran i sluk
Ved inspeksjon under slukristen kunne det ikke bekreftes at membran eller mansjett er klemt korrekt mot sluket. Forholdet skyldes at overgangen mellom tettesjikt og sluk ikke kunne verifiseres ved visuell inspeksjon under slukristen.
Konsekvens/tiltak
- Risiko/Konsekvens
Inspeksjon under slukristen er normalt den eneste tilgjengelige kontrollmuligheten for å vurdere overgangen mellom tettesjikt og sluk uten destruktive inngrep. Når korrekt innspenning av membran eller mansjett ikke kan bekreftes, medfører dette usikkerhet knyttet til tettheten i slukovergangen. Dersom overgangen mellom sluk og tettesjikt ikke er tilfredsstillende utført, kan vann over tid trenge inn i underliggende konstruksjoner og føre til fuktpåvirkning og skadeutvikling.
- Anbefalte tiltak
Det anbefales å undersøke sluktilkoblingen nærmere dersom dette er mulig uten uforholdsmessige inngrep. Dersom det er behov for å avklare utførelsen, kan dette kreve nærmere undersøkelser eller åpning av konstruksjonen. Ved fremtidig rehabilitering av våtrommet bør tilkoblingen mellom sluk og tettesjikt utføres i henhold til gjeldende krav og produsentens anvisninger.

TG2 - 4. KJØKKEN:
Beskrivelse
Årstall: Ukjent
Overflater: Vegger: MDF-plater; tak: Slettmalt tak; gulv: Parkett
Type benkeplate: Laminat
Innredning: Overskap, underskap og høyskap
Frittstående hvitevarer: Komfyr, Oppvaskmaskin, Kjøl- og frys
Type ventilator: Kullfilter
Det er ikke registrert komfyrvakt eller lekkasjesikring. Ut fra kjøkkenets antatte alder vurderes det at krav til slike installasjoner ikke nødvendigvis var gjeldende på etableringstidspunktet. Installasjon av komfyrvakt og lekkasjesikring anbefales likevel som et sikkerhetsmessig

tiltak.
Det er registrert slitasje og elde på kjøkkeninnredning. Det anbefales jevnlig vedlikehold av kjøkkeninnredningen, og fremtidige reparasjoner, delutskiftninger eller utskifting av innredningen må påregnes.
Vurdering av avvik:
- 1. Avvik/Årsak: Slitasje og elde på kjøkkeninnredning Kjøkken
Det vurderes at kjøkkeninnredningen er av eldre opprinnelse og har begrenset gjenværende bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring, langvarig bruk og normal slitasje over tid.
Konsekvens/tiltak
- Risiko/Konsekvens
Eldre kjøkkeninnredning har gradvis økt risiko for slitasje, redusert funksjon og materialnedbrytning etter hvert som komponentene eldes. Over tid kan dette føre til økt vedlikeholdsbehov, redusert brukskomfort og behov for reparasjon eller utskifting av enkelte deler.
- Anbefalte tiltak
Det anbefales jevnlig vedlikehold av kjøkkeninnredningen. Basert på alder, tilstand og videre funksjon må fremtidige reparasjoner, delutskiftninger eller utskifting av innredningen påregnes.

TG2 - 5.1 VVS-INSTALLASJONER:
Beskrivelse
Årstall: ukjent
Type vannrør: Rør-i-rør, Galvanisert, Kobber
Type avløpsrør: Plast
Plassering rørskap: Bad
Drenering rørskap: Nei
Stoppekran plassering: Rørskap bad
Stoppekran testet: Ja
Vegghengt toalett: Ja (Bad)
Dokumentasjon vegghengt toalett: Ja
Type dokumentasjon fremlagt: Ferdigattest
Skjulte vann- og avløpsrør lar seg ikke kontrollere uten inngrep. Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige deler samt eventuell lukt. Det ble ikke registrert synlig avledning av lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet. Funksjon og utførelse av eventuell lekkasjeavledning er derfor ikke verifisert.
Det er registrert manglende synlig dreneringsløsning fra rørskapet, og drenering kunne ikke verifiseres på befaringsdagen. Det anbefales å kontrollere at rørskapet har en tilfredsstillende dreneringsløsning i henhold til gjeldende krav og produsentens monteringsanvisninger. Dersom drenering mangler eller ikke fungerer som forutsatt, bør dette utbedres slik at eventuelle lekkasjer ledes til et synlig sted eller til rom med sluk, slik at lekkasjer oppdages tidlig og risikoen for følgeskader reduseres.
Vurdering av avvik:
- 1. Avvik/Årsak: Manglende drenering fra skap (rør-i-rør system)
Det registreres at drenering fra rørskapet ikke kan påvises. Forholdet skyldes at rørskapet mangler synlig dreneringsløsning, eller at dreneringen ikke kunne verifiseres på befaringsdagen.
Konsekvens/tiltak
- Risiko/Konsekvens
Manglende eller ikke dokumentert drenering kan medføre at et eventuelt lekkasjevann ikke ledes til et synlig sted eller videre til rom med sluk. Dersom lekkasje oppstår, kan vann trenge inn i tilstøtende konstruksjoner og over tid føre til fuktpåvirkning og skjult skadeutvikling.
- Anbefalte tiltak
Det anbefales å kontrollere at rørskapet har en tilfredsstillende dreneringsløsning i henhold til gjeldende krav og produsentens monteringsanvisninger. Dersom drenering mangler eller ikke fungerer som forutsatt, bør dette utbedres slik at eventuelle lekkasjer ledes til et synlig sted eller til rom med sluk, slik at lekkasjer oppdages tidlig og risikoen for følgeskader reduseres.

TG2 - 5.3 VANNBÅREN VARME:
Beskrivelse
Type varmekilde(r): Radiatorer
Alder på varmekilde(r): Ukjent
Er det registrert korrosjon eller skader på synlige rør og koblinger? Nei
Er radiatorer og synlige tilkoblinger uten registrerte avvik? Ja
Er det påvist sprekker eller svelling i gulvets overflatemateriale? Nei
Er det registrert eller opplyst om andre avvik ved anlegget? Nei
Alder på radiatorene fremstår som eldre, men alder er ikke kjent
Eldre anlegg, gjenværende levetid og fremtidig funksjon er usikker. Anlegget bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Fremtidige reparasjoner og utskifting av komponenter må kunne påregnes.
Vurdering av avvik:
- 1. Avvik/Årsak: Eldre anlegg, usikker fremtidig funksjon
Anlegget for vannbåren varme er av eldre dato. Det er ikke registrert konkrete funksjonsfeil på befaringsdagen, men gjenværende levetid og fremtidig funksjon er usikker.
Konsekvens/tiltak
- Risiko/Konsekvens
Som følge av alder må det påregnes økt risiko for svikt, lekkasjer og behov for utskifting eller reparasjoner av komponenter over tid.
- Anbefalte tiltak
Anlegget bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Fremtidige reparasjoner og utskifting av komponenter må kunne påregnes.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Rekkverket på Sørvest vendt er ikke utformet i samsvar med dagens krav. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, spesielt for barn (målt høyde 97 cm).

Manglende deksel eller annen nødvendig beskyttelse på

elektrisk utstyr eller koblingspunkt er registrert. Åpne elektriske komponenter kan medføre berøringsfare og økt risiko for skade. Forholdet bør sikres og utbedres av registrert elektrovirksomhet. Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet.

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.

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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
Energimerking på boligen er D
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
Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektriske varmekabler og vannbåren radiator

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

Informasjon om strømforbruk
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 806,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik: Felleskostnadene utgjør kr 5 805,75 per måned, fordelt på ordinære felleskostnader kr 5 258,75, kollektivt bredbånd kr 429 og trappevask kr 118. Ordinære felleskostnader dekker borettslagets løpende driftsutgifter, herunder blant annet kommunale avgifter, bygningsforsikring, energi til felles varmeanlegg, drift og vedlikehold av bygninger og fellesarealer, vaktmestertjenester, renhold, forretningsførsel, festeavgift, administrasjon samt renter og avdrag på borettslagets lån. Opplysningene om hvilke kostnader som dekkes, er basert på borettslagets årsregnskap for 2025. Fordelingen kan endres over tid.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter betales av borettslaget og inngår i de ordinære felleskostnadene. Det er derfor ikke oppgitt særskilte kommunale avgifter for andelen. Borettslagets samlede kommunale avgifter utgjorde kr 3 428 176 i 2025, jf. årsregnskapet.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 197 827,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 791 309,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Bredbånd inkludert i felleskostnader.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 340 andelsleiligheter. AL Bølerskogen Borettslag II er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 850 311 552, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune.

Borettslaget ble bygget i årene 1958–1960 og består av 10 blokker. Som ledd i finansieringen av en fasaderehabilitering på slutten av 1980-tallet solgte borettslaget utbyggingsrett på takene til en entreprenør. Det ble tidlig på 1990-tallet bygget til sammen 32 leiligheter i 5. etasje på 6 av blokkene. Samtidig ble det anlagt flere parkeringsplasser og bygget 4 sykkelboder til erstatning for kjellerareal som ble benyttet til boder for de nye leilighetene.

Borettslaget fester tomten av Oslo kommune.

OBOS Eiendomsforvaltning AS er borettslagets forretningsfører. Borettslagets revisor er BDO AS.

VEDTATT OPPGRADERING AV VARMEANLEGGET – BETYDNING FOR FELLESGJELD OG FELLESKOSTNADER

På ordinært årsmøte 4. juni 2026 ble det vedtatt å oppgradere borettslagets varmeanlegg med bergvarmepumpeanlegg, energibrønner og tørrkjøler. Styret fikk fullmakt til å inngå avtale med leverandør og ta opp lån for å finansiere prosjektet.

Borettslaget har over tid arbeidet med en helhetlig løsning for energiforsyningen. Det er gjennomført energianalyser, prosjektbeskrivelse og anbudsrunde med flere leverandører.

Ifølge årsmøtedokumentene er det innvilget støtte fra Enova på opptil kr 10 millioner, tilsvarende inntil 30 % av kostnadene. Investeringskostnaden etter fratrekk for støtte ble i årsmøtedokumentene anslått til ca. kr 30 millioner. I megleropplysninger fra OBOS datert 06.10.2026 er det opplyst at prosjektet skal finansieres gjennom støtte fra Enova og låneopptak på kr 40 millioner.

Prosjektet skal etter styrets beregninger kunne gi betydelige energibesparelser, med en estimert årlig energibesparelse på opptil 2 463 000 kWh. Styret har anslått at besparelsene i energikostnader kan overstige de årlige rente- og lånekostnadene. Dette er imidlertid estimater og ikke garanterte besparelser.

Det er ikke avklart hvordan prosjektet konkret vil påvirke den enkelte andelens fremtidige fellesgjeld og felleskostnader. Det må påregnes at borettslagets samlede gjeld øker som følge av prosjektet, og at den enkelte andels fellesgjeld kan øke. Fremtidige felleskostnader vil blant annet avhenge av finansiering, rentenivå, faktiske energibesparelser og prosjektets endelige kostnader.

Gjennomføringen kan også medføre byggearbeider, boring av energibrønner, støy, anleggstrafikk og midlertidige inngrep i borettslagets uteområder og tekniske installasjoner.

Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i årsmøteprotokollen for 2026 og kontakte styret for oppdatert informasjon om fremdrift, kostnader, finansiering og konsekvenser for den enkelte andelen.

FREMTIDIGE VEDLIKEHOLDSPROSJEKTER OG PLANLAGTE ARBEIDER

Borettslaget har gjennom årsberetninger og årsmøtedokumenter opplyst om flere fremtidige vedlikeholdsbehov og prosjekter. Disse kan medføre betydelige investeringer, byggearbeider og fremtidige endringer i fellesgjeld og felleskostnader.

Tak og brannsikring

Borettslaget har arbeidet med forprosjekt knyttet til vedlikehold av tak og brannsikkerhet. På ekstraordinært årsmøte i desember 2025 ble det vedtatt et forslag om etablering av branntrapp eller annen form for nødutgang. Det foreligger ikke dokumentasjon i de fremlagte opplysningene som bekrefter at tiltaket er ferdig prosjektert eller gjennomført.

Eventuelle tiltak kan innebære bygningsmessige arbeider, kostnader og behov for finansiering.

Drenering

Styret har opplyst at dårlig drenering fortsatt er et problem i borettslaget, særlig når bakken mettes med vann om våren og høsten. Borettslaget har erfaringer med utfordringene og har vurdert rehabilitering eller utskifting av eksisterende drenering.

Styret har omtalt at fremtidig arbeid kan innebære graving, utbedring av grunnmur og etterisolering. I forbindelse med dreneringsarbeider kan busker og grøntområder måtte graves opp. Det er samtidig vurdert muligheter for bedre barnevognparkering og parkering for elektriske rullestoler i nærheten av inngangspartiene.

Slike arbeider kan medføre støy, anleggstrafikk, endringer i uteområder og midlertidig redusert fremkommelighet. Det er ikke opplyst om endelig tidsplan eller kostnadsramme for full gjennomføring.

Rehabilitering av tekniske rom

Styret har arbeidet med rehabilitering av borettslagets tekniske rom, hvor det finnes ett teknisk rom i hver blokk. Rommene er beskrevet som nedslitte og modne for rehabilitering.

De tekniske rommene inneholder blant annet felles varmtvannsberedere, pumper og fordelingssystemer for radiatorkursene. Borettslaget har vurdert behov for oppgradering av disse anleggene og alternative energiløsninger.

Dette arbeidet har sammenheng med borettslagets større planer for energiforsyning og oppvarming. Eventuelle arbeider kan medføre midlertidige driftsavbrudd, inngrep i tekniske installasjoner og kostnader.

Vinduer, balkongdører og ventilasjon

Styret har opplyst at det er behov for utskifting av vinduer og balkongdører som nærmer seg forventet levetid. Kjellervinduene er omtalt som å ha passert forventet levetid.

Det ble skiftet flere enkeltvinduer i 2024 som følge av råte, og enkelte vinduer ble skiftet som følge av punkterte glass. Styret har vurdert at en helhetlig utskifting kan være nødvendig på sikt.

Nye vinduer og balkongdører kan gi bedre isolering og mindre trekk. Styret har samtidig påpekt behovet for å se vindusutskifting i sammenheng med ventilasjon, da tettere vinduer uten forbedret ventilasjon kan påvirke inneklimaet.

Borettslaget har i dag naturlig avtrekk og har vurdert alternative ventilasjonsløsninger, herunder løsninger som kan redusere varmetap og energiforbruk.

Det er ikke fremlagt endelig vedtak om samlet utskifting av alle vinduer og balkongdører eller full rehabilitering av ventilasjonsanlegget.

Ytterdører og låssystemer

Styret har opplyst at borettslagets inngangspartier og dørløsninger er preget av slitasje etter mange års bruk. Det er registrert utfordringer med inngangsdører som ikke går tilfredsstillende i lås, kan dras opp eller står skjevt på rammen.

Styret har også omtalt slitasje på dørmiljøer og dørsystemer, og at eksisterende nøkkelsystem er gammelt og enkelte låsesylindere ikke lenger er tilgjengelige.

Det arbeides med å finne leverandører av moderne og sikre dørmiljøer, herunder muligheter for dørautomatikk og adgangskontroll.

Eventuell utskifting eller oppgradering kan medføre kostnader for borettslaget.

Elbillading og ladeinfrastruktur

Generalforsamlingen i 2024 stemte for å starte et forprosjekt med ladeinfrastruktur for elbiler på borettslagets parkeringsplasser.

Styret har opplyst at prosjektet må ses i sammenheng med borettslagets samlede energibehov og kapasiteten i eksisterende strømforsyning. Det kan bli behov for økt kapasitet på transformatoren som forsyner borettslaget.

Styret har ønsket å avvente nødvendige energirapporter og kapasitetsberegninger før prosjektet videreføres. Eventuell utbygging kan medføre kostnader og endringer i parkeringsområdene.

Sykkelparkering

Styret har arbeidet med kartlegging av behovet for bedre sykkelparkering og har vurdert muligheten for etablering av nye sykkelhus.

