

Utmarkveien 14



Velkommen til

Utmarkveien 14



Salgsoppgaven produsert 9. juni 2025

Bøler

Nyere oppusset (2025) og attraktiv 3-roms endeleilighet med luftig balkong | V.vann og fyring inkl. | Rett ved marka!

Prisantydning	4 750 000,-
Fellesgjeld	173 654,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	4 925 004,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 403,-
BRA-i	62 kvm
Totalt BRA	69 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1959

Megler	Hanne Eika Klempe
Telefon	959 24 589
E-post	h.klempe@nordvikbolig.no

Megler 2	Aksel Bredesen
Telefon	468 89 847
E-post	a.bredesen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Nordvik Nordstrand v/Hanne Eika Klempe har gleden av å presentere Utmarkveien 14 - En nylig totaloppusset 3-roms endeleilighet, med unntak av bad og vinduer. Leiligheten kan by på en luftig balkong meg gode solforhold, en romslig stue med åpen kjøkkenløsning, to gode soverom og en attraktiv beliggenhet med umiddelbar nærhet til Nøklevann.

- Verdt å merke seg:
- Totaloppusset i 2025 med unntak av bad og vinduer
- Luftig og solrik balkong
- Varmtvann, fyring og internett inkl.
- Bad pusset opp i 2014 i regi av borettslaget
- Endeleilighet
- Attraktiv og markanær beliggenhet
- 2 kjellerboder
- Ingen forkjøpsrett
- Muligheter for leie av p-plass eller garasje!

Arealer og innhold

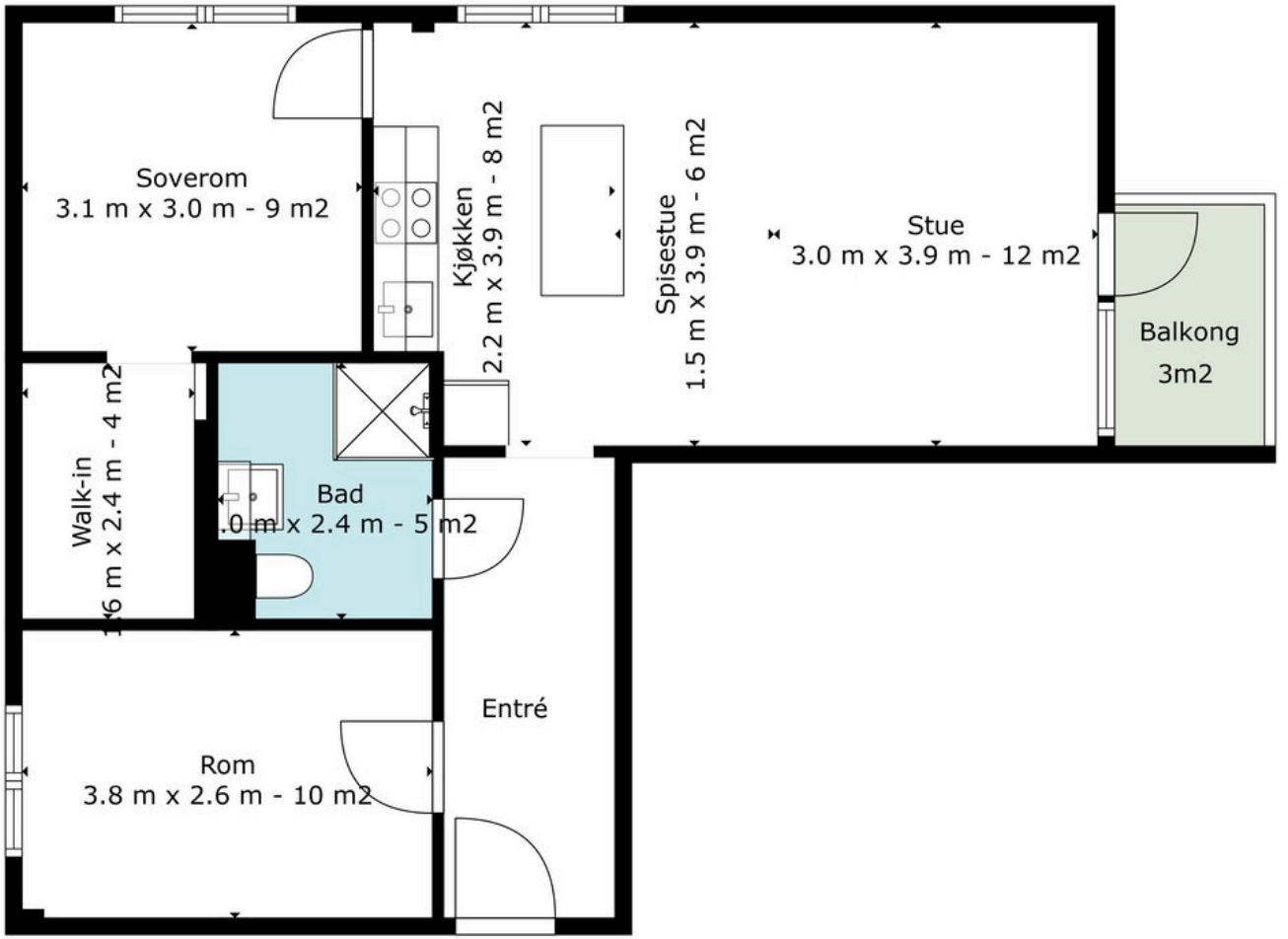
BRA-i:	62 kvm
BRA-e:	7 kvm
Totalt BRA:	69 kvm
TBA:	3 kvm

Beskrivelse

Areal
3. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Entré, Bad, Soverom, Soverom 2, Stue/kjøkken, Walk-in closet
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 3 kvm. Terrasse- og balkongareal

Underetasje:
BRA-e: 7 kvm. Bod, Bod 2
Total BRA: 7 kvm.

3.etasje
Utmarkveien 14



Taksthuset 1

Dette Er En Illustrasjon Av Boligens Planløsning Med Omtrentlige Mål. Kvadratmeter Er Pr. Rom Og Ikke Boligens Bra

N

Forklaring av bilde/rommet






Sets
Rises
Utmarkveien 14
Tap to save this location
22
21
20
19
18
17
5
6
7
8
9
10

















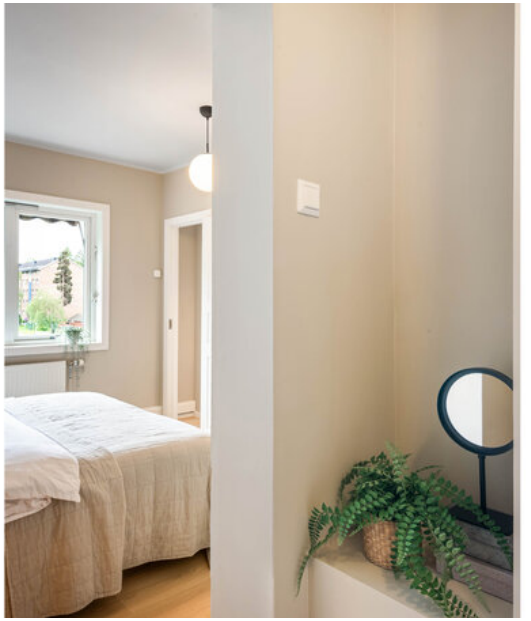








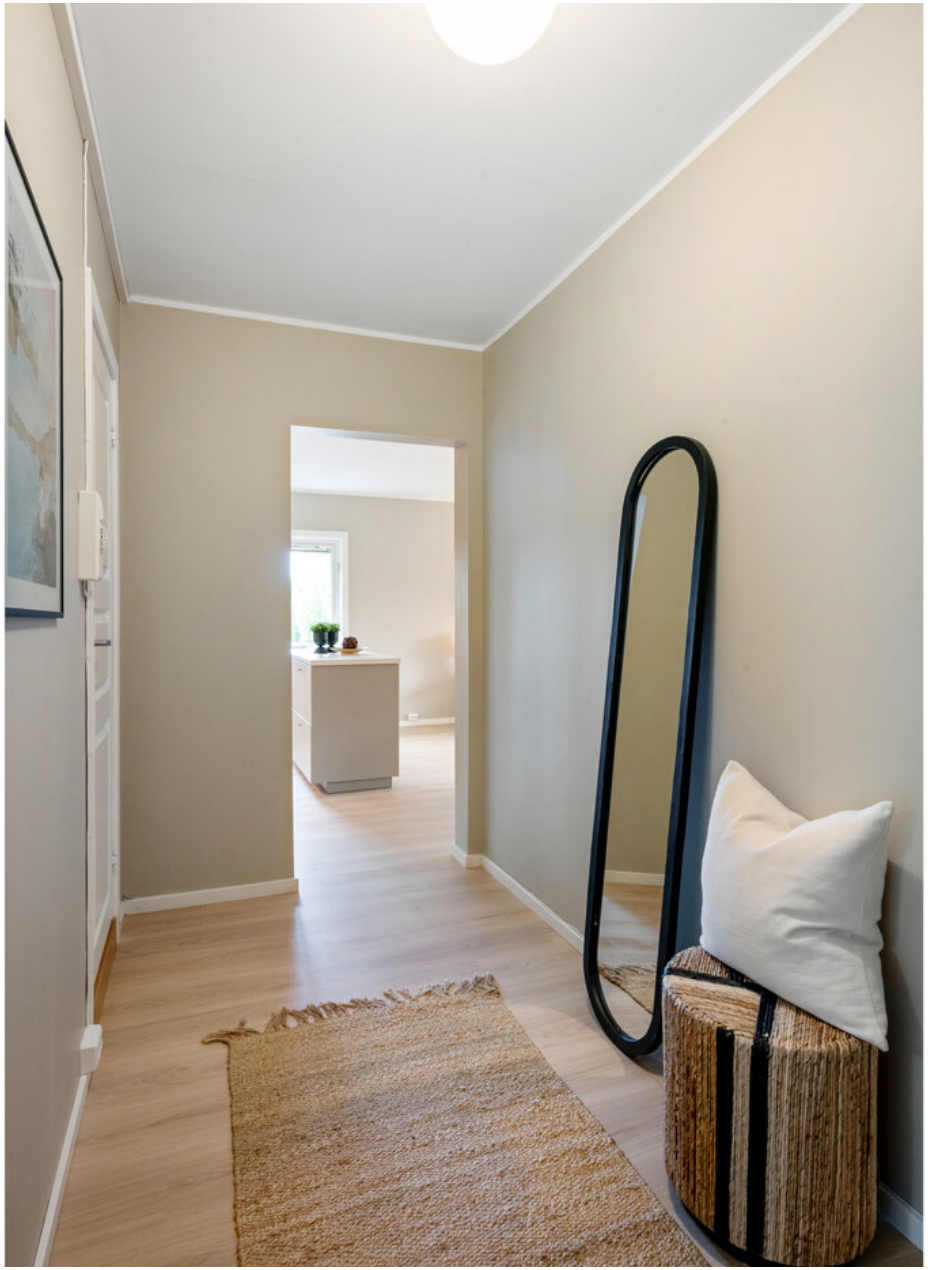





















Ullsrudvannet
Rustadsaga
Bøler
OSLO OG OMEGN
TURISTFORENING

Informasjon

Utmarkveien 14

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
44-0066/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Utmarkveien 14, 0689 OSLO
Gnr 164, bnr 21 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 160 i Bølerskogen Borettslag 2 A/l, org.nr. 850311552

Selgere
Martin Landsverk
Ina Furuseth Olsen

Kjøpesum og omkostninger
4 750 000,- (Prisantydning)
173 654,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 923 654,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 925 004,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 934 304,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1959

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 62 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 69 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

Areal
3. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Entré, Bad, Soverom, Soverom 2, Stue/kjøkken, Walk-in closet
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 3 kvm. Terrasse- og balkongareal

Underetasje:
BRA-e: 7 kvm. Bod, Bod 2
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 sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Dette er en flott leilighet for deg som ønsker en god internbeliggenhet, en balkong med gode solforhold, innholdsrik planløsning og en bolig som er nylig oppusset med unntak av bad. Videre har boligen store vindusflater, et velutstyrt kjøkken med integrerte hvitevarer og to gode soverom med god oppbevaringsplass. Velkommen til visning!

Verdt å merke seg:
- Totaloppusset i 2025 med unntak av bad og vinduer
- Luftig og solrik balkong
- Varmtvann, fyring og internett inkl.
- Bad pusset opp i 2014 i regi av borettslaget
- Endeleilighet
- Attraktiv og markanær beliggenhet
- 2 kjellerboder
- Ingen forkjøpsrett
- Muligheter for leie av p-plass eller garasje!

Standard

Nøkkelopplysninger | Kjekt å vite
El-anlegg: Boligen har automatsikringer og skjult anlegg.
Bod/oppbevaring: To kjellerboder på 2,1m² og 5m²
Vinduer: Trevinduer med 2-lags glass fra 1988.
Vegger: Malte flater.
Gulv: Laminat.
Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.

