

Bølerskrenten 47



Velkommen til

Bølerskrenten 47



Salgsoppgaven produsert 9. april 2026

Bøler

Attraktiv og delikat 3-roms leilighet | Solrik, innglasset balkong | V.v., fyring, tv, internett inkl. | Nært marka

Prisantydning	4 100 000,-
Fellesgjeld	50 000,-
Omkostninger	9 635,-
Totalpris	4 159 635,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 551,-
BRA-i	54 kvm
Totalt BRA	66 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1955

Ansvarlig megler	Dafina Hadergjonaj
Telefon	936 80 786
E-post	d.hadergjonaj@nordvikbolig.no

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




ZANZIBAR GEM



Kort fortalt

- Nordvik Østensjø har gleden av å presentere Bølerskrenten 47 | En lys og innbydende 3-roms med attraktiv og sentral beliggenhet på Bøler. Pen og gjennomgående leilighet med skjermet intern beliggenhet og lite innsyn. Her kan du flytte rett inn i et strøkent hjem med delikat bad fra 2016, et lekkert og tidløst kjøkken, to gode soverom og en romslig stue med fleksible møbleringsmuligheter. Fra stuen er det utgang til en solrik balkong med hyggelig utsyn mot grøntarealer.

- Verdt å merker seg:
- V.v, fyring, kabel-tv og internett inkl.
- Delikat baderom (2016)
- Lyst og tidløst kjøkken
- Solrik, innglasset balkong
- Flotte farge- og materialvalg
- Nymalte vegger (2021)
- Kjellerbod
- Lite innsyn
- Store grøntarealer
- Nærhet til marka og Bråten badeplass
- Kort vei til t-bane
- Barnevennlig

Arealer og innhold

BRA-i:	54 kvm
BRA-e:	4 kvm
BRA-b:	8 kvm
Totalt BRA:	66 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Bad, entré, kjøkken, stue og to soverom.
BRA-b: 8 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 62 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 4 kvm.



Planskissen er utarbeidet kun til illustrasjon og er ikke egnet for detaljmåling. Avvik kan forekomme.


















Jeg skulle ønske at
alle de fine tingene
jeg tenkte
også var de tingene
jeg så høyt
Hvordan ellers
skal du få vite
hvor bra du er?


PAPIR


Tro, håp og
Men størst
av alt er
HUSLÅNET


















SIEMENS


















PETZL

Informasjon

Bølerskrenten 47

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0033/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Bølerskrenten 47, 0691 OSLO
Gnr 163, bnr 16 i Oslo kommune
Andelsnr 150 i Skrenten Borettslag, org.nr. 948675625

Selger
Heidi Natalie Aanensen

Kjøpesum og omkostninger
4 100 000,- (Prisantydning)
50 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 150 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 255,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 635,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 135,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 159 635,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 169 135,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1955

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 54 kvm
BRA-e: 4 kvm
BRA-b: 8 kvm
Totalt BRA: 66 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Bad, entré, kjøkken, stue og to soverom.
BRA-b: 8 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 62 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 4 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder bad, entré, kjøkken, stue, to soverom.
Innglasset balkong på 8 m^2.
Ekstern bod i kjeller på 4 m^2.

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

Standard

Følgende punkter har fått tilstandsgrad 2 av takstmann:
Vinduer:
- Det er registrert avflassing av maling på karmene på vinduene enkelte steder.
- Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering, fuktinntrengning og skader er større i eldre vinduer.
- Vindu i bad er plassert innenfor rommets våtsone (<1 m fra dusj). Det skal ikke benyttes treverk (organisk materiale) i våtsoner, da dette kan medføre fukt- og råteskader i vinduet.
- TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Ytterdører:
- Balkongdør er av eldre dato. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for fuktinntrengning og skader er større i eldre ytterdører. Det bør på generelt grunnlag påregnes justering/vedlikehold av balkongdør.
- TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Etasjeskiller:
- Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 12 mm i stue.
- TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

Ventilasjon, varme og sanitær:
- I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Forholdet gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk.
- Det er ikke vanntett avslutning på varerør i kjøkken. Dette medfører at eventuelle lekkasjer i ledningsnettet vil kunne renne ut i kjøkkenet og forårsake vannskader.
- Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i kjøkken.

Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje.
- TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Varme generelt:
- Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget.

Ventilasjon:
- Avtrekksventil er funksjonstestet og vurdert ikke tilfredsstillende, dette kan medføre noe redusert luftsirkulasjon i boligen.
- Det mangler luftespalte under dør til bad, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon.
- Leiligheten ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. Ved å montere elektrisk avtrekksvifte i kanal for oppdriftsventilasjon, vil det kunne skapes et overtrykk i kanalen som resulterer i begrenset luftsirkulasjon i andre leiligheter. Det anbefales på generelt grunnlag å ikke montere elektriske avtrekksvifter i felles kanaler for oppdriftsventilasjon.
- TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene medfører begrenset luftsirkulasjon i boligen. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

Kjøkkeninnredning:
- Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.
- TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 3. etasje:
- Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm.

Det er registrert noe svakt fall mot sluk i dusjsonen, dette medfører risiko for vannansamling.
- Sluket skal ha mulighet for enkel adkomst for rengjøring og vedlikehold. I dette tilfellet sitter vannlåsen fast, da membran/tettesjikt hindrer frakobling. Dette medfører begrenset mulighet for rens av sluket.
- TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Elektrisk anlegg:
Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Det elektriske anlegget har sannsynlig overgått forventet levetid. Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfellet mangler samsvarserklæring på helhet av leiligheten. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser for utleie, plasser tildeles etter venteliste. Ventelisten for parkeringsplasser er kun for de nummererte parkeringsplassene i Skrenten Borettslag. Garasjeplasser formidles og håndteres av et eget garasjelag; Skrenten Garasjelag.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Arbeidet ble gjort i 2016, ca. 5 år før jeg overtok leiligheten. Ifølge salgsoppgave fra den gang (2021) ble det gjort av faglært.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært.
- Ifølge salgsoppgave fra den gang (2021) ble det gjort av faglært.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært.
- Har ikke dokumentasjon og viser til salgsoppgave fra salget i 2021.

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?
- Ja, faglært.
- innglassert balkong før min tid

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

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei.
- Tror rør har blitt oppgradert før min tid.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja.
- Defekt vindu (oppdaget etter takstmann var innom) på hovedsoverommet som gjør det noe vanskelig å åpne/lukke.

Bygningssakkyndig

Hasnat Faiz

Byggemåte

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

Grunnmur i betong. Yttervegger i betongkonstruksjon forblendet utvendig med teglstein. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Felles trapper i betong. Etasjeskiller i betongelementer. Felles varmeanlegg. Felles varmtvann. Dørcalling.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger, samt vaskmaskin.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Veggmonterte hyller

-Gardin og gardinstang

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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

Oppvarming

Boligen oppvarmes med elektrisk gulvvarme på bad og fjernvarme.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2400 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 551,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer fyring, varmtvann, kabel-tv og internett, trappevask, renter og avdrag på felleslån, reparasjon, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, utvendig vedlikehold, forretningsfører og andre kostnader m.m.

Felleskostnadene fordeles slik:
Avdrag felleslån: 208,-
Felleskostnader: 3 996,-
Renter felleslån: 209,-
Trappevask, 101/126 (116 - 126): 138,-

Styret opplyser i e-post datert 07.04.2026 at det per i dag ikke er planlagt økning i felleskostnadene, og heller ikke større vedlikeholdsarbeider.
Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 104 542,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 4 418 167,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har kollektiv avtale for bredbånd fra Telenor. Hastighet internett: 500/30.

Borettslaget

Om borettslaget

Det er 240 boliger i borettslaget. Oslo kommune eier 5 boliger i borettslaget.

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Revisor KPMG, Oslo.

Følgende arbeid er blitt utført i 2024:
1. Tetting av taksluk balkong i fjerde etasjer
2. Taktekket to tak - pågående
3. Flislegging trappeoppgang – gjenstår arbeid
4. Oppgradert noen callinganlegg
5. Oppgraderer gradvis belysning i kjellerganger utenfor vaskerier og noen trappeoppganger
6. Gjennomført flere befaringer hos beboere i forkant av oppussing
7. Styret bruker stadig mer tid på å behandle saker der beboere klager på hverandre, samt at mange beboere dessverre ikke overholder husordensregler og vedtekter.

Det er fellesvaskeri i borettslaget.

Styret gjør oppmerksom på at det er kun lov med avtrekksvifte med kullfilter.

Borettslaget benytter nå Trappevask Service AS for utførelse av trappevasken.

Når det gjelder avtrekksvifte er det kun tillatt med kullfilter i ventilasjonen.

Varmen i leiligheten kommer fra vannbåren varme i radiatorer. Når varmen skrus på om høsten, må man lufte radiatorene så lenge det er behov. Dette gjør man selv, eller man kan få hjelp av en vaktmester.

Det vil påløpe et innmeldingsgebyr til usbl på kr 300,- pr. andelseier

Styret i Skrenten Brl har besluttet å øke felleskostnadene til drift med 5% fra 01.01.26. Bakgrunnen for økningen skyldes generell prisvekst på varer og tjenester som Borettslaget benytter seg av, herunder forsikring, kommunale avgifter, driftsavtaler etc.

Styret opplyser i e-post datert 07.04.2026 at det per i dag ikke er planlagt økning i felleskostnadene, og heller ikke større vedlikeholdsarbeider.

Borettslagets hjemmeside: https://skrenten.borettslag.net/

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Borettslagets og USBL sine medlemmer har forkjøpsrett.

Forkjøpsretten utlyses parallelt med salget, og blir avklart etter budrunden. Kontakt megler for mer informasjon.