Skilting av parkeringsplasser

Borettslaget har innhentet tilbud på skilting av parkeringsplassene. Styret har opplyst at profesjonell skilting kan bli kostbar, og har derfor vurdert alternative løsninger. Midlertidig løsning med bruk av fellesskapets midler er omtalt.

FELLESVASKERI

Generalforsamlingen har vedtatt en styrt avvikling av borettslagets fellesvaskeri. Det skal ikke investeres i nye maskiner eller reparasjoner. Vaskeriet skal avvikles helt når alle maskinene er ute av drift, eller når inntektene faller under de ordinære driftskostnadene.

Kjøper må derfor være oppmerksom på at fellesvaskeriet ikke nødvendigvis vil være tilgjengelig i fremtiden.

TV OG INTERNETT

Styret inngikk i 2023 en ny avtale med Telia om Flex-avtale. Avtalen inkluderte utbygging av fiber til alle leilighetene i 2024.

Kollektivt bredbånd er spesifisert som egen post i de månedlige felleskostnadene.

VAKTMESTERTJENESTER

Borettslaget benytter Oppsal Vaktmestersentral (OVS). Borettslaget har tidligere opplyst om utskifting av fast vaktmester.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD (IN-ORDNING)

Generalforsamlingen har tidligere vedtatt å gjennomføre ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Ifølge megleropplysninger fra OBOS datert 06.10.2026 var borettslaget i prosess med å inngå IN-avtale på lånene sine, og ordningen var forventet etablert høsten/vinteren 2026.

Det fremgår imidlertid av de samme megleropplysningene at IN-avtale ikke var etablert på de oppgitte lånene per denne datoen.

Kjøper må derfor ikke legge til grunn at individuell nedbetaling er mulig før dette er bekreftet av borettslaget eller forretningsfører.

TIDLIGERE UTFØRT VEDLIKEHOLD

Borettslaget har opplyst om følgende tidligere vedlikeholdsarbeider:

2024: Byttet hovedvannledning til Bølerskogen 11–19.
2024: Installering av fiber (FTTH).
2024: Isolering av varmerør i fyrhus.
2023: Asfaltering og oppmerking av alle parkeringsplasser.
2016: Rehabilitering av balkonger.
2015: Rør- og våtromsrehabilitering.
2009: Oppgradering av vaskeri med nye maskiner.
2009: Rehabilitering av tak.
2009: Oppgradering av lekeplass.
2005: Rehabilitering av varmtvannsanlegg, herunder utskifting av rør mellom blokker og inn til kjellere samt nye termostater i leilighetene.

PARKERING

Borettslaget har parkeringsplasser til utleie. Det følger parkeringsplass med enkelte leiligheter, og leie av parkeringsplass kan komme som egen post i de månedlige felleskostnadene.

Enkelte andelseiere har særskilt bruksrett til garasje- eller parkeringsplass gjennom Bølerskogen II Garasjelag.

Det er ikke bekreftet i de fremlagte opplysningene at andel 51 har egen parkeringsrett. Eventuell rett til parkering må avklares særskilt.

Ved tildeling av parkeringsplass kan det påløpe administrasjonskostnader til forretningsfører.

BORETTSLAGETS ØKONOMI OG FREMTIDIGE KOSTNADER

Borettslagets årsregnskap for 2025 viser et overskudd på kr 3 331 448. Disponible midler utgjorde kr 11 574 305 per 31.12.2025.

Borettslaget har eksisterende felleslån med flytende rente. Endringer i rentenivået kan påvirke borettslagets lånekostnader og de månedlige felleskostnadene.

Det er vedtatt et større energiprosjekt som skal finansieres gjennom blant annet nytt låneopptak. Borettslaget har i tillegg omtalt omfattende fremtidige vedlikeholdsbehov, herunder tak, drenering, tekniske installasjoner, vinduer, balkongdører og øvrige bygningsdeler.

Det må derfor påregnes at borettslagets økonomiske forpliktelser kan endres, og at fremtidige vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider kan medføre økt fellesgjeld og/eller økte felleskostnader.

Det er ikke fremlagt fullstendige kostnadsberegninger, finansieringsvedtak eller endelige fremdriftsplaner for alle de omtalte tiltakene.

YTTERLIGERE INFORMASJON

Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i vedlagte vedtekter, husordensregler, årsregnskap, årsberetning og protokoller fra ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Særlig viktig er vedtaket fra juni 2026 om oppgradering av varmeanlegget og tilhørende låneopptak, samt borettslagets øvrige planer for vedlikehold og rehabilitering.

Opplysninger om fremtidige arbeider, fremdrift, finansiering og økonomiske konsekvenser kan endres. Interessenter oppfordres derfor til å kontakte borettslagets styre for oppdatert informasjon før budgivning.

For ytterligere informasjon om borettslaget vises det til borettslagets hjemmeside:
https://vibbo.no/al-bolerskogen-ii/om

Forretningsfører
OBOS Eierskifte

Forkjøpsrett
Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett

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 195 115,-pr. 06.10.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208763253
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,24 %
Restsaldo: kr 55 716 415
Innfrielsesdato: 30.07.2045
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208856049
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,14 %
Restsaldo: kr 5 000 000
Innfrielsesdato: 30.09.2056
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Opplysningene er hentet fra meglerbrev fra OBOS datert 06.10.2026. Borettslaget har i tillegg vedtatt oppgradering av varmeanlegget, som etter opplysningene skal finansieres med Enova-støtte og nytt låneopptak på kr 40 millioner. Det er ikke avklart om dette lånet er effektuert eller fullt innarbeidet i oppgitte restsaldoer. Borettslagets lånebetingelser, gjeld og felleskostnader kan derfor endres.

Borettslaget er tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Ifølge OBOS er avtalen løpende forutsatt at forsikringspremien blir betalt. Borettslaget kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

Andel fellesgjeld er oppgitt til kr 195 115,94 per 06.10.2026. Beløpet omfatter andelens eksisterende lån og er ikke nødvendigvis representativt for fremtidig fellesgjeld.

På ordinært årsmøte i juni 2026 vedtok borettslaget å oppgradere varmeanlegget med varmepumpeanlegg, energibrønner og tørrkjøler. Styret fikk fullmakt til å inngå avtale med leverandør og ta opp lån til finansiering av prosjektet. Ifølge megleropplysninger fra OBOS av 06.10.2026 skal prosjektet finansieres med støtte fra Enova og låneopptak på kr 40 millioner. I årsmøtedokumentene ble investeringskostnaden etter støtte anslått til ca. kr 30 millioner. Prosjektet er begrunnet med redusert energiforbruk og fremtidige driftskostnader, men de faktiske besparelsene er ikke garantert.

Det er ikke avklart hvordan nytt låneopptak vil påvirke denne andelens fellesgjeld og felleskostnader. Kjøper må påregne at andel fellesgjeld kan øke som følge av prosjektet. Det kan også bli endringer i felleskostnadene som følge av finansiering, rentenivå, energikostnader og øvrige vedlikeholdsprosjekter.

Borettslaget arbeider med å etablere ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Ifølge OBOS var denne forventet på plass høsten/vinteren 2026, men ordningen var ikke bekreftet aktiv per 06.10.2026. Det tas forbehold om fremtidige endringer i lånebetingelser, fellesgjeld og felleskostnader.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 37 951,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslagets årsregnskap for 2025 viser et årsresultat på kr 3 331 448 i overskudd, mot kr 1 908 791 i overskudd i 2024. Budsjettet for 2026 viser et forventet overskudd på kr 2 265 574. Disponible midler utgjorde kr 11 574 305 per 31.12.2025.

Borettslaget har vedtatt oppgradering av varmeanlegget med varmepumpeanlegg, energibrønner og tørrkjøler. Ifølge OBOS skal prosjektet finansieres gjennom Enova-støtte og låneopptak på kr 40 millioner. Det er ikke avklart hvordan prosjektet vil påvirke den enkelte andelens fremtidige fellesgjeld og felleskostnader.

Borettslaget har i tillegg omtalt flere mulige fremtidige rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter, herunder tak og brannsikring, drenering, tekniske rom, vinduer, balkongdører, ventilasjon, ytterdører, låssystemer og ladeinfrastruktur. Prosjektene kan medføre ytterligere investeringer og endringer i felleskostnader og/eller fellesgjeld.

Årsregnskapet viser negativ bokført egenkapital, som ifølge styret skyldes at bygningsmassen står oppført med historiske bokførte verdier. Styret vurderer den reelle egenkapitalen som positiv.

Det tas forbehold om fremtidige kostnadsendringer som følge av renteutvikling, låneopptak, vedlikehold, rehabilitering og øvrige forhold.

Vedtekter og husordensregler
Borettslagets vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven og forutsettes gjennomgått av interessenter før budgivning.

Det gjelder blant annet bestemmelser om bruksoverlating, bygningsmessige endringer, ventilasjon, bruk av balkong og fellesarealer.

Det er ikke tillatt å montere mekanisk avtrekksvifte til felles luftekanaler fra bad og kjøkken, da dette kan forstyrre avtrekkssystemet og spre matos til naboleiligheter. Slike forhold er særlig relevante ved eventuell oppgradering av kjøkken og bad.

Det er nattero mellom kl. 23.00 og 07.00. Støyende håndverksarbeider må ikke utføres etter kl. 20.00 på hverdager eller etter kl. 16.00 på lørdager. Søndager og

helligdager skal det være ro.

Bruk av kullgrill på balkonger er ikke tillatt. Gassgrill er ikke tillatt på balkonger i 1.–4. etasje. Endringer på fasaden, herunder montering av markiser, krever styrets samtykke.

Bruksoverlating av hele boligen krever som hovedregel styrets godkjenning og må skje i samsvar med borettslagets vedtekter og borettslagsloven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påberegnes. Andelseier plikter å overholde borettslagets vedtekter og husordensregler, herunder bestemmelser om bruk og vedlikehold av boligen, fellesarealer, avfallshåndtering, ro og orden samt varsling av skader og mangler.

Dyrehold
Dyrehold av vanlige kjæledyr, som hund og katt, er tillatt. Hundeeiere bes informere nærmeste naboer om anskaffelsen av hund og plikter å sette seg inn i gjeldende regler om forsvarlig hundehold og ta hensyn til øvrige beboere.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring Nuf
Polisenr. 586712

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 48 995 kvm (Eiertomt)
Tomten er festet fra Oslo kommune. Festekontrakten gjelder i 90 år fra 1. august 1958, med utløp 1. august 2048. Borettslagets samlede festeavgift utgjorde kr 757 508 i 2025, og det er budsjettert med kr 760 000 for 2026. Ifølge festekontrakten kan festeavgiften reguleres med minst ti års mellomrom.

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av Nordvik ved fellesvisning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Utmarkveien 31 har en attraktiv beliggenhet i et veletablert og grønt boligområde på Bøler i bydel Østensjø. Her bor man i rolige og familievennlige omgivelser med nærhet til både servicetilbud, offentlig kommunikasjon og flotte rekreasjonsområder.

I nærområdet finner man Bøler Senter med dagligvarebutikker og et variert utvalg av butikker og servicetilbud. Det er også kort vei til skoler, barnehager og fritidsaktiviteter, blant annet Bøler skole, Nøklevann skole, Bølerhallen og idrettsanlegget på Haraløkka.

For den turglade byr området på svært gode muligheter året rundt. Østmarka ligger like i nærheten med et omfattende nettverk av turstier, lysløyper og skiløyper. Nøklevann er et populært turmål med fine muligheter for bading og friluftsliv, mens Østensjøvannet byr på flotte turveier og et rikt fugle- og dyreliv.

Beliggenheten kombinerer nærheten til naturen med en praktisk hverdag og gode forbindelser til Oslo sentrum.

Bebyggelse
Nærområdet består hovedsakelig av etablert boligbebyggelse med leilighetsbygg, rekkehus og småhus. Bøler er særlig kjent for sin boligbebyggelse fra 1950- og 1960-tallet, med grønne fellesområder og god avstand mellom mange av bygningene.

Området har et grønt og luftig preg med opparbeidede utearealer, trær, gangveier og lekeplasser. Bebyggelsen ligger i et veletablert boligmiljø med nærhet til både skoler, barnehager, lokale servicetilbud og marka.

Offentlig kommunikasjon
Området har gode kollektivforbindelser med både T-bane og buss. Bøler T-banestasjon ligger i gangavstand fra boligen og betjenes av linje 3, som gir direkte forbindelse til blant annet Helsfyr, Tøyen, Grønland, Jernbanetorget og øvrige deler av T-banenettet.

Fra Bøler er det også bussforbindelser til omkringliggende områder, med mulighet for overgang til andre kollektivlinjer. Ved Jernbanetorget og Oslo S er det gode forbindelser videre med tog, buss og øvrig kollektivtransport.

Dette gir fleksible reisemuligheter både til Oslo sentrum og andre deler av byen.

Holdeplasser:

Bøler T-banestasjon, linje 3: ca. 700 meter
Bussholdeplassen Bøler T: ca. 700 meter
Bryn togstasjon: ca. 4,3 km.
Kastellet trikkeholdeplass, linje 13 og 19: ca. 4,9 km.
Oslo S: ca. 9,2 km.

For mer informasjon se www.ruter.no.

Skoler og barnehager
Skoler:

Bøler skole (1.–10. trinn): ca. 500 meter.
Nøklevann skole (1.–7. trinn): ca. 600 meter.
Ulsrud videregående skole: ca. 800 meter.
Skullerud skole (8.–10. trinn): ca. 1,4 km.
Østmarka skole (1.–10. trinn): ca. 1,5 km.
Skøyenåsen skole (8.–10. trinn): ca. 2,4 km.
Lambertseter videregående skole: ca. 3,7 km.

Barnehager:
Utmarkveien barnehage: ca. 400 meter.
Bøler Sentrum barnehage: ca. 700 meter.
Holtet barnehage: ca. 700 meter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 10.11.1959.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for 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 byggetegninger datert 04.01.1956. Disse stemmer overens med dagens bruk av boligen.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Eiendommen er regulert til bolig m. tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Byggesaker i nærområdet:

Saksnummer
202607498
Utmarkveien 19 - etablering av bergvarmepumper og energibrønner

Saksnummer
202608111
Utmarkveien 15 - oppføring av to tørrkjølere på eksisterende driftsbygning

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/164/21:
14.07.1965 - Dokumentnr: 9789 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 90 år
AVGIFT KR 27.885 OG I TILLEGG KR 3.578 I 35 ÅR
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

Nye vilkår

14.07.1965 - Dokumentnr: 9789 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser

14.07.1965 - Dokumentnr: 9789 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 90 år
AVGIFT KR 27.885 OG I TILLEGG KR 3.578 I 35 ÅR
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

Nye vilkår

24.04.1957 - Dokumentnr: 4748 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:164 Bnr:5

23.11.1957 - Dokumentnr: 990155 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr 163 bnr 17

14.09.1960 - Dokumentnr: 11216 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:164 Bnr:38

20.10.2000 - Dokumentnr: 61580 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

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.

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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 budaksept.