Parkering

Venteliste for leie av p-plass eller garasje.

Modernisering og påkostninger

Opplysninger gitt av eier:

Alle vegger er sparklet og malt i 2025.
Tak er malt i 2025.
Taket i stue/kjøkken er sparklet og malt i 2025.
Nye laminatgulv i alle rom i 2025.
Nytt kjøkken i 2025.
Nye innerdører utenom bad i 2025.
Nytt elektrisk anlegg i leiligheten utenom bad i 2025.
Kjøkken er flyttet fra et rom til et annet i 2025.
2025

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Baderom rehabilitert i regi av borettslaget i 2014 med nye sluk, røropplegg og membranløsninger. Arbeid utført av Sans Bygg AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Baderom rehabilitert i regi av borettslaget i 2014 med nye sluk, røropplegg og membranløsninger. Arbeid utført av Sans Bygg AS.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Baderom rehabilitert i regi av borettslaget i 2014 med nye sluk, røropplegg og membranløsninger. Arbeid utført av Sans Bygg AS.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av elektrisk anlegg i april/mai 2025. Med unntak av badet, som ble rehabilitert i 2014, er alt av elektrisk i leiligheten lagt opp på nytt. Arbeidet er utført av Rett Elektro AS.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Baderom rehabilitert i 2014 av Sans Bygg AS. Nytt røropplegg i forbindelse med flytting av kjøkken i april/mai 2025 utført av Olympus VVS AS.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport fra 13.03.2025

Bygningssakkyndig

Jon Atle Solberg

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører: Bygningen har teak hovedytterdør.

Balkongdør : Bygningen har malt balkongdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Utkraget balkong av betong med betongrekkverk
Rekkverket er målt til ca. 97cm.
Balkongen er målt til ca. 3m2.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke.
Ved enkel nivellering av leiligheten måles det et totalt avviket på 5mm, og 2mm over en avstand på 2 meter.

TG2
Vinduer
Vinduene har nådd en alder (over 30 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.
Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket må vinduene skiftes. Det er ikke umiddelbare behov for dette.

Balkongdør
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Ruten i døren nådd en alder (over 30 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.
Konsekvens/tiltak: Dører må justeres. For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

3. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Det er huller i fliser flere steder.
Konsekvens/tiltak: Badet opprettholder sin funksjon, hullene er forskriftsmessig tettet med silikon.
Det utelukkes ikke at membran er punktert.

3. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

3. Etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares

nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TGIU
3. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Ved indikasjonsmåling av dusjsonen registreres det ingen forhøyet fuktverdi.

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.

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

D - lysegrønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren varme til radiatorer
- Varmekabler på bad

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

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 403,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer renter og avdrag tilknyttet fellesgjeld, bygningsforsikring, styrehonorar, forretningsførsel, revisjonshonorar, varmtvann, sentralfyring, vaktmester, kommunale avgifter.

Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Kollektiv bredbånd: 389,00
Trappevask: 118,00
Felleskostnader: 4 896,67

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 158 050,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 632 199,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har avtale med Telia for internett og TV.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 340 andelsleiligheter. AL Bølerskogen Borettslag II er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 850311552, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

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 173 654,-pr. 28.05.2025

Lånenummer: OBOS-98208077503
Restsaldo: 9.093.361,-
Innfrielsesdato: 30.06.2024
Rente: 5,42%
Andel fellesgjeld: 27 206,-
Andel kapitalkostnader: 219,-
IN-ordning: Nei

Lånenummer: OBOS-98208077511
Restsaldo: 48.946.785,-
Innfrielsesdato: 30.08.2046
Rente: 5,42%
Andel fellesgjeld: 146 447,-
Andel kapitalkostnader: 966,-
IN-ordning: Nei

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesformue

Kr 30 062,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Dyrehold

Dyrehold av vanlige kjæledyr, som hund og katt, er tillatt.

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring
Polisenr. 586712

Tomt

Adkomst

Fra Utmarkveien.

Radonmåling

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Solrik og barnevennlig beliggenhet i naturskjønne omgivelser i et populært og veletablert boligområde på Bøler.

Borettslagets tomt er pent opparbeidet med store grøntarealer, sittegrupper og lekeplasser. Tomten ligger rett i nærhet til Østmarka med idrettsanlegg og flotte rekreasjonsmuligheter; Lysløypenett og sykkelstier, supre bade- og fiskeplasser ved Nøklevann og videre innover i marka, og fantastisk terreng med gode turmuligheter sommer som vinter. Det er flere populære turer i området, og flere steder der det serveres kaffe og boller, f.eks Mariholtet og Rustadsaga. Om vinteren kjøres det skøytespor rundt hele Nøklevann hvor det er utmerket å stå på skøyer eller å gå tur. Skispor brøyter de rett over vannet og innover marka. Om sommeren er det helt fantastiske badeforhold både ved Nøklevann og Ulsrudvann.

Mange gode servicetilbud rett i nærheten. Det er tre ulike matbutikker, Coop Mega, Rema 1000 og Kiwi. På Bøler senter er det mange ulike butikker som f.eks Vinmonopolet, Nille, Jernia, Mester grønn, Buddy osv. For større utvalg av butikker finnes det flere kjøpesentre i nærheten, som Bryn, Lambertseter, Tveita, Alna og Manglerud. Det er ca. 10 minutter med bil til Oslo sentrum med alt hva et rikt byliv kan tilby.

Det finnes også et mangfold av fritidsaktiviteter i nærheten som bl.a. Haraløkka idrettsanlegg, Bøler idrettshall, Abildsø og Rustad med kunstgressbaner og skiforening, Oppsal Arena med mange lag og foreninger, stor klatrehall på Skullerud, samt Bøler bad med ekstra oppvarmet vann. Flere treningssentre i området med bl.a. EVO-treningssenter på Bøler senter, Skullerud sportssenter, Oppsal Arena, Sats på Ryen og mot Ulsrud er det også Mudo Gym.

Skoler og barnehager

Se vedlagte nabolagsprofil.

Se vedlagte nabolagsprofil.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 08.01.1962.
Det foreligger ferdigattest for påbygg og etterisolering datert 21.12.2010.
Det foreligger ferdigattest for modernisering av 28 bad datert 29.04.2015.

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 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

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, i henhold til reguleringskart datert 28.05.2025. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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/

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/164/21:
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.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar

kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 5 500,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar. Betaler kun for 1 visning. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 328,-

Samlet skal selger betale kr. 113 118,- 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 16. juni 2025

Megler

Hanne Eika Klempe, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95924589

Megler 2

Aksel Bredesen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46889847

Meglerforetaket

Nordvik Nordstrand
Ekebergveien 233
1162 OSLO
Juridisk navn: Meglerhuset Nordstrand AS
Org. nr.: 833671642

Vedlegg

Utmarkveien 14

Utmarkveien 14

Nabolaget Haraløkka/Bølerskogen - vurdert av 135 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Bøler skole (1-10 kl.)	795 elever, 46 klasser	4 min / 0.3 km
Nøklevann skole (1-7 kl.)	327 elever, 19 klasser	9 min / 0.7 km
Østmarka skole (1-10 kl.)	83 elever, 7 klasser	16 min / 1.4 km
Skullerud skole (8-10 kl.)	348 elever, 33 klasser	18 min / 1.5 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.)	763 elever, 40 klasser	5 min / 2.2 km
Ulsrud videregående skole	624 elever	8 min / 0.7 km
Lambertseter videregående skol...	825 elever, 30 klasser	8 min / 3.5 km

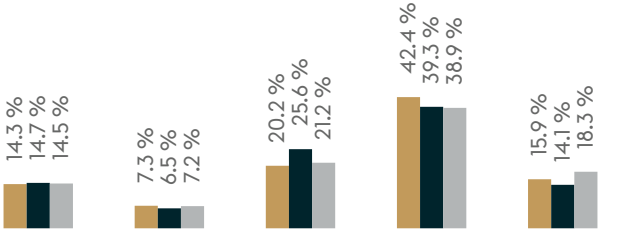
Offentlig transport

Bøler	Linje 3	6 min / 0.5 km
Bøler T	Totalt 6 ulike linjer	6 min / 0.5 km
Bryn stasjon	Linje L1	8 min / 4.1 km
Kastellet	Linje 13, 19	10 min / 4.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	14 min / 9 km

Barnehager

Utmarkveien barnehage (1-5 år)	89 barn	2 min / 0.2 km
Bøler Sentrum barnehage (1-5 å...	46 barn	6 min / 0.5 km
Mikaelgården Steinerbarnehage ...	54 barn	7 min / 0.6 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 92/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Bøler skole	5 min
Bølerbanen	6 min
EVO Bøler Senter	6 min
Mudo Ulsrud	18 min

«Bøler er urbant i det landlige. Det er hvor by møter land.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
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 2025

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Utmarkveien 14 , 0689 OSLO
OSLO kommune
gnr. 164, bnr. 21
Andelsnummer 160

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 06.06.2025 **Rapportdato:** 08.06.2025 **Oppdragsnr.:** 19148-1920 **Referansenummer:** BK1717

Autorisert foretak: Taksthuset 1 AS **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Jon Atle Solberg
Uavhengig Takstingeniør
jas@th1.no
948 28 631

Medansvarlig

Kenneth Andre Sørlie
Uavhengig Takstingeniør
ks@th1.no
924 14 006

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Utmarkveien 14 , 0689 OSLO
Gnr 164 - Bnr 21
301 OSLO

Taksthuset 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 3. etasje fra 1959.
Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold.

Kjellerboder er oppført med panelvegger og låsbar paneldør.
Bod 1 ble målt til ca. 2m2.
Bod 2 ble målt til ca. 5m2.

Generelt oppført i betongkonstruksjoner med innfelte trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt.
Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet. Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.
Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere selv om den får TG 3.

Bod er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.

Felles konstruksjoner og utvendige arealer styres av borettslaget. Kostnader ved utskifting og reparasjoner av disse konstruksjonene blir fordelt over fellesutgiften. Det oppfordres til å sette seg inn i vedtekter og informasjonsskriv, da dette inneholder informasjon om vedlikehold og reparasjoner av felle konstruksjoner og fellesareal.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1959

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har teak hovedytterdør.
Bygningen har malt balkongdør i tre.
Utkraget balkong av betong med betongrekkverk
Rekkverket er målt til ca. 97cm.
Balkongen er målt til ca. 3m2.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Ved enkel nivellering av leiligheten måles det et totalt avviket på 5mm, og 2mm over en avstand på 2 meter.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 55mm.
Fallforholdet er målt fra topp membran på terskel til topp slukrist.
Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Ved indikasjonsmåling av dusjsonen registreres det ingen forhøyet fuktverdi.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg til radiatoroppvarming.
Boligen har automatsikringer og skjult anlegg.
Boligen har håndslukker og røykvarslere.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

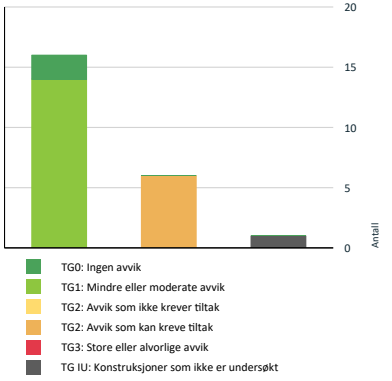
Vær oppmerksom på at når tegning(er) ikke er fremlagt for takstingeniøren kan det ikke utelukkes ulovligheter som ellers kunne vært avdekket.

Utmarkveien 14 , 0689 OSLO
Gnr 164 - Bnr 21
301 OSLO

Taksthuset 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Vinduene har nådd en alder (over 30 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.

Utvendig > Balkongdør Gå til side

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Det er avvik:

Ruten i døren nådd en alder (over 30 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Det er huller i fliser flere steder.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1959

Kommentar
Eiendomsverdi

Anvendelse

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

Vedlikehold
Det må alltid påregnes noe vedlikeholdsbehov på eldre bygninger.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene har nådd en alder (over 30 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket må vinduene skiftes. Det er ikke umiddelbare behov for dette.





TG 1 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør.

TG 2 Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre.

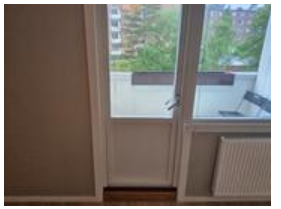
Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Det er avvik:

Ruten i døren nådd en alder (over 30 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.
• Tiltak:

For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utkraget balkong av betong med betongrekkverk
Rekkverket er målt til ca. 97cm.
Balkongen er målt til ca. 3m2.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Utmarkveien 14 , 0689 OSLO
Gnr 164 - Bnr 21
301 OSLO

Taksthuset 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Ved enkel nivellering av leiligheten måles det et totalt avviket på 5mm, og 2mm over en avstand på 2 meter.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2014 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er huller i fliser flere steder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Badet opprettholder sin funksjon, hullene er forskriftsmessig tettet med silikon.
Det utelukkes ikke at membran er punktert.





Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 55mm.
Fallforholdet er målt fra topp membran på terskel til topp slukrist.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

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

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







3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Ved indikasjonsmåling av dusjsonen registreres det ingen forhøyet fuktverdi.

Utmarkveien 14 , 0689 OSLO
Gnr 164 - Bnr 21
301 OSLO

Taksthuset 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS
Norsk takst

Tilstandsrapport





KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

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



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2014 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2014 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Årstall: 2023 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg til radiatoroppvarming.

Årstall: 2023 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har automatsikringer og skjult anlegg.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Helt nytt anlegg i hele leiligheten lagt opp i 2025

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.





TG 0 Brannteknikse forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknikse forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknikse forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknikse forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har håndslukker og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Utmarkveien 14 , 0689 OSLO
Gnr 164 - Bnr 21
301 OSLO

Taksthuset 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Tilstandsrapport





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

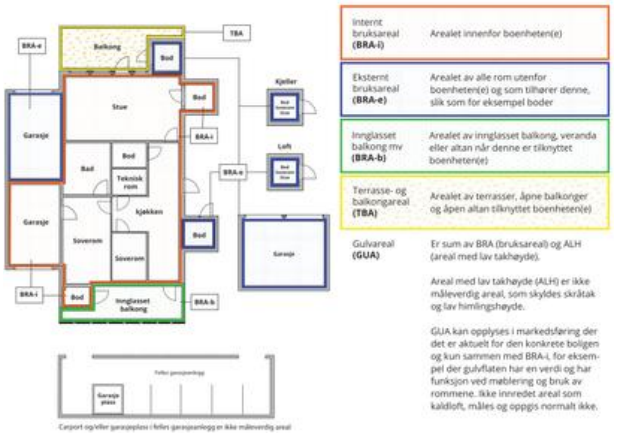
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Utmarkveien 14 , 0689 OSLO
Gnr 164 - Bnr 21
301 OSLO

Taksthuset 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS
Norsk takst

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	62			62	3
Kjeller		7		7	
SUM	**62**	**7**			**3**
SUM BRA	**69**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, Bad, Soverom, Soverom 2, Stue/kjøkken, Walk-in closet		
Kjeller		Bod, Bod 2	

Kommentar

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.
Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Leiligheten ble målt til 62,1m2.
Takhøyde stue/kjøkken ble målt til 2,51m.
Takhøyde bad ble målt til 2,22m.
Balkong ble målt til 2,9m2.

Kjellerbod 1 ble målt til 2,1m2.
Kjellerbod 2 ble målt til 5m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Vær oppmerksom på at når tegning(er) ikke er fremlagt for takstingeniøren kan det ikke utelukkes ulovligheter som ellers kunne vært avdekket.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Boliger med flere boenheter oppført før 2010, tilfredsstiller sannsynligvis ikke dagens byggetekniske forskrift, med tanke på brannskiller. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Elektrisk arbeid utført av elektroinstallatør.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	62	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.6.2025	Kenneth Andre Sørlie	Takstingeniør
	Martin Landsverk	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	164	21		0	48995.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Utmarkveien 14

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Bølerskogen Borettslag 2 A/l

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
850311552			Olsen Ina Furuseth, Johansen Martin Landsverk

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
160

Utmarkveien 14 , 0689 OSLO
Gnr 164 - Bnr 21
301 OSLO

Taksthuset 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en fin beliggenhet.
Nærhet til barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon.
Kort vei til mange servicetilbud, butikker, Bøler senter, Bøler bad mm.
Nærhet til fine turmuligheter i Østmarka.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått av takstmann ved utarbeidelsen av denne rapporten.
Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten. Rapporten omfatter ikke beskrivelse av hele borettslaget, felles areal og felles vedlikehold etc. Kun innvendig i den aktuelle seksjon som blir beskrevet på tilstand.

Oppvarming av boligen

Vannbåren varme til radiatorer.
Varmekabler på bad.

Opplysninger gitt av eier

Alle vegger er sparklet og malt i 2025.
Tak er malt i 2025.
Taket i stue/kjøkken er sparklet og malt i 2025.
Nye laminatgulv i alle rom i 2025.
Nytt kjøkken i 2025.
Nye innerdører utenom bad i 2025.
Nytt elektrisk anlegg i leiligheten utenom bad i 2025.
Kjøkken er flyttet fra et rom til et annet i 2025.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1965

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	28.05.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	28.05.2025	Oversendt pr mail	Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	06.06.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	06.06.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	06.06.2025		Fremvist		Nei
Eier	06.06.2025	Viste og ga opplysninger	Fremvist		Nei
Tegninger	28.05.2025		Ingen		Nei
Statens Kartverk	28.05.2025		Ingen		Nei
Eiendomsverdi.no	28.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Utmarkveien 14 , 0689 OSLO
Gnr 164 - Bnr 21
301 OSLO

Taksthuset 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Utmarkveien 14 , 0689 OSLO
Gnr 164 - Bnr 21
301 OSLO

Taksthuset 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/BK1717

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Olsen, Ina Furuseth	9578-5999-4-1653711	2025-06-05 21:44:09
Johansen, Martin Landsverk	9578-5997-4-3437584	2025-06-05 21:25:26

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. jun. 2025

Oppdragsnummer
44-0066/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Utmarkveien 14, 0689 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nordstrand

Selgere
Martin Landsverk, Ina Furuseth Olsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
22. april 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 586712
Forsikret i: IF Skadeforsikring (Borettslaget sin forsikring)

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Baderom rehabilitert i regi av borettslaget i 2014 med nye sluk, røropplegg og membranløsninger. Arbeid utført av Sans Bygg AS.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Baderom rehabilitert i regi av borettslaget i 2014 med nye sluk, røropplegg og membranløsninger. Arbeid utført av Sans Bygg AS.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Baderom rehabilitert i regi av borettslaget i 2014 med nye sluk, røropplegg og membranløsninger. Arbeid utført av Sans Bygg AS.

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?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av elektrisk anlegg i april/mai 2025. Med unntak av badet, som ble rehabilitert i 2014, er alt av elektrisk i leiligheten lagt opp på nytt. Arbeidet er utført av Rett Elektro AS.

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Baderom rehabilitert i 2014 av Sans Bygg AS. Nytt røropplegg i forbindelse med flytting av kjøkken i april/mai 2025 utført av Olympus VVS AS.

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?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport fra 13.03.2025

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 med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 44-0066/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Johansen, Martin Landsverk	**2025-06-05**	**Olsen, Ina Furuseth**	**2025-06-05**

Identifikasjon

bankID Johansen, Martin Landsverk

Identifikasjon

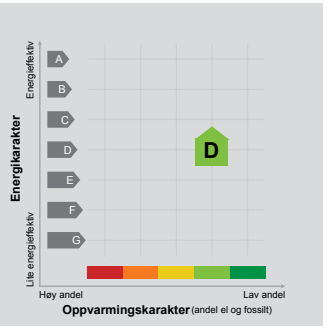
bankID Olsen, Ina Furuseth

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Utmarkveien 14
Postnummer	0689
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	164
Bruksnummer	21
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80411413
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-128273
Dato	30.05.2025
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:	60
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 energimerkeordningen. 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/om-energiattesten/).

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.

Plikten 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 eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Utmarkveien 14	80411413	H0301	0	0	160

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	42 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m²
Oppvarmet BRA	60 m²
Totalt BRA	60 m²
Oppvarmet luftvolum	144 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	19,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	63,3 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	9 425 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	157,09 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 071 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	157,09 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 425 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	2 355 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	7 071 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9 425 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	30,0 %

MEGLERHUSET NORDSTRAND AS
Nordvik Nordstrand v/Philip Magnussen
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: p.magnussen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 44-0066/25 . Vår ref.: 1263-1-5306 Dato: 28.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Al Bølerskogen Borettslag Ii
Organisasjonsnr:	850311552
Andelseier:	Johansen, Martin Landsverk
Medeier:	Olsen, Ina Furuseth
Leilighetsnummer:	5306
Adresse:	Utmarkveien 14, 0689 OSLO
Andelsnummer:	160
Gnr.	164
Bnr.	21
Borettsinnskudd:	Kr. 5 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring(35704) - polisenummer 586712.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Kategori for felleskostnader øker med 7% fra 01.01.2025 Kostnader knyttet til Bredbånd trekkes ut av felleskostnadene ogi øker til 389,-/mnd. pr.seksjon.
Selskapet fester tomt av Oslo kommune. Hjemmeside: www.bolerskogen2.no Det følger en parkeringsplass med noen av leilighetene. (md leie kommer som egen kategori på felleskostnader for boligen). Selskapet har parkeringsplasser til utleie. Kontaktperson i styret er alexanderwgran@gmail.com. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved tildeling av plass etter gjeldene priser. Enkelte andelseiere har bruksrett til garasje-/parkeringsplass i Bølerskogen II Garasjelag. Megler må sende separat melding til styreleder Eivind Roger Lund pr. e-post: boelerskogen2garasjelag@gmail.com. Mobil: 900 84 756. Ny eier må sende skjema for skiltbestilling for callinganlegg/postkasse til Oppsal Vaktmestersentral. Nøkler til hoveddør bestilles gjennom Oppsal vaktmestersentral, skjemaet ligger bak husordensreglene.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208077503
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,42%
Restsaldo	9 093 361,00
Innfrielsesdato:	30.06.2040
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208077511
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,42%
Restsaldo	48 946 785,00
Innfrielsesdato:	30.08.2046
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 403,67,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Kollektiv bredbånd	389,00	
Trappevask	118,00	
Felleskostnader	4 896,67	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	962,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 915,-
Annen formue:	30 062,-
Gjeld:	191 762,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208077503
Restsaldo:	27 206,86
Kapitalkostnader:	219,70

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208077511
Restsaldo:	146 447,27
Kapitalkostnader:	966,37

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 173 654,13,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Dan Andre England Dokken pr. e-post: dan.dokken@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Alexander Weiseth Gran, e-post: bolerskogen2@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for AL Bølerskogen Borettslag II

Organisasjonsnummer: 850311552
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 21. juni kl. 10:00 til 24. juni kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 104.

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.

Styrets innstilling
Dan Dokken (OBOS) foreslås

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

Antall stemmer for vedtaket: **77**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **27**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling
Som protokollvitne foreslås Inga Lise Nordlys og Ari Martin Holter

> **Forslag til vedtak:**
> Inga Lise Nordlys og Ari Martin Holter er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **77**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **26**
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: **78**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **26**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgte

Følgende har meldt sin interesse for vervet som styremedlem:

Nicolai Udnes Leth
Mitt navn er Nikolai Udnes Leth og jeg er 58 år. Jeg har bodd på Bøler i 14 år nå og stortrives her.

Jeg har erfaring fra styrearbeid fra tidligere perioder og ønsker å bidra til beste for borettslaget. Av natur er jeg en positiv person som ikke sier nei og tar gjerne en utfordring og mener at alle problemer er til for å løses. Det finnes alltid en løsning - man må bare tenke en gang til.

Prosjektene i sameiet som jeg har engasjert i tidligere, har vært veldig lærerike og nyttige. Dette gjelder:

· Våtromsrehabilitering: valgt til å være i Byggekomiteen samt følge opp saker under arbeid og befaringer.

· Fasade- & balkongrehabilitering: valgt til å være i Byggekomiteen og følge opp saker under arbeid og befaringer.

· Utebelysningsprosjektet i Bølerskogen 2: et meget lærerikt prosjekt.

Her var mitt motto: fokus på gjenbruk av lyspunkter og stolper/utstyr. Dette ble meget bra

Andre ting som jeg interesserer meg for, er sykling og snowboard.

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.

Dan Karlsen

Jeg stiller gjerne til valg som styremedlem i Bølerskogen borettslag. Jeg har leilighet i Utmarkveien 11. av tidligere styreerfaring har jeg styremedlem og styreleder i Lilleskogen Sameielag og sittet i styret for Svaneveien Sameielag i ca 10 år. Jeg brenner for å bidra i felleskap til allés beste som bidrar til godt bomiljø. Jeg ønsker alle ett godt valg

Daniel Bjørstad

Jeg er en beboer som har bodd i Utmarkveien 8 siden 2014.

Gjennom min erfaring som prosjektleder og leveranseansvarlig i IT-bransjen har jeg god erfaring med å være en lagspiller og en brobygger mellom mennesker.

Jeg har en genuin interesse for at borettslaget skal drives på best mulig måte hvor alle stemmer skal bli hørt. Jeg tror at vårt borettslag, gjennom dialog og samarbeid, effektiv forvaltning av vårt borettslag økonomiske ressurser og strategisk planlegging for årene fremover vil fortsette den positive utviklingen vi har sett de siste årene.