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 50 000,-pr. 16.03.2026

Lånenummer: 16369729733, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 16.03.2026: 5.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 56
Saldo per 16.03.2026: 13 631 803
Andel av saldo: 49 512
Første termin/første avdrag: 30.06.2025 (siste termin 31.12.2039)
Flytende rente
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Borettslaget er tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Fellesformue
Kr 5 756,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overkudd på kroner 757 090,-. I 2025 var det budsjettert med et overskudd på kroner 886 607,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påberegnes.

Dyrehold
Hold av hunder og katter er tillatt i borettslaget. En forutsetning for dyreholdet er at skriftlig søknad er godkjent av styret. Kun én innekatt eller én hund per leilighet.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP615791

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 35 672 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap.

Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Solrik og barnevennlig beliggenhet i naturskjønne omgivelser i et populært og veletablert boligområde på Bøler. Meget hyggelig intern beliggenhet i borettslaget med utsikt mot grøntareal og lite innsyn.

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. En av de trivelige sportsstuene Rustadsaga, Skullerudstua eller Mariholtet kan kanskje friste som mål for søndagsturen?

Ca. 3-5 minutters gange fra boligen ligger dagligvarebutikk Kiwi. Ca. 8 minutters gange til Bøler Senter med dagligvarebutikk COOP mega, vinmonopolet og et godt utvalg av forretninger og servicetilbud, inkludert bl.a. lege, tannlege, fysioterapi, bibliotek, Bøler bad (med varmt vann og babysvømming) og bydelskontorer. Det ble også nylig etablert nytt vinmonopol.

For større utvalg av butikker finnes det flere kjøpesentre i nærheten, som Bryn, Lambertseter, Tveita, Alna og Manglerud. Det er ca. 17 minutter med bil til Oslo sentrum med alt hva et rikt byliv kan tilby.

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, samt Bøler bad med ekstra oppvarmet vann. Nærmeste treningssenter er Sats på Hellerud, Oppsal Arena og sats på Ryen. Bøler har også egen filial av Deichmanske bibliotek. Bibliotekets særegne bygg er for øvrig tegnet av arkitekt Sverre Fehn. Les mer om kultur, fritid og nærmiljø på Bydel Østensjø. www.bydel-ostensjo.oslo.kommune.no

God tilgang til offentlig kommunikasjonen med T-bane. Det tar 10 minutter å gå til Bøler t-bane med linje 3 med retning Mortensrud og sentrum. Det er 18 minutters reisetid til sentrum. Videre er det bussholdeplasser rett ved Bøler Senter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 23.06.1961.

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.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen. Etter det vi kjenner til, er det satt opp en lettvegg i stuen for å etablere et ekstra soverom, slik at leiligheten fremstår som en 3-roms. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette, herunder eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter om bruksendring.

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

Pågående byggesak: Påbygg for energisentral på adressen Bølerskrenten 45.
For mer informasjon se planinnsyn.
Bølerskrenten 45 - påbygg for energisentral:

Saksnummer	2025/17043 - Byggesak
Mottatt sak	23.10.2025
Kobling	Denne saken er en fortsettelse av sak 202310289
Status	Kun konvertert

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg, offentlig kjørebane/veigrunn og friområde/park. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside. Reguleringsbestemmelser: 60665 - Generalplan for biloppstillingsplasser og lekeplasser på Bøler.

Fysisk risiko på eiendommen: Overvann.

Overvann skal håndteres i tråd med kommuneplanens bestemmelser pkt.24.1 og 24.2 og kommunens retningslinjer og veiledning for overvannshåndtering.

Boligen ligger i gul sone for støy fra vei.

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:

301/163/16:
28.04.1959 - Dokumentnr: 4830 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

28.04.1959 - Dokumentnr: 4831 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

28.04.1959 - Dokumentnr: 4832 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

02.11.1959 - Dokumentnr: 13580 - Erklæring/avtale
vedr. felles fyrhus.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

10.04.1961 - Dokumentnr: 3789 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser

15.12.1986 - Dokumentnr: 82254 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser

02.11.1955 - Dokumentnr: 13908 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:163 Bnr:2

19.04.1956 - Dokumentnr: 918185 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr.164 bnr.16.

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

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 budaksept.

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

- Enkel søknad - og etableringsprosess

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 38 250,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 990,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 126 002,- 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 10. april 2026

Ansvarlig megler

Dafina Hadergjonaj , Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93680786

Ansvarlig megler

Markus Hagen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 46878887

Meglerforetaket

Nordvik Østensjø
Olaf Helsets vei 2
0694 OSLO
Juridisk navn: Østensjø Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 307 803

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Bølerskrenten 47

Bølerskrenten 47

Nabolaget Bølerlia - vurdert av 130 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Nøklevann skole (1-7 kl.) 324 elever, 19 klasser	5 min 0.4 km
Bøler skole (1-10 kl.) 769 elever, 38 klasser	10 min 0.8 km
Rustad skole (1-7 kl.) 454 elever, 26 klasser	17 min 1.2 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 335 elever, 31 klasser	14 min 1.2 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser	6 min 2.6 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	13 min 1.1 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	8 min 3.7 km

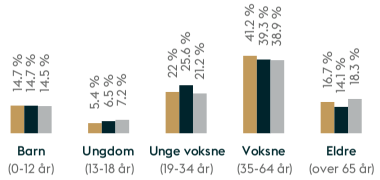
Offentlig transport

Bøler T Totalt 6 ulike linjer	8 min 0.6 km
Bøler Linje 3	10 min 0.8 km
Bryn stasjon Linje L1	9 min 4.5 km
Kastellet Linje 13, 19	11 min 4.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 9.2 km

Barnehager

Nøklevann barnehage (1-5 år) 64 barn	2 min 0.2 km
Bøler Sentrum barnehage (1-5 å... 48 barn	6 min 0.5 km
Mikaelgården Steinerbarnehage ... 56 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Nøklevann skole	5 min
Nøklevann brl. ballplass	6 min
EVO Bøler Senter	6 min
Skullerud Sport Senter	21 min

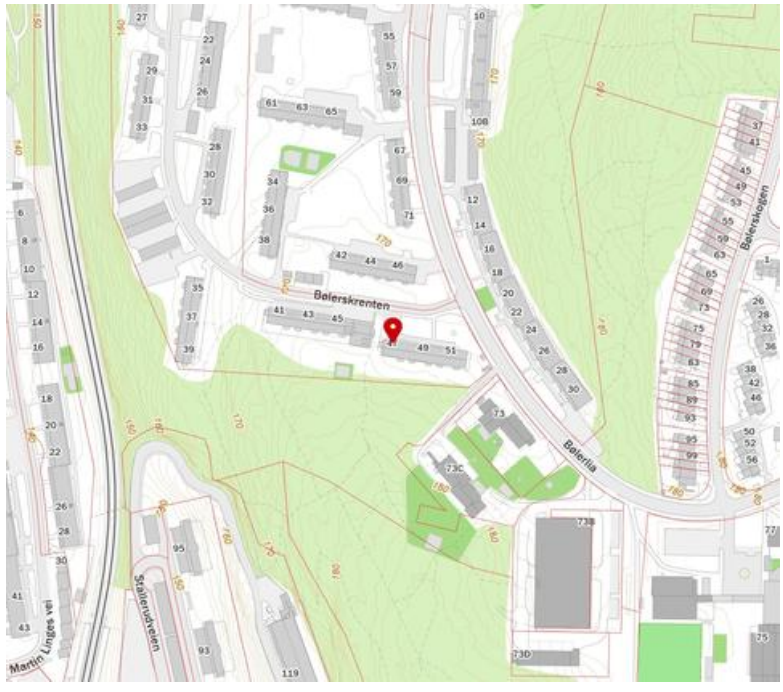
«Bra sted med fin nærhet til marka, og ikke langt fra byen»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

BØLERSKRENTEN 47, 0691 OSLO

Gnr: 163 Bnr: 16 301 Oslo kommune.

Andelsleilighet

Dato befaring: 13/03/2026
Utskriftsdato: 07/04/2026
Oppdragsnummer: 98141
Referansenr:

HASNAT FAIZ
estatekonsult@gmail.com
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Andelsleilighet i boligblokk med en eksterne bod i kjeller.
Leiligheten ligger i 3. etasje med innglasset balkong.

Standard
Leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i borettslaget

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå
Bygningen er oppført i 1961, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger
Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 3. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Etasjeskiller
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Varme generelt
- Ventilasjon
- Kjøkkeninnredning

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Heidi Natalie Aanensen
Takstmenn:	Hasnat Faiz
Befaring/tilstede:	Eier: Heidi Natalie Aanensen, Takstmann: Hasnat Faiz

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 163 Bnr: 16
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	35653.6 m²
Hjemmelshaver:	SKRENTEN BORETTSLAG
Adresse:	Bølerskrenten 47, 0691 OSLO

Andelsleilighet

Organisasjonsnr:	948 675 625
Forretningsfører:	BOLIGBYGGELAGET USBL
Eier:	Heidi Natalie Aanensen
Andelsnummer:	150

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	13/03/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	26/03/2026		Eiers egenerklæring er mottatt pr. e-post.		
Ambita infoland	13/03/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår 1961

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	4	0	0
3. etasje	54	0	8	0
Sum bolig:	54	4	8	0
Sum BRA:	66			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
3. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, To soverom		Innglasset balkong

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon forblendet utvendig med teglstein.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betongelementer.
- Felles varmeanlegg.
- Felles varmtvann.
- Dørcalling.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da det ifølge eier ikke er utført oppgraderingsarbeider i løpet av de siste fem år.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1985.

Tilstandsvurdering: Det er registrert avflassing av maling på karmene på vinduene enkelte steder.

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering, fuktinntrengning og skader er større i eldre vinduer.