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. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 37 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 900,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visnings- og overtakelseshonorar per stykk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 375,-

Samlet skal selger betale kr. 121 800,- 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 22. oktober 2026

Ansvarlig megler
Eirik Halvorsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45502606

Megler 2
Samy Sebastian Khadra, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95820110

Meglerforetaket
Nordvik Grünerløkka
Sofienberggata 23C
0588 OSLO
Juridisk navn: Puls Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 819884382

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.
Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Utmarkveien 31

Nabolaget Haraløkka/Bølerskogen - vurdert av 138 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Bøler skole (1-10 kl.)	769 elever, 38 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Nøklevann skole (1-7 kl.)	324 elever, 19 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Østmarka skole (1-10 kl.)	84 elever, 7 klasser	16 min 🚶 1.5 km
Skullerud skole (8-10 kl.)	335 elever, 31 klasser	16 min 🚶 1.4 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.)	730 elever, 39 klasser	5 min 🚗 2.4 km
Ulsrud videregående skole	624 elever	9 min 🚶 0.8 km
Lambertseter videregående skol...	825 elever, 30 klasser	8 min 🚗 3.7 km

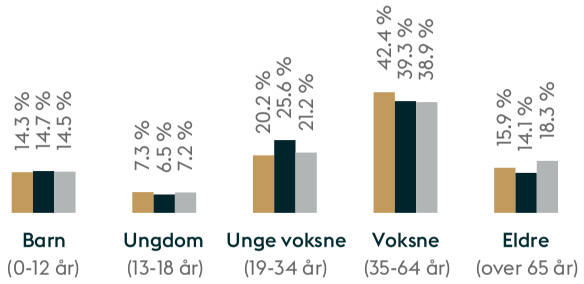
Offentlig transport

Bøler	Linje 3	8 min 🚶 0.7 km
Bøler T	Totalt 6 ulike linjer	8 min 🚶 0.7 km
Bryn stasjon	Linje L1	9 min 🚗 4.3 km
Kastellet	Linje 13, 19	11 min 🚗 4.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	15 min 🚗 9.2 km

Barnehager

Utmarkveien barnehage (1-5 år)	93 barn	4 min 🚶 0.4 km
Bøler Sentrum barnehage (1-6 å...	48 barn	8 min 🚶 0.7 km
Holtet barnehage (0-5 år)	105 barn	8 min 🚶 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Haraløkka/Bølerskogen	2 423	1 203
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Nøklevann brl. ballplass	4 min
Bøler skole	7 min
EVO Bøler Senter	7 min
Mudo Ulsrud	19 min

«I markagrensen med mange barnefamilier og stort aktivitetstilbud.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100



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 2026

Tilstandsrapport

Skann for mer info og kontakt takstmann

Leilighet

Utmarkveien 31
0689 Oslo

Oslo Kommune

Gnr. 164, **Bnr.** 21

Total BRA	Antall soverom	Antall våtrom	Antall kjøkken
68 m²	**2**	**1**	**1**

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
Ingen avvik	Mindre avvik	Vesentlige avvik	Alvorlige avvik	Ikke undersøkt
0	**3**	**7**	**0**	**0**

Sigve Haslie
Takstmann BMTF

befar.io

BMTF

Befaringsdato : **06/10/2026** Rapportdato : **15/10/2026**

Rapporten er bygget med **befar.io**

Formål med rapporten
Denne tilstandsrapporten beskriver boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet. Rapporten viser observerte avvik, tegn på avvik eller forhold som kan medføre økt risiko for skade eller funksjonssvikt.

Formålet er å gi et tydelig, nøkternt og forståelig beslutningsgrunnlag ved boligghandelen.

Rammeverk og standarder
Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Vurdering av bygningsdeler og fastsettelse av tilstandsgrader er utført med utgangspunkt i **NS 3600:2025**. Standarden angir prinsipper for undersøkelsesnivå, vurdering av avvik og bruk av tilstandsgrader.

Arealopplysninger er utarbeidet i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

Godkjent rapport – virkning
En tilstandsrapport regnes som godkjent når den oppfyller kravene i forskriften.
Forhold som er tydelig beskrevet i en godkjent rapport, anses som kjent for kjøper.

Undersøkelsesmetode og tilgjengelighet
Undersøkelsen er basert på det som var synlig og tilgjengelig på befaringstidspunktet, og er gjennomført uten inngrep i konstruksjoner eller demontering av bygningsdeler.

Den bygningssakkyndige flytter på tepper, møbler og annet inventar når dette er nødvendig for å få tilgang til rom eller bygningsdeler som skal undersøkes.

Dette gjelder ikke for særlig tunge møbler eller inventar når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger forhold som gir grunn til å anta at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Bygningsdeler eller flater som ikke kunne undersøkes fullt ut, er opplyst i rapporten. Slike forhold er enten vurdert ut fra tilgjengelige observasjoner eller gitt tilstandsgrad TG IU (ikke undersøkt), med forklaring på årsaken.

Begrensninger og skjulte forhold
Rapporten reduserer risiko for uforutsette forhold, men kan ikke utelukke skjulte feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved denne typen undersøkelse.

Dokumentasjon fra eier
Den bygningssakkyndige har etterspurt og vurdert dokumentasjon som er fremlagt av eier på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon inngår som en del av vurderingsgrunnlaget, men erstatter ikke den visuelle og tekniske undersøkelsen.

Der relevant dokumentasjon ikke er fremlagt, er dette opplyst i rapporten. Manglende dokumentasjon kan medføre økt usikkerhet knyttet til utførelse, alder eller vedlikehold, og kan ha betydning for valg av tilstandsgrad.

Risikokonstruksjoner
Enkelte bygningsdeler er erfaringsmessig mer utsatt for slitasje, fuktbelastning og skader enn andre. Slike bygningsdeler omtales som risikokonstruksjoner.

Vurdering av risikokonstruksjoner er basert på observerbare forhold, tilgjengelighet, alder, konstruksjonsoppbygging og fremlagt dokumentasjon.

Rapportens gyldighet
Tilstandsrapporten er gyldig i **12 måneder fra befaringsdato.**

Uavhengighet
Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten økonomiske bindinger til partene i bolighandelen.

FORKLARING AV TILSTANDSGRADER (TG)

Tilstandsgrader beskriver nivået av avvik, risiko og behov for oppfølging for bygningsdeler og installasjoner basert på visuell kontroll og tilgjengelige undersøkelser i henhold til forskrift til avhendingsloven og NS 3600.

TG 0 Ingen registrerte avvik

Det er ikke registrert avvik på bygningsdelen ved befaringstidspunktet. TG 0 innebærer ikke garanti for fremtidig tilstand.

Kjennetegn kan være:

- Ingen synlige tegn til slitasje, skade eller svikt
- Utførelse fremstår fagmessig korrekt
- Funksjon vurderes som tilfredsstillende ved kontrolltidspunktet
- Ingen merknader basert på tilgjengelig dokumentasjon og inspeksjon

TG 1 Mindre avvik

Bygningsdelen har mindre avvik eller slitasje som er normalt ut fra alder, bruk og konstruksjonstype. Forholdene innebærer normalt lav risiko og håndteres gjennom ordinært vedlikehold og oppfølging.

Kjennetegn kan være:

- Begynnende slitasje eller mindre avvik
- Forhold som ikke utgjør akutt funksjonssvikt
- Avvik som kan utvikle seg over tid
- Ingen umiddelbare tiltak vurderes som påkrevd

TG 2 Vesentlige avvik

Bygningsdelen har vesentlige avvik som kan medføre økt risiko for skade eller redusert funksjon. Tiltak eller nærmere undersøkelser bør vurderes. Videre bruk skjer med økt risiko.

Kjennetegn:

- Feil eller mangler i utførelse
- Skader eller tydelige symptomer på skade
- Betydelig slitasje
- Redusert eller usikker funksjon
- Utdaterte løsninger eller materialer
- Begrenset gjenværende levetid
- Forhold som kan forverres dersom tiltak utsettes

TG 3 Alvorlige avvik

Bygningsdelen har alvorlige avvik med høy risiko for skade, funksjonssvikt eller fare for liv og helse. Tiltak anses som nødvendig, og videre bruk uten utbedring kan medføre betydelig risiko.

Kjennetegn kan være:

- Total eller tilnærmet total funksjonssvikt
- Bygningsdelen oppfyller ikke sin tiltenkte funksjon
- Forhold med høy sannsynlighet for følgeskader
- Forhold som kan innebære fare for liv og helse
- Avvik fra gjeldende lover, forskrifter eller sikkerhetskrav

TG IU Ikke undersøkt

Bygningsdelen har ikke vært mulig å undersøke på befaringstidspunktet. Tilstanden er derfor ukjent, og det kan foreligge skjulte avvik eller skader. Denne tilstandsgraden benyttes unntaksvis.

Eksempler kan være:

- Snødekket yttertak
- Krypkjeller uten inspeksjonsmulighet
- Konstruksjoner eller rom som ikke var tilgjengelige

Konsekvens og tiltak ved TG2 og TG3

Ved bruk av tilstandsgrad TG2 eller TG3 beskriver rapporten hva som er observert, hvilke konsekvenser dette kan medføre, og hvilke tiltak som anbefales.

Ved TG3 gis det i tillegg et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring. Anslaget tar ikke høyde for standardheving.

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

kr **Lav kostnad**
0 – 100 000

kr **Middels kostnad**
100 000 – 300 000

kr **Høy kostnad**
Mer enn 300 000

Ved tilstandsgrad TG3 gis det et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring av det beskrevne forholdet.
Kostnadsanslaget er angitt som et intervall som viser forventet størrelsesorden. Anslaget er ikke et pristilbud eller en detaljert kalkyle.

Anslaget er basert på erfaringspriser og forutsetter normal tilgjengelighet, standard utførelse og kjente forhold på befaringstidspunktet.

Kostnadsanslaget tar ikke høyde for skjulte skader, standardheving, prosjektering, byggesaksbehandling eller uforutsette forhold.

EIENDOMS- OG MATRIKKELINFORMASJON

Adresse	Utmarkveien 31, 0689 Oslo
Kommune	Oslo Kommune
Matrikkeldata	**Gnr.** 164, **Bnr.** 21, **Andelsnr.** 51
Hjemmelshaver	Oslo Kommune, Al Bølerskogen Borettslag li, Oslo Kommune Eiendoms- Og Byfornyelsesetaten
Eierform	Andelsbolig
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1959
Tomtestørrelse	Tomt 48975 m²
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig

FORUTSETNINGER FOR BEFARINGEN

Lysforhold ved befaring	Dagslys
Møblering	Delvis møblert
Hvem var til stede	Oppdragsgiver var ikke til stede
Eventuelle begrensninger i tilgjengelighet	Rotete (Ryddebyrå drev og ryddet mens befaringen tok sted)
Salgsforhold	Dødsbo
Type fuktmåler som er brukt	Protimeter MMS3

AREAL, ROMINNDELING OG LOVLIGHET

Arealer i rapporten er oppmålt og oppgitt i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

I henhold til forskriften oppgis bruksareal (BRA), herunder:

BRA-i : Internt bruksareal

BRA-e : Eksternt bruksareal

BRA-b : Innglasset balkong

Terrasse- og balkongareal (TBA) er definert i **NS 3940** og oppgis der dette er relevant som tilleggsinformasjon. TBA inngår ikke i bruksarealet og omfattes ikke av forskriftens arealbegreper.

Oppgitt rominndeling og rombruk er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet. Oppmålt areal er fastsatt etter **NS 3940**. Arealberegningen påvirkes ikke av om rom eller bruk er godkjent etter plan- og bygningslovgivningen. Den fysiske utformingen av rommet kan imidlertid ha betydning for hva som inngår i måleverdig areal.

Tekniske sjakter og sjaktkjerner som er felles konstruksjoner og betjener flere boenheter regnes som fellesareal, basert på hvordan arealet er definert i byggesak og tegninger. Slike sjakter inngår derfor ikke i BRA for den enkelte boenhet, selv om sjakten fysisk passerer gjennom leiligheten.

Ved skråtak er kun måleverdig areal inkludert i arealberegningen. Areal med lav takhøyde inngår ikke, selv om arealet kan være i praktisk bruk. Målingen er utført i samsvar med **NS 3940** sine regler for takhøyde og måleverdig areal. Vurdering av om rom eller bruk er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen fremgår av egen vurdering i rapporten.

Arealene er basert på tilgjengelige målinger og forutsetter at rommenes avgrensninger er korrekt utført. Avvik kan forekomme dersom konstruksjoner er skjult eller utilgjengelige.

AREAL BOLIG

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
2. etg	68	-	-	3,6
Sum	**68**	**-**	**-**	**3,6**
Sum BRA	**68**			

AREAL TILLEGGSBYGNINGER

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
Bod 1	-	3	-	-
Bod 2	-	4	-	-
Sum	**-**	**7**	**-**	**-**
Sum BRA	**7**			

Bod 1

Innhold: Standard bod

Bod 2

Innhold: Standard bod

MERKNADER OM AREAL

Takhøyder

Etasje	Takhøyde
2. etg	2,20–2,52 m

Måling

- Måling er gjennomført med **lasermåler** på stedet og **skissert opp**
- Oppmålingen ble utført på befaringstidspunktet med håndholdt laser. Oppgitte arealer er avrundet i samsvar med gjeldende måleregler. Det var normal tilkomst til relevante rom ved oppmålingen.

Areal

- Tomteareal er hentet fra **PropCloud.no** og **matrikkelopplysninger**
- Det er opplyst at leiligheten disponerer bod i kjeller. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som avklarer bodens rettslige tilknytning til andelen, herunder om boden er fast tilknyttet andelen, eller om den ligger på borettslagets fellesareal og disponeres gjennom særskilt bruksrett.

ROMINNDELING

BRA-i

2. etg:

Bad
Stue
Soverom 2
Soverom
Gang
Kjøkken

BRA-e

Annet

Bod 1
Bod 2

INNVENDIGE OVERFLATER

Veggene har overflater av fliser på bad, malt tapet i stue, soverom, soverom 2 og gang, samt MDF-plater på kjøkken. Himlingene er slettmalte. Gulvene består av fliser på bad og parkett i stue, soverom 2, soverom, gang og kjøkken.

SLITASJE OVERFLATER

I 2. etg. er det registrert normal slitasje i stue, soverom 2, soverom og gang. Alderen på overflater fremstår som høy.

Total BRA	Antall våtrom	Antall kjøkken	Antall soverom
68 m²	1	1	2

BYGGEMÅTE

Boligen er oppført i 1959. Det er registrert vinduer med toppsving og topphengslet utførelse, begge med 2-lags glass, og vinduene er registrert fra 1988.

Takkonstruksjon, undertak og taktekking:

Takkonstruksjon:
Saltak

Taktekking:
Takstein

Vinduer:
Topphengslet, Toppsving – 2-lags glass

TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er registrert naturlig tilluft via veggventiler og ventiler i vinduer, med naturlig avtrekk. Det er registrert rør-i-rør, galvaniserte og kobberrør i VVS-anlegget, samt radiatorer som varmekilde i vannbåren varme. Det er registrert skjult elektrisk anlegg.

Ventilasjon
Tilluft: Naturlig (veggventiler), Naturlig (ventiler i vinduer) – Avtrekk: Oppdrift (naturlig)

Rørinstallasjon
Rør-i-rør, Galvanisert, Kobber

OM TOMTEN

Fint uteområde med opparbeidet grøntareal med busker/trær

OVERORDNET VURDERING

Leilighet oppført i 1959. Boligen er av eldre dato, og det er registrert enkelte forhold med slitasje og funksjon som bør følges opp.

Vinduene er av eldre dato og er vurdert som modne for utskiftning. Ytterdøren er tung å betjene og subber i terskel. På badet er det registrert oppdriftsventilasjon, misfarging og svertesopp i fugene, og det kunne ikke bekreftes at membran eller mansjett er klemt korrekt mot sluket. Det er også registrert slitasje og elde på kjøkkeninnredningen, manglende synlig dreneringsløsning fra rørskapet, et eldre anlegg for vannbåren varme og manglende deksel eller annen nødvendig beskyttelse på elektrisk utstyr eller koblingspunkt.

For å få en helhetsoppfatning av boligen oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som er gjennomført av undertegnede.

TILLEGGSOPPLYSNINGER OG HMS

LOVLIGHETER/ENDRINGER

- Tegninger: Foreligger ikke
- Samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelse er ikke undersøkt, da det ikke foreligger godkjente bygningstegninger. Eventuelle avvik fra godkjent bruk er derfor ikke avklart, og konsekvensene av slike forhold er ikke vurdert.

FERDIGATTEST

- Ferdigattest: Foreligger (Det foreligger ferdigattest for modernisering av bad for Utmarkveien 23 - 31 datert (29.04.2015))

DOKUMENTKONTROLL

Kilder:

- Egenerklæring
- Propcloud.no

Det er opplyst at selger/oppdragsgiver har begrenset kjennskap til leilighetens historikk, vedlikehold og eventuelle tidligere utførte arbeider. Det er ikke fremlagt annen dokumentasjon enn egenerklæring og tilgjengelig dokumentasjon fra kommunearkivet.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BRANN OG SIKKERHET

- Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen
- Rekkverket på Sørvest vendt er ikke utformet i samsvar med dagens krav. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, spesielt for barn (målt høyde 97 cm).