Jeg har tro på at jeg vil kunne være en viktig bidragsyter til styret beslutningsprosesser og vil kunne lede viktige initiativer som vil styrke vårt borettslagsfelleskap og eiendomsverdi.

Jeg tror jeg kunne bidratt til styret med min erfaring som beboer og min arbeidsbakgrunn på en positiv måte ved å fremme våre interesser og gjøre vårt borettslag til et enda bedre sted å bo.

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Daniel Bjørstad (35 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Daniel Bjørstad
Dan Karlsen
Nikolai Udnes Leth
Marit Wikheim Sverdrup

Etter ekstraordinært årsmøte har styret fått følgende sammensetning

Leder	Alexander Weiseth Gran	2023 - 2025
Styremedlem	Janniche Hillestad Huuse	2023 - 2025
Styremedlem	Nicolas Nordhagen	2022 - 2024
Styremedlem	Anne Maria Røe	2023 - 2025
Styremedlem	Daniel Bjørstad	2023 - 2024
Varamedlem	Emilie Dalevoll	2023 - 2024
Varamedlem	Sissel Sanders	2023 - 2024

Styret vil konstituere seg på neste styremøte

Dan Dokken/s/
Møteleder

Inga Lise Nordlys/s/
Protokollvitne

Ari Martin Holter/s/
protokollvitne

Protokoll til årsmøte 2025 for AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II

Organisasjonsnummer: 850311552
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 8. april kl. 11:00 til 11. april kl. 11:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 135.

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: **108**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **27**
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: **106**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **29**
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: **104**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **31**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling
Styrets årsrapport er vedlagt som eget dokument for å beholde formatering.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **96**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **39**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 446.000.

Styrets innstilling
Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 446.000. Dette en indeksregulert sum på **3.24 %** ift 2024 hvor honoraret ble satt til kr 432.000

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 446.000.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **85**
Antall stemmer mot vedtaket: **13**
Antall blanke stemmer: **37**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Styret fremmer forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

Hva går ordningen ut på?
IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene
Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre

ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader

AL Bølerskogen Borettslag II må betale pt. kr 32 500,- inkl. mva. i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 10 000,- og maksimum kr 20 000,- inkl. mva. pr. lån. Tilknytning av lån nr. 2 til eksisterende avtale om IN-avtale, Pris 26 500,- Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Styrets vurdering

Styret kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Andelseiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

Styrets innstilling

Styret kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Andelseiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden, forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling. De andelseiere som ikke ønsker å benytte seg av ordningen trenger ikke foreta seg noe, og felleskostnader og fellesgjeld vil forbli uforandret for disse.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen i AL Bølerskogen Borettslag II vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **73**
Antall stemmer mot vedtaket: **21**
Antall blanke stemmer: **41**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Legge ned fellesvaskeriet

Styret foreslår å avvikle borettslagets fellesvaskeri.

Bakgrunnen for dette er følgende:

- Kostnadene for vaskeriet er høye, og dagens prisnivå dekker ikke utgiftene.
- Inntektene fra vaskeriet er fallende, og en prisøkning på 100% vil være nødvendig for å gå i null. Dette vil ikke være en bærekraftig løsning da det vil gjøre tilbudet for dyrt for de fleste beboere. En vask vil feks komme til å koste minimum 50kr. Dagens pris er 25kr. Vi antar at en dobling av priser vil medføre videre nedgang i inntekter da de færreste ønsker å bruke vaskeriet med dette prisnivået. Skal vi beholde dagens priser må vaskeriet dermed subsidieres ettersom det ikke bærer egne kostnader.
- Det er en stor vaskemaskin som allerede er defekt og som må byttes. Det koster 111.000kr. Vi estimerer at flere maskiner må byttes i nær fremtid mtp driftstid. Betalingsterminalen må også byttes om denne går i stykker, og det koster ca 100.000kr for et tilsvarende system.

Styret mener dette ikke er forsvarlig å bruke så mye penger på et tilbud som er så lite inntektsbringende og foreslår dermed å legge det ned. For å sikre en mest mulig økonomisk fornuftig avvikling foreslår styret en styrt nedleggelse, hvor maskiner som går i stykker ikke repareres eller erstattes. Vaskeriet vil avvikles helt når alle maskiner er ute av drift eller når inntektene faller under de ordinære driftskostnadene (strøm).

Salg av nyere maskiner

Tørkeskap og andre maskiner som er i god stand kan selges for å dekke inn noe av tapet etter at driften er avviklet.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen vedtar å starte en styrt avvikling av borettslagets fellesvaskeri, ved at det ikke investeres i nye maskiner eller reparasjoner. Vaskeriet vil avvikles helt når alle maskiner er ute av drift eller når inntektene faller under de ordinære driftskostnadene.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar å starte en styrt avvikling av borettslagets fellesvaskeri, ved at det ikke investeres i nye maskiner eller reparasjoner. Vaskeriet vil avvikles helt når alle maskiner er ute av drift eller når inntektene faller under de ordinære driftskostnadene

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **77**
Antall stemmer mot vedtaket: **30**
Antall blanke stemmer: **28**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Støtte til Bobos Pizzas 40-årsjubileum

Bobos Pizza på Bøler feirer 40 år i mai 2025, og det er planlagt et større arrangement for å markere jubileet. Feiringen vil finne sted mellom biblioteket og samfunnshuset og inkluderer underholdning fra lokale artister, som stiller opp gratis. Flere hundre personer, inkludert tidligere beboere, er forventet å delta.

Arrangementskomiteen har allerede sikret deler av finansieringen gjennom støtte fra næringslivet, men mangler fortsatt midler til scene, lyd, lys og teknisk utstyr. De søker derfor borettslag og sameier på Bøler om en støtte på kr. 2500 for å dekke resterende kostnader. Eventuelt overskudd fra arrangementet vil bli donert til «Gateteam Oslo» for å hjelpe trengende i byen.

Styrets vurdering:

Styret anser dette som et positivt tiltak som bidrar til nærmiljøet og fellesskapet på Bøler. Bobos Pizza har vært en del av lokalmiljøet i 40 år og har hatt stor betydning for beboerne. Arrangementet er godt planlagt, har bred støtte og vil skape en hyggelig markering for både gamle og nye beboere.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at borettslaget bevilger kr. 2500 til arrangementet.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar å bevilge kr. 2500 til støtte for Bobos Pizzas 40-årsjubileum.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **93**
Antall stemmer mot vedtaket: **11**
Antall blanke stemmer: **31**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Alexander Weiseth Gran (78 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Alexander Weiseth Gran

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Janniche Hillestad Huuse (80 stemmer)
Anne Maria Røe (78 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Janniche Hillestad Huuse
Anne Maria Røe

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Sissel Sanders (62 stemmer)
Sunniva Naomi Ulstrup (48 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Eivind Roger Lund
Sissel Sanders
Sunniva Naomi Ulstrup

Etter årsmøtet har styret fått følgende sammensetning

Styreleder	Alexander Weiseth Gran	2025 - 2027
Styremedlem	Janniche Hillestad Huuse	2025 - 2027
Styremedlem	Anne Maria Røe	2025 - 2027
Styremedlem	Daniel Bjørstad	2024 - 2026
Styremedlem	Nicolai Udnes Leth	2024 - 2026
Varamedlem	Sissel Sanders	2025 - 2026
Varamedlem	Sunniva Naomi ulstrup	2025 - 2026

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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



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 8. april kl. 11:00 og lukker 11. april kl. 11:00.

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. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)
7. Legge ned fellesvaskeriet
8. Støtte til Bobos Pizzas 40-årsjubileum
9. Valg av tillitsvalgte

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

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

Styrets årsrapport er vedlagt som eget dokument for å beholde formatering.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2025-02-23 - Bølerskogen borettslag 2 - Årsrapport 2025.pdf
2. 1263 - Årsregnskap 2024.pdf
3. 1263 - revber.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 446.000.

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 446.000. Dette en indeksregulert sum på **3.24 %** ift 2024 hvor honoraret ble satt til kr 432.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 446.000.

Sak 6

Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret fremmer forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader

AL Bølerskogen Borettslag II må betale pt. kr 32 500,- inkl. mva. i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 10 000,- og maksimum kr 20 000,- inkl. mva. pr. lån. Tilknytning av lån nr. 2 til eksisterende avtale om IN-avtale,

Pris 26 500,- Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Styrets vurdering

Styret kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Andelseiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

Styrets innstilling

Styret kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Andelseiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden, forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling. De andelseiere som ikke ønsker å benytte seg av ordningen trenger ikke foreta seg noe, og felleskostnader og fellesgjeld vil forbli uforandret for disse.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i AL Bølerskogen Borettslag II vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen

Vedlegg

4. Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning).pdf

Sak 7

Legge ned fellesvaskeriet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å avvikle borettslagets fellesvaskeri.

Bakgrunnen for dette er følgende:

- Kostnadene for vaskeriet er høye, og dagens prisnivå dekker ikke utgiftene.
- Inntektene fra vaskeriet er fallende, og en prisøkning på 100% vil være nødvendig for å gå i null. Dette vil ikke være en bærekraftig løsning da det vil gjøre tilbudet for dyrt for de fleste beboere. En vask vil feks komme til å koste minimum 50kr. Dagens pris er 25kr. Vi antar at en dobling av priser vil medføre videre nedgang i inntekter da de færreste ønsker å bruke vaskeriet med dette prisnivået. Skal vi beholde dagens priser må vaskeriet dermed subsidieres ettersom det ikke bærer egne kostnader.

- Det er en stor vaskemaskin som allerede er defekt og som må byttes. Det koster 111.000kr. Vi estimerer at flere maskiner må byttes i nær fremtid mtp driftstid. Betalingsterminalen må også byttes om denne går i stykker, og det koster ca 100.000kr for et tilsvarende system.

Styret mener dette ikke er forsvarlig å bruke så mye penger på et tilbud som er så lite inntektsbringende og foreslår dermed å legge det ned. For å sikre en mest mulig økonomisk fornuftig avvikling foreslår styret en styrt nedleggelse, hvor maskiner som går i stykker ikke repareres eller erstattes. Vaskeriet vil avvikles helt når alle maskiner er ute av drift eller når inntektene faller under de ordinære driftskostnadene (strøm).

Salg av nyere maskiner

Tørkeskap og andre maskiner som er i god stand kan selges for å dekke inn noe av tapet etter at driften er avviklet.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen vedtar å starte en styrt avvikling av borettslagets fellesvaskeri, ved at det ikke investeres i nye maskiner eller reparasjoner. Vaskeriet vil avvikles helt når alle maskiner er ute av drift eller når inntektene faller under de ordinære driftskostnadene.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å starte en styrt avvikling av borettslagets fellesvaskeri, ved at det ikke investeres i nye maskiner eller reparasjoner. Vaskeriet vil avvikles helt når alle maskiner er ute av drift eller når inntektene faller under de ordinære driftskostnadene

Sak 8

Støtte til Bobos Pizzas 40-årsjubileum

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bobos Pizza på Bøler feirer 40 år i mai 2025, og det er planlagt et større arrangement for å markere jubileet. Feiringen vil finne sted mellom biblioteket og samfunnshuset og inkluderer underholdning fra lokale artister, som stiller opp gratis. Flere hundre personer, inkludert tidligere beboere, er forventet å delta.

Arrangementskomiteen har allerede sikret deler av finansieringen gjennom støtte fra næringslivet, men mangler fortsatt midler til scene, lyd, lys og teknisk utstyr. De søker derfor borettslag og sameier på Bøler om en støtte på kr. 2500 for å dekke resterende kostnader. Eventuelt overskudd fra arrangementet vil bli donert til «Gateteam Oslo» for å hjelpe trengende i byen.

Styrets vurdering:

Styret anser dette som et positivt tiltak som bidrar til nærmiljøet og fellesskapet på Bøler. Bobos Pizza har vært en del av lokalmiljøet i 40 år og har hatt stor betydning for beboerne. Arrangementet er godt planlagt, har bred støtte og vil skape en hyggelig markering for både gamle og nye beboere.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at borettslaget bevilger kr. 2500 til arrangementet.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å bevilge kr. 2500 til støtte for Bobos Pizzas 40-årsjubileum.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Alexander Weiseth Gran

  Jeg stiller til gjenvalg som styreleder etter to år i vervet. Jeg mener kontinuitet er viktig, og i denne perioden har jeg opparbeidet solid innsikt i borettslagets behov og ledet flere viktige prosjekter som sikrer både nødvendig vedlikehold, utvikling og økonomisk stabilitet.