Vindu i bad er plassert innenfor rommets våtsone (<1 m fra dusj). Det skal ikke benyttes treverk (organisk materiale) i våtsoner, da dette kan medføre fukt- og råteskader i vinduet.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse:	Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1985.	
Tilstandsvurdering:	Balkongdør er av eldre dato. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for fuktinntrengning og skader er større i eldre ytterdører. Det bør på generelt grunnlag påregnes justering/vedlikehold av balkongdør. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.	TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.	
Tilstandsvurdering:	Det er noe merker og bruksslitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.	TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Glatte innvendige dører.	
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.	TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue og kjøkken.	
Tilstandsvurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 12 mm i stue. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.	TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Innglasset balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 8 m². Rekkverkshøyden er målt til 104 cm. Heller på dekke og rekkverk i stålkonstruksjon med glassfelt.	
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde.	TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Åpent ledningsnett for vann i krombelagt kobber i bad. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i bad i en luke. Hovedstoppekran, vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.	
Tilstandsvurdering:	I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Forholdet gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk. Det er ikke vanntett avslutning på varerør i kjøkken. Dette medfører at eventuelle lekkasjer i ledningsnettet vil kunne renne ut i kjøkkenet og forårsake vannskader. Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i kjøkken. Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.	TG: 2

Varme generelt

Beskrivelse:	Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.	
Tilstandsvurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget.	TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vinduer. Oppdriftsventilasjon med ventil i kjøkken. Elektrisk avtrekksvifte på bad. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, med papir.	
Tilstandsvurdering:	Avtrekksventil er funksjonstestet og vurdert ikke tilfredsstillende, dette kan medføre noe redusert luftsirkulasjon i boligen. Det mangler luftespalte under dør til bad, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon. Leiligheten ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. Ved å montere elektrisk avtrekksvifte i kanal for oppdriftsventilasjon, vil det kunne skapes et overtrykk i kanalen som resulterer i begrenset luftsirkulasjon i andre leiligheter. Det anbefales på generelt grunnlag å ikke montere elektriske avtrekksvifter i felles kanaler for oppdriftsventilasjon. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene medfører begrenset luftsirkulasjon i boligen. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.	TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger skjult/åpent i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anleggets alder er ukjent.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: Det elektriske anlegget har sannsynlig overgått forventet levetid.

Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfellet mangler samsvarserklæring på helhet av leiligheten. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingslova.

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg. Opplegg for oppvaskmaskin.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med laminat i entré, belegg på soverom og parkett for øvrig.

Tilstandsvurdering: Det er noe merker og slitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss. Malt glassfiberstrie/tapet.

Tilstandsvurdering: Det er noe merker og slitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2.47 m målt i stue.

Tilstandsvurdering: Det er noe merker og slitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med speil- og glatte fronter i soverom og entrè. Plassbygget garderobeskap med glatt front i soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Ifølge eier er badet pusset opp i 2016.

Det er krav til at det skal utarbeides FDV dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) på bad som rehabiliteres eller bygges nye etter 2010. I dette tilfellet foreligger det ikke FDV dokumentasjon på badet. Det forutsettes at membran, tettesjikt og sluk er utført etter gjeldende forskrifter ved tidspunkt for rehabilitering.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast og avløpsrør i plast under dusjkabinett.

Tilstandsvurdering: Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm. Det er registrert noe svakt fall mot sluk i dusjsonen, dette medfører risiko for vannansamling.

Sluket skal ha mulighet for enkel adkomst for rengjøring og vedlikehold. I dette tilfellet sitter vannlåsen fast, da membran/tettesjikt hindrer frakobling. Dette medfører begrenset mulighet for rens av sluket.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med speil- og glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Dusjkabinett, servant og klosett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Estate Konsult As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Estate Konsult As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Estate Konsult As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under

befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Estate Konsult As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Estate Konsult As. Estate Konsult As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Estate Konsult As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

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
9. apr. 2026

Oppdragsnummer
18-0033/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bølerskrenten 47, 0691 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Heidi Natalie Aanensen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
23. april 2021

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: SP615791
Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

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: Arbeidet ble gjort i 2016, ca. 5 år før jeg overtok leiligheten. Ifølge salgsoppgave fra den gang (2021) ble det gjort av faglært.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifølge salgsoppgave fra den gang (2021) ble det gjort av faglært.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Har ikke dokumentasjon og viser til salgsoppgave fra salget i 2021.

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - innglassert balkong før min tid

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

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Eventuell kommentar: Tror rør har blitt oppgradert før min tid

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?
Ja

Beskriv: Defekt vindu (oppdaget etter takstmann var innom) på hovedsoverommet som gjør det noe vanskelig å åpne/lukke

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? Salgsoppgave fra 2021

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

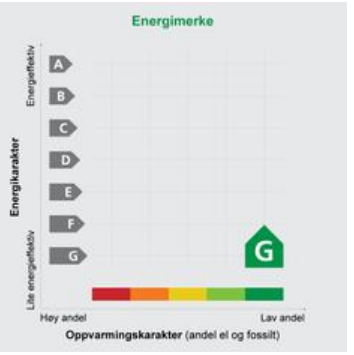
Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 18-0033/26

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Bølerskrenten 47
Postnr	0691
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	150 / 126
Gnr.	163
Bnr.	16
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0302
Merkenr.	A2020-1207913
Dato	08.12.2020



Innmeldt av	Espen Bastberget

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

SKRENTEN BORETTSLAG – HUSORDENSREGLER - MARS 2015

Hver enkelt borettshaver og leieboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husorden blir fulgt. Leilighetene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Husorden skal sikre oss ro, orden og hygge.

Alminnelige ordensregler

Ingen må sette fra seg ski, kjelker, sykler, sko/skohyller eller annet i oppgangen, kjelleroppganger eller kjellerganger. Mopeder eller andre motorkjøretøyer er ikke tillatt å hensette i kjellerganger, kjellerrom eller sykkelrom i følge Brannvesenets bestemmelser.

Parkering på stikkveier er ikke tillatt, da det hindrer nødvendig ferdsel (brann, politi og ambulanse/legevakt). Skrenten Borettslag har inngått avtale med P-service for tilsyn av parkering. Ved klage på bøteleggelse, kontakt P-service.

Det er ikke tillatt å bruke vanningsanlegget til rengjøring av sykler, biler etc.

Ballspill er forbudt på borettslagets område. Før øvrig er det tillatt å oppholde seg på plenene i borettslagets område. Vern om plener og beplantninger.

Det er ikke tillatt å kaste/legge ut mat til fugler og andre dyr, da dette trekker rotter og mus til eiendommen.

Høylydt bruk av radio og stereoanlegg på balkonger og plener er ikke tillatt.

Balkongene skal til enhver tid være rengjort for snø. Dette gjelder også verandakassene.

Det er forbudt å bruke leiligheten/kjellerboden til lagring av avfall som gir sjenerende lukt eller som i tilfelle brann kan innebære fare for naboen.

Utgangsdører og kjellerdører skal alltid være låst. Det er ikke tillatt for barn og ungdom å oppholde seg i oppganger og kjellerganger. Røyking og bruk av ild i kjeller er ikke tillatt.

Flagget som tilhører leiligheten skal oppbevares innendørs når det ikke er i bruk.

Regler om ro i leiligheten

Sang, høylydt tale og bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt før klokken 08.00. Det skal være alminnelig ro i leilighetene fra klokken 22.00 og til klokken 06.00 på hverdager og på lørdager samt alle søndager og helligdager.

Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og med samtykke av naboene over, under og ved siden av. Musikkøvelser er ikke tillatt etter klokken 21.00 hverdager og lørdager.

Snekkerarbeid og boring i murvegger etter klokken 21.00 på hverdager og etter klokken 17.00 på lørdager er forbudt. Slikt arbeid på søndager og helligdager er heller ikke tillatt.

Dyrehold

Hold av hunder og katter er tillatt i borettslaget. En forutsetning for dyreholdet er at skriftlig søknad er godkjent av styret. Kun et katt eller hund per leilighet.

Søppelavfall og renhold

Enhver må nøyaktig følge bruksanvisningen for kast av søppel. Søppel som ikke går i, eller som ikke skal i søppeldunkene, må kjøres bort privat.

Ved oppussing og lignende oppfordrer vi beboere til ikke å benytte verandaen som langvarig lagringsplass. Dette er ofte til sjenanse for andre beboere.

Vaskerier og tørkeplasser

Vaskeri og rulle brukes etter styrets bestemmelser som vil bli kunngjort ved oppslag i vaskeriet. For bruk av vaskeri vises til reglene som står oppslått i vaskeriet. Enhver beboer som bruker vaskeriet plikter å gjøre rent etter seg etter bruk av vaskeriet. Ved mislighold mister andelseier rett til å benytte vaskeriet.

Vaskeriene er åpne alle hverdager fra klokken 08.00 til 20.00. (1. økt: 08.00-14.00, 2. økt: 14.00-20.00) Og på lørdager fra klokken 08.00-16.00 (1. økt: 08.00-12.00, 2. økt: 12.00-16.00).

Vaskeriene er stengt søndager og helligdager (påske, Kristi himmelfartsdag, pinse og jul) samt 1. mai og 17. mai.

Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn borettslagets beboere. Tørkeplassen skal bare brukes til tørk av vasket tøy. Det er ikke tillatt å tørke tøy på andre steder enn på tørkeplassen. Småvask kan tørkes på balkongene så sant det ikke synes utenfra (som for eksempel ved bruk av småstativer, o.l). Tørke- og bankeplasser skal ikke brukes søndager og helligdager, 1. mai eller 17. mai.

Det er strengt forbudt å tørke, riste, eller lufte tøy ut gjennom vinduene og balkongene.