OPPVARMING OG ANNET

Oppvarming

- Elektriske varmekabler
- Vannbåren radiator

Opplysninger om oppvarmingskilder er basert på eiers opplysninger og observasjoner ved befaring. Opplysningene er ikke nærmere verifisert

Annet

Innerdører

Innerdører har generelt høy bruksslitasje. Spesielt dør til badet.

TG 2 1. VINDUER OG YTTERDØRER

Nøkkelfakta

- Alder vinduer: 1988
- Alder dører: 1988, ukjent
- Type vinduer: Toppsving, Topphengslet
- Type dører/porter: Terrassedør, Ytterdør
- Type glass: 2-lags glass
- Materiale karmer: Tre med aluminiumsbeslag
- Materiale dører: Tre med aluminiumsbeslag, Tre

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Ytterdør er merket med lydisolering 35dB og brannsertifisert B-30. Vindu på soverom 2 lar seg ikke lukke/stenges fullstendig ved bruk av vrider. Vinduet bør justeres og beslag/lukkemekanisme kontrolleres.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til alder, overflatebehandling, tetting, funksjon, glass, beslag og eventuelle tegn til slitasje, fukt- eller råteskader. Det vurderes også forhold som kan påvirke vinduenes levetid, energieffektivitet og motstand mot værpåvirkning.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Vinduene er av eldre dato og forventet bruks- og levetid er forbigått. Ytterdøren er tung å betjene og subber i terskel. Vinduene bør kontrolleres jevnlig, og reparasjoner og utskifting må påregnes etter hvert som slitasje og funksjonssvikt oppstår. Døren bør justeres for enklere betjening.

1. Avvik/Årsak: Modne for utskiftning, vindu

Stue, Soverom 2, Soverom, Kjøkken

Vinduene er av eldre dato, forventet bruks- og levetid er forbigått. Forholdet skyldes vinduenes alder og naturlig slitasje.

Risiko/Konsekvens

Eldre vinduer vil normalt ha større slitasje på komponenter som beslag, låse- og lukkemekanismer, tetningslister og overflatebehandling. Dette kan over tid medføre redusert funksjon, økt varmetap, trekk og økt vedlikeholdsbehov.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av vinduenes funksjon og tilstand. Reparasjoner og utskifting av vinduer må påregnes etter hvert som slitasje og funksjonssvikt oppstår.

2. Avvik/Årsak: Treg ytterdør

Gang

Ytterdøren er tung å betjene og subber i terskel. Dette skyldes alder, og manglende vedlikehold

Risiko/Konsekvens

Kan gi økt slitasje og redusert funksjon over tid.

Anbefalte tiltak

Døren bør justeres for enklere betjening

TG 1 2. BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER

Nøkkelfakta

- Alder: 1959
- Plassering: Sørvest vendt
- Type: Balkong i betong/mur konstruksjon
- Overflate gulv: Betong
- Areal (TBA): 3,6 m²
- Type rekkverk: Betong
- Overbygd: Ja

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Rekkverkshøyden tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til konstruksjon, overflater, drenering, lufting og eventuelle tegn til slitasje, fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens sikkerhet, levetid og evne til å lede bort vann. Høyde og utforming av rekkverk skal ikke vurderes her og er omtalt under sikkerhetsforhold tidligere i rapporten.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

3.1 BAD

TG 2

3.1.1 BAD - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Alder vegger og himling: Ukjent, men antas å være fra omkring 2015, basert på dato for ferdigattest.
- Overflate vegg: Fliser
- Overflate tak: Slettmalt tak
- Oppvarming: Elektriske varmekabler
- Ventilasjon: Naturlig oppdrift

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Badet har naturlig oppdriftsventilasjon uten mekanisk avtrekk. Dette gir begrenset og varierende luftutskifting og kan medføre langsommere uttørking og økt fuktbelastning. Tiltak for bedre ventilasjon bør vurderes og eventuelt avklares med borettslaget.

1. Avvik/Årsak: Oppdriftsventilasjon

Badet har naturlig oppdriftsventilasjon uten mekanisk avtrekk. Løsningen gir mer begrenset og varierende luftutskifting enn mekanisk ventilasjon.

Risiko/Konsekvens

Begrenset luftutskifting kan gi langsommere uttørking og økt fuktbelastning på overflater, med risiko for misfarging, soppvekst og redusert levetid på utsatte materialer.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å vurdere tiltak for bedre ventilasjon og luftutskifting. Eventuelle endringer må avklares med borettslaget og tilpasses eksisterende ventilasjonssystem.

TG 2 **3.1.2 BAD - GULV**

Nøkkelfakta

- Gulv: Fliser
- Sluk: I dusj, På hovedgulv

Fallforholdene kan være i samsvar med kravene på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke kravene i TEK17. Etter NS 3600:2025 vurderes fallforhold mot TEK17 uavhengig av byggeår

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader.

Beskrivelse av gulv og fallforhold

Det er målt 49 mm høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør, målt mot opprettet terskel. Terskelen er forhøyet slik at nødvendig membranoppkant kan være ivaretatt, men dette har ikke vært mulig å kontrollere uten demontering eller destruktive inngrep. Det er ikke registrert motfall på deler av gulvet, og sluk er plassert både i dusjsone og på hovedgulv. Se avviksfelt under kontrollpunktet for detaljer.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert misfarging og svertesopp i fugene ved overgang gulv og vegg, spesielt i våtsonen. Rengjør og følg opp fugene, samt vurder tiltak for bedre ventilasjon og renhold.

1. Avvik/Årsak: Svertesopp og misfarging i fuger

Det er registrert misfarging og soppvekst i elastiske fuger i overgang mellom gulv og vegg, særlig i våtsonen. Forholdet vurderes å ha sammenheng med høy fuktbelastning, begrenset uttørking og normal aldring/tilsmussing av fugemassen.

Risiko/Konsekvens

Ved fortsatt fuktbelastning kan misfarging og soppvekst utvikle seg videre, og fugemassen kan få redusert levetid og behov for tidligere utskifting.

Anbefalte tiltak

Fugene anbefales rengjort og fulgt opp. Dersom misfarging eller soppvekst ikke lar seg fjerne, bør fugemassen skiftes. Det bør sørges for tilfredsstillende ventilasjon og uttørking av våtrommet.

TG 2

3.1.3 BAD - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Alder tettesjikt: Ukjent, men antas å være fra omkring 2015, basert på dato for ferdigattest.
- Type membran/tettesjikt: Gulv – Ukjent, Vegg – Ukjent
- Type dokumentasjon: Ja (Ferdigattest)
- Plassering av sluk: I dusj, På hovedgulv
- Hulltaking utført: Nei

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

Grunnet manglende opplysninger og dokumentasjon er type og utførelse av membran på gulv og vegger ukjent. Gulvet fremstår visuelt som utført med banemembran, men dette er ikke dokumentert.I sluket i dusjsonen ble det observert membran/slukmansjett under klemringen. Det lot seg imidlertid ikke verifisere om membranen er ført korrekt inn og avsluttet mot sluket. Ved sluket under servant er området rundt sluket dekket med mikrosement, og utførelse av membran/slukmansjett kunne derfor ikke kontrolleres visuelt.

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Membran eller mansjett i sluk kunne ikke bekreftes som korrekt klemt mot sluket ved inspeksjon under slukristen. Det anbefales å undersøke sluktilkoblingen nærmere dersom dette er mulig uten uforholdsmessige inngrep.

1. Avvik/Årsak: Vanskelig å konstatere membran i sluk

Ved inspeksjon under slukristen kunne det ikke bekreftes at membran eller mansjett er klemt korrekt mot sluket. Forholdet skyldes at overgangen mellom tettesjikt og sluk ikke kunne verifiseres ved visuell inspeksjon under slukristen.

Risiko/Konsekvens

Inspeksjon under slukristen er normalt den eneste tilgjengelige kontrollmuligheten for å vurdere overgangen mellom tettesjikt og sluk uten destruktive inngrep. Når korrekt innspenning av membran eller mansjett ikke kan bekreftes, medfører dette usikkerhet knyttet til tettheten i slukovergangen. Dersom overgangen mellom sluk og tettesjikt ikke er tilfredsstillende utført, kan vann over tid trenge inn i underliggende konstruksjoner og føre til fuktpåvirkning og skadeutvikling.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å undersøke sluktilkoblingen nærmere dersom dette er mulig uten uforholdsmessige inngrep. Dersom det er behov for å avklare utførelsen, kan dette kreve nærmere undersøkelser eller åpning av konstruksjonen. Ved fremtidig rehabilitering av våtrommet bør tilkoblingen mellom sluk og tettesjikt utføres i henhold til gjeldende krav og produsentens anvisninger.

2. Hulltaking: Ikke utført

Årsak: Murvegg

Tilstøtende vegger er oppført i betong/lettbetong, og hulltaking lot seg derfor ikke gjennomføre. Det ble utført overflatesøk etter fukt uten registrerte utslag. Målingen er en forenklet indikasjon og utelukker ikke skjulte eller underliggende fuktforhold.

TG 1

3.1.4 BAD - SANITÆR OG RØR

Kontrollpunkter

- Er vanntrykket tilfredsstillende? Ja
- Er vannmengden tilfredsstillende? Ja
- Er avrenningen tilfredsstillende? Ja
- Observeres unormal endring i vannstanden i sluket ved tapping? Nei

Utstyr og innredning

- Dusj med glassdører/glassvegg
- Servantinnredning
- Vegghengt toalett
- Speilskap
- Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin
- Stoppekran
- Rørskap VVS

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Sanitærutstyr og synlige installasjoner fremstår med normal bruksslitasje iht. alder. Det er ikke registrert vesentlige avvik under dette kontrollpunktet. Forhold ved rør-i-rør-skap er omtalt og vurdert under punkt for VVS. Normalt vedlikehold og oppfølging må påregnes.

Bilder



TG 2

4. KJØKKEN

Romfakta Kjøkken

- Årstall: Ukjent
- Overflater: Vegger: MDF-plater; tak: Slettmalt tak; gulv: Parkett

Utstyr og innredning

- Type benkeplate: Laminat
- Innredning: Overskap, underskap og høyskap
- Frittstående hvitevarer: Komfyr, Oppvaskmaskin, Kjøl- og frys
- Type ventilator: Kullfilter

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Det er ikke registrert komfyrvakt eller lekkasjesikring. Ut fra kjøkkenets antatte alder vurderes det at krav til slike installasjoner ikke nødvendigvis var gjeldende på etableringstidspunktet. Installasjon av komfyrvakt og lekkasjesikring anbefales likevel som et sikkerhetsmessig tiltak.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innredning, benkeplater, overflater, ventilasjon, vanninstallasjoner og avløp, samt eventuelle tegn til slitasje, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for lekkasjer eller fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert slitasje og elde på kjøkkeninnredning. Det anbefales jevnlig vedlikehold av kjøkkeninnredningen, og fremtidige reparasjoner, delutskiftninger eller utskifting av innredningen må påregnes.

1. Avvik/Årsak: Slitasje og elde på kjøkkeninnredning

Kjøkken

Det vurderes at kjøkkeninnredningen er av eldre opprinnelse og har begrenset gjenværende bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring, langvarig bruk og normal slitasje over tid.

Risiko/Konsekvens

Eldre kjøkkeninnredning har gradvis økt risiko for slitasje, redusert funksjon og materialnedbrytning etter hvert som komponentene eldes. Over tid kan dette føre til økt vedlikeholdsbehov, redusert brukskomfort og behov for reparasjon eller utskifting av enkelte deler.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig vedlikehold av kjøkkeninnredningen. Basert på alder, tilstand og videre funksjon må fremtidige reparasjoner, delutskiftninger eller utskifting av innredningen påregnes.

TG 2

5.1 VVS-INSTALLASJONER

Nøkkelfakta

- Årstall: ukjent
- Type vannrør: Rør-i-rør, Galvanisert, Kobber
- Type avløpsrør: Plast
- Plassering rørskap: Bad
- Drenering rørskap: Nei
- Stoppekran plassering: Rørskap bad
- Stoppekran testet: Ja
- Vegghengt toalett: Ja (Bad)
- Dokumentasjon vegghengt toalett: Ja
- Type dokumentasjon fremlagt: Ferdigattest

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Skjulte vann- og avløpsrør lar seg ikke kontrollere uten inngrep. Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige deler samt eventuell lukt. Det ble ikke registrert synlig avledning av lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet. Funksjon og utførelse av eventuell lekkasjeavledning er derfor ikke verifisert.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innvendig vannrør, avløpsrør, koblinger, ventiler, sanitærinstallasjoner og øvrige tilgjengelige installasjoner. Det vurderes blant annet alder, utførelse, lekkasjesikring og eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon, slitasje eller skadeutvikling.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert manglende synlig dreneringsløsning fra rørskapet, og drenering kunne ikke verifiseres på befaringsdagen. Det anbefales å kontrollere at rørskapet har en tilfredsstillende dreneringsløsning i henhold til gjeldende krav og produsentens monteringsanvisninger. Dersom drenering mangler eller ikke fungerer som forutsatt, bør dette utbedres slik at eventuelle lekkasjer ledes til et synlig sted eller til rom med sluk, slik at lekkasjer oppdages tidlig og risikoen for følgeskader reduseres.

1. Avvik/Årsak: Manglende drenering fra skap (rør-i-rør system)

Det registreres at drenering fra rørskapet ikke kan påvises. Forholdet skyldes at rørskapet mangler synlig dreneringsløsning, eller at dreneringen ikke kunne verifiseres på befaringsdagen.

Risiko/Konsekvens

Manglende eller ikke dokumentert drenering kan medføre at et eventuelt lekkasjevann ikke ledes til et synlig sted eller videre til rom med sluk. Dersom lekkasje oppstår, kan vann trenge inn i tilstøtende konstruksjoner og over tid føre til fuktpåvirkning og skjult skadeutvikling.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å kontrollere at rørskapet har en tilfredsstillende dreneringsløsning i henhold til gjeldende krav og produsentens monteringsanvisninger. Dersom drenering mangler eller ikke fungerer som forutsatt, bør dette utbedres slik at eventuelle lekkasjer ledes til et synlig sted eller til rom med sluk, slik at lekkasjer oppdages tidlig og risikoen for følgeskader reduseres.

5.2 VARMTVANNSBEREDER

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Det er ikke registrert varmtvannsbereder i boligen. Det antas at varmtvann leveres fra felles anlegg i bygningen. Forholdet er ikke nærmere dokumentert eller verifisert

Hvordan kontrollen er utført

TG 2 **5.3 VANNBÅREN VARME**

Nøkkelfakta

- Type varmekilde(r): Radiatorer
- Alder på varmekilde(r): Ukjent

Kontrollspørsmål

- Er det registrert korrosjon eller skader på synlige rør og koblinger? Nei
- Er radiatorer og synlige tilkoblinger uten registrerte avvik? Ja
- Er det påvist sprekker eller svelling i gulvets overflatemateriale? Nei
- Er det registrert eller opplyst om andre avvik ved anlegget? Nei

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Alder på radiatorene fremstår som eldre, men alder er ikke kjent

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av vannbåren varme (rør og radiatorer) kontrolleres synlige rør, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler der disse er tilgjengelige. Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv undersøkes, sammen med termisk isolasjon. Ved gulvvarme ses det etter sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale. Innebygde rør vurderes ut fra alder.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Eldre anlegg, gjenværende levetid og fremtidig funksjon er usikker. Anlegget bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Fremtidige reparasjoner og utskifting av komponenter må kunne påregnes.

1. Avvik/Årsak: Eldre anlegg, usikker fremtidig funksjon

Anlegget for vannbåren varme er av eldre dato. Det er ikke registrert konkrete funksjonsfeil på befaringsdagen, men gjenværende levetid og fremtidig funksjon er usikker.

Risiko/Konsekvens

Som følge av alder må det påregnes økt risiko for svikt, lekkasjer og behov for utskifting eller reparasjoner av komponenter over tid.

Anbefalte tiltak

Anlegget bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Fremtidige reparasjoner og utskifting av komponenter må kunne påregnes.