  GJENNOMFØRTE TILTAK OG RESULTATER
  -Vedlikeholdsplanlegging: Kartlagt borettslagets vedlikeholdsbehov i samarbeid med OPAK, noe som har resultert i en 10-årig vedlikeholdsplan for mer strukturert og rettidig vedlikehold.
  -Effektivisering av vaktmestertjenesten: Byttet ut en vaktmester som ikke fungerte optimalt og oppdatert vaktmesterinstruksen i samarbeid med OVS for å sikre bedre drift.
  -Energikartlegging: Initiert en gjennomgang av energibruken via OBOS prosjekt, som har gitt oss verdifull innsikt i lønnsomme tiltak og hvilke investeringer som ville vært unødvendig kostbare.
  -Vedlikeholdsprosjekter: Påbegynt planlegging av nødvendige tiltak som utskifting av vinduer og balkongdører, oppgradering av parkeringsplassene med ny asfalt og oppmerking, samt sikring av trær i samarbeid med arborist. Dette førte til felling av tre trær som utgjorde en risiko for skade på bygninger og fellesområder.
  -Moderne infrastruktur: Ledet arbeidet med en ny TV- og internettavtale, som resulterte i installasjon av nytt fibernett og en mer moderne og stabil tilkobling.
  -Rensing av alle ventilasjonskanaler i borettslaget, som gir bedre inneklima og samtidig gir styret oversikt over alle feil på ventilasjonsanlegget.

  ØKONOMISK STYRING
  En viktig del av styreledervervet er ansvarlig økonomistyring. Med økte offentlige utgifter, finanskostnader og vedlikeholdsbehov har jeg hatt stort fokus på en sunn økonomi. Sammen med styret har jeg sørget for en fornuftig pengebruk og begrenset økningen av felleskostnadene til det absolutt nødvendige.

  HMS
  Jeg og styret har hatt høyt fokus på HMS og jeg har etablert rutine med månedlige vernerunder hvor vi har oppdaget stort og smått av HMS-relaterte problemer.

  MÅL FOR NESTE PERIODE (2025-2027)
  -Oppstart av prosjektet for utskifting av vinduer og balkongdører.
  -Bytte av utslitte inngangsdører til moderne, sikre dører med nytt låssystem, noe som vil øke sikkerheten og redusere fremtidige vedlikeholdskostnader.
  -Oppstart av dreneringsarbeider og videre forskjønning av uteområdene.
  -Oppfølging av elbil-ladeanleggsprosjektet, som har vært avventet i påvente av energikartlegging.

-Kartlegging og forbedring av sykkelparkering, som ble etterspurt på generalforsamlingen i 2024.

HVORFOR JEG STILLER TIL GJENVALG
Jeg ønsker å fortsette arbeidet med å sikre et trygt, velholdt og velfungerende borettslag. Med min erfaring som koordinator og tekniker for komplekse byggeprosjekter, samt min gode dialog med vaktmestersentralen, er jeg godt rustet til å videreføre utviklingen av borettslaget på en ansvarlig og effektiv måte. Jeg brenner for styrearbeid og et godt bomiljø og håper på fornyet tillit i to nye år.

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

- Anne Maria Røe

  Undertegnede melder seg herved som kandidat til to nye år som styremedlem.

  Jeg er 62 år og deltidspensjonist. I tillegg jobber jeg med oversettelser og korrekturlesning, samt som renholder og ansvarlig for uteområdene i et annet og mindre borettslag. Jeg har fra tidligere sju års fartstid som styremedlem og -leder, pluss vaktmesterassistent, i sistnevnte borettslag.

  I løpet av perioden 2023-2025 har mine hovedoppgaver vært diverse skriftlig informasjon via Vibbo og oppslag, håndtering av styrets rutiner for de private parkeringsplassene (blant annet vært aktiv i prosessen rundt overgang til ny digital løsning), ledet to julegrantenninger, engasjert meg i uteområdene og oppfordret til egeninnsats, deltatt på de fleste av styrets vernerunder, vært aktiv i planlegging og gjennomføring av de årlige dugnadene osv. Jeg har også engasjert meg i noen konfliktsaker.

  Noe jeg brenner spesielt for, er å følge opp nødvendig vedlikehold for at ikke bygningsmassen skal forringes, men samtidig sørge for at borettslaget ikke pådrar seg unødige kostnader som øker husleie og ny fellesgjeld i urimelig grad. Dette innebærer blant annet å følge nøye med på hva som blir vedtatt av fremtidige EU-direktiver og eventuelle påfølgende støtteordninger.

  På bakgrunn av dette håper jeg beboerne vil gi meg ny tillit for perioden 2025-2027.

- Janniche Hillestad Huuse

  Hei på dere!

  Jeg, Janniche Huuse, flyttet til Bøler med min mann i 2014. Et utrolig fint sted å bo.
  Før flyttingen til Bøler, mens jeg studerte økonomi og lønn, bodde jeg i sentrum og var styremedlem der i flere år. Dette var, og er, noe jeg liker utrolig godt. Veldig lærerikt.

  Nå stiller jeg til valg som styremedlem i borettslaget igjen, etter å ha vært styremedlem i tre perioder. Før dette var jeg varamedlem i tre år.

  Det er én spesiell grunn til at jeg stiller til valg igjen, og det er borettslaget og dere som bor her.

  Jeg synes det er viktig at vi alle har det bra i området. Lytte til hva andre liker og ikke liker, hva en mener om forskjellige ting – både positivt og negativt.
  At en blir hørt.
  Fellesskapet.

  Alt dette er noe jeg setter utrolig høyt.

  Det jeg har hatt ansvar for, er vaskeriet – at alt fungerer som det skal.

  Uteområdet. Følge med på at det er i orden, og at alt er bra rundt oss.
  Vernerunder, dugnad, opprydding.

  Ellers bidrar jeg gjerne med alt jeg kan og det som trengs. Håper på 2 gode år til.

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

- Eivind Roger Lund

  Lang erfaring i borettslaget.

- Sissel Sanders

  Har vært med i styret siden 2006
  Som styremedlem ,varamedlem.
  Kan en god del om borettslaget.

- Sunniva Naomi Ulstrup

  I snart tre år har jeg bod i boretslaget, og trives veldig godt.
  Er utdannet innen mote og produksjon, og jobber i dag med second hand klær og reparasjoner. Jeg er løsningsorientert og enkel å samarbeide med.
  På fritiden klatre jeg aktivt både inne og ute, og har stor glede av å ha marka rett utenfor døra.
  Har vært vara det siste året og fått innblikk og erfaring i styres arbeid.
  Jeg ønsker å stille som vara et år til.

  Mvh Sunniva Naomi Ulstrup

Vedlegg

1. Nominasjon til styreleder for perioden 2025-2027.pdf

Årsrapport for generalforsamling 2025

Formålet med denne rapporten er å gi andelseierne innsikt i styrets arbeid, økonomi og planer fremover.

Generelle opplysninger om AL Bølerskogen Borettslag II

Borettslaget består av 340 andelsleiligheter.
AL Bølerskogen Borettslag II er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund, organisasjonsnummer 850311552, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer: 164 - 21

Borettslaget er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. AL Bølerskogen Borettslag II har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Vi bruker OBOS Eiendomsforvaltning AS som forretningsfører, i henhold til kontrakt.
Borettslagets revisor er BDO AS.

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Alexander Weiseth Gran	Styreleder
Anne Maria Røe	Styremedlem
Daniel Bjørstad	Styremedlem
Janniche Hillestad Huuse	Styremedlem
Nikolai Udnes Leth	Styremedlem
Sissel Sanders	Varamedlem
Sunniva Naomi Ulstrup	Varamedlem

Styrets arbeid

Styret har i perioden 2024-2025 jobbet med flere tunge saker og har avholdt 15 styremøter med et gjennomsnitt på cirka 3 timer møtetid.

Vi har forberedt en rekke sammenhengende vedlikeholdsprosjekter for å skaffe oss nok kunnskap og beslutningsgrunnlag, spesielt med tanke på nye EU-direktiver, og hvordan dette vil påvirke oss og vårt vedlikehold i fremtiden. Styret jobber svært godt sammen, og vi ønsker alle å gjøre det beste for borettslaget. Vi takker for tilliten andelseierne har vist ved å stemme på oss.

Kommunikasjon

Vi har nedskalert produksjonen av fysiske nyhetsbrev til et minimum og bruker nå nesten bare Vibbo, med unntak av enkelte skriv vi har lagt i postkasser, eller hvor vi har hengt disse på oppslagstavlene. Vi gjør sistnevnte fordi ikke alle beboere har logget inn på Vibbo ennå. Viktig informasjon, som f.eks. ventilasjonsrens, nytt parkeringssystem og bytte av parkeringsplasser er blitt skrevet ut og lagt i postkassene. Alle fysiske oppslag blir i tillegg lagt ut på Vibbo.

Vi ønsker å fortsette med å bruke Vibbo aktivt, da vi mener dette er en løsning som demokratiserer og tilgjengeliggjør informasjon til beboerne på en moderne og god måte. Vibbo er selvbetjent, og man kan som regel finne det man lurer på under ulike temaer, uten å måtte kontakte styret og vente på svar. Vi får likevel en del meldinger i innboksen som vi besvarer så fort vi kan.

Vedlikeholdsarbeid

Trær på uteområdene

Vi engasjerte Villskog Trepleie til å tilstandsvurdere alle store trær som kan falle mot fellesområder eller bygninger i 2023. Vi fikk en rapport som viste at de fleste trær er i god stand, men at et par burde felles. Vi felte som følge av anbefalingen to trær i februar 2024, og lot trevirket ligge igjen i skogen som mat for insekter. Noen beboere var bekymret for et annet tre ved Bølerskogen 17, og vi fikk fellingstillatelse fra Oslo kommune. Vi bestilte felling, men arboristen anbefalte oss å la treet stå, da det ikke var noen tegn til at dette kunne falle. Store trær regulerer dessuten vannet i bakken, og man kan få dreneringsproblemer om man fjerner dem. Vi lot derfor treet stå.

Oppmerking parkeringsplasser

Vi har merket om parkeringsområde øvre oppe ved Bølerskogen 21, da det viste seg at vinkelen på disse plassene ikke var optimal når veien blir smalere på vinterstid. Dette medførte at bileiere hadde vanskelig for å komme seg inn og ut av parkeringsplassene. Ny oppmerking var heldigvis en enkel affære, og vi benyttet A-merking til oppdraget. Plassene var avsperret kun en kort periode.

Isolering av varmerør i fyrhus

Vi har isolert varmerør i fyrhus. Dette har medført vesentlig lavere temperatur i fyrhuset. Høy temperatur er en sterk indikasjon på varmetap, men dette er nå redusert.

Generelt vedlikehold

Det er svært mange punkter vi kunne listet opp her, men mindre og generelt vedlikehold tas fortløpende og nevnes ikke spesifikt.

Leverandører og tjenestetilbud

TV og internett

Styret inngikk i 2023 ny avtale med Telia på Flex-avtale, som inkluderte bygging av fiber inn til alle leiligheter i 2024. Med unntak av noen få saker hvor beboere har vært misfornøyd med føringsvei og fagmessig utførelse, oppfatter styret at flertallet er fornøyd med den nye løsningen. Noen beboere har i oppstarten hatt problemer med tilgang til internett, riktig hastighet og problemer med TV-boksen. Vi har fått noen få henvendelser på dette, men ikke mange. Prisen på TV og internett har også blitt justert i felleskostnadene. Dette ble gjort for å gjenspeile de faktiske kostnadene og muliggjøre at dem som får internett refundert av arbeidsgiver, kan få korrekt refusjon.

Vaktmester

Vi bruker fortsatt Oppsal Vaktmestersentral (OVS), men har byttet ut vår faste vaktmester med en annen. Ny vaktmester heter Espen Larsen.

Vi har hatt møter med daglig leder i OVS for å oppdatere vaktmesters instruks og rutiner for en mer effektiv drift. Dette er noe vi vil se forbedringer på i 2025 og fremover, spesielt med tanke på skjøtsel av uteområder og vinterdrift som brøyting og strøing.

P-service

Styret hadde store problemer med å kommunisere med Norkontroll, og vi valgte derfor å avslutte avtalen. Vi ønsket dessuten å finne en leverandør med en digital, selvbetjent løsning for beboerne, så vi kunne avskaffe bruk av plastkort, som medførte mye administrasjon og feil bøtelegging. Disse kostet også en god del per stykk. Styret vurderte flere leverandører og landet på P-service, som kunne levere digital løsning, og de var samtidig rimelige. Vi vurderte også mer profesjonelle og kjente løsninger fra Apcoa, men disse var svært dyre, og vi ville ikke påføre dem som leier parkeringsplass av borettslaget disse kostnadene. Vi hadde en overgangsperiode i desember, hvor alle leietakere fikk tid til å opprette profil og legge inn skiltnummer. Med svært få unntak virker nå alle å være inne på den nye løsningen.

Andre leverandører

Vi benytter leverandører som OVS har utarbeidet gode avtaler med. Disse avtalene forhandles årlig av OVS på vegne av alle eierne (borettslag). Borettslaget har også egne leverandører. Per dags dato har borettslaget avtale med eller benytter følgende leverandører gjennom OVS:

- Brannalarmanlegg: Elotec
- Elektriker: Elektrikergruppen ved Daniel Gulaker
- Låsesmed: Certego, Låsesenteret
- Parkering: P-Service
- Renhold: Havfruen
- Rørlegger: Oslo Akershus Rørleggerbedrift.
- Skadedyr: Anticimex
- Spyling av rør: Akershus Miljø
- Strøm til felles lys, varme og varmtvann: Ustekveikja Energi
- Tak, takvindu og beslagsarbeider: Albretsen & Groshenning
- TV og Internett: Telia
- Vaskeri: DSI Systemer
- Ventilasjonsarbeider: Byggmester Eriksson & Kanalrens AS

Spesielle uforutsette hendelser

Bytte av hovedvannledning for Bølerskogen 11-19

Vann- og avløpsetaten avdekket lekkasje på hovedvannledningen til Bølerskogen 11-19, og borettslaget fikk pålegg om å utbedre lekkasjen. Vi benyttet TT-teknikk til dette oppdraget, og de tok det som totalentreprise. Vi valgte å bytte hele hovedvannledningen for samtidig å få konstatert tilstanden til godset på kobberrøret. Tilstanden var overraskende bra, og ved neste lekkasje andre steder kan det være mest fornuftig å punktreparere istedenfor å bytte hele ledningen, da denne vil holde i mange år fremover, om tilstanden er tilsvarende Bølerskogen 11-19.

Strømutfall i Bølerskogen 11-19

Strømmen gikk i Bølerskogen 11-19 9. november 2024, da en stikkledning fikk plutselig kortslutning. Elvias leverandør Omexom var raskt på stedet og fikk midlertidig koblet om strømmen mellom blokkene Bølerskogen 11-19 og Bølerskogen 1-9. Beboerne fikk tilbake strømmen etter noen timer. Omexom konstaterte at årsaken til feilen var en gjerdestolpe mellom vaskeriet og Bølerskogen 2-6, som var blitt slått rett ned i kabelen. Denne skaden har vært der i mange år, og den gangen rekkverket ble montert, ble det antagelig ikke gjennomført kabelpåvisning. Ved kabelen var det felles føring for nærvarmenettet, og det var også skade på isolasjon på et nærvarmerør. Elvia betalte for utbedring av skaden på kabelen, graving og asfaltering. Borettslaget måtte dekke skade på isolasjon på nærvarmerøret.

Beboeraktiviteter

Beboermøte

Vi hadde beboermøte høsten 2024. Det kom innspill fra en beboer om å kombinere beboermøte med generalforsamling, og det synes vi i styret var en god idé. I 2025 inviterer vi derfor til beboermøte i dagene mellom innkalling til generalforsamling er utsendt og den digitale avstemningen på Vibbo åpner. Beboerne som ønsker å diskutere sakene i innkallingen, kan dermed gjøre dette i beboermøtet, mens selve avstemningen vil foregå digitalt på Vibbo.

Dugnad

Vi avholder årlig dugnad på våren, innen 17.mai. Mange deltok på dugnaden også i 2024, og barna fikk is som belønning for deltakelse.
I tillegg til viktig opprydding etter vinteren og få det fint til sommerhalvåret, er dugnaden en sosial arena hvor man kan bli bedre kjent med naboene. Vi oppfordrer alle til å benytte muligheten. Bedre forhold med naboer bidrar til økt trygghet og generell trivsel. Det gjør det også enklere å ta kontakt om man f.eks. trenger hjelp til noe.

Dialog og forslag til innspill om forbedringer

Vi oppfordrer beboerne til å komme med innspill og spørsmål, for eksempel via Vibbo. Styret kan også kontaktes på epost bolerskogen2@styrerommet.no.
Vi minner om at alle i styret har tilgang til meldinger på Vibbo og eposter som sendes til oss.

Økonomisk oversikt

Kommentarer til årsregnskapet

Vi har hatt et relativt forutsigbart år regnskapsmessig, men siden vi ikke har kommet i gang med oppgradering av tekniske rom, er det overskudd i regnskapet. Vi overfører dette til oppsparte midler. 2024 var siste år med lik festeavgift som de 10 foregående år, og vi har fått 37% økning fra 2025, men dette har vi tidligere fått varsel om og dermed tatt med i budsjettet for 2025.

Budsjett for 2025

Vi har budsjettert i samråd med forretningsfører. Vi mener budsjettet er nøkternt, men at vi har medtatt nødvendig vedlikehold med kostnader iht. senere års erfaringer, samt at vi har medtatt de store økningene i offentlige utgifter som er varslet. Vi har valgt å budsjettere med tilnærmet null i bunnlinjen, da vi har en god del oppsparte midler som kan dekke uforutsette hendelser. Kommentarer til poster vi har endret på siden forrige budsjett:

- Vi har justert posten for VVS til å tilsvare regnskapet for 2024. Det er økende behov for å punktutbedre diverse lekkasjer som oppstår pga. anleggets alder. Vi har satt prosjektet med tekniske rom litt på pause som beskrevet i denne rapporten under fremtidsplaner, og har derfor ikke satt opp budsjett for dette prosjektet da vi ikke enda vet de reelle kostnadene enda.
- Vi har økt posten på fyringsanlegget for å vedlikeholde elektroanlegget som fikk vannskader i 2024. Det er også noen skader på grunnmuren til fyrhuset som må utbedres samtidig med drenering.
- Vi har økt posten for ventilasjonsanlegg for å dekke kostnadene ved rens av alle avtrekkskanaler i borettslaget.
- Vi har økt posten elektro litt sammenlignet med regnskap 2024, for å sette av midler til diverse utelys som trenger oppgradering. Dette gjelder blant annet tilkobling av lys mellom Rema og Bølerskogen 14, lys ved vaskeri, og på diverse endevegger hvor gamle lysarmaturer er defekte.

Fremtidsplaner

Kartlegging og forbedring av sykkelparkering

Dette ble etterspurt på generalforsamlingen i 2024, og styret jobber med å vurdere behovet for å etablere bedre parkeringsmuligheter i form av nye sykkelhus. I mellomtiden har vi årlige sykkelopprydninger, hvor det blir fjernet store mengder sykler som ellers ville opptatt verdifull plass for andre med reelt behov for sykkelparkering.

Forprosjekt på elbil-ladeinfrastruktur

Generalforsamling 2024 stemte for å starte et forprosjekt med infrastruktur for elbil-ladere på alle borettslagets plasser. Vi har ikke glemt dette, og har tenkt å starte dette arbeidet så fort vi har fått endelig energirapport oversendt fra OBOS Prosjekt. Energibehovet til borettslaget i dag vil antagelig medføre behov for økt kapasitet på transformatoren som forsyner borettslaget. Hvor mye kapasitet det er behov for, vil forprosjektet identifisere, men hvor mye som kan frigis med energisparing, er også momenter energirapporten vil belyse. Vi har derfor avventet forprosjektet til vi har tallene fra energirapporten klare. Dette vil være viktig input til kapasitetsberegning, og vi ønsker å gjøre ting i riktig rekkefølge. Vi har forståelse for at ladeanlegg for elbil er ønskelig, men vi ønsker å gjøre et godt forarbeid før vi setter i gang med et slikt prosjekt, slik at vi får de beste løsningene og tenker helhetlig.

Drenering

Dårlig drenering er fortsatt et problem. Vi følger nøye med, siden vi vet at dette vil gjøre seg til kjenne igjen på våren og høsten, når bakken mettes med vann. Vi har svært gode erfaringer med TT-teknikk, og vi vil rådføre oss med dem om hvordan drenering rundt blokkene kan gjøres på en fremtidsrettet måte, hvor vi samtidig rehabiliterer evt. skader på betong og etterisolerer grunnmuren. I forbindelse med drenering vil busker og grøntområder måtte graves opp, og vi vil samtidig se på muligheter for etablering av bedre anlegg for barnevognparkering, parkering for elektrisk rullestol osv. i nærheten av inngangspartiene.

Skilting av parkeringsplasser

Vi har innhentet tilbud på dette, og det blir overraskende dyrt om vi skal etablere skilter som er holdbare og profesjonelt montert. Vi har derfor vurdert det slik at om vi skal etablere

ladeanlegg for elbiler, vil disse stolpene uansett ha nummerskilt, og da vil en midlertidig løsning være unødig bruk av fellesskapets midler. Vi mener også at så lenge det er nummer i asfalten, er dette uproblematisk på sommerstid. På vinterstid regner vi med at de aller fleste vet hvor de har sin parkeringsplass, ved å notere landemerker som trær og lignende. Pga. omgjøringen av parkeringsplasser i krysset var det noen forekomster av feilparkering, men fremover tror vi dette blir et mindre problem, når man har gjort seg kjent med plasseringen i sommerhalvåret.

Prosjekt med oppgradering av tekniske rom

Vi jobber fortsatt med prosjektet som omfatter rehabilitering av de tekniske rommene. Dette er nedslitte rom som det finnes ett av i hver blokk. I de tekniske rommene befinner det seg felles varmtvannsberedere, pumper og fordeling til radiatorkurser. Både rommene og dets tekniske anlegg er moden for total rehabilitering. Tidligere styrer hadde i utgangspunktet tenkt kun å bytte varmtvannsberedere, da disse var i mest kritisk tilstand med lekkasjer og oppnådd forventet levetid. Dette var i utgangspunktet riktig, men etter mer analyse og kartlegging viste det seg at det var fornuftig å gjennomføre totalrehabilitering av alle disse rommene, da flere bygningskomponenter må byttes om få år. Dette inkluderer blant annet å bytte dørene, som ikke er godkjente branndører, gulvbelegget, slukene, lys og annen elektro som sikringsskap og sikringer. Det er fornuftig å ta alt samtidig, så man unngår flere runder med større vedlikehold av disse rommene og anleggene.

Prosjektet har utviklet seg til å bli altfor omfattende for styret å håndtere alene, så vi engasjerte prosjekt og byggeledelse gjennom OBOS prosjekt, som startet kartlegging av dagens situasjon. En total rehabilitering av de tekniske rommene åpner også for å vurdere alternative energiløsninger som kan spare penger. Dette medførte behov for et bedre beslutningsgrunnlag, slik at vi kunne jobbe videre med beste løsning. Vi bestilte derfor en energikartlegging og fikk rapporten i januar 2025. Energikartleggingen var 50% dekket av Enova, mens resten nå ikke lenger er dekket av Oslo kommune. Borettslaget måtte derfor dekke 50% av kostnaden for energikartleggingen. Energirapporten viser at vi har store varmetap fra ventilasjon, men også fra andre bygningskomponenter som likevel skal byttes om få år, f.eks. vinduer og balkongdører. Etterisolering av tak vil også relativt enkelt bidra til å redusere energitapet ytterligere. Her kan vi oppnå mye energibesparelse via fremtidig vedlikehold.
Siden radiatoranlegget vårt må byttes om noen år, har OBOS prosjekt også sett på alternative energiløsninger som bergvarme, som p.t. dekkes delvis av Enova. Bergvarme kan redusere vårt energibehov i svært stor grad, men et slikt anlegg kommer også med store inngrep i uteområder i form av borehull, og skal man oppnå full uttelling, må man bytte ut hele radiatoranlegget i borettslaget med et lavtemperaturanlegg for å oppnå den høyeste effektiviteten. I fremtiden vil man uansett måtte bytte ut anlegget, så dette i seg selv er ikke noe som taler mot bergvarme. Innvendingene er svært høy investeringskostnad, hvor lønnsomheten, og derav nedbetalingstiden på lån, varierer i stor grad med strømprisen. Enova kan bidra med en stor del av investeringen, men strømprisen vil likevel gi store utslag i nedbetalingstid på resterende lån. Styret har sett på energitap via ventilasjon som viktig å utforske videre, da det er her vi har mest varmetap i dag ifølge energirapporten. Vi vet også at ingen varme i ventilasjonen blir gjenvunnet, da vi har gammeldags naturlig avtrekk. Vi har derfor bedt energirådgiverne i OBOS se videre på hvordan vi kan få redusert varmetap fra ventilasjon og samtidig bedre inneklimaet, som vi vet mange boliger har problemer med i dag. Dette gjelder dårlig avtrekk, fukt og muggproblemer. Når vi har fått en oppdatert rapport

hvor dette også er analysert og simulert, kan vi komme tilbake via generalforsamling for valg av en helhetlig løsning gjennom avstemming.
Vi er nødt til å foreta oss noe med både vinduer, balkongdører og varmeanlegg, da dette påvirker vår energikarakter. Som mange sikkert har fått med seg, vil det komme nye energikrav fra EU til eksisterende bygninger, men innføringen av disse i Norge, og hvordan det vil påvirke krav til eldre boliger, har regjeringen satt på pause til etter valget, og vi i styret mener derfor at borettslaget også bør vente med videre valg av løsning, da energikrav og strømpris vil få en direkte konsekvens på lønnsomhet og nedbetalingstid på lån for å finansiere vedlikeholdet. Når vi vet mer om dette, vil vi gjenoppta arbeidet med å velge løsningen som skal fremlegges i generalforsamling.

Vinduer og balkongdører, ventilasjon

Som nevnt i avsnittet over er det behov for å bytte vinduer og balkongdører, da disse nærmer seg forventet levetid. Kjellervinduene har passert sin levetid.

Vi har byttet flere enkeltvinduer i boligene i 2024 som følge av råte, og noen som følge av punktert glass. Vi bytter ikke vinduer av estetiske årsaker, da vi mener disse kan vente til felles utskiftning. I årene fremover vil behovet bli økende, og vi vil få en bedre pris og helhetlig løsning om alle vinduer byttes samtidig, og vi kombinerer dette med helhetlige løsninger. Dette handler også om garantitid på de vinduer som byttes, og å få samlet takten på vedlikehold av vinduer.

Alle vinduer som er byttet de siste årene, vil være gjenstand for ombrukskartlegging ved et slikt prosjekt.

Ved å bytte vinduer vil vi få mindre varmetap og redusere behovet for oppvarming. Det vil også kunne gi bedre komfort i form av bedre isolering mot støy og mindre trekk fra kaldras. Nye vinduer vil derimot ikke gi nevneverdig forbedring i inneklima uten at vi samtidig ser på løsninger for ventilasjon, som vil redusere eller eliminere behovet for lufting med store varmetap. Mange beboere har i dag vinduer i luftestilling pga. dårlig inneklima, eller man må sjokklufte ofte om flere oppholder seg i boligen. Vi ønsker derfor å se på en løsning med kombinasjon av nye vinduer og etablering av mekanisk ventilasjon med varmegjenvinning, som vil kunne løse problemet med dårlig inneklima og høyt varmetap. Hvilke løsninger vi lander på, og hvilke valg som skal fremlegges for generalforsamling, avhenger av oppdatert energirapport hvor denne kombinasjonen er simulert, og hvor tiltaket er kalkulert i sammenheng med strømpris og investeringskostnad. Dette kan være et alternativ til å investere i bergvarme og varmepumpe, som vil gi enorme inngrep i uteområder og boliger. Vi understreker at styret kun vil gjennomføre kunnskapsbaserte tiltak, og vi vil derfor vente på analysen fra energirapporten før vi jobber videre med saken.

Ytterdører og låsesystemer

Dørmiljøene våre er veldig slitt etter daglig bruk over mange år. Mange beboere kontakter oss fordi inngangsdøren ikke går i lås, kan dras opp eller står skjevt på rammen. Flere steder sliter vaktmester med å vedlikeholde, og låsesmeder får ikke reparert dørene på en holdbar måte.
Nøkkelsystemet vi bruker, er også gått ut på dato, og lisensen til nøkkelsystemet er utløpt. Dette er ikke akseptabelt, og vi er mer utsatt for innbrudd i boder og boliger med et så

gammelt og lite sikkert dørmiljø. Styret jobber med å finne leverandører av moderne og sikre dørmiljøer med dørautomatikk og sikker adgangskontroll, for utskifting i nær fremtid. I mellomtiden, før vi får byttet dørene, ber vi alle beboere om å etterse at inngangsdørene går i lås, og kontakte vaktmester om de står åpne eller ikke lar seg låse. Vaktmester er godt kjent med problemstillingen og vil forsøke å justere dørene så godt det er mulig.

Liste over utført vedlikehold senere år

- 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 balkonger
- 2015: Rør- og våtromsrehabilitering
- 2009: Oppgradering vaskeri - nye maskiner
- 2009: Rehabilitering tak
- 2009: Oppgradering lekeplass
- 2005: Rehabilitering av varmtvannsanlegg (utskiftning av rør mellom blokker og inn til kjellere, nye termostater i leiligheter).

AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II
ORG.NR. 850 311 552, KUNDENR. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**9 279 350**	**9 091 930**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 908 791	1 610 196
Økning annen langsiktig gjeld		0	61 547 883
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 507 082	-63 168 195
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		229 002	197 536
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**630 710**	**187 420**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**9 910 060**	**9 279 350**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	10 792 197	11 109 435
Kortsiktig gjeld	-882 137	-1 830 085
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**9 910 060**	**9 279 350**

AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II
ORG.NR. 850 311 552, KUNDENR. 1263

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	20 630 741	19 077 488	20 642 000	22 047 000
Andre inntekter	3	51 661	45 079	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**20 682 402**	**19 122 567**	**20 683 000**	**22 077 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-60 912	-56 400	-56 400	-63 000
Styrehonorar	5	-432 000	-400 000	-400 000	-446 000
Revisjonshonorar	6	-25 102	-26 906	-30 000	-31 000
Forretningsførerhonorar		-511 493	-486 425	-516 000	-542 000
Konsulenthonorar	7	-215 825	-66 895	-150 000	-150 000
Drift og vedlikehold	8	-2 386 865	-2 218 891	-5 065 000	-2 930 000
Forsikringer		-626 105	-554 993	-611 000	-733 000
Festeavgift		-552 852	-552 852	-730 000	-730 000
Kommunale avgifter	9	-3 133 372	-2 667 647	-3 116 350	-3 572 000
Kostnader sameie	21	-229 818	-512 958	-513 000	-513 000
Energi/fyring	10	-3 504 907	-4 243 699	-3 785 000	-3 785 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 474 868	-1 352 582	-1 465 000	-1 600 000
Andre driftskostnader	11	-2 626 993	-1 788 588	-1 841 300	-2 226 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-15 781 112**	**-14 928 835**	**-18 279 050**	**-17 321 000**
DRIFTSRESULTAT		**4 901 291**	**4 193 732**	**2 403 950**	**4 756 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	321 431	242 186	0	0
Finanskostnader	13	-3 313 931	-2 825 722	-3 237 000	-3 233 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 992 500**	**-2 583 536**	**-3 237 000**	**-3 233 000**
ÅRSRESULTAT		**1 908 791**	**1 610 196**	**-833 050**	**1 523 000**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 908 791	1 610 196		

AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II
ORG.NR. 850 311 552, KUNDENR. 1263

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	33 388 348	33 388 348
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	123 415	352 417
Andre varige driftsmidler	15	4 200	4 200
Aksjer og andeler	16	150	150
SUM ANLEGGSMIDLER		**33 516 112**	**33 745 114**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		51 607	41 057
Forskuddsbetalte kostnader		409 337	371 997
Driftskonto OBOS-banken		1 569 200	2 285 464
Sparekonto OBOS-banken		8 762 054	8 410 917
SUM OMLØPSMIDLER		**10 792 197**	**11 109 435**
SUM EIENDELER		**44 308 310**	**44 854 549**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 342 * 100		34 200	34 200
Udekket tap	17	-17 434 745	-19 343 536
SUM EGENKAPITAL		**-17 400 545**	**-19 309 336**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	58 563 118	60 070 200
Borettsinnskudd	19	2 263 600	2 263 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		**60 826 718**	**62 333 800**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		409 599	350 613
Leverandørgjeld		454 650	1 064 375
Påløpte renter		17 888	287 591
Påløpte avdrag		0	127 506
SUM KORTSIKTIG GJELD		**882 137**	**1 830 085**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**44 308 310**	**44 854 549**
Pantstillelse	20	97 881 800	97 881 800
Garantiansvar	21	1 941 957	2 787 221

Oslo, 21.03.2025
Styret i AL Bølerskogen Borettslag II

Alexander Gran/s/ Janniche Huuse/s/ Daniel Bjørstad/s/

Anne Maria Røe/s/ Nikolai Udnes Leth/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	17 843 069
Felleskostnader	1 619 856
Trappevask	481 267
Kollektiv bredbånd	362 989
Parkering leie	309 760
Parkering bruksrett	13 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**20 630 741**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Viderefakturert beboere for snømåking av balkong	4 000
Opprydding kundereskontro	9
Andre inntekter, korreksjoner	10
Kortterminal	47 642
SUM ANDRE INNTEKTER	**51 661**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-60 912
SUM PERSONALKOSTNADER	**-60 912**

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 2023/2024, og er på kr 432 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 20 084, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 25 102.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand, OBOS BBL Advokatene i OBOS	-44 688
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 778
OBOS Prosjekt, vedlikeholdsmodul	-517
Ødegård og Lund AS	-8 344
Opak AS	-147 500
SUM KONSULENTHONORAR	**-215 825**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Byggmmester Eriksson & Kanalrens AS	-134 384
Utskiftning av teknisk rom	-57 500
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-191 884**
Drift/vedlikehold bygninger	-411 610
Drift/vedlikehold VVS	-1 251 872
Drift/vedlikehold elektro	-70 189
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-128 798
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-39 900
Drift/vedlikehold brannsikring	-103 335
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-122 666
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-15 846
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-30 766
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 386 865**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-2 238 010
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-895 091
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 133 372**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-3 463 950
Olje	-40 957
SUM ENERGI / FYRING	**-3 504 907**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 500
Container	-60 001
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 461
Håndverktøy	-29 428
Annet driftsmateriale	-3 064
Lyspærer og sikringer	-5 350
Vaktmestertjenester	-1 972 185
Renhold ved firmaer	-462 117
Andre fremmede tjenester	-22 174
Kontor- og datarekvisita	-170
Trykksaker	-2 604
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-20 084
Andre kontorkostnader	-56
Porto	-2 400
Kontingenter	-900
Bank- og kortgebyr	-9 126
Velferdskostnader	-13 872
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 626 993**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	317 255
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 043
Andel renteinntekter, Oppsal vaktmestersentral	1 134
SUM FINANSINNTEKTER	**321 431**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-3 313 347
Renter på leverandørgjeld	-267
Andel rentekostnader, Oppsal vaktmestersentral	-317
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 313 931**

NOTE: 14
BYGNINGER

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

Gnr.164/bnr.21
Tomten er festet av Oslo kommune i 90 år fra 1958.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjeanlegg		
Kostpris	4 200	
		4 200
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**4 200**

NOTE: 16
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: 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
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-banken(lån 1)		
Lånet er et annuitetslån med flytendel rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 17 år.		
g 2023	-9931306	
Nedbetalt tidligere	346 902	
Nedbetalt i år	364 620	
		-9 219 784
Obos-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytendel rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 24 år.		
Opprinnelig 2023	-51 616 577	
Nedbetalt tidligere	1 130 781	
Nedbetalt i år	1 142 462	
		-49 343 334
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-58 563 118**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-2 247 800
Opprinnelig 2018	-15 800
TOTALT	**-2 263 600**

NOTE: 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 263 600
Pantelån	58 563 118
TOTALT	**60 826 718**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 21
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
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 1 941 957.

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.

BDO
Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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: DSYJY-CSDZ8-WEKGY-451KO-AP0AM-CYE2D

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.

Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Styret fremmer forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

Hva går ordningen ut på?
IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene
Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne
Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?
Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?
IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader
AL Bølerskogen Borettslag II må betale pt. kr 32 500,- inkl. mva. i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 10 000,- og maksimum kr 20 000,- inkl. mva.
pr. lån. Tilknytning av lån nr. 2 til eksisterende avtale om IN-avtale, Pris 26 500,- Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Styrets vurdering
Styret kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Andelseiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen i AL Bølerskogen Borettslag II vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Vedtak:

Generalforsamlingen i AL Bølerskogen Borettslag II vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Vedlegg F4 Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning).pdf 30 av 36

Nominasjon til styreleder for perioden 2025-2027

Alexander Weiseth Gran
Utmarkveien 10

Jeg stiller til gjenvalg som styreleder etter to år i vervet. Jeg mener kontinuitet er viktig, og i denne perioden har jeg opparbeidet solid innsikt i borettslagets behov og ledet flere viktige prosjekter som sikrer både nødvendig vedlikehold, utvikling og økonomisk stabilitet.

GJENNOMFØRTE TILTAK OG RESULTATER

-Vedlikeholdsplanlegging: Kartlagt borettslagets vedlikeholdsbehov i samarbeid med OPAK, noe som har resultert i en 10-årig vedlikeholdsplan for mer strukturert og rettidig vedlikehold.

-Effektivisering av vaktmestertjenesten: Byttet ut en vaktmester som ikke fungerte optimalt og oppdatert vaktmesterinstruksen i samarbeid med OVS for å sikre bedre drift.

-Energikartlegging: Initiert en gjennomgang av energibruken via OBOS prosjekt, som har gitt oss verdifull innsikt i lønnsomme tiltak og hvilke investeringer som ville vært unødvendig kostbare.

-Vedlikeholdsprosjekter: Påbegynt planlegging av nødvendige tiltak som utskifting av vinduer og balkongdører, oppgradering av parkeringsplassene med ny asfalt og oppmerking, samt sikring av trær i samarbeid med arborist. Dette førte til felling av tre trær som utgjorde en risiko for skade på bygninger og fellesområder.

-Moderne infrastruktur: Ledet arbeidet med en ny TV- og internettavtale, som resulterte i installasjon av nytt fibernett og en mer moderne og stabil tilkobling.

-Rensing av alle ventilasjonskanaler i borettslaget, som gir bedre inneklima og samtidig gir styret oversikt over alle feil på ventilasjonsanlegget.

ØKONOMISK STYRING

En viktig del av styrelederververvet er ansvarlig økonomistyring. Med økte offentlige utgifter, finanskostnader og vedlikeholdsbehov har jeg hatt stort fokus på en sunn økonomi. Sammen med styret har jeg sørget for en fornuftig pengebruk og begrenset økningen av felleskostnadene til det absolutt nødvendige.

HMS

Jeg og styret har hatt høyt fokus på HMS og jeg har etablert rutine med månedlige vernerunder hvor vi har oppdaget stort og smått av HMS-relaterte problemer.

MÅL FOR NESTE PERIODE (2025-2027)

-Oppstart av prosjektet for utskifting av vinduer og balkongdører.

-Bytte av utslitte inngangsdører til moderne, sikre dører med nytt låssystem, noe som vil øke sikkerheten og redusere fremtidige vedlikeholdskostnader.

-Oppstart av dreneringsarbeider og videre forskjønning av uteområdene.

-Oppfølging av elbil-ladeanleggsprosjektet, som har vært avventet i påvente av energikartlegging.

-Kartlegging og forbedring av sykkelparkering, som ble etterspurt på generalforsamlingen i 2024.

HVORFOR JEG STILLER TIL GJENVALG

Jeg ønsker å fortsette arbeidet med å sikre et trygt, velholdt og velfungerende borettslag. Med min erfaring som koordinator og tekniker for komplekse byggeprosjekter, samt min gode dialog med vaktmestersentralen, er jeg godt rustet til å videreføre utviklingen av borettslaget på en ansvarlig og effektiv måte. Jeg brenner for styrearbeid og et godt bomiljø og håper på fornyet tillit i to nye år.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 8.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 11.04.25
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 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For
☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 446.000.

☐ For
☐ Mot

Sak 6 Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Generalforsamlingen i AL Bølerskogen Borettslag II vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen

☐ For
☐ Mot

Sak 7 Legge ned fellesvaskeriet

Generalforsamlingen vedtar å starte en styrt avvikling av borettslagets fellesvaskeri, ved at det ikke investeres i nye maskiner eller reparasjoner. Vaskeriet vil avvikles helt når alle maskiner er ute av drift eller når inntektene faller under de ordinære driftskostnadene

☐ For
☐ Mot

Sak 8 Støtte til Bobos Pizzas 40-årsjubileum

Generalforsamlingen vedtar å bevilge kr. 2500 til støtte for Bobos Pizzas 40-årsjubileum.

☐ For
☐ Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- ☐ Alexander Weiseth Gran

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Anne Maria Røe
- ☐ Janniche Hillestad Huuse

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Eivind Roger Lund
- ☐ Sissel Sanders
- ☐ Sunniva Naomi Ulstrup

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/skadedy**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

Oslo

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

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
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Philip Magnussen
UTMARKVEIEN 14

Dato: 28.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86513088
8558654

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.164 BNR. 21

Vi viser til bestilling av 20250528 for UTMARKVEIEN 14.

GNR. 164 BNR. 21

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 24.04.1957.

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

48975 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 3 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

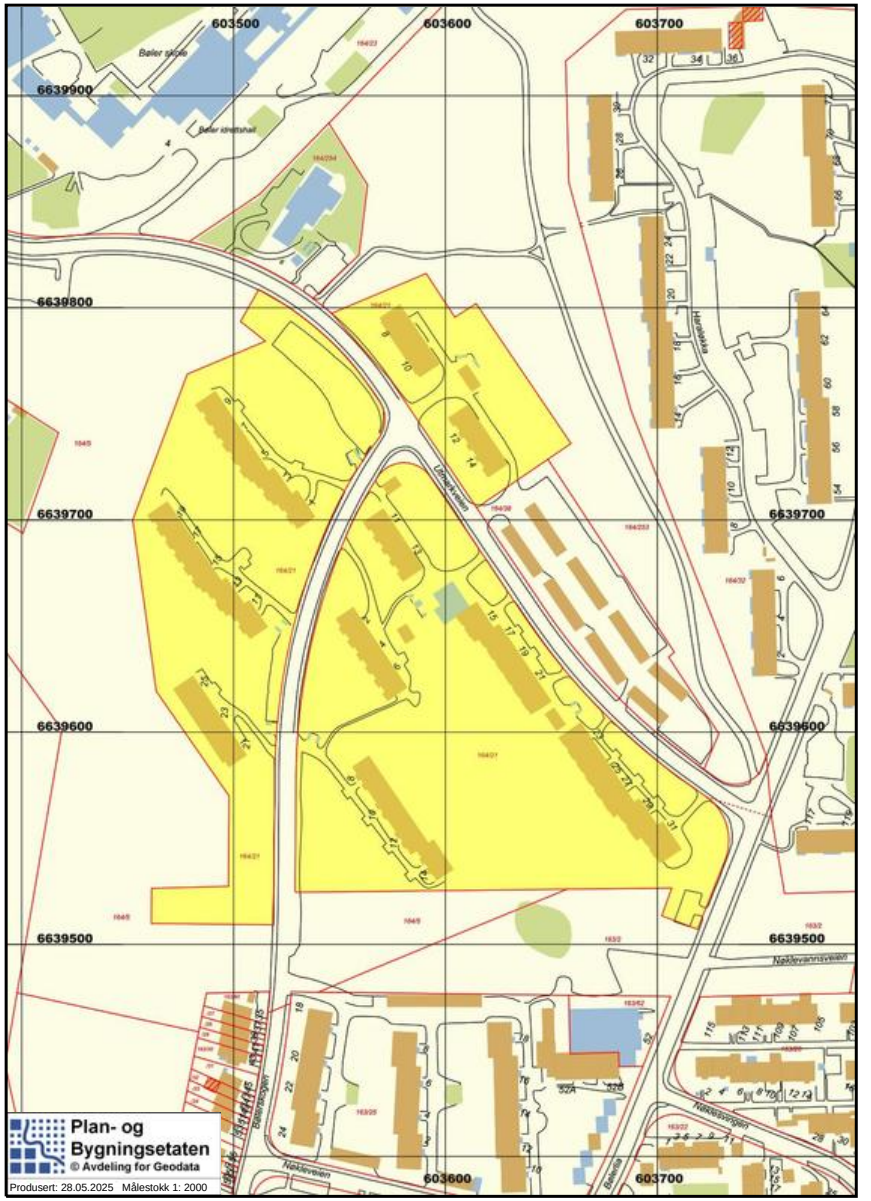
Kristin Tveit
Enhetsleder

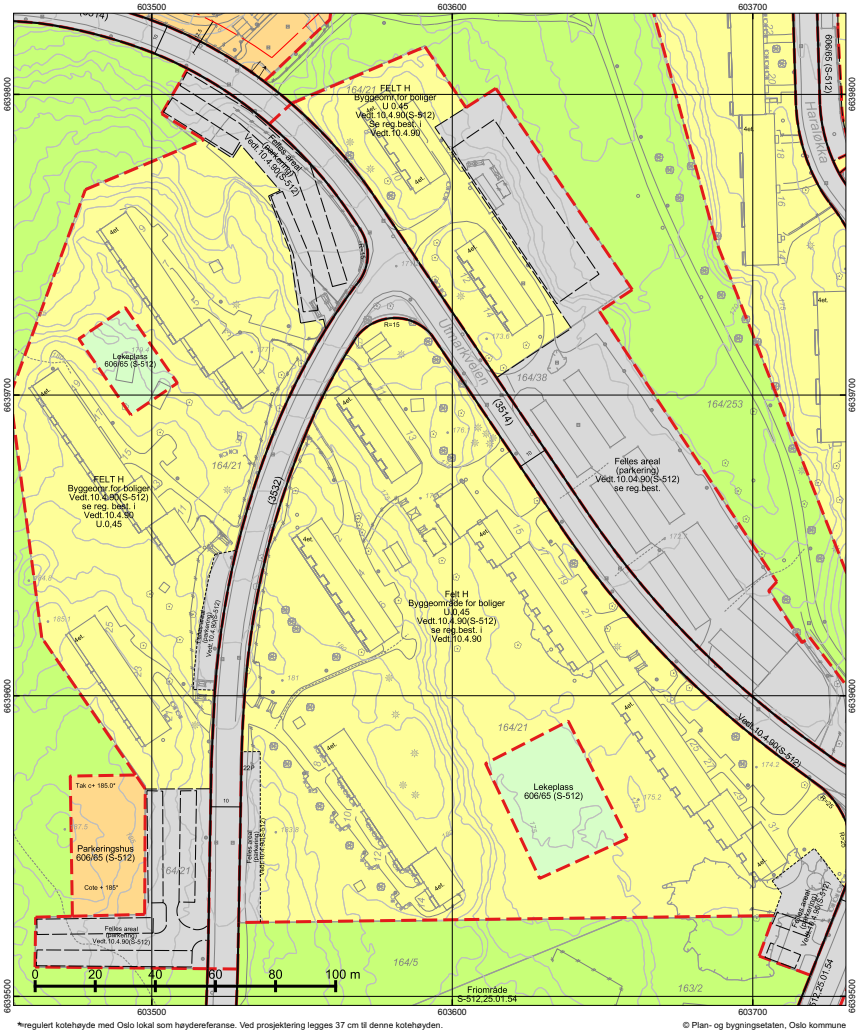
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn

- 71 - Felles parkering
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring

Oslo

Dato: 28.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

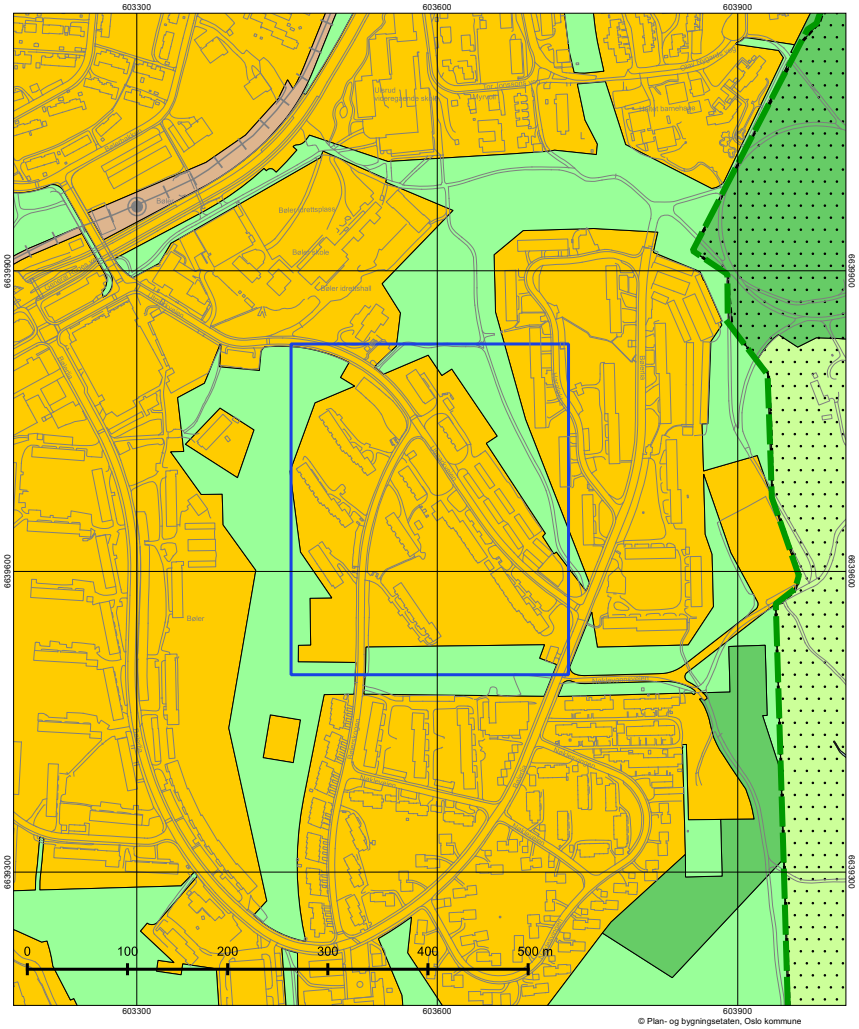
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 143735/ 86513088
Deres ref.: 62983/ PHMA@MSNOP
Adresse: UTMARKVEIEN 14
Kommentar:
Gnr/Bnr: 164/21

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

Se tegnforklaring på eget ark



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143735/86513088
Deres ref.: 62983/ PHMA@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Nordstrand

Ekebergveien 233, 1162 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nordstrand, Bekkelaget, Ekeberg, Lambertseter og Søndre Nordstrand godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten. Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/nordstrand

902 90 092

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 44-0066/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Utmarkveien 14 0689 OSLO

Betegnelse: 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: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no