Lufting

La aldri vinduene stå åpne hele dagen eller lengre tid av gangen når det skal luftes i den kalde årstiden. Vegger, gulv og tak vil da bli sterkt avkjølt slik at det trengs uforholdsmessig mye varme til å få det lunt igjen i rommene. Leiligheten luftes best ved å sette opp vinduene helt, gjerne med gjennomtrekk, en kort tid av gangen. Alle rom må holdes såpass oppvarmet slik at vannet i radiatorene ikke fryser.

Entredøren må ikke brukes til utlufting.

Når det gjelder avtrekksvifte, gjør vi oppmerksom på at det er kun **kullfilter** i ventilasjonen som er lovlig.

Bad, WC, kraner og ledninger

La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vask eller sluk. Skyll en gang i blant med avløpsåpner for at ikke avløpene så lett skal stoppes til. Hvis en kran springer lekk og stoppekranen ikke kan bli stengt med det samme, surres et håndkle eller lignende rundt stedet. La en snipp av håndkledet henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet.

Vi minner om at de beboere som ved oppussing kler igjen inspeksjonsluken til rørføringen på bad, får ikke dekket kostnadene ved skade. De vil også bli fakturert for eventuelt merarbeider ved fjerning av fliser, skap etc. ved en lekkasje på fellesanleggets rørsystem.

Framleiere

Framleiere må godkjennes av Styret. Andelseiere har hele ansvaret overfor laget for alle skader og ulemper som laget eller naboen får i forbindelse med framleier.

Parkering

Beboere som har fått tildelt faste parkeringsplasser skal bruke disse. Ellers blir de fratatt og tildelt neste beboer på listen. Vi gjør oppmerksom på at det er kun andelseier som kan få tildelt parkeringsplass og at en forutsetning for tildeling og opprettholdelse av parkeringsplass er at beboer disponerer bil. Det er ikke tillatt å leie ut leiligheten med parkeringsplass. Parkeringsplassen følger ikke leiligheten ved salg.

Parabolantenne

Synlig montering av parabolantenne er ikke tillatt!

Overtredelse vil bli sendt til juridisk avdeling v/USBL og fjernet på beboers regning.

Grilling

Det er strengt forbudt å grille på veranda med gass- eller kullgrill. Beboerne henvises til Borettslagets friareal til grillkos med naboene.

Bestilling av tjenester

Beboere har **ikke** lov til å bestille tjenester til borettslaget uten skriftlig tillatelse fra styret. Ved vannlekkasjer skal rørlegger Trond Abrahamsen kontaktes på telefon 920 39 032.

Henvendelser

Meldinger fra styret eller USBL til borettshaveren ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordensbestemmelser. Alle har plikt til å påse at husordensreglene blir fulgt og melde forsømmelser og misbruk til styret.

Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig. De skal også være underskrevet med avsenders navn. Saker som ikke kommer skriftlig per brev/mail eller ved oppmøte på styrerommet i Bølerskrenten 21 vil ikke bli behandlet.

Mailadresse: skrent1@online.no

Alle henvendelser til vaktmester skal på telefon 90947870. Vennligst benytt beskjedboken til vaktmesteren som henger i vaskeriene ved feil og mangler som ikke er hastesak. I nødstilfeller som lekkasjer etc. skal vaktmester kontaktes snarest og eventuelt rørlegger Trond Abrahamsen på telefon 920 39 032.

Vedtekter

for

Skrenten Borettslag org nr 948 675 625

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 19. august 1959, sist endret den 4. april 2018

1 Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 Andeler og andelseiere

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

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

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

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

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

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

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

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de 2 siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av hele eller deler av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst 1 av de siste 2 årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til 3 år,

- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3, andre ledd.

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

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

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

Alt rørleggerarbeid på borettslagets fellesanlegg skal utføres av forhåndsgodkjent rørlegger av styret i borettslaget.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l. I de tilfeller der andelseier er erstatningsansvarlig som en følge av manglende etterlevelse av egen vedlikeholdsplikt, jf borettslagslovens regler, vil borettslaget kreve tilbakebetalt fra andelseier den egenandel, samt merkostnad som borettslaget har betalt til forsikringsselskapet

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 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.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 1 måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er 2 år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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.

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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 boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

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

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 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) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9-8 Retningslinjer for valgkomiteens arbeid
Valgkomiteen velges blant borettslagets medlemmer og består av 3 – tre personer. Valgkomiteens oppgave er å finne beboere som ønsker å stille til ledige verv i styret i borettslaget og representanter til generalforsamling USBL, samfunnshuset og Bøler Fyrhus. Valgkomiteen skal levere en innstilling til generalforsamling og sende til styret senest 4 uker før generalforsamlingen. Valgkomiteen sørger for alt det praktiske i forbindelse med å finne og velge ut kandidater. Styret kan være behjelpelig med å henge opp informasjon. Valgkomiteen plikter å opplyse om hvilke plasser som er på valg og hvem som er på valg, og om de stiller til gjenvalg.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

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 laget 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 andre andelseiere eller laget.

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

******

Boligopplysninger:

Skrenten Borettslag
Bølerskrenten 47
0691 OSLO

Vår ref.: 101/126
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Heidi Natalie Aanensen

Fødselsdato eier: 11.07.1994

Organisasjonsnr: 948 675 625
Andelsnr: 150

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 551**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	208
	Felleskostnader	3 996
	Renter felleslån	209
Objekt:	TRAPPEVASK, 101/126 (116 - 126)	138

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	49 512	Gjeld siste årsoppg.:	49 512
Klient ajourf. lån:	13 631 802,60	Klient gj. s. årsoppg.:	13 631 802

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16369729733, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 16.03.2026: 5.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 56
Saldo per 16.03.2026: 13 631 803
Andel av saldo: 49 512
Første termin/første avdrag: 30.06.2025 (siste termin 31.12.2039)
Flytende rente
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Tone Scott
Adresse:	Bølerskrenten 31
Postnr/-sted:	0691 OSLO
Telefon:	Mob.: 95249873
E-post:	skrent1@online.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	49 512	Andre inntekter:	346
Annen formue:	5 756	Utgifter:	2 812		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	4 520
Andelsnr:	150	Partialobligasjonsnr:	150

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1955
Gårds/bruksnr:	163/16
Bygningstype:	LB

Boligopplysninger:

Skrenten Borettslag
Bølerskrenten 47
0691 OSLO

Vår ref.: 101/126
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Heidi Natalie Aanensen

Fødselsdato eier: 11.07.1994

Organisasjonsnr: 948 675 625

8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	36672

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP615791

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0302

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Sentralvarme
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, ˚		
	2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Parkering: P-plass med venteliste.
Dyrehold: Må godkjennes av styret.
Borettslaget har Bevar / Vedlikeholdsplan gjennom Usbl
Selskapstype: Borettslag tilknyttet
Ved innflytting til borettslaget vil styret fakturere beboer med kr 600,- til navneskilt på postkasse og ringeklokke.
Oppvarming: Sentralfyring. Husleie er inkl. fyring og v.v.

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

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

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



INNKALLING 2025

Skrenten Borettslag

Tirsdag 22.04.2025 kl. 18:00
Bøler Kirke

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

usbl

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Skrenten Borettslag

Tid og sted: Tirsdag 22.04.2025 kl. 18:00 - Bøler Kirke

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Brøyting om vinteren

5.2 Vinduer og verandadører

5.3 Lyspærer trappeoppganger

5.4 Postkasseskilt

5.5 Ticket-system

5.6 Nettside/dokumenter

5.7 Endring av vedtektene punkt 5.2

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

6.4 Valg av valgkomite

6.5 Valg av representant til Bøler Fyrhus og Bøler Samfunnshus

7 Årsregnskap Bøler Fyrhus 2024

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 410.400,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Brøyting om vinteren

Forslag fra Roy Erling Furre

Jeg har registret at når det brøytes om vinteren, så stiller brøytebilene konsekvent plogen på skrå, slik at snøen kastes mot bilene, både fra fortau og veibane. Så må bileierne kaste snøen fra bilene tilbake i veibanen, eller bære den helt over veien til bakkene, der snøen burde blitt brøytet til i utgangspunktet. Dette ser ikke bra ut. Jeg inviterer derfor generalforsamlingen 2025 til å stemme over følgende forslag til vedtak:

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen 2025 pålegger styret å innlede forhandlinger med de ansvarlige for brøyting i våre gater med sikte på at snøen skal brøytes bort fra fortau/kjørebane i slik retning at bilene i gata ikke blir begravd i snø og strøsingel.

Styrets innstilling: Sak avvises.

Brøyting av gatene er Oslo Kommune som er ansvarlig for, og en eventuell klage om dette må rettes direkte til kommunen. Til orientering har styret vært i kontakt med dem ved tidligere anledninger og fått tilbakemelding om at det ikke er mulig å endre praksis. Videre er det vaktmester som brøyter på fortau og parkeringsplasser.

5.2 Vinduer og verandadører

Forslag fra Roy Erling Furre

Vinduer og verandadører i mange leiligheter er gamle og må skiftes ut med moderne tidsriktige vinduer som trekker mindre og holder bedre på varmen. Det er fortsatt rolige tider i byggebransjen, men dette kan snu fort, så det kan være lurt å sette i gang nå. Ber derfor generalforsamlingen 2025 om å stemme over følgende forslag til vedtak:

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen 2025 pålegger styret å innlede forhandlinger med ulike aktører innen byggebransjen for å innhente gode priser med god kvalitet på vinduer og verandadører i de leilighetene som trenger å skiftes.

Styrets innstilling: Saken avvises.

Styret har tidligere behandlet denne saken og kommet frem til at det er beboers ansvar for indre vedlikehold, og vinduer er en del av dette. Utvendig er i blikk og dermed vedlikeholdsfritt. Mange beboere har allerede byttet sine vinduer og tatt kostnadene selv. Dersom det er mange som ønsker å bytte vinduer kan styret organisere en fellesbestilling på eiers regning som tidligere.