TG 1

6. VENTILASJON

Nøkkelfakta

- Tilluft: Naturlig (veggventiler), Naturlig (ventiler i vinduer)
- Avtrekk: Oppdrift (naturlig)

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter boligens ventilasjonsløsning, luftutskifting og synlige ventilasjonskomponenter. Det vurderes blant annet om boligen har naturlig eller mekanisk ventilasjon, tilluft og avtrekk, samt forhold som kan påvirke inneklima, fuktbelastning og kondensproblematikk.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk via oppdriftsanlegg på bad og kjøkken. Tilluft skjer via spalteventiler i vinduer samt veggventiler i yttervegg på begge soverom. Kjøkkenventilator er utført med kullfilter og omluft, og er ikke tilkoblet separat avtrekkskanal. Kullfilter reduserer hovedsakelig fett og lukt, men fører ikke fukt og varme fra matlaging ut av boligen.

7. ELEKTRISK ANLEGG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Ukjent
- Anleggstype: Skjult anlegg
- Sikringsskap plassert: Felles oppgang

Kontrollpunkter

- Er det påvist termiske skader på elektrisk utstyr? Nei
- Er synlige kabler tilstrekkelig festet? Ja
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei
- Er det behov for utvidet el-kontroll? Ja

Ikke besvart

- Årsak: Det er dødsbo og oppdragsgiver har ingen opplysninger
- Det elektriske anlegget ble installert: Ukjent
- Når ble det elektriske anlegget totalrehabilitert: Ukjent

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Det var ikke tilgjengelig nøkkel til sikringsskapet på befaringstidspunktet. Antall kurser, sikringsstørrelser, kursfortegnelse og eventuell samsvarserklæring er derfor ikke kontrollert. Det er heller ikke kjent om sikringer løses ut ofte, om det tidligere har vært branntilløp i anlegget eller når siste el-kontroll ble utført. Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet.

Hvordan kontrollen er utført

Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige komponenter og installasjoner. Det vurderes blant annet synlige forhold knyttet til sikringsskap, kurssikringer, ledningsføringer, stikkontakter, brytere og eventuelle tegn til ufagmessig utførelse, varmgang, skader eller slitasje.

Oppsummering av bygningsdel

Manglende deksel eller annen nødvendig beskyttelse på elektrisk utstyr eller koblingspunkt er registrert. Åpne elektriske komponenter kan medføre berøringsfare og økt risiko for skade. Forholdet bør sikres og utbedres av registrert elektrovirksomhet. Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet.

1. Avvik/Årsak: Manglende deksel/åpne elektriske komponenter

Det mangler deksel eller annen nødvendig beskyttelse på elektrisk utstyr eller koblingspunkt.

Risiko/Konsekvens

Åpne elektriske komponenter kan medføre berøringsfare og økt risiko for skade.

Anbefalte tiltak

Forholdet bør sikres og utbedres av registrert elektrovirksomhet.

Total: 7 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG2**

1 Vinduer og ytterdører

Vinduene er av eldre dato og forventet bruks- og levetid er forbigått. Ytterdøren er tung å betjene og subber i terskel. Vinduene bør kontrolleres jevnlig, og reparasjoner og utskifting må påregnes etter hvert som slitasje og funksjonssvikt oppstår. Døren bør justeres for enklere betjening.

3.1.1 Bad – Vegger og himlinger

Badet har naturlig oppdriftsventilasjon uten mekanisk avtrekk. Dette gir begrenset og varierende luftutskifting og kan medføre langsommere uttørking og økt fuktbelastning. Tiltak for bedre ventilasjon bør vurderes og eventuelt avklares med borettslaget.

3.1.2 Bad – Gulv

Det er registrert misfarging og svertesopp i fugene ved overgang gulv og vegg, spesielt i våtsonen. Rengjør og følg opp fugene, samt vurder tiltak for bedre ventilasjon og renhold.

3.1.3 Bad – Membran og tettesjikt

Membran eller mansjett i sluk kunne ikke bekreftes som korrekt klemt mot sluket ved inspeksjon under slukristen. Det anbefales å undersøke sluktilkoblingen nærmere dersom dette er mulig uten uforholdsmessige inngrep.

4 Kjøkken

Det er registrert slitasje og elde på kjøkkeninnredning. Det anbefales jevnlig vedlikehold av kjøkkeninnredningen, og fremtidige reparasjoner, delutskiftninger eller utskifting av innredningen må påregnes.

5.1 VVS-installasjoner

Det er registrert manglende synlig dreneringsløsning fra rørskapet, og drenering kunne ikke verifiseres på befaringsdagen. Det anbefales å kontrollere at rørskapet har en tilfredsstillende dreneringsløsning i henhold til gjeldende krav og produsentens monteringsanvisninger. Dersom drenering mangler eller ikke fungerer som forutsatt, bør dette utbedres slik at eventuelle lekkasjer ledes til et synlig sted eller til rom med sluk, slik at lekkasjer oppdages tidlig og risikoen for følgeskader reduseres.

5.3 Vannbåren varme

Eldre anlegg, gjenværende levetid og fremtidig funksjon er usikker. Anlegget bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Fremtidige reparasjoner og utskifting av komponenter må kunne påregnes.

INTEGRITET

UAVHENGIG TAKSTMANN

Rapporten er utarbeidet av takstmann som står faglig og økonomisk uavhengig av øvrige aktører i eiendomsmarkedet. Det foreligger ingen tilknytning som kan påvirke vurderingene som er gjort. Oppdraget er gjennomført på selvstendig grunnlag, med krav til objektivitet, etterprøvbarhet og faglig integritet.

Om takstmann

Sigve Haslie er sertifisert takstmann i BMTF og har over syv års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen. Gjennom Haslie Takst AS tilbyr han grundige og ryddige vurderinger med fokus på kvalitet, tydelighet og trygghet for kunden.

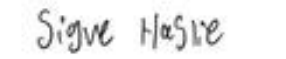
Ansvarlig for rapporten:

Sigve Haslie

Takstmann BMTF

Sinsenveien 43

+47 90219251 | sigve@haslietakst.no

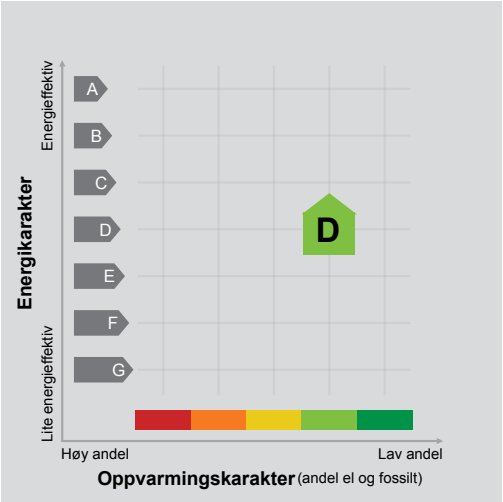


15/10/2026

befar.io BMTF

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II
Antall registrerte enheter	9
Postnummer	0689
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	164
Bruksnummer	21
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80411391
Merkenummer	Energiattest-2025-240614
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1959
Bygningsmateriale:	
BRA:	73
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (9)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Bølerskogen 14	80411456	H0101	0	0	251
Bølerskogen 14	80411456	H0201	0	0	238
Utmarkveien 31	80411391	H0202	0	0	51
Utmarkveien 29	80411391	H0202	0	0	46
Bølerskogen 14	80411456	H0301	0	0	257
Utmarkveien 29	80411391	H0302	0	0	12
Utmarkveien 31	80411391	H0302	0	0	26
Utmarkveien 29	80411391	H0401	0	0	62
Utmarkveien 31	80411391	H0402	0	0	55

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1959

Byggstandard	
Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	36 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	73 m²
Totalt BRA	73 m²
Oppvarmet luftvolum	175 m³

U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	11,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	62,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	3.2.2016
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	11 140 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	152,61 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 275 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	152,61 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	11 140 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 865 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år

Fjernvarme	8 275 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	11 140 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	30,0 %

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Alexander T Poluektov	9578-5997-4-5269951	2026-10-05 12:53:35

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
5. okt. 2026

Oppdragsnummer
64-0198/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Utmarkveien 31, 0689 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Alexander Torvaldovich Poluektov

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. januar 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Torvald Edvin Fosse

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Torvald Edvin Fosse

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, privat forsikring
Polisenummer: 48723415
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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

Nei

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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

Nei

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

Nei

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?

Nei

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 64-0198/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Alexander T Poluektov	**2026-10-05**

Identifikasjon

Alexander T Poluektov

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II

Organisasjonsnummer: 850311552
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 16. desember kl. 12:00 til 19. desember kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 137.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **105**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **30**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Styrets innstilling
Dan Dokken (OBOS) foreslås.

> **Forslag til vedtak:**
> Dan Dokken velges
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **101**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **36**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Lotte Ostorp og Inga-Lise Nordlys foreslåes til å signere protokollen

> **Forslag til vedtak:**
> Lotte Ostorp og Inga-Lise Nordlys velges.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **102**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **35**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Etablere valgkomité

Styret foreslår å etablere en valgkomité i borettslaget.

Formålet med en valgkomité er å sikre en god og åpen prosess for rekruttering av kandidater til styret. Komiteen vil ha ansvar for å foreslå kandidater til valg, basert på borettslagets behov og innspill fra beboerne.

En valgkomité vil kunne bidra til:

- Bedre kontinuitet i styrearbeidet.
- Større åpenhet og forutsigbarhet i valgprosessen.
- At flere kandidater blir vurdert, og at andelseiere lettere kan melde sin interesse for tillitsverv.

Styret foreslår at generalforsamlingen vedtar å etablere en valgkomité bestående av tre medlemmer, valgt av generalforsamlingen

Styrets innstilling
Styret foreslår å vedtektsfeste valgkomité med følgende tilføyelser:

Valgkomité
1. Formål
Valgkomiteen skal forberede valg av styrets medlemmer og eventuelt innstille på godtgjørelse til tillitsvalgte.

2. Sammensetning
Valgkomiteen består av tre medlemmer valgt av generalforsamlingen for ett år. Generalforsamlingen velger én av medlemmene som leder.

3. Arbeidsform
Komiteen skal innhente forslag på kandidater, eventuelt gjennomføre samtaler med aktuelle kandidater, og avgi sin innstilling til styrevalg og eventuelle godtgjørelser. Innstillingen skal foreligge senest seks uker før ordinær generalforsamling.

4. Valgbarhet
Sittende styremedlemmer kan ikke være medlem av valgkomiteen. Medlemmer av valgkomiteen kan selv stille som kandidater til valg, men må i så fall tre ut av komiteen.

5. Taushetsplikt
Valgkomiteen skal utføre sitt arbeid i samsvar med god praksis og har taushetsplikt om personsensitive forhold de blir kjent med i sitt arbeid.

6. Honorar
Valgkomiteen fremmer forslag om komitéens honorar for generalforsamlingen.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets forslag til endringer i vedtektene om valgkomité godkjennes og tilføyes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **94**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **39**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

5. Valgkomité

Styret la ut nyhet på vibbo 2/12/2025 om at vi ønsket kandidater til valgkomité, med 1 leder og 2 medlemmer. Ingen meldte seg til verv, så den saken er dermed slettet fra innkallingen. Denne saken er derfor å anse som en orienteringssak og ikke til avstemming.

Styrets innstilling
Styret forsøker å innhente kandidater til valgkomité til neste generalforsamling.

> **Forslag til vedtak:**
> Tas til orientering
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **85**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **49**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Kattestiger i borettslaget

Fremmet av: Amalie Jakobsen Sommer

En felles vurdering om beboerne i borettslaget tolker regelverket om endring av fasade likt som styret og at dette også gjelder kattestiger fra balkong.

Styrets innstilling
Styret er negative til kattestiger av to årsaker:

1. Kattestiger tillater skadedyr som mus og rotter å lett komme inn i bygningen. Vi har hatt anticimex på besøk som påpeker at manglende netting foran lufteluker og små sprekker i fasaden gjør at mus kan komme inn. Vi jobber med å utbedre dette. Kattestiger vil derimot være stikk i strid med skadedyrssikringen.
2. Det å slippe ut katter på fellesområdene mener styret er til sjenanse for andre beboere og ikke forenelig med å bo i blokkleilighet.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **47**
Antall stemmer mot vedtaket: **62**
Antall blanke stemmer: **28**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Nødutgang/brannstige

Fremmet av: Erik Sebastian Heineberg

Hei bor i Utmarkveien 13 og ser ingen alternative nødutganger ved brann annet en trappegangen.

Styrets innstilling
Styret er positive til HMS-tiltak som å montere brannstiger.

> **Forslag til vedtak:**

> Etablere branntrapp eller annen form for nødutgang
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **82**
Antall stemmer mot vedtaket: **27**
Antall blanke stemmer: **28**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Valg av styre

Styreleder

Sittende styreleder har valgt å trekke seg av personlige årsaker, og det skal velges ny styreleder.

Vi ønsker derfor å informere om hva vervet innebærer, slik at interesserte kandidater og beboere er godt informert før valget.

Hva innebærer styrelederververvet?

Styreleder har en sentral rolle i å sikre at borettslaget drives trygt, økonomisk ansvarlig og i tråd med gjeldende lover, vedtekter og vedtak fattet av generalforsamlingen. Styreleder leder styrets arbeid og er bindeledd mellom beboere, vaktmester, forretningsfører (OBOS), håndverkere og andre samarbeidspartnere.

Oppgaver og ansvar:

- **Lede styremøter** og sørge for effektiv saksgang og føring av protokoll
- **Følge opp vedtak** gjort av styret og generalforsamlingen
- **Ansvarlig for HMS** og sikre at borettslaget følger lover og regler knyttet til dette
- **Ha løpende kontakt** med vaktmester, forretningsfører og leverandører
- **Bidra i økonomistyring**, budsjettering og prosjektoppfølging
- **Representere borettslaget utad** i samarbeid med styremedlemmer
- **Kommunisere med beboerne** og håndtere henvendelser

Omfang:

Rollen innebærer jevnlig innsats gjennom hele året, og særlig høy aktivitet i perioder med større vedlikeholdsprosjekter og i forkant av generalforsamlinger. Styrelederen jobber tett med resten av styret mellom styremøter og får støtte fra OBOS som forretningsfører.

Styremedlem

I tillegg til ny styreleder skal det også velges ett nytt styremedlem, da Nikolai Leth har valgt å trekke seg frivillig. På grunn av tekniske begrensninger i avstemmingssystemet settes valgperioden til 1 år. Vervet gjelder for den gjenværende perioden til og med generalforsamlingen i 2026.

Hva gjør et styremedlem?

Styremedlemmene i borettslaget har et felles ansvar for at laget driftes på en forsvarlig og økonomisk bærekraftig måte, og at vedtekter, lover og regler følges. Som styremedlem får du mulighet til å bidra til utviklingen av ditt eget bomiljø og være med på å ta avgjørelser som kommer fellesskapet til gode.

Oppgaver og ansvar:

- Delta på styremøter (ca. én gang i måneden)
- Behandle saker knyttet til drift, vedlikehold og økonomi
- Følge opp avtaler, prosjekter og tjenesteleverandører
- Håndtere henvendelser fra beboere sammen med resten av styret
- Bidra med innsikt og perspektiv i saker som diskuteres
- Representere fellesskapets interesser i ulike beslutninger

Omfang:
Å være styremedlem er et frivillig verv som gir god innsikt i hvordan borettslaget fungerer. Arbeidsmengden kan variere gjennom året, men deles mellom medlemmene. For mange er dette også en god mulighet til å bli bedre kjent med naboene og bidra positivt til nærmiljøet.

Egenskaper som er en fordel i begge verv:
- **Ansvarsbevissthet:** Du tar eierskap til oppgavene og følger opp saker.
- **Samarbeidsevne:** Du liker å jobbe i team og bidra til et godt samarbeid i styret.
- **Kommunikasjonsevne:** Du kan uttrykke deg tydelig og respektfullt, både skriftlig og muntlig.
- **Løsningsorientert tenkning:** Du bidrar til å finne praktiske og gode løsninger for fellesskapet.
- **Struktur og orden:** Du har evne til å holde oversikt over oppgaver og frister.
- **Interesse for bomiljø og fellesskap:** Du ønsker å bidra positivt til trivsel og utvikling i borettslaget.

Erfaring fra frivillig arbeid, prosjektstyring, økonomi, byggteknisk innsikt eller lignende kan være nyttig, men det er **engasjement og samarbeidsevne** som teller mest. Styret kan søke støtte og kompetanse av OBOS sine rådgivere og andre eksterne etter eget ønske, dersom der er behov for dette. Det er også en rekke kurs man kan melde seg på gjennom OBOS, både nettbaserte og fysiske.

Innstilling

Styret foreslår Øyvind Stabel som ekstern styreleder.
I tiden fremover er det viktig at styreleder har høy tilgjengelighet og kapasitet til å følge opp nødvendige oppgraderinger og prosjekter i borettslaget. Styret publiserte en nyhet på Vibbo 6. november 2025 om at det ville bli innkalt til ekstraordinær generalforsamling for å velge ny styreleder og styremedlem. Det er flere som har meldt interesse for verv som styremedlem, og disse har gitt beskjed om at de vil stille til valg når innkallingen sendes ut. Det har derimot ikke meldt seg noen interne kandidater til vervet som styreleder.

Styret har derfor jobbet for å finne en egnet ekstern kandidat til å innstille til valg.

Øyvind Stabel har lang erfaring som styreleder i flere borettslag i Oslo, og har per i dag verv i blant annet Lutvannkollen BRL (239 enheter), Heimdal II BRL (170 enheter) og Karlstua BRL (132 enheter). Han er kjent for sin gode tilgjengelighet, systematiske arbeidsform og evne til å følge opp både komplekse prosjekter og økonomistyring i større borettslag. Hans CV er vedlagt innkallingen.

Styret har hatt møte med Øyvind, og er samstemte i at han fremstår som en kompetent og godt egnet kandidat.

Styret legger til grunn at honoraret for ekstern styreleder er kr 375.000 per år, utbetalt månedlig. Dette honoraret er en forutsetning for kandidatens aksept. Det vil ikke være en egen votering over honoraret, da dette behandles administrativt av styret på vanlig måte. Eventuelle tillegg ved særskilt arbeidsbelastning i spesifikke prosjekter skal avtales på forhånd med styret og faktureres separat.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Øyvind Stabel (68 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Øyvind Stabel

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Marit Wikheim Sverdrup (53 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Thomas Marthinsen

Marit Wikheim Sverdrup

Etter ekstraordinært årsmøte har styret fått følgende sammensetning:

Styreleder	Øyvind Stabel	2025 - 2027
Styremedlem	Marit Sverdrup	2025 - 2026
Styremedlem	Janniche Huuse	2025 - 2027
Styremedlem	Daniel Bjørstad	2024 - 2026
Styremedlem	Anne Maria Røe	2025 - 2027
Varamedlem	Sissel Sanders	2024 - 2026
Varamedlem	Sunniva Ulstrup	2024 - 2026

Styret vil konstituere seg snarlig.

Dan Dokken/s/
Møteleder

Lotte Ostorp/s/
Protokollvitne

Inga-Lise Nordlys/s/
Protokollvitne

Vedtekter

for Bølerskogen Borettslag II (org.nr. 850 311 552)
vedtatt på ordinær generalforsamling 9. mai 2006.
Sist endret på ordinær generalforsamling 11.05.11

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor
Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett
Forkjøpsrett gjelder ikke i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en

andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslagsloven

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

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

10		Brl

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1263
AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II

Velkommen til årsmøte i AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II

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

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 4. juni kl. 20:00 og lukker 7. juni kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1263

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

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Øyvind Stabel foreslås

Forslag til vedtak

Øyvind Lorentz Stabel er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Lotte-Marie Oustorp og Inga-Lise Nordlys foreslås.

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 1263 - Årsregnskap 2025.pdf
2. 1263 AI Bølerskogen Borettslag Ii.pdf

Sak 5

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

3. Bølerskogen presentasjon skifte av energikilde GF.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 446 000 kr

Sak 7

fordeling av styrehonorar

Forslag fremmet av:
Johnny Smerkerud

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Se vedlegg.

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

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

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

---

Sak 8

Digital avstemming

Forslag fremmet av:
Johnny Smerkerud

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Se vedlegg

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

---

Sak 9

Anmodning om at styremedlem trekker seg

Forslag fremmet av:
Johnny Smerkerud

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Se vedlegg

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

Sak 10

Mistillitsforslag styret

Forslag fremmet av:
Anni John Thaliath

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

2. Nektet meg å bli andelseier på usaklig grunnlag.

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

Se vedlegg til saken for dokumentasjon

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

7. vedlegg 1.pdf

8. vedlegg 2.pdf

9. vedlegg 3.pdf

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Marit Wikheim Sverdrup

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

- Thomas Marthinsen

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

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

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

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

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

- Sissel Sanders
- Sunniva Naomi Ulstrup

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i perioden 2025/2026

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

Norgespris ble innført i januar 2026

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

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

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

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

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

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

Oppfølging vaktmester

Ekstraordinært årsmøte - dette ble gjennomført i desember 2025

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

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 06.05.2026
Styret i Al Bølerskogen Borettslag Ii

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	800
SUM ANDRE INNTEKTER	**800**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

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

NOTE 5
STYREHONORAR

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

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 9
ENERGI/FYRING

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

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

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

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE 13
BYGNINGER

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

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

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

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

NOTE 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

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

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

NOTE 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE 19
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE 20
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

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

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

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

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

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

PENNEO

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

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

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

QES

bankID

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

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

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

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

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

Endring av energikilde fra elektrokjele / oljefyr til varmepumpe med energibrønner

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

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

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

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

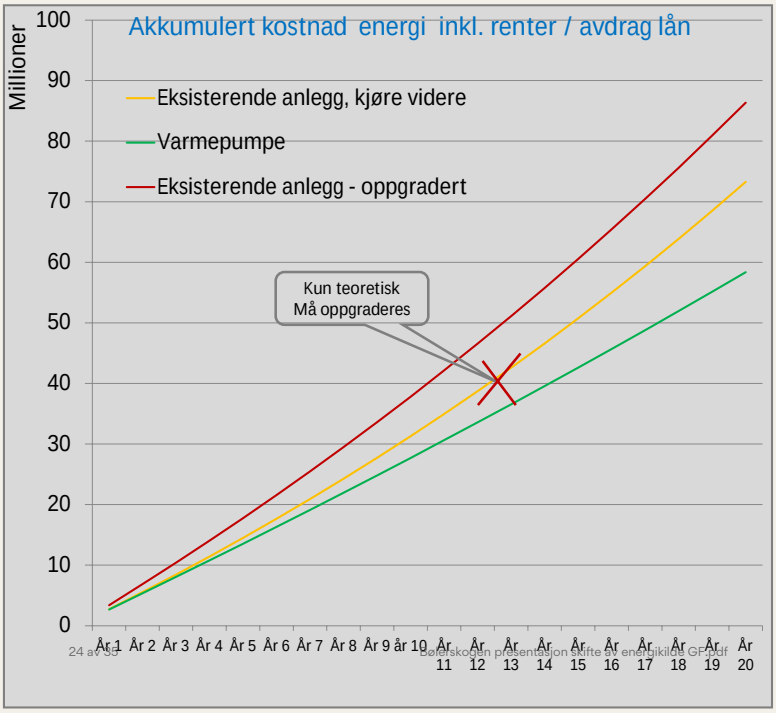
Alternativet er å kun gjøre nødvendige oppgraderinger, årlige utgifter vil da øke og man får ingen støtte fra ENOVA.

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

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

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

Velkommen!



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

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

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

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

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

«Har vært med i styret siden 2006».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

Punkt 1.

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

Punkt 2.

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

Styrets vedtak er enstemmig. Begrunnelsen er som følger:

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

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

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

Punkt 3.

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

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Øyvind Lorentz Stabel er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

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

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

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

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

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 446 000 kr

☐ For

☐ Mot

Sak 7 fordeling av styrehonorar

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

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Digital avstemming

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

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Anmodning om at styremedlem trekker seg

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

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Mistillitsforslag styret

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

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Marit Wikheim Sverdrup
- ☐ Thomas Marthinsen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Sissel Sanders
- ☐ Sunniva Naomi Ulstrup

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1263
AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II

Velkommen til årsmøte i AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 16. desember kl. 12:00 og lukker 19. desember kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1263

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Etablere valgkomité
5. Valgkomité
6. Kattestiger i borettslaget
7. Nødutgang/brannstige
8. Valg av styre

Med vennlig hilsen,
Styret i AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Styrets innstilling

Dan Dokken (OBOS) foreslås.

Forslag til vedtak

Dan Dokken velges

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Lotte Ostorp og Inga-Lise Nordlys foreslåes til å signere protokollen

Forslag til vedtak

Lotte Ostorp og Inga-Lise Nordlys velges.

Sak 4

Etablere valgkomité

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår å etablere en valgkomité i borettslaget.

Formålet med en valgkomité er å sikre en god og åpen prosess for rekruttering av kandidater til styret. Komiteen vil ha ansvar for å foreslå kandidater til valg, basert på borettslagets behov og innspill fra beboerne.

En valgkomité vil kunne bidra til:

- Bedre kontinuitet i styrearbeidet.
- Større åpenhet og forutsigbarhet i valgprosessen.
- At flere kandidater blir vurdert, og at andelseiere lettere kan melde sin interesse for tillitsverv.

Styret foreslår at generalforsamlingen vedtar å etablere en valgkomité bestående av tre medlemmer, valgt av generalforsamlingen

Styrets innstilling
Styret foreslår å vedtektsfeste valgkomité med følgende tilføyelser:

Valgkomité
1. Formål
Valgkomiteen skal forberede valg av styrets medlemmer og eventuelt innstille på godtgjørelse til tillitsvalgte.

2. Sammensetning
Valgkomiteen består av tre medlemmer valgt av generalforsamlingen for ett år. Generalforsamlingen velger én av medlemmene som leder.

3. Arbeidsform
Komiteen skal innhente forslag på kandidater, eventuelt gjennomføre samtaler med aktuelle kandidater, og avgi sin innstilling til styrevalg og eventuelle godtgjørelser. Innstillingen skal foreligge senest seks uker før ordinær generalforsamling.

4. Valgbarhet
Sittende styremedlemmer kan ikke være medlem av valgkomiteen. Medlemmer av valgkomiteen kan selv stille som kandidater til valg, men må i så fall tre ut av komiteen.

5. Taushetsplikt
Valgkomiteen skal utføre sitt arbeid i samsvar med god praksis og har taushetsplikt om personsensitive forhold de blir kjent med i sitt arbeid.

6. Honorar
Valgkomiteen fremmer forslag om komitéens honorar for generalforsamlingen.

Forslag til vedtak
Styrets forslag til endringer i vedtektene om valgkomité godkjennes og tilføyes.

Sak 5

Valgkomité

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret la ut nyhet på vibbo 2/12/2025 om at vi ønsket kandidater til valgkomité, med 1 leder og 2 medlemmer. Ingen meldte seg til verv, så den saken er dermed slettet fra innkallingen. Denne saken er derfor å anse som en orienteringssak og ikke til avstemming.

Styrets innstilling

Styret forsøker å innhente kandidater til valgkomité til neste generalforsamling.

Forslag til vedtak

Tas til orientering

Sak 6

Kattestiger i borettslaget

Forslag fremmet av:
Amalie Jakobsen Sommer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

En felles vurdering om beboerne i borettslaget tolker regelverket om endring av fasade likt som styret og at dette også gjelder kattestiger fra balkong.

Styrets innstilling

Styret er negative til kattestiger av to årsaker:

1. Kattestiger tillater skadedyr som mus og rotter å lett komme inn i bygningen. Vi har hatt anticimex på besøk som påpeker at manglende netting foran lufteluker og små sprekker i fasaden gjør at mus kan komme inn. Vi jobber med å utbedre dette. Kattestiger vil derimot være stikk i strid med skadedyrssikringen.
2. Det å slippe ut katter på fellesområdene mener styret er til sjenanse for andre beboere og ikke forenelig med å bo i blokkleilighet.

Forslag til vedtak

Kattestiger tillates.

Sak 7

Nødutgang/brannstige

Forslag fremmet av:
Erik Sebastian Heineberg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei bor i Utmarkveien 13 og ser ingen alternative nødutganger ved brann annet en trappegangen.

Styrets innstilling

Styret er positive til HMS-tiltak som å montere brannstiger.

Forslag til vedtak

Etablere branntrapp eller annen form for nødutgang

Sak 8

Valg av styre

Styreleder

Sittende styreleder har valgt å trekke seg av personlige årsaker, og det skal velges ny styreleder.

Vi ønsker derfor å informere om hva vervet innebærer, slik at interesserte kandidater og beboere er godt informert før valget.

Hva innebærer styrelederververvet?

Styreleder har en sentral rolle i å sikre at borettslaget drives trygt, økonomisk ansvarlig og i tråd med gjeldende lover, vedtekter og vedtak fattet av generalforsamlingen. Styreleder leder styrets arbeid og er bindeledd mellom beboere, vaktmester, forretningsfører (OBOS), håndverkere og andre samarbeidspartnere.

Oppgaver og ansvar:

- **Lede styremøter** og sørge for effektiv saksgang og føring av protokoll
- **Følge opp vedtak** gjort av styret og generalforsamlingen
- **Ansvarlig for HMS** og sikre at borettslaget følger lover og regler knyttet til dette
- **Ha løpende kontakt** med vaktmester, forretningsfører og leverandører
- **Bidra i økonomistyring**, budsjettering og prosjektoppfølging
- **Representere borettslaget utad** i samarbeid med styremedlemmer
- **Kommunisere med beboerne** og håndtere henvendelser

Omfang:

Rollen innebærer jevnlig innsats gjennom hele året, og særlig høy aktivitet i perioder med større vedlikeholdsprosjekter og i forkant av generalforsamlinger. Styrelederen jobber tett med resten av styret mellom styremøter og får støtte fra OBOS som forretningsfører.

Styremedlem

I tillegg til ny styreleder skal det også velges ett nytt styremedlem, da Nikolai Leth har valgt å trekke seg frivillig. På grunn av tekniske begrensninger i avstemmingssystemet settes valgperioden til 1 år. Vervet gjelder for den gjenværende perioden til og med generalforsamlingen i 2026.

Hva gjør et styremedlem?

Styremedlemmene i borettslaget har et felles ansvar for at laget driftes på en forsvarlig og økonomisk bærekraftig måte, og at vedtekter, lover og regler følges. Som styremedlem får du mulighet til å bidra til utviklingen av ditt eget bomiljø og være med på å ta avgjørelser som kommer fellesskapet til gode.

Oppgaver og ansvar:

- Delta på styremøter (ca. én gang i måneden)
- Behandle saker knyttet til drift, vedlikehold og økonomi
- Følge opp avtaler, prosjekter og tjenesteleverandører
- Håndtere henvendelser fra beboere sammen med resten av styret
- Bidra med innsikt og perspektiv i saker som diskuteres
- Representere fellesskapets interesser i ulike beslutninger

Omfang:

Å være styremedlem er et frivillig verv som gir god innsikt i hvordan borettslaget fungerer. Arbeidsmengden kan variere gjennom året, men deles mellom medlemmene. For mange er dette også en god mulighet til å bli bedre kjent med naboene og bidra positivt til nærmiljøet.

Egenskaper som er en fordel i begge verv:

- **Ansvarsbevissthet:** Du tar eierskap til oppgavene og følger opp saker.
- **Samarbeidsevne:** Du liker å jobbe i team og bidra til et godt samarbeid i styret.
- **Kommunikasjonsevne:** Du kan uttrykke deg tydelig og respektfullt, både skriftlig og muntlig.
- **Løsningsorientert tenkning:** Du bidrar til å finne praktiske og gode løsninger for fellesskapet.
- **Struktur og orden:** Du har evne til å holde oversikt over oppgaver og frister.
- **Interesse for bomiljø og fellesskap:** Du ønsker å bidra positivt til trivsel og utvikling i borettslaget.