5.3 Lyspærer trappeoppganger

Forslag fra Stefano Esposito

Forslag 1: Bytte ut alle lyspærer i trappeoppgang med bedre og besparende LED-lys, og installere automatiske på/av sensorer.

Forslag til vedtak: Bytte ut alle lyspærer i trappeoppgang med bedre og besparende LED-lys, og installere automatiske på/av sensorer.

Styrets innstilling: Saken avvises.

Styret bytter ut pærer med nye LED-lamper med bevegelsessensor når de gamle lampene går i stykker. Kostnadene for å bytte alle samtidig oppveier ikke besparelsene ved å beholde de gamle og bytte ved behov.

5.4 Postkasseskilt

Forslag fra Stefano Esposito

Styret tar ansvar for å lage postkasse skilter til alle beboere. Dette er det minste man burde forvente når man betale en betydelig sum i felleskostnader, og det handler om orden og estetikk i borettslaget.

Forslag til vedtak: Styret tar ansvar for å lage postkasse skilter til alle beboere. Dette er det minste man burde forvente når man betale en betydelig sum i felleskostnader, og det handler om orden og estetikk i borettslaget.

Styrets innstilling: Saken avvises.

Postkasseskilt bestilles på posten.no i målene 9,4x5,8cm. Dersom styret skulle tatt denne oppgaven ville det medført en vesentlig økning i kostnader for borettslaget.

5.5 Ticket-system

Forslag fra Stefano Esposito

Styrke vaktmesterens kapasitet og tilgjengelighet, med bl.a. etablere en ticket-system som gir beboerne mer sikkerhet om at ting blir fulgt opp.

Forslag til vedtak: Styrke vaktmesterens kapasitet og tilgjengelighet, med bl.a. etablere en ticket-system som gir beboerne mer sikkerhet om at ting blir fulgt opp.

Styrets innstilling: Saken avvises.

Et ticketsystem er dyrt og unødvendig etter styrets mening. Vaktmesteren er tilgjengelig på forespørsel via telefon 907 55 052. Styrerommet er også åpent for beboere som behøver hjelp hver tirsdag kl 1830-1900. I tillegg henger det en bok man kan skrive beskjeder til vaktmester i alle vaskerier.

5.6 Nettside/dokumenter

Forslag fra Stefano Esposito

Gjøre tilgjengelig på nettside alle tidligere dokumenter som protokoller og årsregnskap/budsjett.

Forslag til vedtak: Gjøre tilgjengelig på nettside alle tidligere dokumenter som protokoller og årsregnskap/budsjett.

Styrets innstilling: Delvis godkjennes.

Vi har siden i fjor publisert protokoll fra generalforsamling på borettslagets nettsider. Regnskap blir utdelt til alle husstander i forkant av hver generalforsamling.

5.7 Endring av vedtektene punkt 5.2

Forslag fra: Styret

Styret ønsker å legge til følgende setning under punkt 5.2 i vedtektene:

"Styret ønsker dokumentasjon på alt rør- og el-arbeid som blir gjort i leilighetene ved større oppgraderinger. Dette gjelder også gjennomføring av el-installasjoner fra fellesareal og inn til leiligheter for å opprettholde krav til branntetting. Oppgraderingene skal være gjort av autoriserte fagarbeidere."

Forslag til vedtak: Ønskes godkjent av generalforsamlingen.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Tone Scott
Nestleder, Muhammad Waqas Javed
Styremedlem, Jorun Tronsrud
Styremedlem, Øivind Magnussen
Styremedlem, Magnus Espeseth Kaslegard
Varamedlem 1. vara, Cathrin Degland
Varamedlem uten tilgang til Portal, Knut Dyran

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

6.4 Valg av valgkomite

6.5 Valg av representant til Bøler Fyrhus og Bøler Samfunnshus

Forslag til vedtak: Valgt ble:

7. Årsregnskap Bøler Fyrhus 2024

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 481 962**	**2 020 170**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	757 090	-187 713
Tilbakeføring av avskrivning	24 564	21 497
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-50 000
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-535 534	-568 981
Endringer i andre langsiktige poster	-568 377	246 989
B. Årets endring disponible midler	**-322 257**	**-538 208**
C. Disponible midler	**1 159 705**	**1 481 962**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 550 786	1 983 428
Kortsiktig gjeld	-391 081	-501 466
C. Disponible midler	**1 159 705**	**1 481 962**

Borettslaget har 2 stk. bankkonto til avsetning, en med saldo pr 31.12.2024 på kr 9 948,- og en med saldo pr. 31.12.2024 kr 30 419,-.

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

Resultatregnskap 2024 Skrenten Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	13 631 291	12 654 549	13 459 214	14 646 129
Sum leieinntekt		**13 631 291**	**12 654 549**	**13 459 214**	**14 646 129**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	3	47 661	150 267	35 000	45 000
Sum annen inntekt		**47 661**	**150 267**	**35 000**	**45 000**
Sum inntekt		**13 678 952**	**12 804 816**	**13 494 214**	**14 691 129**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	56 400	56 400	56 400	57 866
Styrehonorar	4	400 000	400 000	400 000	410 400
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	5	24 564	21 497	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		255 657	249 199	245 000	245 000
Kostnad eiendom/lokale	6	1 253 276	1 089 588	965 700	1 140 000
Kommunale avgifter/renovasjon		2 668 985	2 297 970	2 677 000	3 050 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	7	83 927	106 119	101 000	100 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	33 782	113 671	30 002	9 000
Reparasjon og vedlikehold	9	296 380	452 622	430 000	245 000
Revisjonshonorar		15 853	15 141	14 000	15 000
Forretningsførerhonorar		261 843	298 114	308 000	321 000
Andre honorar	10	30 875	131 432	55 000	55 000
Kontorkostnad		31 467	15 513	18 000	34 000
TV/bredbånd		991 784	837 694	960 000	1 025 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		52 756	70 955	80 000	40 000
Kontingent og gaver		74 460	73 820	75 000	72 000
Forsikring		600 164	555 960	557 000	672 000
Eiendomsskatt		0	975	0	0
Andre kostnader	11	39 382	20 533	42 010	31 000
Andel av driftskostnad i sameie	2	4 913 512	5 483 347	5 400 000	5 400 000
Sum kostnad		**12 085 064**	**12 290 550**	**12 414 112**	**12 922 266**
Driftsresultat		**1 593 887**	**514 266**	**1 080 102**	**1 768 863**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		36 389	46 525	0	0
Andel av renteinntekt i sameie	2	41 893	36 363	0	0
Rentekostnad		915 080	784 867	860 000	882 256
Netto finansposter		**836 797**	**701 979**	**860 000**	**882 256**
Årsresultat		**757 090**	**-187 713**	**220 102**	**886 607**
Overført til/fra annen egenkapital		757 090	-187 713	0	0
SUM OVERFØRINGER		**757 090**	**-187 713**	**0**	**0**

Årsmelding Skrenten Brl

Styrets sammensetning

Styreleder:	Tone Scott
Nestleder:	Waqas Javed
Styremedlemmer:	Magnus Kaslegard
Styremedlemmer:	Jorun Tronsrud
Styremedlemmer:	Øivind Magnussen
Varamedlem:	Cathrin Degland
Varamedlem:	Knut Dyran

Styret i Skrenten borettslag består av 2 kvinner og 3 menn.
Borettslaget har ingen ansatte. Borettslaget følger likestillingsloven
og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

Virksomhetens art

Skrenten Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for eierne. Borettslaget ligger i Oslo kommune. Borettslagets organisasjonsnummer er 948 675 625. Det er 240 boliger i borettslaget. Oslo kommune eier 5 boliger i borettslaget.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Revisor KPMG, Oslo.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtale nr.
SP615791. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres skriftlig til styret.
Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.
Styret har hatt en del forsikringssaker i 2024.

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at virksomheten påvirker det ytre miljø negativt.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften § 5. Borettslaget bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.
Løpende vedlikehold er gjennomført.

Økonomi

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at
forutsetningen om fortsatt drift er til stede og denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.
Årets årsregnskap viser et oversksudd med kr 757.090,-
Disponible midler utgjør ved utløpet av året kr 1.159.705,-
Felleskostnadene ble oppjustert med 6 % fra 1.1.2025.
For øvrig vises til noter samt kommentarer under regnskapsbehandling på generalforsamlingen.

Eiendomsoverdragelser

Det er registrert 34 eierskifter i 2024.

Styrets arbeid/årsmelding 2024

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2017 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding/årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en årsrapport.

Det sittende styret har siden forrige generalforsamling 25. april 2024 hatt 21 ordinære styremøter, 6 ekstraordinære styremøter, diverse møter med advokat og USBL ifbm. innkreving av utestående fordringer, samt forliksrådet i Vestby. Dette fordi USBL og Klare finans ikke har gjort tilfredsstillende arbeid.
Styret har behandlet 597 styresaker.

Følgende arbeid er blitt utført i 2024:

1. Tetting av taksluk balkong i fjerde etasjer
2. Taktekket to tak - pågående
3. Flislegging trappeoppgang – gjenstår arbeid
4. Oppgradert noen callinganlegg
5. Oppgraderer gradvis belysning i kjellerganger utenfor vaskerier og noen trappeoppganger
6. Gjennomført flere befaringer hos beboere i forkant av oppussing
7. Styret bruker stadig mer tid på å behandle saker der beboere klager på hverandre, samt at mange beboere dessverre ikke overholder husordensregler og vedtekter.

Alle har plikt til å etterleve husordensreglene og må forstå hva det innebærer å bo sammen med andre mennesker. Dette gjelder også for ryddighet og orden i kjellere og fellesområder. Det er kun rullatorer som kan plasseres i inngangspartiene/under trappene. Alt annet vil bli fjernet etter én varsel. Alle oppganger er pusset opp, og styret ber spesielt alle beboere om å vaske flekker på veggene når de oppstår.

Kontortid
Styret har kontortid hver tirsdag kl. 18:30 - 19:00 i Bølerskrenten 21.
Styret følger skolens ferier.
e-post adresse: skrent1@online.no

Vaktmestertjeneste
Innleid vaktmester fast på tirsdag og fredag fra kl. 08:00 til 15:00.
Telefonnummer til innleid vaktmester er 907 55 052, kan kontaktes ved prekært behov.

Parkering
Parkeringsforbudet ved innkjøring stikkveier, mellom garasjer og innkjøring til blokkene skal respekteres. Det er kun tillatt å parkere for på - og avlessing med parklys på (maks 20 minutter). Se skilt. P-service har alt ansvar vedrørende bøtelegging eller borttauing av feilparkerte biler. Det må ikke parkeres foran garasjene når det er meldt snø, da dette hindrer snørydding både foran egen og andres garasjeporter. Det er strengt forbudt å parkere på grøntareal. Beboere med faste parkeringsplasser skal bruke disse hele året. Dersom du ikke har behov for

parkeringsplassen så gi beskjed til styret. Det er ikke lov å råde over parkeringsplass hvis du ikke disponerer bil. Ventelisten er lang. De som har motorvarmeruttak skal ikke benytte disse til lading av el-biler.

Dyrehold
De beboere som ikke har signert «erklæring om dyrehold», må gjøre dette. Er hunden til sjenanse for andre beboere, skal dette rettes opp i straks. Det blir kun gitt 1 advarsel. Bruk søppelcontaineren til hundeskitten. La ikke hunden gjøre fra seg på blomster, busker og trær. Det er kun tillatt med 1 hund eller 1 innekatt pr. leilighet. Dyrene skal holdes i bånd innenfor borettslagets område hele året. Dette gjelder også terrenget mellom blokkene og T-banen. Selv om dette ikke er borettslagets område, henstiller vi om at beboere tar hensyn til dette fordi det er lekeplass for barna våre.

Trafikkmiljø
Mange kjører altfor fort gjennom Bølerskrenten til tross for fartsdempere. Vis hensyn og senk farten!

Mating av fugler og dyr
På grunn av mus- og rotteplager er det forbudt å mate fugler og andre dyr fra bakken, veranda og garasjetak. Skadedyr koster borettslaget mye penger.

Avtrekksvifte kjøkken
Det er noen beboere som har montert avtrekksvifte på kjøkken med utslipp ut av lufteventil i kjøkkenvegg. Styret gjør oppmerksom på at det er kun lov med avtrekksvifte med kullfilter.

Vaskeriene og vaskekort
Service på en maskin koster beboerne ca. kr. 12 500 pr. reparasjon, så vis hensyn og fjern løse gjenstander fra lommer og bruk vaskepose til BH'er med spiler. Vinduene i vaskeriet skal være lukket på vinterstid. Styret behandler stadig saker der beboere klager på hverandre pga. dårlig renhold og rot, og dette må det bli slutt på. Ved gjentakelse vil vaskeriet bli avstengt. Minner om mulighet for påfylling av vaskerikort på styrerom i Bølerskrenten 21, tirsdager fra kl.18:30 -19:00, og det er kun mulig å betale med kort. VASKERI, TØRKEROM OG STRYKEROM SKAL VÆRE TØMT OG RENT NÅR DIN VASKETID ER OVER!

Egenandel på borettslagets forsikring
Skader forårsaket av beboer ved grov uaktsomhet skal dekkes av beboer selv.
Dette gjelder også skader på bygningsmassen. Egenandelen på de skader som blir dekket av borettslagets forsikring er for tiden på kr 20 000.

Brannvern
Beboere skal selv bytte batteri årlig på sine røykvarslere. Det blir delt ut 2 nye batterier til hver leilighet i desember. Alle beboere må selv sørge for årlig å sjekke sine brannslukkingsapparater. Styret har vært i kontakt med Norsk Brannvernforening som var tydelige på at alt innvendig i leiligheten av brannvern er beboer sitt ansvar. Kontakt vaktmester hvis du trenger hjelp. Styret minner om at det er strengt forbudt å oppbevare større mengder av maling, bildekk, løsemidler, gass og kjemikalier i kjellerbodene. Det samme gjelder for mopeder, motorsykler og scootere. Det skal IKKE lagres privat søppel eller eiendeler av noe slag i fellesområdene. Det er alltid noen som vet hvem synderen er, og dette kan bli fryktelig dyrt dersom det oppstår brann eller helseskade som følge av uforstanden.

Trappevask
Borettslaget benytter nå Trappevask Service AS for utførelse av trappevasken.

Annet
Flagg, røykvarslere, brannslokkingsapparater, vaskerikort, internett-modem, router og TV-dekoder skal følge leiligheten ved salg og fremleie.
Vi ber dere oppbevare flagget med respekt. Flagget skal oppbevares innendørs når det ikke er i bruk.
Styret har fjernet håndtakene på vinduene i oppgangene. Dette er gjort fordi vinduene ble stående åpne når det var kuldegrader ute, og vi «fyrte for kråka». Dette er både dyrt og unødvendig. Alle oppganger har likevel fått luftemulighet via det øverste vinduet.

Skriftlige henvendelser
Kan sendes i e-post til skrent1@online.no Vi ber om at beboere som har ideer, klager, ros og ris, må huske på å få med følgende i brevet/mail til styret: Avsenders navn, adresse og telefonnummer samt evt. påklagedes riktige navn og adresse. Styret presiserer at det er ***kun skriftlige henvendelser som vil bli behandlet.*** Beboerne har tidligere blitt anmodet å respektere styrets fritid, og om ikke å ta kontakt med disse foruten om ved vakt på Tirsdager 18.30-19.00 eller skriftlig dersom det ikke er fare for liv, helse eller bygninger. Dette har blitt fullstendig neglisjert, og spesielt styreleder utsettes for henvendelser både kveld og natt.
Skrenten borettslag skal være et godt sted å bo for store og små, men det er beboerne selv som skaper et godt bomiljø. Det er derfor viktig at alle retter seg etter de lover og regler som gjelder for borettslaget vårt, og respekterer hverandre og de ulikhetene som skaper et godt bomiljø.
Informasjon fra borettslaget finner du på skrenten.borettslag.net og borettslagets Facebookside: Bølerskrenten (Skrenten borettslag).

Styret ønsker alle en riktig god fortsettelse på 2025 🙂

Bøler, 2. april 2025

_____
Tone Scott Styreleder

_____
Waqas Javed Nestleder

_____
Jorun Tronsrud Styremedlem

_____
Magnus Kaslegard Styremedlem

_____
Øivind Magnussen Styremedlem

_____

ÅRSMELDING 2024 FOR SAMEIET BØLER FYRHUS

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2019 er det ikke lenger lovpålagt å legge frem årsberetning.

Styret vil likevel gi en orientering om 2024.

Styret har etter konstituerende sameiermøte i 2024 bestått av følgende representanter:

Verv	Navn	Representerer
Leder/sekretær	Henrik Mathias Hvaal	Kollen borettslag
Styremedlem	Øivind Magnussen	Skrenten borettslag
Styremedlem	Frank Josef Gerling	Kvartetten borettslag

Styret er satt sammen av 1 representant fra hvert av borettslagene i sameiet. Representantene er valgt fra de respektive borettslagenes generalforsamlinger eller utpekt av styret etter vedtak om fullmakt i generalforsamlingen.

Tilknyttede boligselskap og fordelingsnøkkel:

Borettslagene Skrenten, Kollen og Kvartetten står som eier av fyrhuset etter følgende fordelingsnøkkel: Kollen 11/25, Skrenten 10/25 og Kvartetten 4/25. I tillegg leverer fyrhuset varme til Bøler barnehage (Oslo Kommune). Leveransen fakturerer med 0,7% av fyrhusets driftskostnader. Innbetalingen fra Oslo Kommune går til fradrag på kostnadspostene.

Virksomhetens art:

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for eierne. Sameiet ligger i Oslo kommune. Sameiets organisasjonsnummer er 993 810 118.

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsfører er Boligbyggelaget USBL. Revisor er KPMG AS, Oslo.

Forsikring:

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i IF skadeforsikring NUF, avtalenr SP586808. Bio Energy er ansvarlig for forsikring av alt inventar. Ved skade skal henvendelse gjøres til styret.

Økonomi:

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift.
Årets årsregnskap viser et overskudd på kr 1 420 949.
Arbeidskapital utgjør ved utløpet av året kr 3 683 321.

Likviditeten til sameiet har styrket seg gjennom 2024 og den relativt milde vinteren ser ut til å

føre til sterkere likviditet i 2025.

Høsten 2025 er det tre år siden forrige justering i forbruksprisen for fyring som ble gjort på bakgrunn av Bio Energys innkjøpspriser på pellets. I henhold til kontrakten vil selskapet da ha anledning til å justere denne for å reflektere endringer i innkjøpspriser. De siste årene har vi heldigvis vært skjermet fra en stor økning i priser i dette markedet, og prisen vi betaler for forbruk har kun blitt KPI-justert på lik linje med den faste leien.

Bio Energy har signalisert at det er sannsynlig at prisene vil komme ned igjen fra toppnivåene, men det er ikke sikkert det har skjedd allerede høsten 2025. Dersom prisjusteringen medfører en vesentlig økning i forbruksprisen må sameiet vurdere økt kapitalinnkalling fra eierne allerede høsten 2025.

Generelt:

Avvik i drift:
I løpet av det siste året har det vært to strømbrudd i fyrhuset som har ført til full stans i varmeproduksjonen. Begge gangene skyldtes det snøsmelting i forbindelse med uvanlig store snømengder. Etter hendelsen i starten av 2024 ble både årsak og tiltak for å fjerne denne risikoen avklart. Styret i Bøler Fyrhus fulgte deretter opp med Bio Energy, både muntlig og skriftlig, flere ganger gjennom året for å sikre at tiltak ble gjennomført. Siste påminnelse ble gitt skriftlig så sent som desember 2024. Da den samme hendelsen skjedde i starten av 2025 la selskapet seg helt flate, og tiltak for å fjerne denne risikoen ble gjennomført i løpet av noen dager.

Oppgradering av filter:

Som varslet tidligere er det en pågående prosess med å oppgradere filter for bedre rensing av utslipp fra fyrhuset. Per nå vurderes ulike alternativer, og det er ikke enighet om verken løsning eller fordeling av kostnadene for prosjektet mellom sameiet og Bio Energy.

Bemanning og drift:

Det er ingen ansatte i fyrhuset. Fyrhuset driftes nå 100% av Bio Energy, med AF-gruppen som ansvarlig for vakt og overvåking av varmeproduksjonen. Bio Energy har levert, installert og leiet ut pelletsfyrt energisentral for leveranse av varmeenergi til Sameiet Bøler fyrhus. Sameiet kan når som helst overta varmesentralen til restverdipris, og egnet personell må da læres opp på anlegget av Bio Energy og AF-gruppen. Fyrhuset vil likevel fortsatt overvåkes elektronisk, men da i egen regi. Kollen, Skrenten og Kvartettens innleide vaktmestere går fast sjekkrunder i berederrommene hver uke for å fange opp evt. avvik som rapporteres til Bio Energy. Sameiet har ingen oppgaver i fyrhuset og Bio Energy er ansvarlig for at anlegget holdes i forsvarlig og forskriftsmessig stand med hensyn til sikkerhet, drift og produksjon.

Feil på varmeanlegget:

Dersom det skulle oppdages feil på rørnettet skal dette meldes til styreleder eller noen i

Fyrhuskomiteen. Begynn uansett ikke å skru på ventiler eller andre deler i kjelleren da dette kan medføre uønskede og kostbare reparasjoner. Dersom fagfolk må tilkalles skal dette gjøres av vaktmester, styreleder eller noen i Fyrhuskomiteen.

Radiatorer:

Det er svært viktig at alle beboere lufter alle sine radiatorer når varmen slås på om høsten, og radiatoren skal da stå på 0 (være avslått) når lufting gjennomføres. En leilighet med u-luftede radiatorer kan skape «propp» i systemet slik at både egne og andres radiatorer ikke blir varme, og det kan skape ubehagelig surkling og susing i rørene. Dersom du er usikker på hvordan radiatorene luftes må du kontakte vaktmesteren din slik at han kan vise deg det. Dersom man vil bytte ut radiatorer av estetiske hensyn er dette hver enkelt beboers eget ansvar og kostnad. Feil og lekkasjer på radiatorer er borettslagets ansvar og skal derfor meldes til styret/vaktmester.

Bøler 13. februar 2025

Henrik Mathias Hvaal, leder/sekretær
Øivind Magnussen, styremedlem
Frank Josef Gerling, styremedlem

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Skrenten Borettslag tirsdag 22.04.2025 kl. 18:00 - Bøler Kirke.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Vidar Karlstad(USBL)

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Vidar Karlstad

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Joanna Leks

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 27

Antall fremlagte fullmakter: 13

Totalt: 40

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr 450.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Brøyting om vinteren

Forslag fra Roy Erling Furre

Jeg har registret at når det brøytes om vinteren, så stiller brøytebilene konsekvent plogen på skrå, slik at snøen kastes mot bilene, både fra fortau og veibane. Så må bileierne kaste snøen fra bilene tilbake i veibanen, eller bære den helt over veien til bakkene, der snøen burde blitt brøytet til i utgangspunktet. Dette ser ikke bra ut. Jeg inviterer derfor generalforsamlingen 2025 til å stemme over følgende forslag til vedtak:

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt, men styret vil allikevel rette en henvendelse til kommunen.

5.2 Vinduer og verandadører

Forslag fra Roy Erling Furre

Vinduer og verandadører i mange leiligheter er gamle og må skiftes ut med moderne tidsriktige vinduer som trekker mindre og holder bedre på varmen. Det er fortsatt rolige tider i byggebransjen, men dette kan snu fort, så det kan være lurt å sette i gang nå. Ber derfor generalforsamlingen 2025 om å stemme over følgende forslag til vedtak:

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt, men styret vil forsøke å fremforhandle priser for slik utskiftning.

5.3 Lyspærer trappeoppganger

Forslag fra Stefano Esposito

Forslag 1: Bytte ut alle lyspærer i trappeoppgang med bedre og besparende LED-lys, og installere automatiske på/av sensorer.

Vedtak:

Forslaget ikke vedtatt, men styret vil skifte ut belysning fortløpende.

5.4 Postkasseskilt

Forslag fra Stefano Esposito

Styret tar ansvar for å lage postkasse skilter til alle beboere. Dette er det minste man burde forvente når man betale en betydelig sum i felleskostnader, og det handler om orden og estetikk i borettslaget.

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt, men det anmodes om å følge styrets innstilling til saken.

5.5 Ticket-system

Forslag fra Stefano Esposito

Styrke vaktmesterens kapasitet og tilgjengelighet, med bl.a. etablere en ticket-system som gir beboerne mer sikkerhet om at ting blir fulgt opp.

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt.

5.6 Nettside/dokumenter

Forslag fra Stefano Esposito

Gjøre tilgjengelig på nettside alle tidligere dokumenter som protokoller og årsregnskap/ budsjett.

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt.

5.7 Endring av vedtektene punkt 5.2

Forslag fra: Styret

Styret ønsker å legge til følgende setning under punkt 5.2 i vedtektene:

"Styret ønsker dokumentasjon på alt rør- og el-arbeid som blir gjort i leilighetene ved større oppgraderinger. Dette gjelder også gjennomføring av el-installasjoner fra fellesareal og inn til leiligheter for å opprettholde krav til branntetting. Oppgraderingene skal være gjort av autoriserte fagarbeidere."

Vedtak:
Forslag om vedtektsendring ble enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Øivind Magnussen for 2 år.

Valgt ble: Waqas Javed for 2 år.

Valgt ble: Jorun Tronsrud for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Cathrin Degland (1. vara) for 1 år.

Valgt ble: Mathias M. Berglie(2. vara) for 1 år.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:
Valgt ble: Delegeres av styret.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Per Corneliussen. Styret gis mandat til å utpeke en kandidat til ved behov.

6.5 Valg av representant til Bøler Fyrhus og Bøler Samfunnshus

Vedtak:
Valgt ble: Øivind Magnussen(Bøler Fyrhus) og Tone Scott(Bøler samfunnshus)

7. Årsregnskap Bøler Fyrhus 2024

Vedtak:

Protokollen er godkjent.

Vidar Karlstad/s/

Møteleder

Joanna Leks/s/

Protokollvitne

---------- ----------
Møteleder Protokollvitne

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III • 41 72 00
TB/NU.

KOPI

Oslo, den 23-6-1961.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
163/2 - blokk 11, Bölerskrenten 47, 49, 51.
164/5

Journalnr.
54/4228.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
16-7-1959.

Bygningens art
Våningshus.

Byggherre
A/L. Ungdommens Selvbyggerlag, Riddervoldsgt. 2, Oslo.

Byggemelder
A/L Ungdommens Selvbyggerlag.

Ansvarshavende
Ingeniör Erling Brekke, c/o Ungdomsbygg, Riddervoldsgt. 2, Oslo.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Bygningsinspektør
Distriktsingeniör
T. Busch

Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 131 pass. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

3000. 10-60. R. A. —

Oslo

S-3119

Reguleringsplan m/ reguleringsbestemmelser for 163/1 m.fl. som omregulering til bygge-område for boliger og friområde

Vedtaksdato: 20.09.1989
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198850146
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV GNR. 163 BNR. 1.
M. FL. Alternativ II C.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområde for boliger.
- Friområde.

§ 3. Innenfor byggeområde for boliger kan oppføres blokkbebyggelse i inntil 6 etasjer pluss underetasje/garasjekjeller. Bebyggelsens plassering er i planen vist med grense for bebyggelse. Trapp-/heistårn kan oppføres delvis utenfor denne grensen. Fasadelengder eksklusiv trapp-/heistårn skal ikke overstige 60 m. Tillatt bebygd areal, BYA = 16%.

§ 4. Det skal opparbeides biloppstillingsplasser etter gjeldende norm.
Minimum 80% av plassene skal legges under bebyggelse/terreng.

§ 5. Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes for godkjenning plan for den ubebygde del av tomten (jfr. paragraf 69 i plan- og bygningslov med vedtekt for Oslo). Planen skal vise eksisterende og framtidig terreng og vegetasjon, opparbeiding av arealer for lek og rekreasjon m.v., veier, gangveier og parkeringsareal.

§ 6. Støynivået skal begrenses med utgangspunkt i miljøverndepartementets retningslinjer for vegtrafikkstøy (T-8/79). Plan for eventuelle støybeskyttelsestiltak skal innsendes for godkjenning sammen med søknad om byggetillatelse.

Oslo

60665

Generalplan for biloppstillingsplasser og lekeplasser på Bøler

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

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

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Martine Fagerli Husum
BØLERSKRENTEN 47

Dato: 16.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86528626
9061779

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.163 BNR. 16

Vi viser til bestilling av 20260316 for BØLERSKRENTEN 47.

GNR. 163 BNR. 16

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 02.11.1955.

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

35672 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

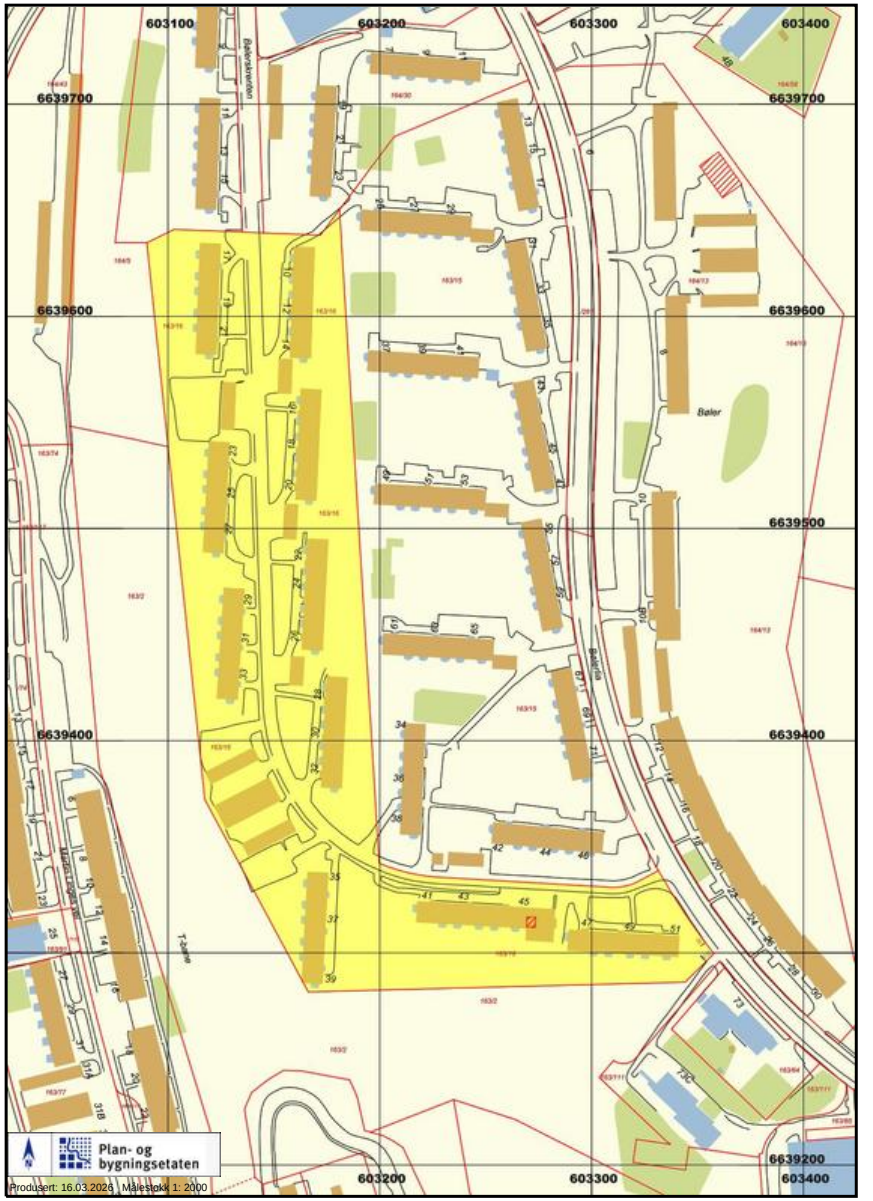
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 111 - Garasje i boligområde
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk

- 70 - Felles avkjørsel
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)

- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Oslo

Dato: 16.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

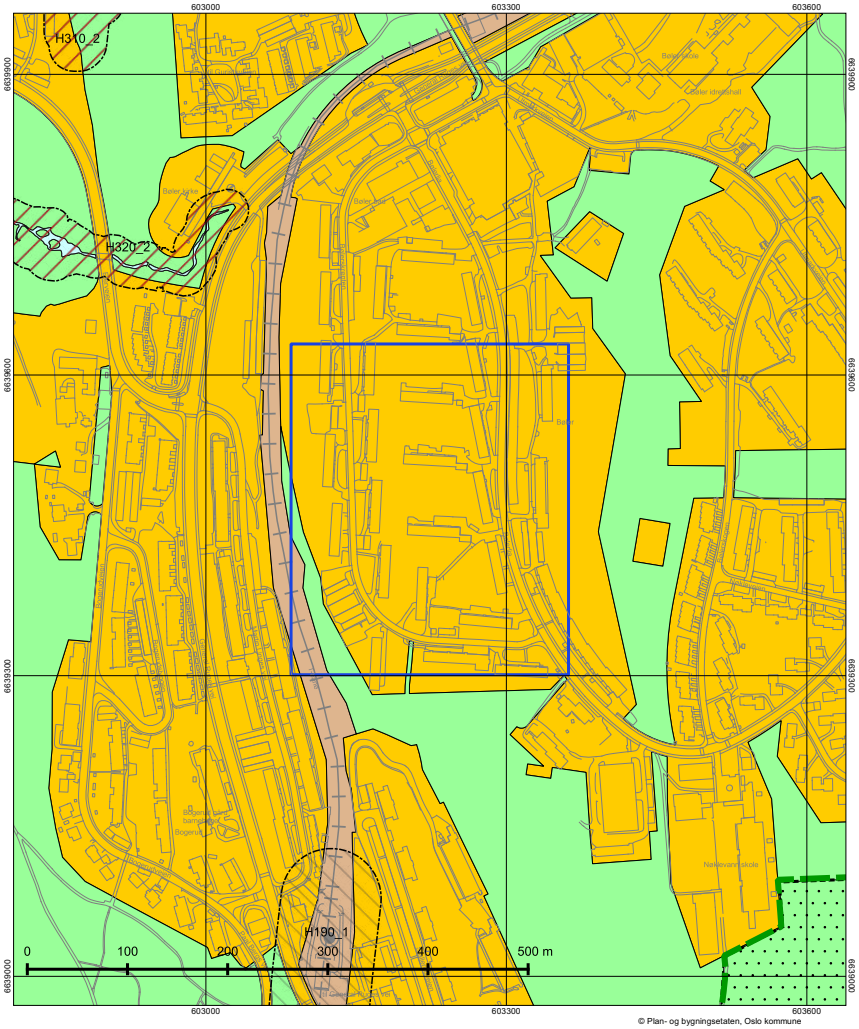
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 154541/ 86528626
Deres ref.:
Adresse: Bølerskrenten 47
Kommentar:
Gnr/Bnr: 163/16

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: 16.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154541/86528626
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- 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

31056

Regulerings- og bebyggelsesplan for Bøler sentrum, gnr.164 bnr.5

31056 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 195603066

Vedtaksdato: 24.04.1956
Vedtatt av: Byplanrådet
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-512

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-512

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

Vedtaksdato: 25.01.1954

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 195401693

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

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

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

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

Vedtektene lyder:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

For øvrig gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Oslo

69054

Bebyggelsesplan for del av Bogerud, gnr.163 bnr.2, og Bøler, gnr,164 bnr., 5 felt F - A/L Ungdommenes Selvbyggerlag.

69054 er en bebyggelsesplan.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 195403690

Vedtaksdato: 12.10.1954
Vedtatt av: Byplanrådet
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-512

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

§ 1. Arealene skal bebygges med blokker i ildfast materiale.

§ 2. Alle blokker skal innredes for vanlig boligbebyggelse. Dessuten kan anordnes vaskeri, garasjer, klesstativer og søppelkasser. Blokkenes plassering og størrelse er vist på planen.

§ 3. Den nøyaktige gesimshøyde og eventuelle avtrapping fastsettes av byplankontoret i forbindelse med utstedelse av situasjonskart i M. 1:500. Ens takform og takvinkel skal gjennomføres for hver enhet.

§ 4. Før byggeanmeldelse innsendes for enkelte hus, skal byplanrådet ha vedtatt en plan i målestokk 1:500 for vedkommende felt som viser plassering av garasjer, parkeringsplasser, anlegg for teppebank, tørkestativer, søppelkasse, lekeplasser, beplantninger, planeringer m.v. Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares mest mulig.

§ 5. Samtlige blokker innen hver enhet skal gis ensartet material- og fargebehandling som skal godkjennes av bygningskontrollen.

§ 6. Det må til bygningskontrollen innsendes særskilt takplan (med oppriss) med anvisning av piper, ventilasjonskanaler, antenner og forøvrig alle anlegg som vil skjære takflaten.

§ 7. Gjerder tillates bare oppsatt etter godkjennelse av byplanrådet.

§ 8. Selger av tomt er ikke berettiget til å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

§ 9. Byplanrådet kan, hvor særlige grunner taler for det, tillate unntak fra disse vedtektenes punkt 1, 2, 3, 4, 5 og 6 innenfor den i bygningsloven og de almindelige bygningsvedtekter for Oslo opptrukne ramme. Forøvrig gjelder bygningsloven og de almindelige bygningsvedtekter for Oslo.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Østensjø

Olaf Helsets vei 2, 0694 OSLO

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/ostensjo

993 81 521

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

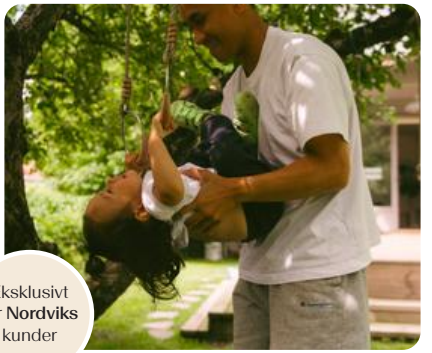
Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 18-0033/26

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bølerskrenten 47 0691 OSLO

Betegnelse: Gnr 163, bnr 16 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