Erfaring fra frivillig arbeid, prosjektstyring, økonomi, byggteknisk innsikt eller lignende kan være nyttig, men det er **engasjement og samarbeidsevne** som teller mest. Styret kan søke støtte og kompetanse av OBOS sine rådgivere og andre eksterne etter eget ønske, dersom der er behov for dette. Det er også en rekke kurs man kan melde seg på gjennom OBOS, både nettbaserte og fysiske.

Innstilling

Styret foreslår Øyvind Stabel som ekstern styreleder.

I tiden fremover er det viktig at styreleder har høy tilgjengelighet og kapasitet til å følge opp nødvendige oppgraderinger og prosjekter i borettslaget. Styret publiserte en nyhet på Vibbo 6. november 2025 om at det

ville bli innkalt til ekstraordinær generalforsamling for å velge ny styreleder og styremedlem. Det er flere som har meldt interesse for verv som styremedlem, og disse har gitt beskjed om at de vil stille til valg når innkallingen sendes ut. Det har derimot ikke meldt seg noen interne kandidater til vervet som styreleder.

Styret har derfor jobbet for å finne en egnet ekstern kandidat til å innstille til valg.

Øyvind Stabel har lang erfaring som styreleder i flere borettslag i Oslo, og har per i dag verv i blant annet Lutvannkollen BRL (239 enheter), Heimdal II BRL (170 enheter) og Karlstua BRL (132 enheter). Han er kjent for sin gode tilgjengelighet, systematiske arbeidsform og evne til å følge opp både komplekse prosjekter og økonomistyring i større borettslag. Hans CV er vedlagt innkallingen.

Styret har hatt møte med Øyvind, og er samstemte i at han fremstår som en kompetent og godt egnet kandidat.

Styret legger til grunn at honoraret for ekstern styreleder er kr 375.000 per år, utbetalt månedlig. Dette honoraret er en forutsetning for kandidatens aksept. Det vil ikke være en egen votering over honoraret, da dette behandles administrativt av styret på vanlig måte. Eventuelle tillegg ved særskilt arbeidsbelastning i spesifikke prosjekter skal avtales på forhånd med styret og faktureres separat.

Roller og kandidater

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

- Øyvind Stabel

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

- Marit Wikheim Sverdrup

  Jeg ønsker med dette å stille som kandidat til styreverv i Bølerskogen Borettslag 2. Etter seks år som beboer ønsker jeg å bidra til at borettslaget vårt fortsatt er et godt sted å bo, der folk trives, opplever trygghet og blir tatt på alvor.
  Jeg er opptatt av et godt samarbeid, åpen kommunikasjon og ryddige prosesser. Med lang erfaring fra prosjektledelse, salg og kundebehandling, samt sertifisering i styrearbeid, kan jeg bidra med struktur, koordinering og god dialog både med beboere og leverandører.
  Som person er jeg engasjert, ansvarlig og opptatt av at hverdagene våre her i borettslaget skal fungere så godt som mulig for alle.
- Thomas Marthinsen

  Jeg ønsker å stille til valg til styret i borettslaget fordi jeg vil bidra til et trygt, ryddig og godt bomiljø for alle beboere. Jeg er opptatt av å sikre god drift, åpen kommunikasjon og å finne praktiske løsninger på små og store utfordringer. Med engasjement, samarbeidsevne og et ønske om å gjøre en positiv forskjell, håper jeg å få muligheten til å bidra i styrearbeidet.

Vedlegg

1. CV-ØStabel2025.pdf

Curriculum Vitae



Navn:	Øyvind Stabel
Adresse	Hellinga 16, 1151 Oslo
Epost	oyvind.stabel.styreleder@gmail.com
Mobiltelefon	92641537
Sivilstatus	Gift, 2 barn

Nøkkelkvalifikasjoner

Jeg har lang erfaring fra ledelse både innen forskjellige nivåer av butikkdrift, og som styreleder i flere borettslag og har hatt andre lederstillinger med prosjektering og økonomiansvar. Jeg har jobbet i bedrifter og borettslag med alt fra 5 ansatte til 18. Har hatt ansvar for vaktmestere i borettslag både med en driftsleder som mellomleder og direkte. Jeg har også jobbet i borettslag med eksterne vaktmesterselskaper. Gjennomførte i 2021 styreautorisasjonskurs hos styreforeningen for å få mer faglig påfyll.

Som styreleder har jeg vært tilgjengelig til alle døgnets tider, og alle har fått et svar, selv om ikke alle problemer kunne løses.

Jeg er flink til, ved behov, se nye gode løsninger på utfordringer som kan dukke opp og sammen med andre jobbe mot gode løsninger for bedrifter og borettslag. Jeg mener at mitt gode humør er smittende i mange sammenhenger og sørger for en bedre opplevelse for alle. Mye lettere å ha en god dialog hvis man kan ha en god og positiv tone. Jeg viser stor omsorg for de som jeg leder og skal hjelpe ut ifra den stillingen jeg har og ønsker å finne den beste løsningen for alle. Dette gjelder både når det er en konflikt og når man er i en mer hyggelig situasjon.

Arbeidserfaring

2025-	**Borrettslaget Heimdal II, 170 enheter, Oslo**	**Styreleder**
	Valgt April 2025. Gjennomfører møter fordeler oppgaver mellom styremedlemmene, gjennomføring av årsmøte dialog med USBL.	
2025-	**Lutvannkollen Borettslag, 239 enheter, Oslo**	**Styreleder**
	Valgt April 2025. Gjennomfører møter fordeler oppgaver mellom styremedlemmene, gjennomføring av årsmøte dialog med OBOS. Oppfølging av vaktmester.	
2023-	**Karlstua Borettslag, 132 enheter, Oslo**	**Styreleder**
	Gjennomfører møter fordeler oppgaver mellom styremedlemmene, gjennomføring av årsmøte dialog med OBOS, anlagt ny lekeplass 2024	
2020 -	**Sameiet Majorstuveien 17, 45 enheter, Oslo**	**Styreleder**
	Gjennomfører møter, fordeler oppgaver. Går igjennom avtaler, har gjennomført rehablitering av heisene i sameiet	
2022 - 2025	**Sloreåsen borettslag, 277 enheter, Oslo**	**Styreleder**
	Gjennomfører møter, fordeler oppgaver, gjennomgår avtaler. Styret har det siste året gjennomført rehabilitering av garasjeanlegg, maling av blokker og rekkehus, rehabilitering av betongterrasser, rehabilitering av fjernvarmeanlegg med rehabilitering av varmerør i leilighetene og innstallering av vann og varmemålere i alle leilighetene og rekkehusene.	

2022 - 2023	**Torshov kvartal 8 borettslag, 178 enheter, Oslo**	**Styreleder**

Gjennomfører møter, fordeler oppgaver. Går igjennom avtaler. Styret jobber med forprosjekt på rørrehabilitering

2019 -2023 **Fagerholt Borettslag, 663 enheter, Oslo** **Styreleder**
Gjennomfører møter og organiserer vedlikehold av bygningsmassen, har kontakt med beboere og holder orden på økonomien og planlegger og gjennomfører tiltak. Daglig oppfølging av vaktmestere og Driftsleder. Rehabilitering av avløpsrør nett, oppfølging av tidligere fasadeprosjekt, etablering av ny andel (oppgjort fra kontor til leilighet,)

2019 - 2023 **AS Brinken, 65 enheter, Oslo** **Styreleder**
Gjennomfører møter og organiserer vedlikehold av bygningsmassen, har kontakt med beboere og holder orden på økonomien og planlegger og gjennomfører tiltak.

2018- 2019 **Monter Vestby** **Daglig Leder**
Tok hånd om alt av personalsaker som dukker opp, totalansvar for 3 avdelinger, ansvar for omstrukturering av butikken, jobbet mye med å finne best mulig vareplassering for å få best mulig utnyttelse av butikklokalet og å øke salget.

2017- **Gamlehagen Borettslag 355 enheter, Oslo** **Nestleder og prosjektleder**
Når jeg kom inn i styret så var det et etablert styre, med styremedlemmer som hadde sittet et par år, alle var en prosess hvor de skal forlate borettslaget. Dette medførte at mye oppgavene havnet på meg. Alle nye oppgaver som ble startet opp det første året var det jeg som gjennomførte. Vi jobbet blant annet opp mot arkitekt og plan og bygningsetaten i forbindelse med omgjøring og salg av et tidligere barnehagelokalet. Jobbet også med å ta inn anbud på el bil ladning. Oppfølging av vaktmestere og involvering i de fleste prosjekter i borettslaget.

2015 – 2017 **Jernia Nordstrand, Oslo** **Butikksjef**
Total ansvar for alle de ansatte i butikken. Både lokal markedsføring, ansettelser, personalpolitikk, innkjøp og opplæring.

2007- 2015 **Jernia Triaden, Lørenskog** **Butikksjef**
Totalansvar for alle de ansatte i butikken. Både lokal markedsføring, ansettelser, personalpolitikk og innkjøp.

2006- 2007 **Jernia Oppsal, Oslo** **Ass. Butikksjef**
Gjennomførte nær alle arbeidsoppgaver som butikksjefen. Fungerte også som mekler i arbeidsmiljøsaker.

2002- 2006 **Jernia Manglerud, Oslo** **Avdelingsleder, deltidsansatt**
Ansvar for en meget veldrevet malingsavdeling. Jeg gjorde dette samtidig som jeg studerte ved Norges Markedshøyskole(NMH).

1997-2002 **Jernia Manglerud, Oslo** **Ass. butikksjef/ avdelingsleder/ butikkansatt/ Sjåfør**
Jobbet fulltid, begynte som sjåfør og gikk gradene, avsluttet som fungerende NK. Sluttet for å ta mer utdannelse.

1996-1996 **Autohuset, Grenseveien, Oslo** **Sjåfør**

Utdannelse

2002-2006 **NMH/BI,Oslo** **Bachelor/Sivilmarkedsfører**
Gikk på sivilmarkedsførings studie. Har blant annet tatt fag som «Product management», ledelse,

markedsrett og «cross cultural communications», måtte slutte etter hvert fordi jeg måtte jobbe full jobb for å forsørge familien min. Jeg har nok poeng til å gjennomføre en bachelor.

1995-1996 **Bjørknes, Oslo**
Tok opp fag

1991-1994 **Hellerud VGS, Oslo** **Videregående skole**
Allmenne fag med fordypning innen data, både databehandlig og datateknikk.

Kurs

2021 **Styreautorisasjonskurs, gjennom Styreforeningen**

2018 **Arbeidsrett, Optimera**

2016 **Norsk Brannvernforening,**
Oslo Fyrverkerikurs

1998 **Jotun, Sandefjord Malerkurs**
Lærte grunnleggende om maling og fargeanalyse. Deriblant NCS.

Frivillig arbeid og tillitsverv

2015-2016 **Sæter Senterforening, Oslo**
Styremedlem

2006-2010 **Borettslaget Trondheimsveien 165-173, Oslo**
Kasserer og nestleder

2000-2002 **Nordstrand Basket Club, Oslo**
Styremedlem

Språk

Behersker engelsk skriftlig og muntlig meget godt, snakker noe tysk.

IT

Jeg har veldig gode basisferdigheter, som gjør at jeg raskt kan sette meg inn i nye datasystemer. Var en av de beste i Jernia til å bruke datasystemet som ble brukt hos dem når jeg sluttet (cs-web). Har jobbet med databehandling på skolen. God på Microsoft Office. Er også god på Jotun sine malingsdataprogrammer. Har også jobbet med facebook reklame.

Referanser

Referanser ved forespørsel.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 16.12.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 19.12.25
Selskapsnummer: 1263 **Selskapsnavn:** AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av møteleder

Dan Dokken velges

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Valg av protokollvitner

Lotte Ostorp og Inga-Lise Nordlys velges.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Etablere valgkomité

Styrets forslag til endringer i vedtektene om valgkomité godkjennes og tilføyes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Valgkomité

Tas til orientering

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Kattestiger i borettslaget

Kattestiger tillates.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Nødutgang/brannstige

Etablere branntrapp eller annen form for nødutgang

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Valg av styre

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Øyvind Stabel

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Marit Wikheim Sverdrup

☐ Thomas Marthinsen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

HUSORDENSREGLER FOR BØLERSKOGEN BORETTSLAG II

1. Formål

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

2. Andelseiers meldeplikt om skade, feil eller mangler

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

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

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

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

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

4. Andelseiers ansvar for inventar i leilighet

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

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

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

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

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

7. Bruk av balkong m.v

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Ansvar for at trapper og kjellerganger ikke tilsøles

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

12. Framleie av leilighet/bruksoverlating

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

13. Bruk av borettslagets uteområder

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

Planter og trær på borettslagets område må behandles med forsiktighet.

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

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

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

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

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

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

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

Sist endret ved generalforsamlingen 16. mai 2024

Protokoll til årsmøte 2026 for AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 145.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Øyvind Stabel foreslås

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

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

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

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **105**

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

4. Årsrapport og årsregnskap

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Fastsettelse av honorarer

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

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

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

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

7. fordeling av styrehonorar

Fremmet av: Johnny Smerkerud

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

Se vedlegg.

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

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

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

8. Digital avstemming

Fremmet av: Johnny Smerkerud

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

Se vedlegg

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

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

✗ **Forslaget falt**

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

9. Anmodning om at styremedlem trekker seg

Fremmet av: Johnny Smerkerud

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

krefter.

Se vedlegg

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

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

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

10. Mistillitsforslag styret

Fremmet av: Anni John Thaliath

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

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

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

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

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

2. Nektet meg å bli andelseier på usaklig grunnlag.

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

Se vedlegg til saken for dokumentasjon

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

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

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

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

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

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

11. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

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

Følgende stilte til valg:
Thomas Marthinsen
Marit Wikheim Sverdrup

Varamedlem (1 år)

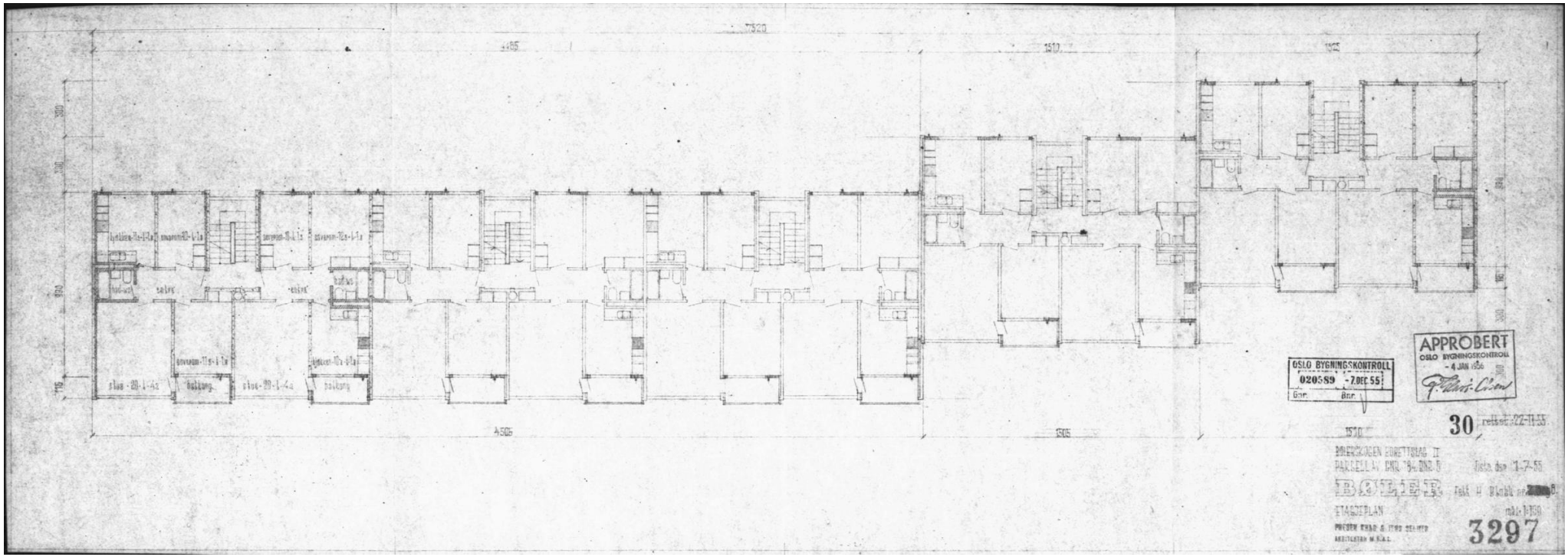
Følgende ble valgt:
Sissel Sanders (59 stemmer)
Sunniva Naomi Ulstrup (82 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sissel Sanders
Sunniva Naomi Ulstrup

Øyvind lorentz Stabel/s/
Møteleder

Lotte-Marie Oustorp/s/
Protokollvitne

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


APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
- 4 JAN 1956
OSLO BYGNINGSKONTROLL
020589 - 7 DEC 55
30
BOLIGER
ETASJEPLAN
3297

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III *41 72 00

KOPI

Oslo, den 8-1-1962.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 164, bnr. 21, felt H, blokk 8, Utmarkvn. 23, 25, 27, 29, 31.

Journalnr.
55/2336.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
10-11-1959.

Bygningens art
Våningshus.

Byggherre
A/L Bülerskogen Borettslag II, v/o.r.sakf. Georg Kahrs, Kirkegt. 15, Oslo.

Byggemelder
Ark.ne Preben Krog & Jens Selmer, Drammensvn. 42, Oslo.

Ansvarshavende
Ingeniör Thor Furuholmen, Karl Johansgt. 39, Oslo.

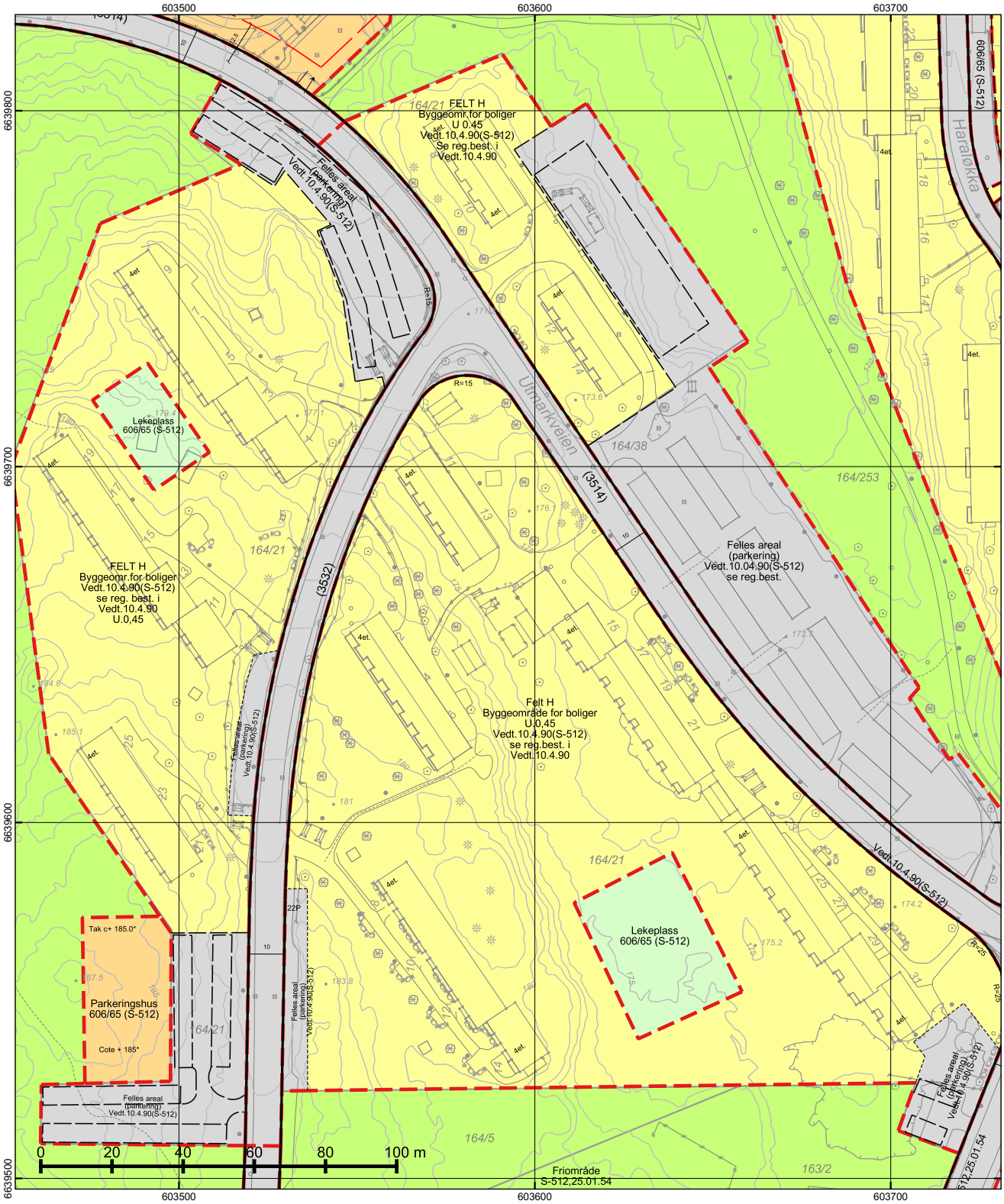
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Bygningsinspektør
distriktsingeniör
T. Busch

Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 131 pass. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

3000. 10-60. R. A. –



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.10.2026
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
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 163827/ 86540959
Adresse: Utmarkveien 31
Gnr/Bnr: 164/21

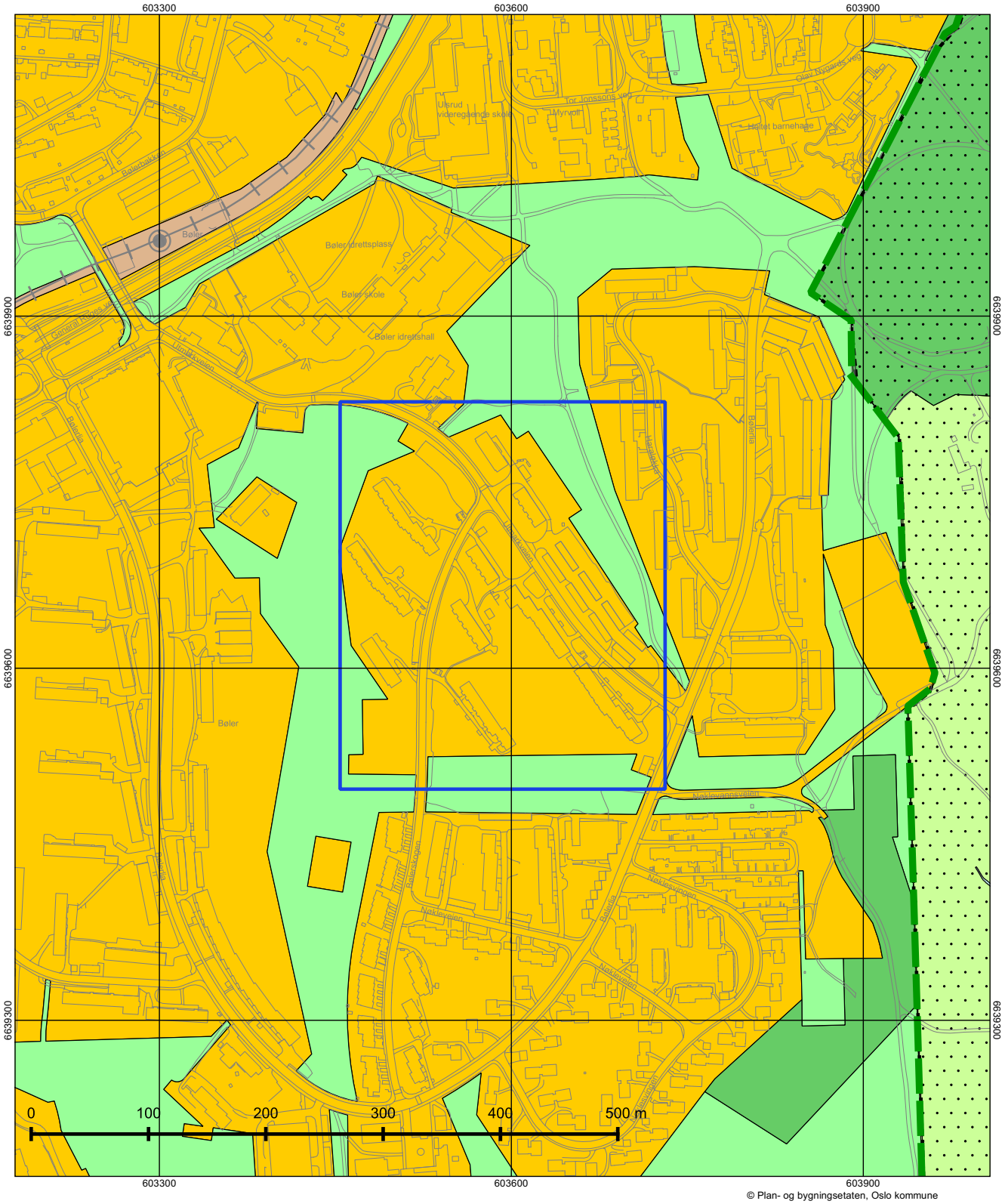
Deres ref.:
Kommentar:

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

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)




603300
603600
603900
6639900
6639600
6639300
Bølerbakken
Bølerveien
Bølerstien
Bølerstien
Bølerveien
Bølerveien
Bølerve

Tegnforklaring - kommuneplan



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 kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Oslo

V100490

Vedtar med hjemmel i par28.1 mindre vesentlig endring av reguleringsplan (S-512) bebyggelses-plan (628/55) for gnr.164, bnr.5, 21 og 38 som vist på kart

Vedtaksdato: 10.04.1990
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 198950179
Lovverk: PBL 1985
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

BORETTSLAGET BØLERSKOGEN II - BØLERSKOGEN 1-25, UTMARKVN.8-31.
Mindre vesentlig endring av regulerings- og bebyggelsesplan for gnr.164, bnr.5,21 og 38.

VEDTAK

Byplansjefen vedtar med hjemmel i § 28-1 i plan- og bygningsloven med gjeldende vedtak for Oslo og i henhold til delegert myndighet mindre vesentlig endring av reguleringsplan (S-512, felt H) og bebyggelsesplan (sak 628/55) for gnr. 164 bnr.5, 21 og 38. Følgende endringer vedtas, alt som vist på kart YBØ-90001, datert Oslo byplankontor 03.01.90:

1. U-grad heves fra 0.35 til 0.45.
2. Tillatt byggehøyde heves fra 4 til 5 etasjer.
3. Parkeringsfeltene A-J omreguleres fra byggeområde for boliger og friområde til felles areal (parkering).
4. Eksisterende reguleringsgrenser for parkering ved feltene D og G oppheves.
5. Lekeplass vedtatt i sak 606/65 oppheves.

Det settes krav om opparbeiding av nye parkeringsplasser slik at når 50% av utbyggingen er gjennomført/igangsatt skal det ikke gis byggetillatelse for resten av feltet før 50% av de nye plassene som er vist i planen er påbegynt. Det skal likeledes ikke gis brukstillatelse for de siste 50% av nye boliger før de siste 50% av nye parkeringsplasser er påbegynt. Utbyggingen kan foregå i mindre etapper, men etter de samme prinsipper.

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

11 JULI 65

9789

FESTEKONTRAKT

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

A/L Bølerskogen Borettslag II

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

Denne har fått gnr. 164, bnr. 21.

og er 45.643,8 m² stor. Målebrev, datert 16/3 1957, tinglyst 24/4 1957 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 1/8 1958. 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. 27.885,- 1) beregnet etter 4 pst. av grunnprisen kr. 697.112,75 ~~pr. m²~~ tillagt utgifter til gateopparbeidelse m. v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

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

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

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

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

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

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

§ 4.
Skatter m. v.

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

1) Gjelder fra 1/1 1965. For tidsrommet 1/8 1958 - 1/1 1965 utgjør festeavgiften kr. 22.599,- pr. år beregnet etter 3% pr. år av kr. 753.293,50. Av dette beløp er kr. 3081,- pr. år (3% p.a. av råarealverdien kr. 102.698,55) tilsammen kr. 19.770,- forfalt, mens kr. 19.510,- pr. år (3% p.a. av kr. 650.594,95) tilsammen

./.

kr. 125.240,50 innbetales i like store årlige avdrag over 35 år fra 1/1 1965, dvs. kr. 3578,- i avdrag pr. år. Disse avdragene betales i tillegg til og sammen med den ordinære festeavgift og etter de samme terminer som denne. Misligholdes dette kommer samme bestemmelse i festekontrakten til anvendelse som ved mislighold av innbetaling av festeavgift.

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

boligblokker.

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

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etter at endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen ..... måneder etter at det er satt i gang For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

Tillegg til § 5: Forprosjekt for større grupper av hus må fremlegges før det enkelte hus kan godkjennes. Husenes hovedform og fasadebehandling (tegl, puss, tre, eternitt, m. m.) må samordnes slik at det oppnås en harmonisk helhet.

§ 6.
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 30. juni 1965

Som festen: A/L BØLERSKOGEN BORETTSLAG II — For Oslo kommune:

Otto Slettum.

OSLO KOMMUNE
Boligrådmannen

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

Odd Karlsen Kjell Hansen
Arnulf Jensen Sig Haave

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

Thorvald Prebensen
(advokat)

RICH. ANDVORD

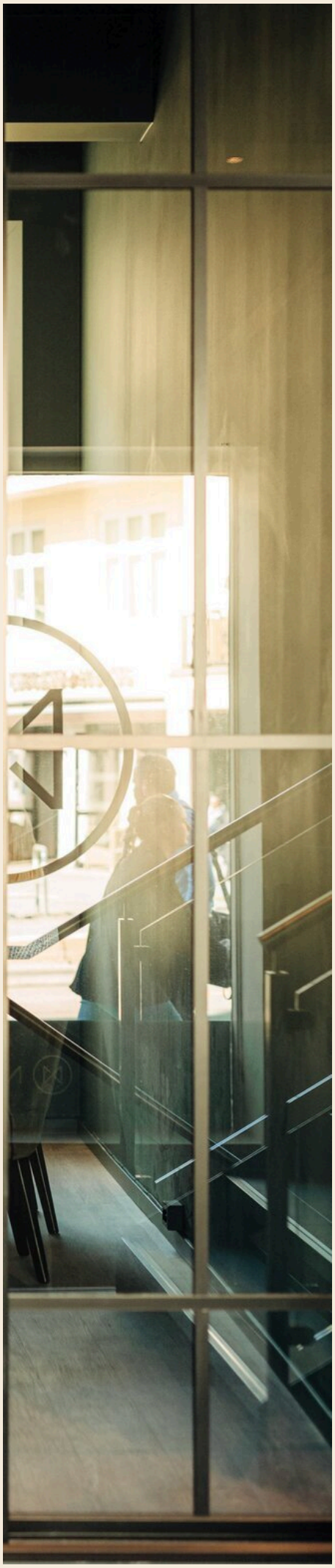
Avskriftens riktighet bekreftes:

Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

Grünerløkka, Sofienberg, Rodeløkka og Løren er nabolag med en helt egen sjel og et boligmarked som beveger seg raskt. Vi kjenner disse områdene godt og vet hva som appellerer til kjøperne her, hva som driver prisene og hvordan en bolig bør presenteres for å skille seg ut. Hos oss møter du en megler med faglig tyngde og ekte interesse for å gjøre et godt salg på dine premisser, og som er tilgjengelig gjennom hele prosessen og ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
grunerlokka@nordvikbolig.no
940 58 565

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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/avgrensningskabel 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 64-0198/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Utmarkveien 31 0689 OSLO
Matrikkel: Gnr 164, bnr 21 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Eirik Halvorsen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Grünerløkka
e.halvorsen@nordvikbolig.no
455 02 606



Samy Sebastian Khadra
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Grünerløkka
s.khadra@nordvikbolig.no
958 20 110

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: