





Velkommen til

Bølerskogen 25, 0691 Oslo

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Bølerskogen 25,
0691 Oslo

Lys og innbydende 3-roms toppleilighet | Sydvestvendt balkong | V.vann & fyring inkl. | Østmarka som nabo

Velkommen til Bølerskogen 25! Lys andelsleilighet i fjerde etasje med to soverom og sydvestvendt balkong.

Boligen har en fin beliggenhet på Bøler med kort vei til Bøler Senter og Bøler T-banestasjon. Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord, med utgang til balkongen. Det er to soverom, og det flislagte badet har gulvvarme og opplegg for vaskemaskin. Entréen har flislagt gulv, og leiligheten har for øvrig parkett på oppholdsrommene.

Høydepunkter:
- Kjøkken oppgradert i 2025 med nye fronter og benkeplate
- Sydvestvendt balkong på 3,67 m² med markise
- To kjellerboder for praktisk oppbevaring
- Ingen forkjøpsrett
- Gullrekka i borettslaget, med skogen som nærmeste nabo
- Mulighet for å leie parkering

Velkommen til visning!



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Emilie Bertine Naasen
eiendomsmeglerfullmektig
Tlf: 907 19 747
E-post: emilie.naasen@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 900 000
Andel fellesgjeld	kr	179 503
Pris ink fellesgjeld	kr	5 079 503
Omkostninger	kr	9 690
Tot. Pris ink omk og andel fellesgjeld	kr	5 089 193
Felleskostnader pr. mnd.	kr	5 806

BRA Total/BRA-i	75/68 m²
Antall soverom	2
Eiendomstype	Andelsleilighet
Eierform	Andel
Tomtetype	Festet
Byggeår	1959
Etasje	4
Energikarakter	E



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Bølerskogen 25, 0691 OSLO

Registerbetegnelse
Gnr. 164, bnr. 21, ideell andel 1/1
, andelsnr. 239 i Bølerskogen II borettslag med orgnr.: 850311552 i Oslo kommune.

Etasje
4

Adkomst
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet
Leiligheten i Bølerskogen ligger skjermet til, med Østmarka som nærmeste nabo. Her starter turstiene rett utenfor døren, og gir tilgang til et nettverk av stier, lysløyper og badevann. Om vinteren kjøres det opp skiløyper, og om sommeren er det korte veier til populære rekreasjonsområder som Nøklevann og Østensjøvannet. Beliggenheten kombinerer marka-nærhet med en tilbaketrukket og rolig atmosfære i borettslaget.

Hverdagens logistikk er enkel med flere skoler og barnehager innen gangavstand, blant annet Bøler og Nøklevann skole. Alle nødvendige servicetilbud og butikker finnes på Bøler Senter, som også er en kort spasertur unna. For et utvidet tilbud er det kort vei til Oppsal og Bryn senter.

Området er godt koblet til resten av byen. Fra Bøler T-banestasjon, omtrent åtte minutters gange fra leiligheten, tar det rundt 20 minutter inn til sentrum. Nærmeste bussholdeplass har også forbindelser i flere retninger.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Offentlig kommunikasjon
Få minutters gange til T-bane og buss. Det er hyppige bussforbindelser med linje NC2, 3N, FB10, 58, 76 og 79. T-bane nr 3 tar deg til sentrum på ca 20 minutter.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Andelsleilighet

Areal
BRA - i: 68 m²
BRA - e: 7 m²
BRA totalt: 75 m²
TBA: 4 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-e: 7 m² To boder
4. etasje
BRA-i: 68 m² Entré, kjøkken, stue, bad/wc, to soverom

TBA fordelt på etasje
4. etasje
4 m² Balkong

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS 3940:2023+AC:2024.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Det gjøres oppmerksom på at sjakter og kanaler inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940 og takstbransjens retningslinjer.

Boder som er merket med leilighetsnummer er generelt å betrakte som fellesareal og det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod. Omgjøring/salg av fellesareal i regi av borettslaget kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstingeniøren kan ikke ta hensyn til om slike omdisponeringer av fellesareal/boder utføres i ettertid av denne befaring.

Kjellerboder merket med nr. 1402 ble målt opp til ca. 2,09 m² og 4,59 m².

Høyeste målte takhøyde er på ca. 2,54 m.

Antall soverom
2

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på

markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad
1

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 08.10.2026.

Bygning:
Bygningen er en lavblokk over fire etasjer samt kjeller. Den bærende konstruksjonen er oppført i betong, og etasjeskillene består av armert betong. Fasaden er forblendet med teglstein, fasadeplater og malt/beiset trepanel på balkonger. Etasjeskillene er utført i armert betong og er punktvis kontrollert med laser for svanker og retningsavvik.

Tak:
Bygningen har flatt tak tekket med takpapp/membran. Takkonstruksjonen er kun inspisert visuelt fra bakkeplan.

Vinduer:
Leiligheten har malte trevinduer med to-lags glassfelt med produksjonsår 1989.

Dører:
Entrédør med kikkehull, sikkerhetslås som er brann og- lydklassifisert type b30/40db. Balkongdør med malte trerammer og to-lags glassfelt med produksjonsår 2014. Innvendig har boligen profilerte malte dører til alle rom. Dører med normal bruksfunksjon.

Balkong/terrasse:
Adkomst fra stue til en sydvestvendt balkong på ca. 3,67 m². Balkongen er forøvrig utstyrt med markise.

VVS-installasjoner:
Plast rør i rør system med fordelerskap plassert i vegg på baderom. Hovedstoppekraner er plassert i fordelerskap, funksjonstestet ok. Avløpsrør av plast synlig i rørstamme på baderom. Stakeluke og lufting var ikke tilgjengelig i leiligheten. Dette er derfor ikke inspisert av takstmannen. Kun visuelt synlige avløpsrør er inspisert skjulte rør er kontrollert utifra alder. Bygget har opplyst felles sentralanlegg for varmtvann. Utstyret er plassert i fellesareal og er derfor ikke kontrollert eller tilstandsvurdert av takstmannen. Tilstandsvurderingen gjelder kun synlige installasjoner inne i selve boenheten. Pvc-sluk med klemring i gulv. Synlig banemembran ført ned under klemring i sluk og brettet opp ved dørterskel.

Ventilasjon:
Det er naturlig ventilasjon i leiligheten med avtrekk fra bad og kjøkken. Tilluft via spalteventil over vinduer og klaffventil i yttervegg. Det er naturlig avtrekk fra baderommet og tilluft via spalte under dør på 18 mm. Kjøkkenet har avtrekk over kokesone via ventilator tilkoblet klaffventil i yttervegg.

Tekniske detaljer:
Leiligheten er oppvarmet med elektrisk gulvvarme på baderom ellers sentralfyr med radiatorovner. Leiligheten har sentralt brannvarslingsanlegg og brannslokningsapparat.

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

Spørsmål vedrørende elektroinnstalasjoner 1 - 7 er tilsendt og besvart av kunde pr. mail.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles oppgang.

Selger har fått utført arbeider på anlegget:
Ny kurs i forbindelse med installasjon av oppvaskmaskin desember 2022, ved Norelco AS. Da ble også komfyrvakt installert. Vi byttet komfyrvakt ved bytte av utrangert komfyr i 2025.

El-kontroll utført 28. april 2026 ved Omexom Elsikkerhet AS på vegne av Det lokale el-tilsyn (DLE) uten påviste feil eller mangler.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Vinduer | Vinduene er av eldre dato og har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Det må påregnes redusert isolasjonsevne og fremtidig behov for utskifting. Vinduene fungerer tilfredsstillende med dagens avvik, men har på grunn av alder redusert isolasjonsevne sammenlignet med moderne krav. Dette medfører et større varmetap enn ved nye konstruksjoner. Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i oppnådd alder. Vinduer er sporadisk funksjonstestet med normal bruksfunksjon, det ble ikke opplyst om feil eller mangler.

- Ytterdører | Det registreres at balkongdør tar i karm og bør justeres. At balkongdøren tar i karmen kan medføre noe redusert funksjon og slitasje på karm og dørblad over tid. Det anbefales å justere døren slik at den åpner og lukker uten å ta i karmen. Tilstandsgraden er satt grunnet balkongdør som tar i karm.

- Skadedyr og fuktkrevende insekter | Eier opplyser at det er/har vært observert brune pelsbiller. Forekomst av brune pelsbiller kan være et tegn på at det finnes forhold som gir billene tilgang på næring, eksempelvis støv, hår eller organisk materiale.

- Bad/WC - Overflater, vegger og himling | Det registreres enkelte krakelerte fliser i nederste flisrad, samt to sprukne fliser i henholdsvis andre og tredje flisrad i hjørnet av dusjsonen. Det registreres samtidig ingen synlige tegn til fuktrelaterte skader, som riss eller sprekkdannelser i flisfuger. Forholdet vurderes ikke som akutt. Det anbefales å følge utviklingen og kontrollere området over tid. Dersom sprekkene utvikler seg, eller det oppstår riss i fuger eller andre tegn til fuktpåvirkning, bør forholdet undersøkes nærmere. Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av stedvis krakelerte fliser samt to påviste sprukne fliser i dusjsonen.

- Bad/WC - Ventilasjon | Det er registrert manglende mekanisk avtrekk fra baderommet i henhold til dagens krav i standard NS 3600. Ventilasjonsløsningen er utført som naturlig oppdrift, noe som var i samsvar med gjeldende forskrifter på byggetidspunktet. Manglende mekanisk avtrekk gir utilstrekkelig luftutskifting i rommet. Dette fører til høy luftfuktighet over lengre tid etter dusjing og bading. Det er stor risiko for kondensering på overflater. Selger opplyser at det ikke er tillatt og montere mekanisk avtrekk iht. borettslagets vedtekter.

- Oppvarming generelt | Mer enn halvparten av forventet brukstid på anlegg for vannbåren varme er oppbrukt. Det er ikke observert tegn til funksjonssvikt ved befaring, men grunnet anleggets alder må det påregnes økt behov for vedlikehold og utskifting av komponenter på

sikt. Det er ikke påvist umiddelbare behov for tiltak da anlegget fungerer med tiltenkt funksjon i dag. Grunnet alder kan imidlertid svikt oppstå uforutsett. Tilstanden bør derfor overvåkes jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut i sin helhet. Det er ikke mulig å anslå nøyaktig restlevetid, men ved en eventuell fremtidig renovering bør utskifting av anlegget prioriteres som et forebyggende tiltak.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Bad/WC - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart. Tilstøtende vegger mot dusjsone er i murkonstruksjoner. Det er derfor ikke foretatt hulltagning.

- Varmtvannsbereder/tank | Bygget har opplyst felles sentralanlegg for varmtvann. Utstyret er plassert i fellesareal og er derfor ikke kontrollert eller tilstandsvurdert av takstmannen. Tilstandsvurderingen gjelder kun synlige installasjoner inne i selve boenheten.

Helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker. Tilstandsgraden er satt grunnet dagens krav til rekkverkshøyde ikke oppfylt.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. Det er utført en el-kontroll av Elvia med dokumentasjon på sak avsluttet datert 28.04.2026.

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

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

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

Parkering

Det er mulighet for leie av biloppstillingsplasser i borettslaget, etter venteliste.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Standard

Leiligheten ligger i fjerde etasje og har en gjennomtenkt treroms planløsning med utgang til en sydvestvendt balkong. Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger de senere årene, inkludert fornyelse av overflater, oppgradering av kjøkkenet i 2022 og 2025, samt baderom rehabilitert i regi av borettslaget i 2015.

Entré:
Entréen har flislagt gulv og vegger med malt panel. Rommet gir adkomst til stuen, kjøkkenet, badet og begge soverommene.

Stue:
Stuen har panel på veggene og parkett på gulvet, med plass til både sofagruppe og spisebord. Rommet varmes opp med radiator tilknyttet sentralfyr, og vinduene har utvendig Zip Screen for solskjerming. Fra stuen er det direkte utgang til balkongen.

Balkong:
Sydvestvendt balkong med utgang fra stuen. Balkongen er utstyrt med markise og har plass til en sittegruppe.

Kjøkken:
Kjøkkenet har spiseplass ved vinduet og innredning med glatte, malte skapfronter og benkeplate med fliser på bakveggen. Innredningen er utstyrt med enkel oppvaskkum med benkebeslag, blandebatteri og ventilator tilkoblet klaffventil i yttervegg. Hvitevarene er frittstående og består av komfyr, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Det er montert komfyrvakt og Waterguard. Kjøkkenet ble oppgradert i 2022 med nytt parkettgulv, malte flater og ny oppvaskmaskin, og i 2025 med ny komfyr, ny komfyrvakt, nye spesialtilpassede fronter, malte fliser, ny benkeplate, servant og blandebatteri.

Bad/WC:
Flislagt baderom med elektrisk gulvvarme og senket gipshimling med innfelte downlights. Rommet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2015 og inneholder servant med skuffeseksjon, speilskap med sidelys, vegghengt klosett, dusjhjørne med svingbare glassdører og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen er naturlig avtrekk med luftespalte under døren. Det ble montert ny benkeplate i 2022, nytt vannklosett i 2023 og ny vaskemaskin i 2024.

Soverom 1:
Soverommet har parkett på gulvet, helsparklede og malte vegger, samt oppvarming via radiator tilknyttet sentralfyr. Overflatene ble fornyet i 2022 med nytt gulv og malte flater.

Soverom 2:
Soverommet har parkett på gulvet, malte vegger og oppvarming via radiator. Rommet ble oppgradert i 2022 med nytt parkettgulv samt helsparklede og malte flater.

Overflater:
Gulv: Fliser på baderom og i entré, parkett i øvrige rom.
Vegger: Fliser på baderom, malt panel i entré, malt panel og panel i stue, malte glatte flater i øvrige rom.
Himling: Senket, malt gipshimling med innfelte downlights på baderom, malte glatte flater i øvrige rom.

Lagring:
Boligen disponerer to kjellerboder merket med nr. 1402 på henholdsvis 2 m² og 4 m².

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

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

Selger har opplyst at det er eller har vært skadedyr (brune pelsbiller) i boligen. Skadedyr kan gi skjulte skader på boligen og omfanget kan ikke avdekkes før konstruksjonen er åpnet og kontrollert.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema.

Innhold
Leiligheten ligger i 4. etasje og består av entré, kjøkken, stue, to soverom og bad/wc.

Fra stue er det utgang til balkong på 3,67 m² (oppgitt som 4 m² TBA i arealtabellen).

I kjeller disponerer leiligheten to boder (merket med nr. 1402) på henholdsvis 2,09 m² og 4,59 m², totalt 7 m² BRA-e.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndig ihht. vedlagte rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av plan- og bygningsmyndigheten.

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

Se utfyllende informasjon i tilstandsrapport og i salgsoppgaven bl.a. under "Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse".

Vi gjør oppmerksom på at vi benytter kunstig intelligens (AI) som støtteverktøy i arbeidet med enkelte tekster og oppsummeringer.

Byggeår
1959

Moderniseringer og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2026:
- Malt fliser på kjøkkenet

2025:
- Kjøkken oppgradert med ny komfyr og komfyrvakt, nye spesialtilpassede fronter, ny

benkeplate, servant og blandebatteri

2024:
- Ny vaskemaskin på bad

2023:
- Nytt vannklosett på bad og utvendig solskjerming (Zip Screen) i stue

2022:
- Helsparkling og maling av vegger på soverom, maling av panel i gang og stue, muring av vegg i stue og ny benkeplate på bad
- Nytt parkettgulv på soverom og kjøkken
- Installasjon av oppvaskmaskin, Waterguard og komfyrvakt på kjøkken
- Ny elektrisk kurs til oppvaskmaskin utført av Norelco AS

2015:
- Rehabilitering av flislagt baderom i regi av borettslaget

Tomteforhold

Tomtetype
Festet

Tomteareal
Tomtestørrelse 48975 m²

Beskrivelse av tomten
Borettslaget fester tomt på 48 975 m² av Oslo kommune. Felles utearealer omfatter opparbeidede fellesområder med beplantning og trær, oppmerkede parkeringsplasser, avfallshus og sykkelboder. Borettslagets tomt er fellesareal, dersom det ikke er gjort nærmere avtaler om bruk. Oppgitt areal er hentet fra arealbekreftelse fra Plan- og bygningsetaten basert på eiendomsregisteret i Oslo.

Regulering av festeavgift
Festekontrakten inneholder bestemmelser om regulering av leien.

Festetid
Festetid på 90 år ifølge tinglyst festekontrakt av 14.07.1965.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 4 900 000,-
Andel fellesgjeld	Kr 179 503,-
Omkostninger	Kr 9 690,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 5 089 193,-

Kjøpsomkostninger
4 900 000,00 (Prisantydning)
179 502,89 (Andel av fellesgjeld)
---
5 079 502,89 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 600,00 (Boligkjøperforsikring - Söderberg)
545,00 (Tinglysing hjemmelsovergang)
545,00 (Tinglysing pantedokument)

9 690,00 (Omkostninger totalt)

5 089 192,89 (Totalpris inkl. omkostninger)

Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Andel felleskostnader
Kr 5 806,- per måned.

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnadene inkluderer blant annet kollektivt bredbånd, trappevask, varmtvann og fyring, kommunale avgifter, bygningsforsikring, festeavgift, forretningsførsel samt drift og vedlikehold.

Felleskostnadene er fordelt slik:
Felleskostnader: kr 5 258,75
Kollektiv bredbånd: kr 429,-
Trappevask: kr 118,-

Generalforsamlingen vedtok 4. juni 2026 å oppgradere varmeanlegget med bergvarmepumper. Prosjektet har en estimert kostnad på ca. 30 millioner kroner og finansieres gjennom lån og støtte fra Enova.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Eier må selv dekke kostnader forbundet med eget strømforbruk, forsikring av innbo og løsøre samt andre kostnader som ikke dekkes av felleskostnadene.

Fellesgjeld
Andel fellesgjeld Kr: 179 503
Andel fellesgjeld pr. dato: 14.09.2026

Lånebetingelser fellesgjeld:
Borettslaget har følgende lån:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208763253
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
Restsaldo pr. 14.09.2026: kr 55 856 125,-
Andel av saldo: kr 179 502,89
Innfrielsesdato: 30.07.2045
Type Rente: Flytende
Rente: 5,24 %

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

Sikringsordning fellesgjeld
Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser, begrenset til to ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

Andel Fellesformue
Kr 37 951 datert 31.12.2025.

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene er inkludert i oppgitte felleskostnader.

Eiendomsskatt
I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Eiendomsskatten utgjør 1.7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4.9 millioner kroner. Se kommunens nettsider for mer informasjon.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 1 302 049 for år 2025
Formuesverdi sekundær: Kr 5 208 197 for år 2025
Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Verdien av primærbolig settes til 25 % av en beregnet omsetningsverdi. Hvis skatteyter krever det, skal verdien settes ned til 25 % av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. Prosentandelen skal likevel være 70 for den delen av den beregnede eller dokumenterte omsetningsverdien som overstiger kr 14 000 000.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Bygningsforsikring
Bebyggelsen er forsikret av borettslaget gjennom en felles polise If Skadeforsikring NUF
Ny eier må selv sørge for innboforsikring.

Polisenummer
586712

Eiendommen

Eierform
Andel

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest for nybygg (våningshus) den 08.01.1962. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/ godkjent.

Det foreligger ferdigattest datert 29.04.2015 for endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner (Bølerskogen 21–25).

Det foreligger byggesak vedrørende påbygg for Bølerskogen 21–23 (journalnr. 90/103656), approbert 15.01.1991 og 24.06.1993. Det er ikke fremlagt ferdigattest for dette tiltaket i mottatt dokumentasjon.

Det foreligger godkjente byggetegninger, approbert 04.01.1956.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
08.01.1962.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene, ta kontakt med kommunen.

Reguleringsplan
Eiendommen er regulert til boligformål. Gjeldende reguleringsplan er S-512 (Disp.plan for Bøler og del av Bogerud samt trase for Østensjø- banens forlengelse), vedtatt 25.01.1954, med endringsplan V100490 (Mindre vesentlig endring av reguleringsplan S-512 bebyggelses-plan for gnr. 164, bnr. 5, 21 og 38), vedtatt 10.04.1990. Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger innenfor felt H samt felles areal (parkering).

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan 60665 (Generalplan for biloppstillingsplasser og lekeplasser på Bøler), vedtatt 16.11.1965, som har status som delvis opphevet.

Bystyret vedtok den 23.09.2015 kommuneplanen "Kommuneplan 2015–2030". Arealbruken for eiendommen er i planen avsatt til eksisterende bebyggelse og anlegg. Reguleringsplaner vedtatt før 17.09.2014 gjelder foran kommuneplanen ved motstrid.

Eiendommen omfattes videre av Kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP-17), vedtatt 22.04.2009. Planen har ingen overordnede torg eller møteplasser avsatt på eiendommen.

Området der eiendommen ligger, er stadig under endring og utvikling. Vi anbefaler derfor alle interessenter og budgivere om å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Pågående saker i området:
Bølerlia 73 - Rivning av barnehage. Saksnummer 2026/00554 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyne/casedet.asp?mode=&caseno=202600554

Bølerlia 73 B - Detaljregulering - Boliger - S-5234. Saksnummer 202102843 - Reguleringssak. I korte
trekk så dreier det seg om å utvikle parkeringshuset i Bølerlia 73 B til næring og boliger. Bevaring av eksisterende bygningsmasse, med parkering og næringsareal, kombinert med nybygg i 5-6 etasjer med boliger av høy kvalitet. Innganger til boliger og næringsareal i eksisterende plan 1 (P1). Utearealer for bolig hovedsakelig på lokk over eksisterende bygg, som møter terreng mot skogen. Parkering for bolig i eksisterende plan 2 (P2). Gode solforhold på eiendommen og for naboer. Kontakt megler for nærmere informasjon.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyne/casedet.asp?mode=&caseno=202102843

Radonmåling
I leiligheter som ligger i tredje etasje eller høyere, er det som hovedregel ikke nødvendig å måle radonverdier da radon ikke strekker seg over tre etasjer.

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

Heftelser på borettslagets eiendom (gnr. 164, bnr. 21):

Heftelser i eiendomsrett:

1965/9789-3/105 14.07.1965 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg

Erklæringen inneholder særskilte bestemmelser knyttet til festekontrakten. Tomten skal nyttes til oppførelse av boligblokker etter godkjente tegninger og planer. Fester plikter å opparbeide hageareal, og kommunen har rett til allébeplantning samt snøbrøyting inn på eiendommen. Trær kan bare felles etter samtykke fra kommunen. Fester plikter å sette opp og vedlikeholde ensartede delegjerder samt gjerder mot offentlige gater. Videre har kommunen rett til å sikre adkomst og utføre ledningsarbeider over ubebygd areal, og festerne har gjensidig rett til ledninger over hverandres parseller med solidarisk ansvar for felles ledninger.

1965/9789-4/105 14.07.1965 FESTEKONTRAKT - VILKÅR
Festetid: 90 år
AVGIFT KR 27.885 OG I TILLEGG KR 3.578 I 35 ÅR
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
903499-1/105 ** NYE VILKÅR

Festekontrakt mellom Oslo kommune som bortfester og A/L Bølerskogen Borettslag II som fester, datert 30.06.1965. Festetiden er 90 år regnet fra 01.08.1958. Årlig festeavgift ble opprinnelig fastsatt til kr 27 885,- med tillegg av årlig avdrag på kr 3 578,- over 35 år for opparbeidelseskostnader. Bortfester har panterett i bebyggelsen for inntil ett års forfallen og

fremtidig festeavgift. Festeavgiften kan reguleres tidligst hvert tiende år basert på tomtens verdi og alminnelig rentenivå. Kontrakten inneholder bestemmelser om fortrinnsrett til fornyelse, vilkår ved utløp og opphør, forbud mot fremleie uten samtykke, samt forkjøpsrett for Oslo kommune ved overdragelse til andre enn nær familie. Festeretten kan pantsettes sammen med bebyggelsen.

Heftelser i festerett:

1965/9789-4/105 14.07.1965 FESTEKONTRAKT - VILKÅR
GJELDER FESTE
Festetid: 90 år
AVGIFT KR 27.885 OG I TILLEGG KR 3.578 I 35 ÅR
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
903499-1/105 ** NYE VILKÅR

Festekontrakt mellom Oslo kommune som bortfester og A/L Bølerskogen Borettslag II som fester, datert 30.06.1965. Festetiden er 90 år regnet fra 01.08.1958. Årlig festeavgift ble opprinnelig fastsatt til kr 27 885,- med tillegg av årlig avdrag på kr 3 578,- over 35 år for opparbeidelseskostnader. Bortfester har panterett i bebyggelsen for inntil ett års forfallen og fremtidig festeavgift. Festeavgiften kan reguleres tidligst hvert tiende år basert på tomtens verdi og alminnelig rentenivå. Kontrakten inneholder bestemmelser om fortrinnsrett til fornyelse, vilkår ved utløp og opphør, forbud mot fremleie uten samtykke, samt forkjøpsrett for Oslo kommune ved overdragelse til andre enn nær familie. Festeretten kan pantsettes sammen med bebyggelsen.

1965/14151-1/105 12.10.1965 FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 2 247 800
Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET
LØPENR: 7279780
1965/14151-2/105 12.10.1965 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
Prioritet etter obligasjon til Husbanken, som til enhver tid hviler på eiendommen
1989/53356-1/105 11.08.1989 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
Prioritet etter foranstående heftelser for inntil kr 54.000.000 uten opptrinnsrett

2016/447206-1/200 23.05.2016 PANTEDOKUMENT
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 81 000 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
Uomsettelig
ELEKTRONISK INNSENDT
2023/230928-1/200 02.03.2023 21:00 ** TRANSPORT
FRA: EIKA BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 885 621 252
TIL: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884

2026/1099000-1/200 24.09.2026 PANTEDOKUMENT

GJELDER FESTE
Beløp: NOK 40 000 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
ELEKTRONISK INNSENDT

Ved utforming av denne salgsoppgaven er AI brukt til å lese grunnbok og servitutter samt generere tekstforslag.

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

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

Legalpant
Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

TV/Internett/Bredbånd
Kollektivt bredbånd er inkludert i felleskostnadene med kr 429 per måned.

Borettslag
Bølerskogen II borettslag

Om borettslaget
AL Bølerskogen Borettslag II (org.nr. 850 311 552) er et borettslag bestående av 342 andeler beliggende i Oslo kommune. Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Borettslagets hjemmeside er www.bolerskogen2.no. Borettslaget fester tomt fra Oslo kommune i 90 år fra 1958. Borettslaget eier en andel på 8,46 % i Oppsal Vaktmestersentral samt én andel i Bøler Samfunnshus.

Hovedpunkter fra nylige generalforsamlinger:
- Ordinær generalforsamling 4.–7. juni 2026: Årsrapport og årsregnskap for 2025 ble godkjent. Det ble vedtatt å oppgradere varmeanlegget til bergvarmepumpeanlegg med brønnpark og tørrkjøler, med fullmakt til styret om å inngå leverandøravtale og ta opp lån (investering ca. 30 MNOK etter Enova-støtte på inntil 10 MNOK, samlet låneopptak inntil 40 MNOK). Fastsettelse av styrehonorar på kr 446 000,- for det øvrige styret (ekstern styreleder har separat avtale). Vedtatt forslag om at styret skal redegjøre for fordelingen av styrehonoraret. Mistillitsforslag mot styret falt.
- Ekstraordinær generalforsamling 16.–19. desember 2025: Vedtatt å etablere og vedtektsfeste valgkomité. Vedtatt etablering av branntrapp eller annen form for nødutgang/brannstiger. Forslag om tillatelse til kattestiger falt.

Større pågående og planlagte prosjekter:
- Varmeanlegg: Vedtatt oppgradering til bergvarmepumpeanlegg med brønnpark og tørrkjøler, finansiert med Enova-støtte og lån.
- Tak og brannsikring: Pågående forprosjekt i samarbeid med OBOS Prosjekt basert på tidligere

OPAK-rapporter, herunder gjennomført oppmåling av leiligheter i 4. og 5. etasje.
- Skadedyrkontroll: Pågående tiltak og utbedring av netting foran lufteluker og tetting av fasadesprekker etter befaring fra Anticimex.

Fasiliteter og fellesløsninger:
- Fellesvaskeri tilgjengelig for beboere. Brukes i henhold til oppsatte lister og gjeldende ordensregler (røykfritt, maskiner rengjøres etter bruk, barn under 16 år kun i følge med foresatte).
- Sykkelboder i borettslaget, samt oppstillingsplass for barnevogner i kjellerhals under trappen. Rullatorer og rullestoler kan plasseres ved inngangsparti så lenge de ikke er til hinder for fri ferdsel.
- Nøkler til hoveddør og bestilling av skilt til callinganlegg og postkasse administreres via Oppsal Vaktmestersentral.

Ordensregler og bruksbestemmelser:
- Nattero skal overholdes mellom kl. 23.00 og 07.00. Støyende håndverksarbeid er ikke tillatt etter kl. 20.00 på hverdager og etter kl. 16.00 på lørdager (i juli gjelder hverdager 09.00–20.00 og lørdager 09.00–16.00; søn- og helligdager skal det være ro). Musikk- og sangundervisning krever avtale med styret; trommer og svært støyende instrumenter krever samtykke fra naboer i oppgangen.
- Gassgrill er ikke tillatt på balkonger i 1.–4. etasje, men er tillatt i 5. etasje under forutsetning av at sikkerhetsregler følges. Kullgrill er forbudt på alle balkonger. Tørking eller oppbevaring av gjenstander synlig fra vei/gate, samt risting av tøy/sengeklær fra vindu/balkong, er ikke tillatt.
- Fasadeendringer, oppsetting av markiser (krever fastsatt fargekode), skilt, flaggstenger og parabolantenner krever styrets samtykke. Mekanisk avtrekksvifte tilkoblet felles avtrekkskanaler eller veggventiler er forbudt, og ventilasjonsåpninger må ikke tettes.
- Røyking og åpen ild er forbudt i oppganger, kjellere og boder. Trappe- og kjellerganger skal holdes fri for gjenstander av hensyn til brannsikkerhet og fremkommelighet.

Eierforhold og overdragelse:
- Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen fysisk person kan eie mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Offentlige organer og selskaper/stiftelser med boligformål for vanskeligstilte kan til sammen eie inntil 10 % av andelene. Kreditor kan eie andel i opptil to år for å berge pantekrav.

Organisasjonsnummer
850311552

Andelsnummer
239

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse
Kjøper skal godkjennes av styret. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Risikoen for å bli godkjent som ny eier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny eier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk. Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av eiendommen.

Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Søknad om styregodkjennelse sendes styret. Styret har en frist på 20 dager til å behandle søknaden etter at den er mottatt. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før styregodkjenning foreligger, og overtakelse bes lagt til etter at godkjenning er gitt.

Vedtekter/husordensregler
Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Dyrehold av vanlige kjæledyr, som hund og katt, er tillatt. Hundeeiere bes informere nærmeste naboer om anskaffelsen av hund og plikter å sette seg inn i Lov om forsvarlig hundehold, ta hensyn til naboer og ha kontroll på sin hund.

Beboernes forpliktelser
- Dugnad: Det gjennomføres årlig dugnad i borettslaget for felles vedlikehold og trivsel.
- Renhold og orden: Beboere har ansvar for at trapper og kjellerganger ikke tilsøles. Boder må til enhver tid holdes rene og ryddige av hensyn til brannforskrifter.
- Varslings- og vedlikeholdsansvar: Andelseier plikter straks å varsle styret, vaktmester eller forretningsfører ved skade, feil eller mangler, samt straks varsle ved mistanke om eller oppdagelse av veggdyr/skadedyr og øyeblikkelig sørge for forskriftsmessig utryddelse. Andelseier har ansvar for oppstaking og rensing av innvendige avløpsrør frem til borettslagets fellesledning samt rensing av sluk på balkong/veranda.

Regnskap/budsjett
Årsregnskap og budsjett foreligger hos megler og kan oversendes på forespørsel. Viktige økonomiske nøkkeltall for borettslaget:
- Årsresultat for 2025: overskudd kr 3 331 448,- (mot overskudd kr 1 908 791,- i 2024).
- Driftsinntekter for 2025: kr 21 920 960,-.
- Driftskostnader for 2025: kr 15 814 104,-.
- Driftsresultat for 2025: kr 6 106 856,-.
- Finanskostnader for 2025: kr 3 097 222,-.
- Disponible midler pr. 31.12.2025: kr 11 574 305,- (omløpsmidler på kr 12 491 187,- fratrukket kortsiktig gjeld på kr 916 882,-).
- Balanseført egenkapital pr. 31.12.2025: kr -14 069 097,-. Negativ bokført egenkapital skyldes at bygningsmassen er balanseført til historisk anskaffelseskost uten oppskrivning til markedsverdi; styret vurderer den reelle egenkapitalen som positiv.
- Budsjettert årsresultat for 2026: overskudd kr 2 265 574,- (driftsinntekter kr 21 795 804,-, driftskostnader kr 16 730 230,- og finanskostnader kr 2 800 000,-).

Vedtatte økonomiske tiltak og finansiering:
- Oppgradering av varmeanlegg: Generalforsamlingen 04.06.2026 vedtok overgang til bergvarmepumpeanlegg med brønnpark og tørrkjøler. Prosjektet finansieres gjennom Enova-støtte på inntil 10 MNOK og opptak av lån pålydende inntil 40 MNOK (netto investeringskostnad ca. 30 MNOK). Prosjektet er beregnet å være selvfinansierende gjennom energibesparelser og er ikke varslet å medføre økte felleskostnader.
- Felleskostnader: Kategori for ordinære felleskostnader ble økt med 7 % fra 01.01.2025.

Energi
Oppvarming
Fjernvarme og elektrisitet. Sentralfyr med radiatorer, samt elektrisk gulvvarme på bad.

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

Strømforbruk
Boligen er tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget som trer i kraft fra 1. oktober 2025.
Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte.
Bindingstid:
Gjelder ut 2026 dersom avtalen er inngått mellom 1. oktober 2025 og 31. desember 2026.
Ved avtaleinngåelse fra 2027 og videre gjelder bindingstiden ut kalenderåret fra bestillingstidspunktet.
Ny eier må være innforstått med at boligen har en aktiv Norgespris-avtale, og at denne videreføres i henhold til gjeldende vilkår.

Det antas et årlig forbruk på ca 9.000 - 15.000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Energikarakter
E.

Energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd grønn E (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vi gjør oppmerksom på at energiattesten er utarbeidet etter tidligere energimerkeskala (før 1. januar 2026). Attesten bygger på tidligere beregningsmetode og kan derfor avvike fra energimerket etter dagens standard (NS 3031:2025).

Utleie
Adgang til utleie
Borettslagets vedtekter tillater utleie av boligen i inntil 3 år etter forutgående samtykke fra styret. Utleie kan først skje etter at eier har bebodd leiligheten i et av de to siste år. En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

Takst og tilstand
Bygningssakkyndig
Takstpartner Hosle
haakon@takstpartner.no
984 83 118

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 24.09.2026

Innbo og løsøre
Følgende medfølger:

- Bokhylla på veggen i stua
- Alle hvitevarer

Følgende medfølger ikke av det som er fastmontert:
- Lamper i gang og på begge soverom
- Bokhylla på barnerommet
- Kommoder på begge soverom
- Vegghengt benk i stua (under bokhylla)

Ellers følger andre fastmonterte ting (inkl bokhylla på veggen i stua) og alle hvitevarer.
Kommoden i gangen følger også med hvis de som kjøper vil ha den.
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

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

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
Ja.
Krakelering og mindre sprekker i et par fliser
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, kun av faglært.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Firmanavn: Regi av borettslag
Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad i regi av borettslaget.
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
Badet ble totalt rehabilitert så vidt vi vet.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
Ja.

Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
Ja.
Vi har observert enkelte brune pelsbiller (Majorstuebiller) i vår leilighet.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
Ja.
Radiatoren på kjøkkenet har hatt problemer med varmeregulering. Vaktmester har sagt at de skal skifte ut termostaten.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, kun av faglært.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Dråpe AS
Beskrivelse av arbeidet: Borettslaget holder i disse dager på med å anlegge bergvarme for varmtvann til og oppvarming av alle boenheter. Prosjektet skal være ferdig ila. november.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, kun av faglært.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Norelco AS
Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs ifb med installasjon av oppvaskmaskin

Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
Ja.
Vi hadde problemer med fryseren etter at den hadde vært åpen mens vi var bortreist. Det var noe vann på gulvet som vi fikk tørket opp. Et av parkettbordene ble litt skadet på undersiden, men det fungerer fint og det synes ikke. Kjøleskap og fryser fungerer igjen etter at vi koblet det ut i 48 timer.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Er det bestilt Norgespris på strøm?
Ja.
Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Eier

Andelseier
Marte Ragnhild Owren Claussen

Roman Linneberg Eliassen

Vilkår og bestemmelser

Budgivning
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom

selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

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 uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

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
Dersom 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier.

Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven
Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Vedlegg
- Energiattest datert 20.12.2025
- Reguleringskart
- Grunnkart
- Byggetegninger
- Nabolagsprofil
- Vedtekter
- Husordensregler

Diverse
Diverse
Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av megler/fagansvarlig/ansvarlig megler.
Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og annet fellesareal.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

Boligkjøperforsikring
Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og koster kr 8 600.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company.

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4 873 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for borettslagseiendom. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at alle hvitevarene medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Overtakelse
Overtakelse
Etter nærmere avtale. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger.

Meglers vederlag og utlegg
Meglers vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:
Provisjon 1,10 %
Tilstandsrapport fra kr 11 000
Kommunale opplysninger og kart fra kr 3500
Opplysninger fra forretningsfører fra kr 4950
Oppslag grunnbok kr 612
Servitutter per stk. kr 260
Foto kr 4000
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1950
Tilretteleggingsgebyr kr 19 900
Markedspakke kr 22 900

Honorar for visning/overtakelse kr 3 500
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545

Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden. Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger og forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene bredbånd/internett og TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Fotograf Shuttr/Mads Petter Karlsen

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

Finansiering og forsikring

Når du skal kjøpe bolig, kan SpareBank 1 Østlandet hjelpe deg med finansiering. SpareBank 1 Østlandet er representert i hele fylket og kan gi deg lånetilbud ved boligkjøp. Be megler om å formidle kontakt.

EiendomsMegler 1 formidler tilbud på Boligeierfordelen fra Fremtind Forsikring, som gir deg 20 % rabatt på boligforsikringer. Ta kontakt med megler for mer informasjon.
Eiendomsmeglerforetaket mottar kr 150,- i formidlingshonorar per formidlede forsikring.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig

Emilie Bertine Naasen
eiendomsmeglerfullmektig
emilie.naasen@em1ostlandet.no
Tlf: 907 19 747

Ansvarlig megler

Bernhard Bratfos
fagansvarlig
bernhard.bratfos@em1ostlandet.no
Tlf: 416 50 271

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

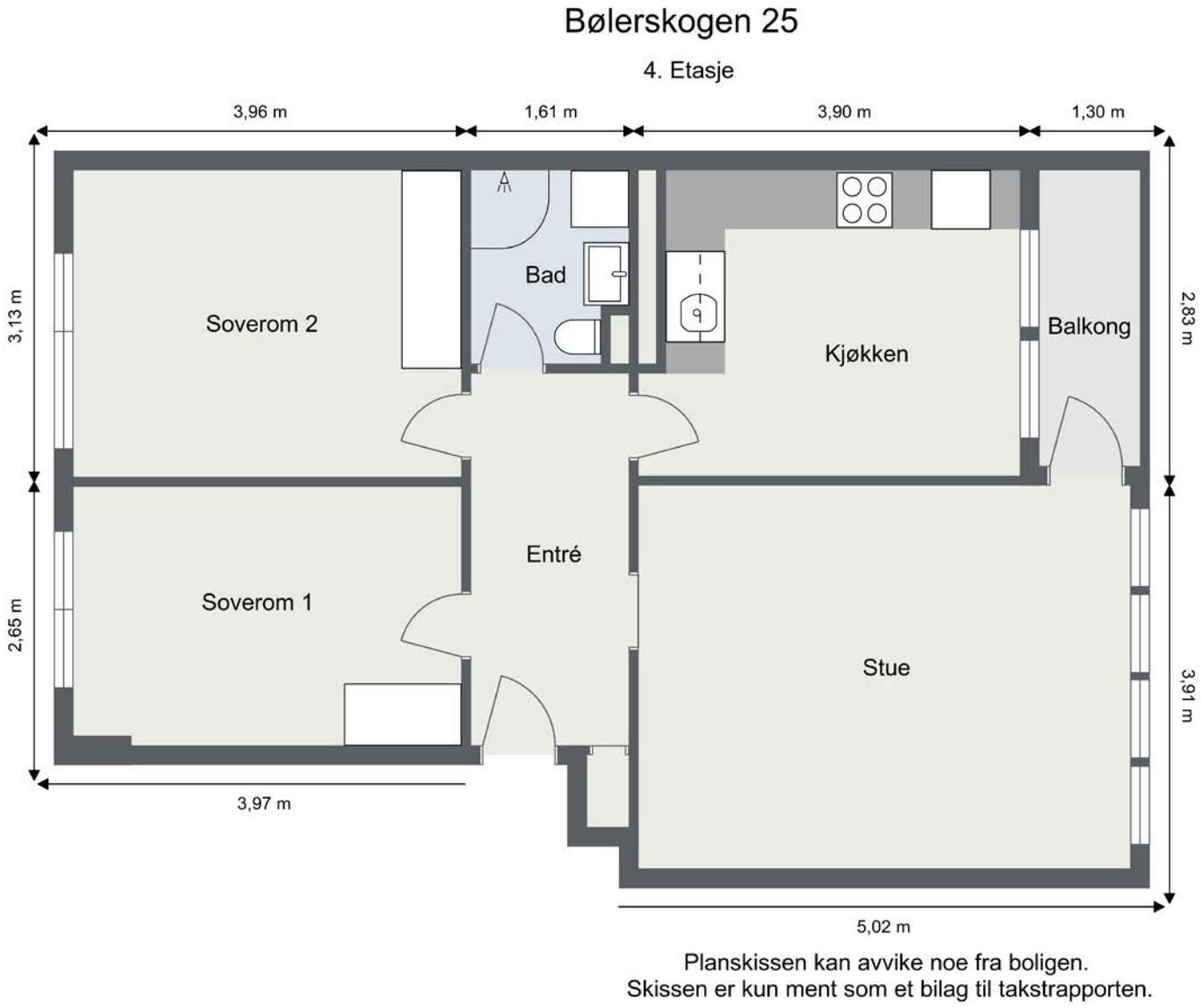
Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.



Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse









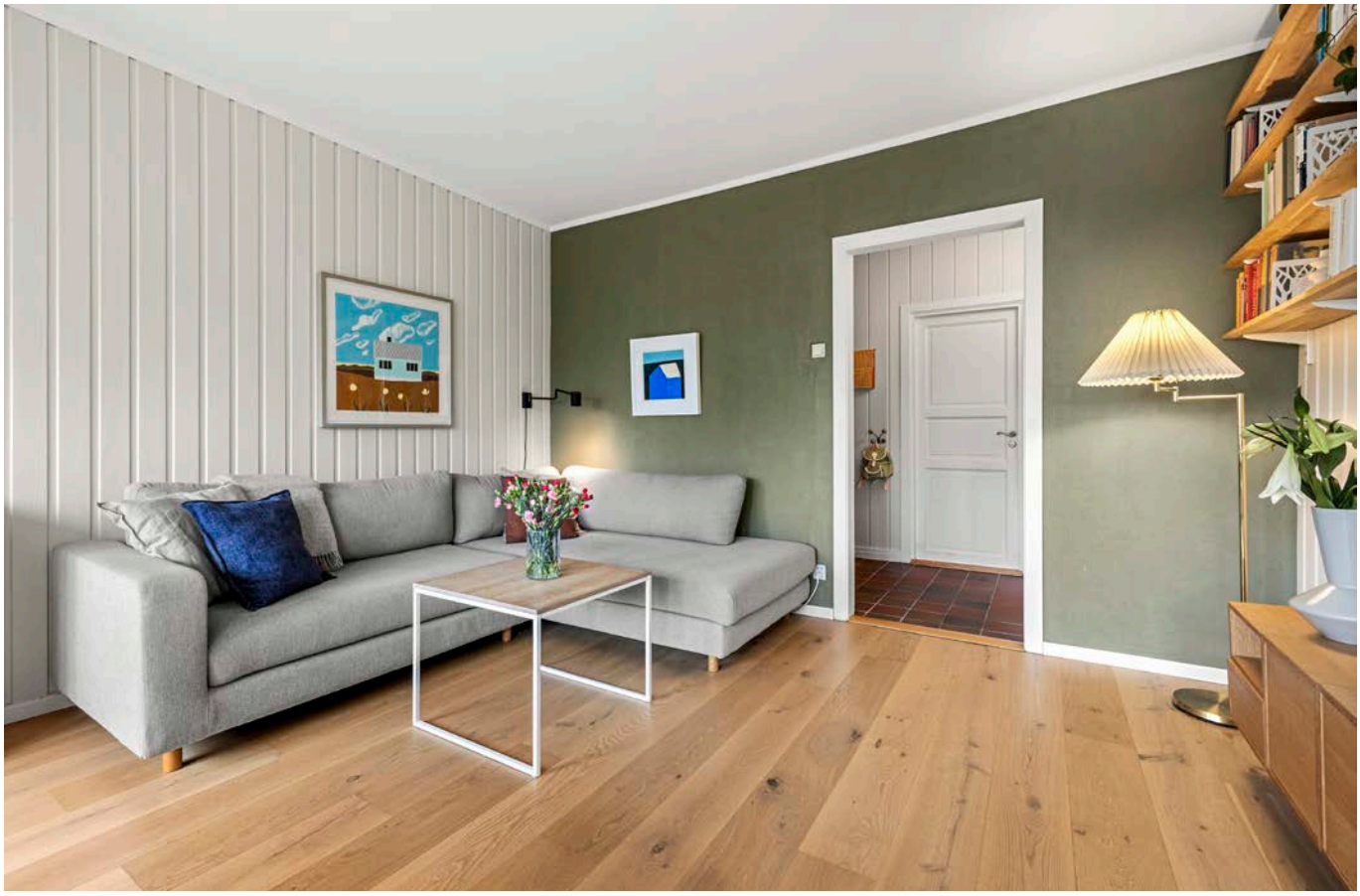






















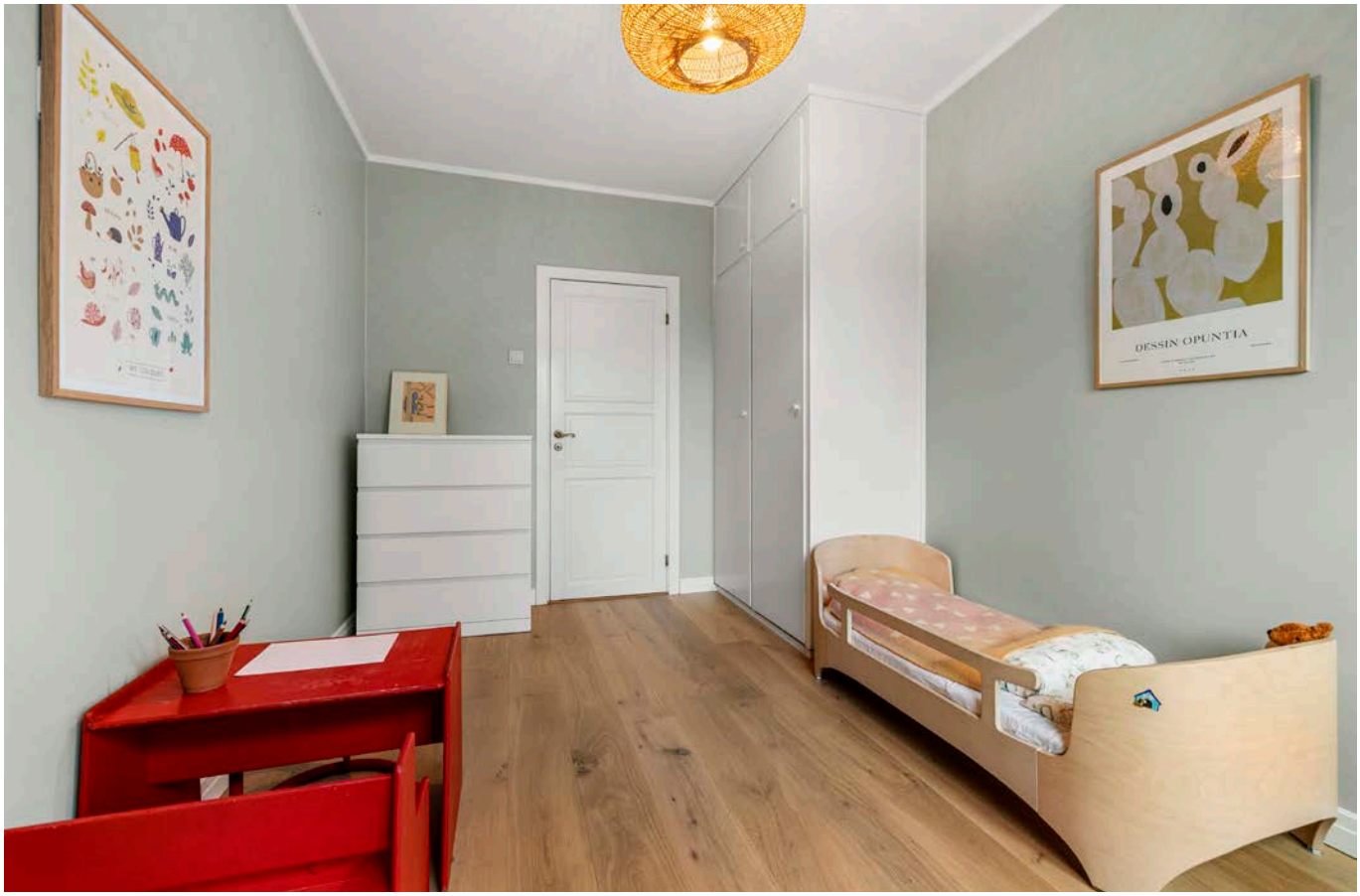











DESSIN OPUNTIA
























BØLER SENTER
norli
norli


#
Bøler


DEICHMAN
Bøler
Oslo
DEICHMAN

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Oppdatert 10.12.19

BØLERSKOGEN 25

Nabolaget Haraløkka/Bølerskogen - vurdert av 138 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Bøler Linje 3	**8 min** 0.7 km
Bøler T Linje NC2, 3N, FB10, 58, 76, 79	**8 min** 0.7 km
Bryn stasjon Linje L1	**9 min** 4.3 km
Kastellet Linje 13, 19	**11 min** 4.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**15 min** 9.1 km

SKOLER

Bøler skole (1-10 kl.) 769 elever, 38 klasser	**6 min** 0.5 km
Nøklevann skole (1-7 kl.) 324 elever, 19 klasser	**6 min** 0.5 km
Østmarka skole (1-10 kl.) 84 elever, 7 klasser	**18 min** 1.5 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 335 elever, 31 klasser	**15 min** 1.3 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser	**5 min** 2.3 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	**10 min** 0.9 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	**8 min** 3.6 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100

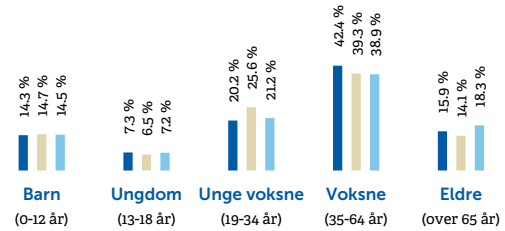
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 83/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 75/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Utmarkveien barnehage (1-5 år) 93 barn	**4 min** 0.4 km
Bøler Sentrum barnehage (1-6 år) 48 barn	**6 min** 0.4 km
Nøklevann barnehage (1-5 år) 61 barn	**8 min** 0.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Bøler	**4 min**
Kiwi Bølerlia PostNord	**6 min** 0.5 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Tog/t-bane
2. Egen bil

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 99/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 94/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 89/100

SPORT

Nøklevann brl. ballplass Ballspill	**6 min** 0.5 km
Nøklevann skole Aktivitetshall, ballspill	**6 min** 0.5 km
EVO Bøler Senter	**7 min**
Mudo Ulsrud	**20 min**

BOLIGMASSE



30% rekkehus
70% blokk

«Nærhet til fantastiske naturområder, trygt og veletablert bomiljø, hyggelige mennesker»

Sitat fra en lokalkjent

VARER/TJENESTER

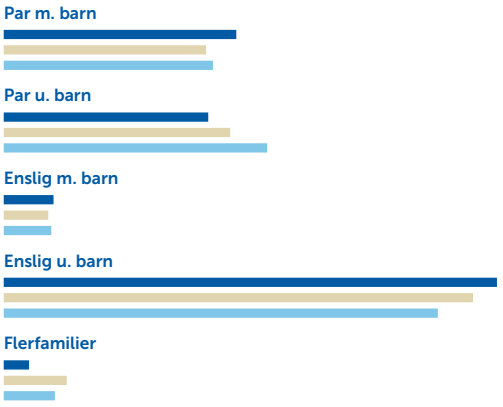
Bøler Senter	**6 min**
Boots apotek Bøler	**6 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



33% i barnehagealder
33% 6-12 år
16% 13-15 år
18% 16-18 år

FAMILIESAMMENSETNING

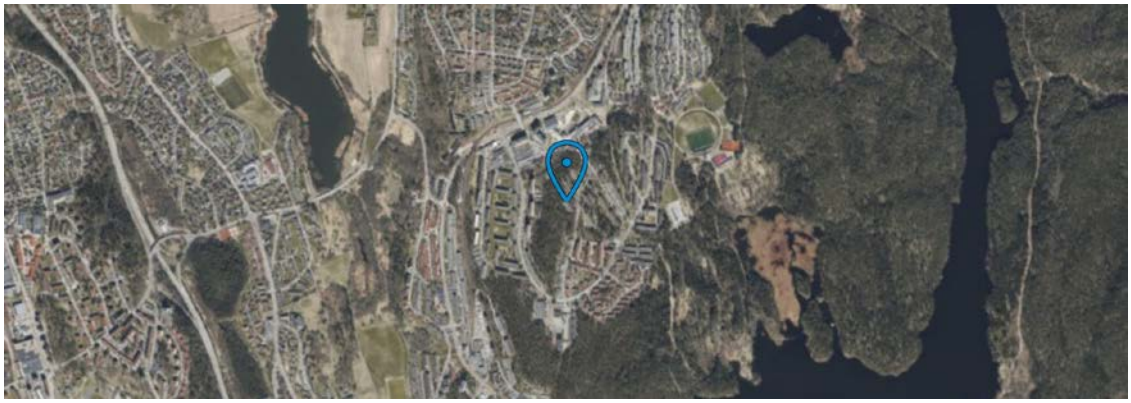


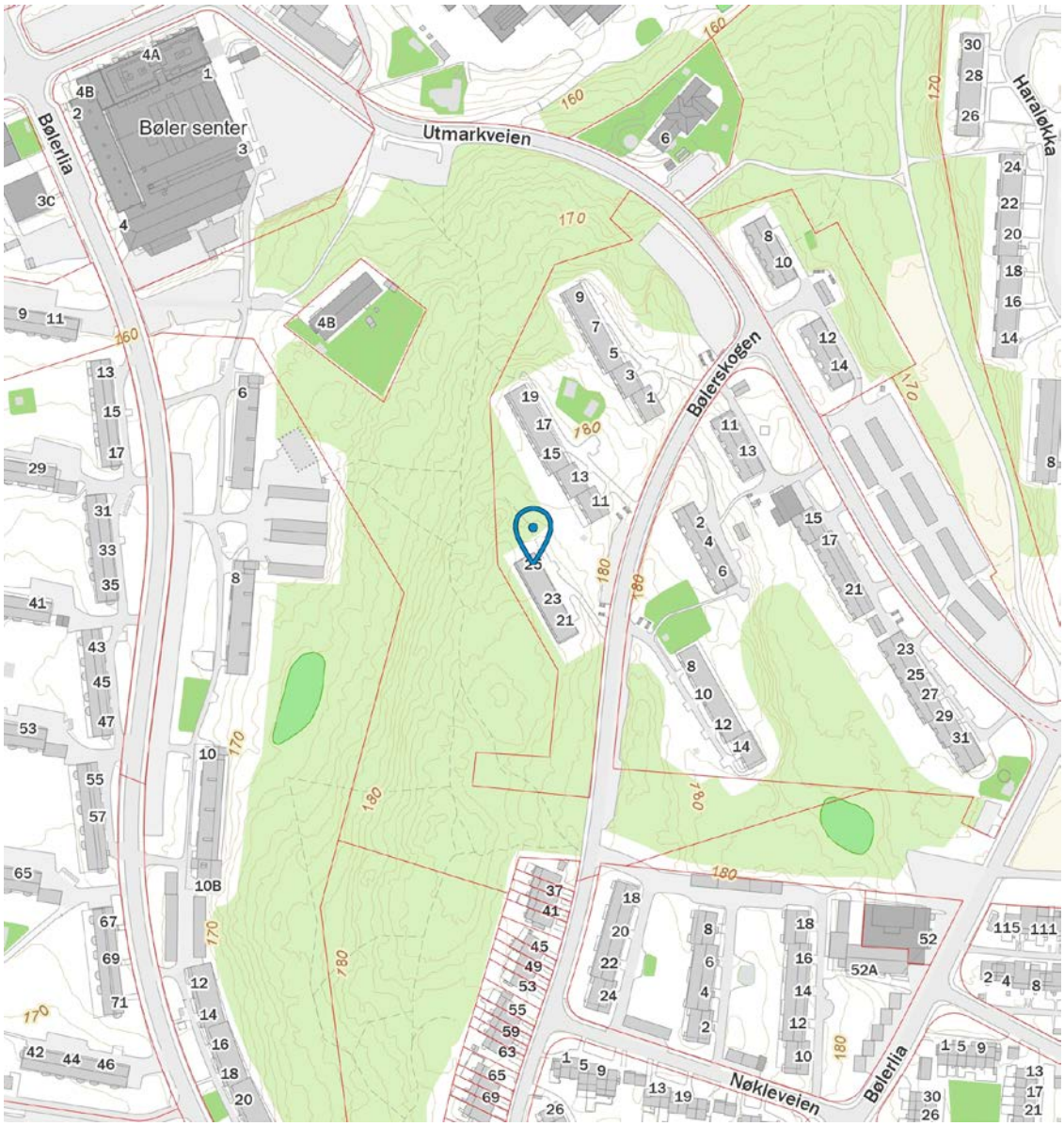
Haraløkka/Bølerskogen
Oslo og omegn
Norge

SIVILSTAND

		Norge
Gift	**25%**	**33%**
Ikke gift	**58%**	**54%**
Separert	**11%**	**9%**
Enke/Enkemann	**5%**	**4%**

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



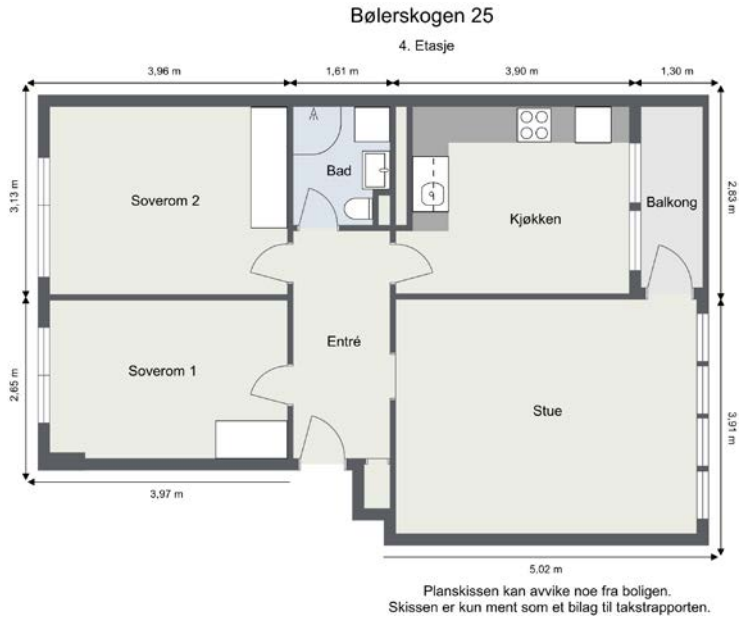


FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Bølerskogen 25 , 0691 OSLO
OSLO kommune
gnr. 164, bnr. 21
Andelsnummer 239

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 68 m²



Planskissen kan avvike noe fra boligen.
Skissen er kun ment som et bilag til takstrapporten.

Befaringsdato: 24.09.2026 **Rapportdato:** 08.10.2026 **Oppdragsnr.:** 14138-2332 **Eiendomsverdi ref nr:** YY1042

Autorisert foretak: TAKSTPARTNER HOSLE AS **Vår ref:** Håkon Hosle

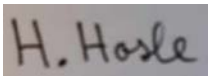
TAKSTPARTNER
TAKSERING I OSLO OG AKERSHUS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takstpartner Hosle AS



Rapportansvarlig



Håkon Hosle
Uavhengig Takstingeniør
haakon@takstpartner.no
984 83 118

NITO

TAKSTPARTNER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget omfatter en tilstandsanalyse av en treroms andelsleilighet beliggende i 4. etasje i Bølerskogen 25, bydel Østensjø, Oslo. Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, med aldersrelatert og normal bruksslitasje på innvendige overflater og bygningsdeler. Det må påregnes noe overflateoppussing som følge av normalt vedlikeholdsbehov ved kjøp av brukt bolig.

Bod/Parkering: boligen disponerer to kjellerboder. Parkerings- og garasjeplasser følger ikke leiligheten og tildeles etter venteliste. Henvendelse rettes til styret i borettslaget. For øvrig gjelder gate- og beboerparkering etter stedets gjeldende regler.

For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser og eiers egenerklæring.

Bygningen er oppført i 1959 og i henhold til byggeforskrifter gjeldende på oppføringstidspunktet. Eiendommen er vurdert ut fra den stand den hadde på besiktigelsesdagen.
Tilstandsanalysen er utført på nivå 1, basert på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjoner. Selv om det foreligger tilstandsrapport, fritar dette ikke kjøper fra å foreta en grundig undersøkelse av eiendommen før kjøp.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1959

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er en lavblokk over fire etasjer samt kjeller. Den bærende konstruksjonen er oppført i betong, og etasjeskillene består av armert betong. Fasaden er forblendet med teglstein, fasadeplater og malt/beiset trepanel på balkonger. Bygningen har flatt tak tekket med takpapp/membran. Takkonstruksjonen er kun inspisert visuelt fra bakkeplan.

Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av borettslagets felles bygningsmasse. Ved taksering i blokker er det primært leiligheten og de arealer som tilhører denne som er vurdert. Bygningen er oppført etter datidens byggeforskrift. Det innebærer blant annet at varme- og lydisolering samt ventilasjon og tetthet ikke er utført etter dagens byggeforskrifter.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre de er i nær tilknytning til boligen. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn andelseieres vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på borettslagets bygningsmasse.

Leiligheten har malte trevinduer med to-lags glassfelt med produksjonsår 1989.

Entrédør med kikkehull, sikkerhetslås som er brann og-lydklassifisert type b30/40db. Balkongdør med malte trerammer og to-lags glassfelt med produksjonsår 2014.

Adkomst fra stue til en sydvestvendt balkong på ca. 3,67 m². Balkongen er forøvrig utstyrt med markise.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er belagt med:

Gulv: Overflater er belagt med fliser på baderom og i entre ellers parkett i øvrige rom.

Møbler, tepper og fastmonterte gjenstander er ikke flyttet på befaringsdagen. Kontrollen er begrenset til synlige flater, og det tas forbehold om eventuelle skjulte skader eller avvik under slike gjenstander. Selger har ikke opplyst om kjente feil eller mangler ved de tildekkede flatene.

Innvendige overflater:

Tak: Overflater belagt med senket, malt gipshimling med innfelte downlights på baderom ellers malte glatte flater i øvrige rom.

Vegger: Overflater belagt med fliser på baderom, malt panel i entre, malt panel/tynnpanel i stue ellers malte glatte flater i øvrige rom.

Etasjeskillene er utført i armert betong og er punktvis kontrollert med laser for svanker og retningsavvik.

Det er målt en høydeforskjell på ca. 7 mm på gulvet i stuen over en lengde på ca. 2 meter, med en total høydeforskjell på ca. 20 mm gjennom hele rommet.

På soverom nr. 2 er det målt en høydeforskjell på ca. 3 mm over en lengde på ca. 2 meter, og en total høydeforskjell på ca. 13 mm gjennom hele rommet.

Høyder er tatt punktvis i hvert hjørne samt midt på gulvet, og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

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

Innvendig har boligen profilerte malte dører til alle rom.

Dører med normal bruksfunksjon.

Det opplyses at det er påvist et mindre antall brune pelsbiller på kjøkkenet og i ett soverom.

VÅTROM Gå til side

Flislagt baderom opplyst pusset opp i regi av borettslaget i 2015. Ferdigattest datert 29.04.2015 er lagt til grunn ved kontroll av dokumentasjon iht. gjeldende standard NS 3600. Baderommet er opplyst å være rehabilitert i 2015, og ferdigattesten omfatter dokumentasjon på gjennomført uavhengig kontroll. Ferdigattesten er derfor lagt til grunn som dokumentasjon på at baderomsarbeidene er omsøkt og godkjent, samt at pålagt

Beskrivelse av eiendommen

uavhengig kontroll er gjennomført.

Overflater er belagt med senket, malt gipshimling med innfelte downlights og flislagte veggflater.

Overflater er belagt med fliser og gulvvarme.

Det er målt fall fra gulv ved terskel til topp slukrist på 25 mm med en avstand på 150 cm. Fall i fra hjørner i dusjsone til topp slukrist på 6 mm.

Fallforhold er målt opp i mot preaksepterte løsninger i Teknisk forskrift.

Pvc-sluk med klemring i gulv. Synlig banemembran ført ned under klemring i sluk og brettet opp ved dørterskel.

Baderomsinnredningen er bestående av servant med skuffeseksjon, speilskap med sidelys, vegghengt klosett, dusjhjørne med svingbare glassdører og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig avtrekk fra baderommet og tilluft via spalte under dør på 18 mm.

Det er foretatt et fuktsøk med protimeter surveymaster på utsatte områder i dusjsone, og sammenlignet med tørr sone over dør.
Utslag med normale verdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte malte skapfronter, finert benkeplate med fliser på bakvegg, enkel oppvaskkum med benkebeslag, ventilator og frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/- fryseskap.
Kjøkkenet har avtrekk over kokesone via ventilator tilkoblet klaffventil i yttervegg.

Takstmannen har ikke kontrollert hvorvidt denne spesifikke tilkoblingen er i samsvar med borettslagets vedtekter eller tekniske retningslinjer. I mange blokker/borettslag er det restriksjoner på tilkobling av ventilatorer langs yttervegg.
Videre kontroll anbefales.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Plast rør i rør system med fordelerskap plassert i vegg på baderom.
Hovedstoppekraner er plassert i fordelerskap, funksjonstestet ok.

Avløpsrør av plast synlig i rørstamme på baderom.
Stakeluke og lufting var ikke tilgjengelig i leiligheten. Dette er derfor ikke inspisert av takstmannen.

Kun visuelt synlige avløpsrør er inspisert skjulte rør er kontrollert utifra alder.

Det er naturlig ventilasjon i leiligheten med avtrekk fra bad og kjøkken. Tilluft via spalteventil over vinduer og klaffventil i yttervegg.

Bygget har opplyst felles sentralanlegg for varmtvann. Utstyret er plassert i fellesareal og er derfor ikke kontrollert eller tilstandsvurdert av takstmannen. Tilstandsvurderingen gjelder kun synlige installasjoner inne i selve boenheten.

Leiligheten er oppvarmet med elektrisk gulvvarme på baderom ellers sentralfyr med radiatorovner.

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

Spørsmål vedrørende elektroinnstalasjoner 1 - 7 er tilsendt og besvart av kunde pr. mail.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles oppgang.

Leiligheten har sentralt brannvarslingsanlegg og brannslokningsapparat.
Ferdigattest for bygget er lagt til grunn som dokumentasjon på at rømning og øvrige forhold omfattet av byggesaken er godkjent av bygningsmyndighetene. Forholdene er ikke etterkontrollert eller verifisert av takstmannen ved befaring.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

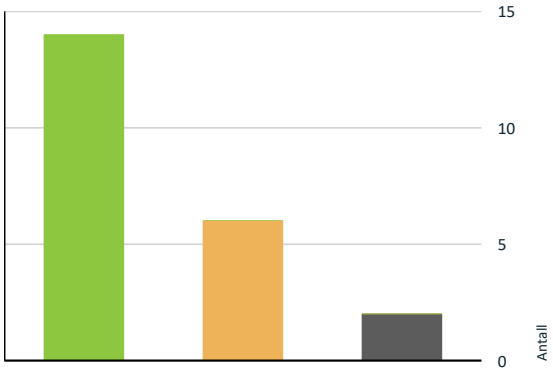
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for Borettslagets bygg og tilstand for fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmannen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad/WC > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Oppvarming generelt	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad/WC > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad/WC > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- ⚠ Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1959

Kommentar
Ifølge Eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.

Vedlikehold
Det må alltid påregnes noe vedlikehold ved kjøp av en brukt bolig.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering opplyst av selger	- Malt fliser.
2025	Modernisering opplyst av selger	- Kjøkken oppgradert med ny komfyr og komfyrvakt, nye spesialtilpassede fronter, ny benkeplate, servant og blandebatteri.
2024	Modernisering opplyst av selger	- Ny vaskemaskin på bad.
2023	Modernisering opplyst av selger	- Nytt vannklosett på bad og utvendig solskjerming (Zip Screen) i stue.
2022	Modernisering opplyst av selger	- Begge soverom: Helsparkling og maling av vegger (Oslo malerfirma), nytt parkettgulv samt maling av tak og vinduskarmer (egeninnsats). - Stue: Maling av panel (egeninnsats) og muring av vegg (fagfolk). - Gang: Maling av panel. - Bad: Ny benkeplate. - Kjøkken: Nytt parkettgulv (egeninnsats), maling av vegger og fliser (Oslo malerfirma), maling av tak og vinduskarm (egeninnsats) samt installasjon av oppvaskmaskin, Waterguard og komfyrvakt.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Bygningen er en lavblokk over fire etasjer samt kjeller. Den bærende konstruksjonen er oppført i betong, og etasjeskillene består av armert betong. Fasaden er forblendet med teglstein, fasadeplater og malt/beiset trepanel på balkonger. Bygningen har flatt tak tekket med takpapp/membran. Takkonstruksjonen er kun inspisert visuelt fra bakkeplan.

Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av borettslagets felles bygningsmasse. Ved taksering i blokker er det primært leiligheten og de arealer som tilhører denne som er vurdert. Bygningen er oppført etter datidens byggeforskrift. Det innebærer blant annet at varme- og lydisolering samt ventilasjon og tetthet ikke er utført etter dagens byggeforskrifter.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre de er i nær tilknytning til boligen. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn andelseieres vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på borettslagets bygningsmasse.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Leiligheten har malte trevinduer med to-lags glassfelt med produksjonsår 1989.

Vurdering av avvik:
• Vinduene er av eldre dato og har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Det må påregnes redusert isolasjonsevne og fremtidig behov for utskifting.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Vinduene fungerer tilfredsstillende med dagens avvik, men har på grunn av alder redusert isolasjonsevne sammenlignet med moderne krav. Dette medfører et større varmetap enn ved nye konstruksjoner. Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i oppnådd alder.
Vinduer er sporadisk funksjonstestet med normal bruksfunksjon, det ble ikke opplyst om feil eller mangler.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Entrédør med kikkehull, sikkerhetslås som er brann og- lydklassifisert type b30/40db. Balkongdør med malte trerammer og to-lags glassfelt med produksjonsår 2014.

Vurdering av avvik:
• Detvrehistreres at balkongdør tar inkarnasjon og bør justeres.

Konsekvens/tiltak
• At balkongdøren tar i karmen kan medføre noe redusert funksjon og slitasje på karm og dørblad over tid. Det anbefales å justere døren slik at den åpner og lukker uten å ta i karmen.

Tilstandsgraden er satt grunnet balkongdør som tar i karm.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Adkomst fra stue til en sydvestvendt balkong på ca. 3,67 m². Balkongen er forøvrig utstyrt med markise.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker.
• Tilstandsgraden er satt grunnet dagens krav til rekkverkshøyde ikke oppfylt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige overflater er belagt med:

Gulv: Overflater er belagt med fliser på baderom og i entre ellers parkett i øvrige rom.

Møbler, tepper og fastmonterte gjenstander er ikke flyttet på befaringsdagen. Kontrollen er begrenset til synlige flater, og det tas forbehold om eventuelle skjulte skader eller avvik under slike gjenstander. Selger har ikke opplyst om kjente feil eller mangler ved de tildekkede flatene.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige overflater:

Tak: Overflater belagt med senket, malt gipshimling med innfelte downlights på baderom ellers malte glatte flater i øvrige rom.

Vegger: Overflater belagt med fliser på baderom, malt panel i entre, malt panel/tynnpanel i stue ellers malte glatte flater i øvrige rom.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskillene er utført i armert betong og er punktvis kontrollert med laser for svanker og retningsavvik.

Det er målt en høydeforskjell på ca. 7 mm på gulvet i stuen over en lengde på ca. 2 meter, med en total høydeforskjell på ca. 20 mm gjennom hele rommet.

På soverom nr. 2 er det målt en høydeforskjell på ca. 3 mm over en lengde på ca. 2 meter, og en total høydeforskjell på ca. 13 mm gjennom hele rommet.

Høyder er tatt punktvis i hvert hjørne samt midt på gulvet, og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

⚠ Radon

Beskrivelse

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen profilerte malte dører til alle rom.

Dører med normal bruksfunksjon.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det opplyses at det er påvist et mindre antall brune pelsbiller på kjøkkenet og i ett soverom.

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser at det er/har vært observert brune pelsbiller.

Konsekvens/tiltak

- Forekomst av brune pelsbiller kan være et tegn på at det finnes forhold som gir billene tilgang på næring, eksempelvis støv, hår eller organisk materiale.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom opplyst pusset opp i regi av borettslaget i 2015.

4. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ferdigattest datert 29.04.2015 er lagt til grunn ved kontroll av dokumentasjon iht. gjeldende standard NS 3600. Baderommet er opplyst å være rehabilitert i 2015, og ferdigattesten omfatter dokumentasjon på gjennomført uavhengig kontroll. Ferdigattesten er derfor lagt til grunn som dokumentasjon på at baderomsarbeidene er omsøkt og godkjent, samt at pålagt uavhengig kontroll er gjennomført.

4. ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflater er belagt med senket, malt gipshimling med innfelte downlights og flislagte veggflater.

Vurdering av avvik:

• Det registreres enkelte krakelerte fliser i nederste flisrad, samt to sprukne fliser i henholdsvis andre og tredje flisrad i hjørnet av dusjsonen. Det registreres samtidig ingen synlige tegn til fuktrelaterte skader, som riss eller sprekkdannelser i flisfuger.

Konsekvens/tiltak

• Forholdet vurderes ikke som akutt. Det anbefales å følge utviklingen og kontrollere området over tid. Dersom sprekkene utvikler seg, eller det oppstår riss i fuger eller andre tegn til fuktpåvirkning, bør forholdet undersøkes nærmere.

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av stedvis krakelerte fliser samt to påviste sprukne fliser i dusjsonen.



To sprukne fliser i hjørne av dusjsone.



Krakkelerte fliser.

4. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Overflater er belagt med fliser og gulvvarme.

Det er målt fall fra gulv ved terskel til topp slukrist på 25 mm med en avstand på 150 cm. Fall i fra hjørner i dusjsone til topp slukrist på 6 mm.

Fallforhold er målt opp i mot preaksepterte løsninger i Teknisk forskrift.

4. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Pvc-sluk med klemring i gulv. Synlig banemembran ført ned under klemring i sluk og brettet opp ved dørterskel.

4. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredningen er bestående av servant med skuffeseksjon, speilskap med sidelys, vegghengt klosett, dusjhjørne med svingbare glassdører og opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig avtrekk fra baderommet og tilluft via spalte under dør på 18 mm.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er registrert manglende mekanisk avtrekk fra baderommet i henhold til dagens krav i standard NS 3600. Ventilasjonsløsningen er utført som naturlig oppdrift, noe som var i samsvar med gjeldende forskrifter på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende mekanisk avtrekk gir utilstrekkelig luftutskifting i rommet. Dette fører til høy luftfuktighet over lengre tid etter dusjing og bading. Det er stor risiko for kondensering på overflater. Selger opplyser at det ikke er tillatt og montere mekanisk avtrekk iht. borettslagets vedtekter.

4. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt et fuktsøk med protimeter surveymaster på utsatte områder i dusjsone, og sammenlignet med tørr sone over dør. Utslag med normale verdier.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Tilstøtende vegger mot dusjsone er i murkonstruksjoner. Det er derfor ikke foretatt hulltagning.





KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte malte skapfronter, finert benkeplate med fliser på bakvegg, enkel oppvaskkum med benkebeslag, ventilator og frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/- fryseskap.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk over kokesone via ventilator tilkoblet klaffventil i yttervegg.

Takstmannen har ikke kontrollert hvorvidt denne spesifikke tilkoblingen er i samsvar med borettslagets vedtekter eller tekniske retningslinjer. I mange blokker/borettslag er det restriksjoner på tilkobling av ventilatorer langs yttervegg.
Videre kontroll anbefales.

TEKNISKE INSTALLASJONER

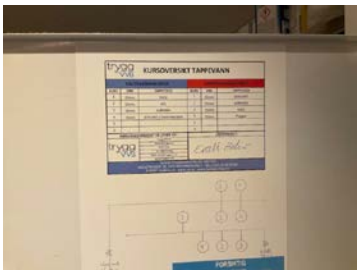
Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Plast rør i rør system med fordelerskap plassert i vegg på baderom. Hovedstoppekraner er plassert i fordelerskap, funksjonstestet ok.





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast synlig i rørstamme på baderom.
Stakeluke og lufting var ikke tilgjengelig i leiligheten. Dette er derfor ikke inspisert av takstmannen.

Kun visuelt synlige avløpsrør er inspisert skjulte rør er kontrollert utifra alder.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon i leiligheten med avtrekk fra bad og kjøkken. Tilluft via spalteventil over vinduer og klaffventil i yttervegg.

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Bygget har opplyst felles sentralanlegg for varmtvann. Utstyret er plassert i fellesareal og er derfor ikke kontrollert eller tilstandsvurdert av takstmannen. Tilstandsvurderingen gjelder kun synlige installasjoner inne i selve boenheten.

TG 2 Oppvarming generelt

Beskrivelse

Leiligheten er oppvarmet med elektrisk gulvvarme på baderom ellers sentralfyr med radiatorovner.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på anlegg for vannbåren varme er oppbrukt. Det er ikke observert tegn til funksjonssvikt ved befaring, men grunnet anleggets alder må det påregnes økt behov for vedlikehold og utskifting av komponenter på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke påvist umiddelbare behov for tiltak da anlegget fungerer med tiltenkt funksjon i dag. Grunnet alder kan imidlertid svikt oppstå uforutsett. Tilstanden bør derfor overvåkes jevnlig.
For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut i sin helhet. Det er ikke mulig å anslå nøyaktig restlevetid, men ved en eventuell fremtidig renovering bør utskifting av anlegget prioriteres som et forebyggende tiltak.

⚠ Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

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

Spørsmål vedrørende elektroinnstalasjoner 1 - 7 er tilsendt og besvart av kunde pr. mail.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles oppgang.

Selger har fått utført arbeider på anlegget:
Ny kurs i forbindelse med installasjon av oppvaskmaskin desember 2022, ved Norelco AS. Da ble også komfyrvakt installert. Vi byttet komfyrvakt ved bytte av utrangert komfyr i 2025.

El-kontroll utført 28. april 2026 ved Omexom Elsikkerhet AS på vegne av Det lokale el-tilsyn (DLE) uten påviste feil eller mangler.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. Det er utført en el-kontroll av Elvia med dokumentasjon på sak avsluttet datert 28.04.2026.





⚠ Brannteknisk forhold

Beskrivelse

Leiligheten har sentralt brannvarslingsanlegg og brannslokningsapparat.
Ferdigattest for bygget er lagt til grunn som dokumentasjon på at rømning og øvrige forhold omfattet av byggesaken er godkjent av bygningsmyndighetene. Forholdene er ikke etterkontrollert eller verifisert av takstmannen ved befaring.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker.

• Tilstandsgraden er satt grunnet dagens krav til rekkverkshøyde ikke oppfylt.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. Det er utført en el-kontroll av Elvia med dokumentasjon på sak avsluttet datert 28.04.2026.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

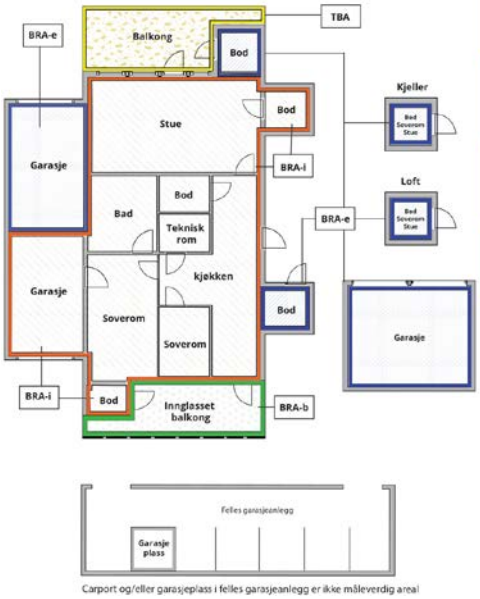
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	68			68	4
Kjeller		7		7	
SUM	**68**	**7**			**4**
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Entré, kjøkken, stue, bad/wc, soverom, soverom 2		
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

Det gjøres oppmerksom på at sjakter og kanaler inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940 og takstbransjens retningslinjer.

Boder som er merket med leilighetsnummer er generelt å betrakte som fellesareal og det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod. Omgjøring/salg av fellesareal i regi av borettslaget kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstingeniøren kan ikke ta hensyn til om slike omdisponeringer av fellesareal/boder utføres i ettertid av denne befaring.

Kjellerboder merket med nr. 1402 ble målt opp til ca. 2,09 m² og 4,59 m².

Høyeste målte takhøyde er på ca. 2,54 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se punkt under tilbygg/modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
24.9.2026	Håkon Hosle	Takstingeniør
	Marte Claussen	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Bølerskogen 25

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Al Bølerskogen Borettslag Ii

Kommentar
Festekontrakt er ikke tilsendt eller gjennomgått av takstmann.

Tomten er festet fra Oslo kommune i henhold til opplysninger fra forretningsfører.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0401/AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II	850311552	H0401	Obos Eiendomsforvaltning Tlf: 02333	Claussen Marte Ragnhild Owren, Eliassen Roman Linneberg

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
239	100	7 900	37 951	*31.12.2025*	179 503	*01.09.2026*

Kommentar
Andel formue og andel fellesgjeld er opplyst av forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Eiendomsopplysninger

Treroms andelsleilighet beliggende i 4. etasje i en bygning over fire etasjer samt kjeller. Leiligheten består av entré, bad/WC, to soverom, kjøkken og stue, med utgang til en sydvestvendt balkong. Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, med aldersrelatert og normal bruksslitasje på innvendige overflater og bygningsdeler. Det må påregnes noe overflateoppussing som følge av normalt vedlikeholdsbehov ved kjøp av brukt bolig.

Innvendige overflater består av malte, glatte flater samt gulv belagt med fliser og parkett. Kjøkkeninnredning med glatte malte skapfronter og laminert benkeplate. Flislagt baderom med gulvvarme.

Bod/Parkering: boligen disponerer to kjellerboder. Parkerings- og garasjeplasser følger ikke leiligheten og tildeles etter venteliste. Henvendelse rettes til styret i borettslaget. For øvrig gjelder gate- og beboerparkering etter stedets gjeldende regler.

Al Bølerskogen Borettslag II er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 850 311 552, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune. Borettslaget består av 340 boliger på adressene: Bølerskogen 1-15 (løpende nummer) og 17-25 (oddetallsnumre), Utmarkveien 8, 10-15 (løpende nummer) og 17-31 (oddetallsnumre). Gårds- og bruksnummer: 164 / 21.

Eiendommen har en barnevennlig beliggenhet i et veletablert boligområde på Bøler, med Østmarka i umiddelbar nærhet. Borettslagets tomt er pent opparbeidet med grøntarealer og lekeplasser. Området byr på gode rekreasjonsmuligheter året rundt med turstier, lysløyper, sykkelstier og badeplasser ved Nøklevann. Det finnes flere idretts- og aktivitetstilbud i nærområdet, blant annet Haraløkka idrettsanlegg, Bøler idrettshall, Oppsal Arena og Bøler bad, samt treningssentre på Ulsrud og Skullerud. Bøler Senter ligger i gangavstand og tilbyr dagligvare, vinmonopol og øvrige servicetilbud. Større kjøpesentre som Bryn, Lambertseter, Tveita, Alna og Manglerud er lett tilgjengelige. Området har god offentlig kommunikasjon med T-bane og buss, samt enkel adkomst til Oslo sentrum med bil.

Planlagte og gjennomførte vedlikeholds- og rehabiliteringstiltak iht. årsberetningen for 2026:
- Forprosjekt for oppgradering av varmeanlegg, med befaringer, tilbudsbeskrivelse og innhenting av tilbud.
- Forprosjekt for tak og brannsikring basert på tidligere tilstandsrapporter.

Fremtidige vedlikeholdsplaner
- Oppgradering av varmeanlegg. Forslag til løsning skal behandles på generalforsamlingen.
- Videre planlegging av tiltak knyttet til tak og brannsikring.

Nærmere opplysninger om borettslagets rehabiliteringshistorikk henvises det til årsberetning eller kontakt med styret. Det anbefales at kjøper setter seg inn i borettslagets vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke foretatt undersøkelser eller vurderinger knyttet til reguleringsforhold eller andre forhold underlagt bygningsetaten. Utover dette er det ikke opplyst om spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med ved befaringen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring NUF	586712.			

Kommentar
Fellespolise for borettslaget. Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre, (det vil si utstyr/innredning som det er naturlig å ta med seg når en flytter).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	14.09.2026	Tilsendt.	Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	24.09.2026	Tilsendt.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	24.09.2026	Tilsendt.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Inhentet informasjon.	Gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga opplysninger på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Megler		Tilsendte opplysninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.10.2026	
2	08.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Claussen, Marte R Owren
03.10.2026
Signed bankID

Eliassen, Roman Linneberg
03.10.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Marte Claussen

Roman Linneberg Eliassen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Bølerskogen 25
0691 OSLO

0301-164/21/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

Krakelering og mindre sprekker i et par fliser

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Firmanavn: Regi av borettslag

   Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad i regi av borettslaget.

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

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Badet ble totalt rehabilitert så vidt vi vet.

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Ja**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Ja**

Vi har observert enkelte brune pelsbiller (Majorstuebiller) i vår leilighet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Ja**

Radiatoren på kjøkkenet har hatt problemer med varmeregulering. Vaktmester har sagt at de skal skifte ut termostaten.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Dråpe AS

Beskrivelse av arbeidet: Borettslaget holder i disse dager på med å anlegge bergvarme for varmtvann til og oppvarming av alle boenheter. Prosjektet skal være ferdig ila. november.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Norelco AS

   Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs ifb med installasjon av oppvaskmaskin

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Ja**

Vi hadde problemer med fryseren etter at den hadde vært åpen mens vi var bortreist. Det var noe vann på gulvet som vi fikk tørket opp. Et av parkettbordene ble litt skadet på undersiden, men det fungerer fint og det synes ikke. Kjøleskap og fryser fungerer igjen etter at vi koblet det ut i 48 timer.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

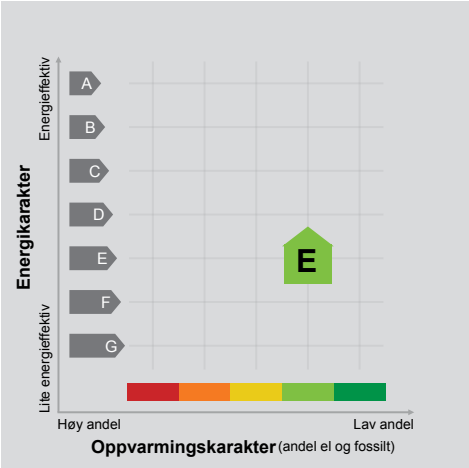
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Skadedyr

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst at det er eller har vært skadedyr i boligen. Skadedyr *kan* gi skjulte skader på boligen.
Hvis selger ikke har skrevet i egenerklæringen at konstruksjonen er åpnet, kontrollert og sanert, kan det fortsatt finnes skjulte spor etter skadedyr og skader som ikke er utbedret.

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II
Antall registrerte enheter	4
Postnummer	0691
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	164
Bruksnummer	21
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80411359
Merkenummer	Energiattest-2025-240556
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1959
Bygningsmateriale:	
BRA:	68
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (4)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Bølerskogen 25	80411359	H0401	0	0	239
Bølerskogen 23	80411359	H0401	0	0	232
Bølerskogen 23	80411359	H0402	0	0	289
Bølerskogen 21	80411359	H0402	0	0	277

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

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	23 m²
Areal tak	68 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	68 m²
Totalt BRA	68 m²
Oppvarmet luftvolum	163 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	12,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	63,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)

Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

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

Beregnet levert energi ved normalisert klima	11 830 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	173,97 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9 161 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	173,97 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	11 830 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 669 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	9 161 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	11 830 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	30,0 %

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1263
AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II

Velkommen til årsmøte i AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 4. juni kl. 20:00 og lukker 7. juni kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1263

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

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Øyvind Stabel foreslås

Forslag til vedtak

Øyvind Lorentz Stabel er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Lotte-Marie Oustorp og Inga-Lise Nordlys foreslås.

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 1263 - Årsregnskap 2025.pdf
2. 1263 Al Bølerskogen Borettslag li.pdf

Sak 5

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

3. Bølerskogen presentasjon skifte av energikilde GF.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 446 000 kr

Sak 7

fordeling av styrehonorar

Forslag fremmet av:
Johnny Smerkerud

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Se vedlegg.

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

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

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

---

Sak 8

Digital avstemming

Forslag fremmet av:
Johnny Smerkerud

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Se vedlegg

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

---

Sak 9

Anmodning om at styremedlem trekker seg

Forslag fremmet av:
Johnny Smerkerud

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Se vedlegg

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

Sak 10

Mistillitsforslag styret

Forslag fremmet av:
Anni John Thaliath

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

2. Nektet meg å bli andelseier på usaklig grunnlag.

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

Se vedlegg til saken for dokumentasjon

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

7. vedlegg 1.pdf

8. vedlegg 2.pdf

9. vedlegg 3.pdf

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Marit Wikheim Sverdrup

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

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

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

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

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

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

- Sissel Sanders
- Sunniva Naomi Ulstrup

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i perioden 2025/2026

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

Norgespris ble innført i januar 2026

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

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

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

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

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

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

Oppfølging vaktmester

Ekstraordinært årsmøte - dette ble gjennomført i desember 2025

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

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 06.05.2026
Styret i Al Bølerskogen Borettslag Ii

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	800
SUM ANDRE INNTEKTER	**800**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

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

NOTE 5
STYREHONORAR

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

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 9
ENERGI/FYRING

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

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

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

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE 13
BYGNINGER

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

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

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

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

NOTE 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

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

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

NOTE 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE 19
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE 20
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

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

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

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

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

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

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

QES

bankID

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

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

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

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

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

Endring av energikilde fra elektrokjele / oljefyr til varmepumpe med energibrønner

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

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

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

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

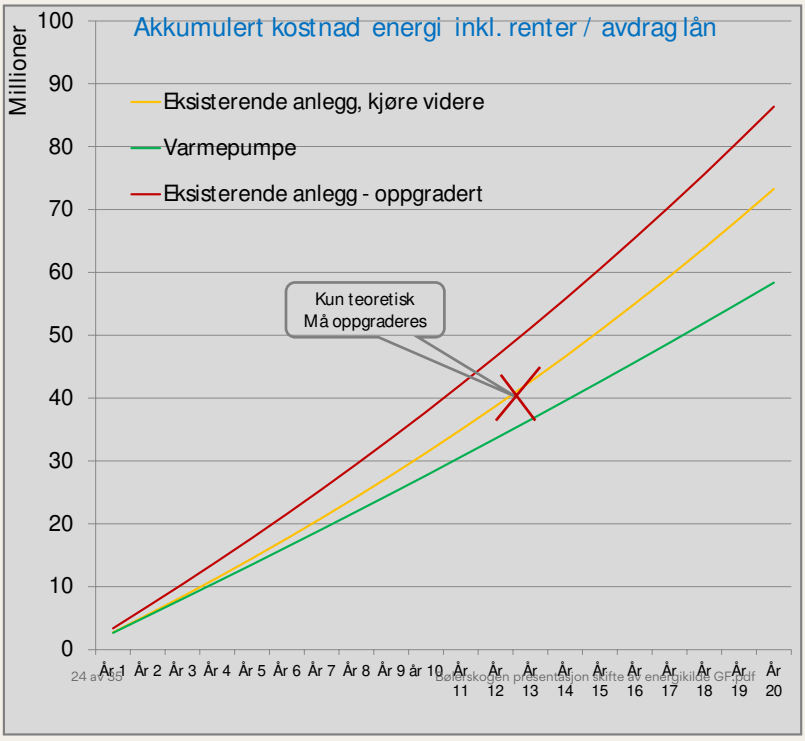
Alternativet er å kun gjøre nødvendige oppgraderinger, årlige utgifter vil da øke og man får ingen støtte fra ENOVA.

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

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

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

Velkommen!



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

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

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

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

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

«Har vært med i styret siden 2006».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

Punkt 1.

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

Punkt 2.

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

Styrets vedtak er enstemmig. Begrunnelsen er som følger:

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

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

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

Punkt 3.

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

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Øyvind Lorentz Stabel er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

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

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

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

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

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 446 000 kr

☐ For

☐ Mot

Sak 7 fordeling av styrehonorar

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

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Digital avstemming

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

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Anmodning om at styremedlem trekker seg

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

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Mistillitsforslag styret

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

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Marit Wikheim Sverdrup
- ☐ Thomas Marthinsen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Sissel Sanders
- ☐ Sunniva Naomi Ulstrup

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II

Organisasjonsnummer: 850311552
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 4. juni kl. 20:00 til 7. juni kl. 20:00 og møtet ble avholdt 4. juni 2026, Bøler kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 145.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Øyvind Stabel foreslås

> **Forslag til vedtak:**
> Øyvind Lorentz Stabel er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **106**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **39**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Lotte-Marie Oustorp og Inga-Lise Nordlys foreslås.

> **Forslag til vedtak:**
> Lotte-Marie Oustorp og Inga-Lise Nordlys er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **102**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **43**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **105**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **40**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

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

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **101**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **44**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styret får mandat til å signere avtale med leverandør som tilbyr etablering av varmepumpe med energibrønner, og ta opp lån som dekker utgiftene borettslaget får i forbindelse med prosjektet.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **98**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **37**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorarer

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 446 000 kr
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **75**
Antall stemmer mot vedtaket: **25**
Antall blanke stemmer: **45**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. fordeling av styrehonorar

Fremmet av: Johnny Smerkerud

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

Se vedlegg.

Styrets innstilling
Det er ikke vanlig å komme med informasjon om fordeling av styrehonorar, da dette er et indre anliggende i styret. Dette blir vedtatt i et styremøte etter vurdering av innsats og arbeidsoppgaver i styret. Det som

generalforsamlingen vedtar, er det samlede honoraret. Når man har en intern styreleder, er det mest vanlig at vedkommende er med på denne fordelingen. En ekstern er ikke med på denne fordelingen. Hva som er riktig nivå på honoraret, bestemmes av GF. Men arbeidsoppgavene for et styre er som regel ikke godt betalt i forhold til tiden som medgår til styrearbeid. Styret foreslår derfor at dette avvises.

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

Antall stemmer for vedtaket: **52**
Antall stemmer mot vedtaket: **40**
Antall blanke stemmer: **53**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Digital avstemming

Fremmet av: Johnny Smerkerud

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

Se vedlegg

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styret redegjør for hvorledes de digitale avstemningene, de avgitte stemmetallene og fordelingen av disse blir kontrollert.
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **69**
Antall blanke stemmer: **43**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Anmodning om at styremedlem trekker seg

Fremmet av: Johnny Smerkerud

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

krefter.

Se vedlegg

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **77**
Antall blanke stemmer: **50**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Mistillitsforslag styret

Fremmet av: Anni John Thaliath

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

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

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

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

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

2. Nektet meg å bli andelseier på usaklig grunnlag.

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

Se vedlegg til saken for dokumentasjon

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styremedlemmene må trekke seg, og nye kandidater må finnes til ekstraordinært årsmøte holdt ved snarlig senere anledning. Nåværende styre vil sitte og fungere frem til nytt møte er avholdt.
>
> ✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **4**
Antall stemmer mot vedtaket: **86**
Antall blanke stemmer: **55**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Thomas Marthinsen (87 stemmer)
Marit Wikheim Sverdrup (67 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Thomas Marthinsen
Marit Wikheim Sverdrup

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Sissel Sanders (59 stemmer)
Sunniva Naomi Ulstrup (82 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sissel Sanders
Sunniva Naomi Ulstrup

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1263
AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II

Velkommen til årsmøte i AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1263

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Dan Dokken (OBOS) foreslås.

Forslag til vedtak

Dan Dokken velges

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Lotte Ostorp og Inga-Lise Nordlys velges.

Sak 4

Etablere valgkomité

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår å etablere en valgkomité i borettslaget.

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

En valgkomité vil kunne bidra til:

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

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

Styrets innstilling
Styret foreslår å vedtektsfeste valgkomité med følgende tilføyelser:

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

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

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

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

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

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

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

Sak 5

Valgkomité

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret forsøker å innhente kandidater til valgkomité til neste generalforsamling.

Forslag til vedtak

Tas til orientering

Sak 6

Kattestiger i borettslaget

Forslag fremmet av:
Amalie Jakobsen Sommer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret er negative til kattestiger av to årsaker:

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

Forslag til vedtak

Kattestiger tillates.

Sak 7

Nødutgang/brannstige

Forslag fremmet av:
Erik Sebastian Heineberg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak
Etablere branntrapp eller annen form for nødutgang

Sak 8

Valg av styre

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

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

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

Oppgaver og ansvar:

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

Omfang:

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

Styremedlem

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

Hva gjør et styremedlem?

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

Oppgaver og ansvar:

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

Omfang:

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

Egenskaper som er en fordel i begge verv:

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

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

Innstilling

Styret foreslår Øyvind Stabel som ekstern styreleder.

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

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

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

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

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

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

Roller og kandidater

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

- Øyvind Stabel

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

- Marit Wikheim Sverdrup

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

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

Vedlegg

1. CV-ØStabel2025.pdf

Curriculum Vitae

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



Nøkkelkvalifikasjoner

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

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

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

Arbeidserfaring

2025- **Borrettslaget Heimdal II, 170 enheter, Oslo** **Styreleder**
Valgt April 2025. Gjennomfører møter fordeler oppgaver mellom styremedlemmene, gjennomføring av årsmøte dialog med USBL.

2025- **Lutvannkollen Borettslag, 239 enheter, Oslo** **Styreleder**
Valgt April 2025. Gjennomfører møter fordeler oppgaver mellom styremedlemmene, gjennomføring av årsmøte dialog med OBOS. Oppfølging av vaktmester.

2023- **Karlstua Borettslag, 132 enheter, Oslo** **Styreleder**
Gjennomfører møter fordeler oppgaver mellom styremedlemmene, gjennomføring av årsmøte dialog med OBOS, anlagt ny lekeplass 2024

2020 - **Sameiet Majorstuveien 17, 45 enheter, Oslo** **Styreleder**
Gjennomfører møter, fordeler oppgaver. Går igjennom avtaler, har gjennomført rehablitering av heisene i sameiet

2022 - 2025 **Sloreåsen borettslag, 277 enheter, Oslo** **Styreleder**
Gjennomfører møter, fordeler oppgaver, gjennomgår avtaler. Styret har det siste året gjennomført rehabilitering av garasjeanlegg, maling av blokker og rekkehus, rehabilitering av betongterrasser, rehabilitering av fjernvarmeanlegg med rehabilitering av varmerør i leilighetene og innstallering av vann og varmemålere i alle leilighetene og rekkehusene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Utdannelse

2002-2006 **NMH/BI,Oslo** **Bachelor/Sivilmarkedsfører**

Gikk på sivilmarkedsførings studie. Har blant annet tatt fag som «Product management», ledelse,

markedsrett og «cross cultural communications», måtte slutte etter hvert fordi jeg måtte jobbe full jobb for å forsørge familien min. Jeg har nok poeng til å gjennomføre en bachelor.

1995-1996 **Bjørknes, Oslo**
Tok opp fag

1991-1994 **Hellerud VGS, Oslo** **Videregående skole**
Allmenne fag med fordypning innen data, både databehandlig og datateknikk.

Kurs

2021 **Styreautorisasjonskurs, gjennom Styreforeningen**

2018 **Arbeidsrett, Optimera**

2016 **Norsk Brannvernforening,**
Oslo Fyrverkerikurs

1998 **Jotun, Sandefjord Malerkurs**
Lærte grunnleggende om maling og fargeanalyse. Deriblant NCS.

Frivillig arbeid og tillitsverv

2015-2016 **Sæter Senterforening, Oslo**
Styremedlem

2006-2010 **Borettslaget Trondheimsveien 165-173, Oslo**
Kasserer og nestleder

2000-2002 **Nordstrand Basket Club, Oslo**
Styremedlem

Språk

Behersker engelsk skriftlig og muntlig meget godt, snakker noe tysk.

IT

Jeg har veldig gode basisferdigheter, som gjør at jeg raskt kan sette meg inn i nye datasystemer. Var en av de beste i Jernia til å bruke datasystemet som ble brukt hos dem når jeg sluttet (cs-web). Har jobbet med databehandling på skolen. God på Microsoft Office. Er også god på Jotun sine malingsdataprogrammer. Har også jobbet med facebook reklame.

Referanser

Referanser ved forespørsel.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 16.12.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 19.12.25
Selskapsnummer: 1263 **Selskapsnavn:** AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av møteleder

Dan Dokken velges

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Valg av protokollvitner

Lotte Ostorp og Inga-Lise Nordlys velges.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Etablere valgkomité

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

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Valgkomité

Tas til orientering

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Kattestiger i borettslaget

Kattestiger tillates.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Nødutgang/brannstige

Etablere branntrapp eller annen form for nødutgang

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Valg av styre

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Øyvind Stabel

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Marit Wikheim Sverdrup

☐ Thomas Marthinsen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 137.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

2. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Dan Dokken (OBOS) foreslås.

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

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

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

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

4. Etablere valgkomité

Styret foreslår å etablere en valgkomité i borettslaget.

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

En valgkomité vil kunne bidra til:

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

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

Styrets innstilling
Styret foreslår å vedtektsfeste valgkomité med følgende tilføyelser:

Valgkomité

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Valgkomité

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

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

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

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

6. Kattestiger i borettslaget

Fremmet av: Amalie Jakobsen Sommer

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

Styrets innstilling
Styret er negative til kattestiger av to årsaker:

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

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

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

7. Nødutgang/brannstige

Fremmet av: Erik Sebastian Heineberg

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

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

> **Forslag til vedtak:**

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

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

8. Valg av styre

Styreleder

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

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

Hva innebærer styreledervervet?

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

Oppgaver og ansvar:

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

Omfang:

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

Styremedlem

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

Hva gjør et styremedlem?

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

Oppgaver og ansvar:

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

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

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

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

Innstilling

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

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

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

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

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

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Øyvind Stabel (68 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Øyvind Stabel

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Marit Wikheim Sverdrup (53 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Thomas Marthinsen
Marit Wikheim Sverdrup

HUSORDENSREGLER FOR BØLERSKOGEN BORETTSLAG II

1. Formål

Formålet med husordensreglene er å skape et best mulig bomiljø for beboerne og sikre en god forvaltning av borettslagets ressurser.

2. Andelseiers meldeplikt om skade, feil eller mangler

Dersom andelseier/beboer oppdager skade, feil eller mangler han ikke mener at han er forpliktet til å utbedre, plikter han straks å kontakte styret**,** vaktmester eller forretningsfører

3. Beboers ansvar for å bruke leiligheten slik at det ikke er til sjenanse for naboene

Andelseier/beboer må alltid sørge for at leiligheten brukes slik at det ikke er til sjenanse for naboene. Lufting av leiligheter skal skje gjennom vinduer og ikke gjennom oppgangens inngangsdør.

Det skal være nattero mellom kl. 23.00 og 07.00. (Eksempelvis skal det ikke spilles høy og sjenerende musikk eller brukes vaskemaskin**/**tørketrommel/husholdningsmaskiner i dette tidsrommet.) Håndverksarbeid som er til sjenanse for de andre beboerne (f.eks. boring eller banking i vegger o.l.) må ikke utføres etter kl. 20.00 på hverdager, etter kl. 16.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være ro.
I juli gjelder følgende tider: Hverdager kl 09.00 – 20.00, lørdag 09.00 – 16.00, søndag skal det være helst stille. Ved selskapeligheter skal naboer varsles, og oppslag henges opp slik at oppgangen og tilstøtende oppganger blir orientert i god tid.

Musikk- og sangundervisning kan bare drives etter avtale med styret. Svært støyende instrumenter som trommer og lignende er ikke tillatt, med mindre dette er godkjent fra naboer i samme oppgang. Dersom en plages av støy fra naboleilighet, bør andelseier/beboer i utgangspunktet selv ta kontakt med de som er i den leiligheten hvor støyen kommer fra.

4. Andelseiers ansvar for inventar i leilighet

Andelseier/beboer er ansvarlig for enhver skade på fast inventar i leiligheten. Knuses ruter i leiligheten må andelseier/beboer straks sørge for at ny rute settes inn for egen regning. Andelseiers/beboers ansvar gjelder uavhengig av hvem som har forvoldt skaden.

5. Andelseiers ansvar for å hindre tilstopping av rør, sluk, WC og lekkasjer

Andelseier/beboer må sørge for at vasker, rør**,** sluk og WC ikke tilstoppes. Andelseier/beboer plikter å sørge for at kraner ikke lekker. Skade som uaktsomt forårsakes av vann som renner ned gjennom etasjene må i sin helhet erstattes av leieren. Dersom skade oppstår må vaktmester varsles straks.

6. Plikt til å melde fra om veggdyr/skadedyr i leilighet

Dersom det oppdages veggdyr**/s**kadedy**r** i leiligheten skal styret eller vaktmester straks varsles. Andelseier/beboer må øyeblikkelig sørge for forskriftsmessig utryddelse av veggdyrene/skadedyrene.

7. Bruk av balkong m.v

Banking, risting eller børsting av sengeklær, tepper, puter, tøy eller lignende fra balkong eller vindu er forbudt. Det skal ikke henges opp klær**,** sengetøy og andre gjenstander eller oppbevare gjenstander på balkonger, dersom dette er synlig fra vei eller gate.

Bruk av gassgrill er ikke tillatt på balkongene i 1.-4. etasje. På grunn av større balkong kan gassgrill benyttes av beboere i 5. etasje, forutsatt at man følger regler mht. oppbevaring av gassbeholder og påkrevd avstand til brennbart materiale. Bruk av kullgrill på balkonger er ikke tillatt i noen tilfeller.

8. Oppføring av skilt, markise, antenner m.m.

Det må ikke settes opp skilter, markiser, (parabol)antenner, flaggstenger o.l. uten styrets samtykke og anvisning. Ved montering av markiser skal fargekoder fastsatt av borettslaget benyttes. Det må heller ikke foretas andre endringer på fasaden uten samtykke.

9. Plassering av barnevogner m.m. i oppgang/kjeller/sykkelbod/inngangsparti

Det er anledning til å sette barnevogner i kjellerhalsen under trappen. Rullatorer, rullestoler og hjelpemidler for handikappede kan plasseres ved inngangspartiet dersom de ikke hindrer fri ferdsel.

Det må ikke settes andre gjenstander av noen art i trappe- og kjellerganger. Andelseier/beboer plikter straks å fjerne gjenstander på oppfordring fra styret eller vaktmester. Følges ikke oppfordringen, vil gjenstandene bli fjernet for eiers regning. Sykkelboder skal ikke brukes til oppbevaring av andre ting i enn sykler, ski, sparkstøttinger eller lignende.

Styret kan etter søknad gi dispensasjon fra ovenstående bestemmelser i dette punkt. Gjenstander hensatt på fellesarealer med særlig skadepotensial ved brann, som bildekk, brann- og eksplosjonsfarlige væsker, gassbeholdere og lignende, eller gjenstander som blokkerer rømningsveier, fjernes for eiers regning øyeblikkelig og uten varsel.

10. Forbud mot røyking og bruk av åpen ild i oppgang, kjeller m.v.

Røyking eller bruk av åpen ild, som f.eks. levende lys, er forbudt i oppgang, kjeller og boder. Enhver må sørge for at lys slukkes og dører låses når kjeller forlates. Av hensyn til brannforskriftene må bodene til enhver tid holdes rene og i orden.

11. Ansvar for at trapper og kjellerganger ikke tilsøles

Alle beboere har til enhver tid ansvar for at trapper og kjellerganger ikke tilsøles.

12. Framleie av leilighet/bruksoverlating

Bruksoverlating skal i alle tilfeller søkes hos og godkjennes av styret. Søknad skjer fortrinnsvis gjennom Vibbo.

13. Bruk av borettslagets uteområder

Opphold på fellesområder skal ikke virke sjenerende på andre leieboere. Fotballsparking, ballslåing og lignende må ikke foregå i nærheten av byggene.

Planter og trær på borettslagets område må behandles med forsiktighet.

14. Avfallshåndtering
4) Beboerne må benytte kildesortering ved kast av avfall. Avfall skal legges i poser med dobbel knute før det kastes i søppelhusene og papp skal brettes og komprimeres. Det henvises til pålegg fra renovasjonsetaten og infoskriv for eventuelle andre instrukser.

15. Dyrehold
Dyrehold av vanlige kjæledyr, som hund og katt, er tillatt. Hundeeiere bes informere nærmeste naboer om anskaffelsen av hund og plikter å sette seg inn i Lov om forsvarlig hundehold, ta hensyn til naboer og ha kontroll på sin hund.

16. Bruk av fellesvaskeri
Åpningstidene for vaskeriet vil følge av rundskriv og oppslag. Alle felles innretninger i vaskeriet brukes etter tur i samsvar med de oppsatte listene. Maskinene må rengjøres etter bruk. Vaskeriet skal være røykfritt. Barn under 16 år har bare adgang til vaskeriet sammen med foresatte. **Fellesvaskeriet skal bare brukes av andelseiere/beboere**.

17. Parkering på borettslagets område
Parkering skal skje på oppmerkede plasser. Det er forbudt å parkere på stikkveier og foran blokker, med unntak av kortvarig opphold til av- og pålessing (15 minutter). Det er forbudt å kjøre eller parkere på borettslagets grøntområder. Dersom det skulle være behov for midlertidig parkering kan tillatelse med midlertidig P-bevis innhentes fra vaktmester. Borettslaget leier ut parkeringsplasser. Plassene tildeles etter ansiennitet på venteliste, der man registrerer seg via Vibbo. Leietaker og utleier har en gjensidig oppsigelsesfrist på 14 dager. Det er kun tillatt å parkere personbiler og motorsykler på parkeringsplassene. Parkering skal skje slik at det ikke er til ulempe for andre biler eller hindrer sikt ved inn og utkjøring. Parkeringsbestemmelsene håndheves av til enhver tid gjeldende parkeringsselskap. Kun styrets medlemmer har anledning til å rekvirere bort tauing av feil parkerte kjøretøy.

18. Bestilling av skilt til postkasse og callinganlegg
Skilt til postkasse og callinganlegg bestilles gjennom vaktmester. Det er ikke tillatt med lapper eller håndskrevne navn på postkassene/callinganlegget, annet enn midlertidig til vaktmester har montert varig merking.

19. Klage til styret om brudd på husordensreglene
Eventuelle klager for brudd på husordensreglene rettes til styret ved medling via Vibbo eller per e-post. Husordensreglene er en del av leiekontrakten. Alvorlige eller gjentatte brudd innebærer mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget og kan gi styret rett til å kreve at andelen blir solgt.

20. Ikrafttredelse
Husordensreglene trer i kraft fra det tidspunkt de er gjort kjent for andelseierne

Sist endret ved generalforsamlingen 16. mai 2024

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor
Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett
Forkjøpsrett gjelder ikke i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslagsloven

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

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

```
10                                  Brl
```

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III • 41 72 00

KOPI

Oslo, den 8-1-1962.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 164, bnr. 21, felt H, blokk 1, Vei 3532.

Journalnr.
55/2329.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
31-8-1959.

Bygningens art
Våningshus.

Byggherre
A/L Bølerskogen Borettslag II, v/o.r.sakf. Georg Kahrs, Kirkegt.15, Oslo.

Byggemelder
Ark.ne Preben Krag & Jens Selmer, Drammensvn. 42, Oslo.

Ansvarshavende
Ingeniör Thor Furuholmen A/S, Karl Johansgt. 39, Oslo.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Bygningsinspektør
distriktsingeniör
T. Busch

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

3000. 10-60. R. A. –

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SansBygg AS
Postboks 84 Manglerud
0612 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201400295-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Jetmir Sabani	Dato: 29.04.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	BØLERSKOGEN 21-25	Eiendom:	164/21/0/0
Tiltakshaver:	Bølerskogen II borettslag	Adresse:	Hammersborg torg 1, 0179 OSLO
Søker:	SansBygg AS	Adresse:	Postboks 84 Manglerud, 0612 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - BØLERSKOGEN 21-25

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 23.04.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Sluttrapport for avfallshåndtering
Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.04.2015 av:

Jetmir Sabani - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Bølerskogen II borettslag, Hammersborg torg 1, 0179 OSLO, ole_lokkeberg@hotmail.com

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ARB.STED	Bølerskogen 21-23				JOUR.NR.	90/103656
ARB.'S ART	Påbygg				GNR./BNR.	164/0021
BYGGHERRE	A/L Bølerskogen Brl.				BYGN.ENH.NR	
SAKENS STATUS	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGETILL	BRUKSTILL	FERD.BESIKT.	FERD.ATTEST
		15.01.91 24.06.93				

Approbasjonen er fornyet.
Saken lever og returneres avdelingen.

21. desember 1995

Jan Otto Strøm, Prosjektleder

REG/MELD	GAB	SKATTETAKST	UNIQUE	KONTROLL	BESIKTIG.	BESIKTIG.
V/E.PROSJ.						

ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON:	FORELØPIG BEHANDLING		FERDIGBEHANDLING	
	DATO	SIGN	DATO	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING			21.12.95	
FERDIGATTESTERES				
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST				
SAKEN UTGÅR: MAKULERES ARKIVERES				
SANERES / SENDES FILMARKIV				
SAKEN FORFØLGES I FASE 2				

FESTEKONTRAKT

9789

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

A/L Bølerskogen Borettslag II

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

Denne har fått gnr. 164, bnr. 21.

og er 45.643,8 m² stor. Målebrev, datert 16/3 1957, tinglyst 24/4 1957 er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

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

§ 2.
Festetiden.

Festetiden skal være 90 år og regnes fra 1/8 1958. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 27.885,- 1) beregnet etter 4 pst. av grunnprisen kr. 697.112,75 ~~pr. m²~~ tillagt utgifter til gateopparbeidelse m. v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

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

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

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

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

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

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

§ 4.
Skatter m. v.

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

1) Gjelder fra 1/1 1965. For tidsrommet 1/8 1958 - 1/1 1965 utgjør festeavgiften kr. 22.599,- pr. år beregnet etter 3% pr. år av kr. 753.293,50. Av dette beløp er kr. 3081,- pr. år (3% p.a. av råarealverdien kr. 102.698,55) tilsammen kr. 19.770,- forfalt, mens kr. 19.510,- pr. år (3% p.a. av kr. 650.594,95) tilsammen

./.

kr. 125.240,50 innbetales i like store årlige avdrag over 35 år fra 1/1 1965, dvs. kr. 3578,- i avdrag pr. år. Disse avdragene betales i tillegg til og sammen med den ordinære festeavgift og etter de samme terminer som denne. Misligholdes dette kommer samme bestemmelse i festekon- § 5. trakten til anvendelse som ved mislighold av innbetal- Byggearbeidet. ing av festeavgift.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

boligblokker.

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

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etter at endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen ..... måneder etter at det er satt i gang For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

Tillegg til § 5: Forprosjekt for større grupper av hus må fremlegges før det enkelte hus kan godkjennes. Husenes hovedform og fasadebehandling (tegl, puss, tre, eternitt, m. m.) må samordnes slik at det oppnås en harmonisk helhet.

§ 6.
Trær, hage m. v. Grøntanl. m. v.

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

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

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

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

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

§ 8.
Forsikring.

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

§ 9.
Ledninger og adkomst over eiendommen.

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

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

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

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

§ 10.
Fremleie og fremlån m. v.

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

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

§ 11.
Misligholdelse.

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

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

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

§ 12.
Fornyelser av festet, innløsning av bygningene m. v.

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

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

§ 13.
Forskjøpsrett.

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

§ 14.
Omkostninger.

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

§ 15.
Ikrafttreden.

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

§ 16.
Voldgiftsrett.

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

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

Særbestemmelser:

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

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

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

Oslo, den 30. juni 1965

Som festere: A/L BØLERSKOGEN BORETTSLAG II

Otto Bluteau.

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

Odd Karlsen Kjell Hansen
Anne Lise Gunn Sig Haave

For Oslo kommune:
OSLO KOMMUNE
Boligrådmannen

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

Thorvald Prebensen
(advokat)

RICH. ANDVORD

Avskriftens riktighet bekreftes:

Plan- og bygningsetaten

Dato: 14.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539817
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 164, BNR. 21.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 164, bnr. 21.

GNR. 164 BNR. 21

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 24.04.1957.

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

48975 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

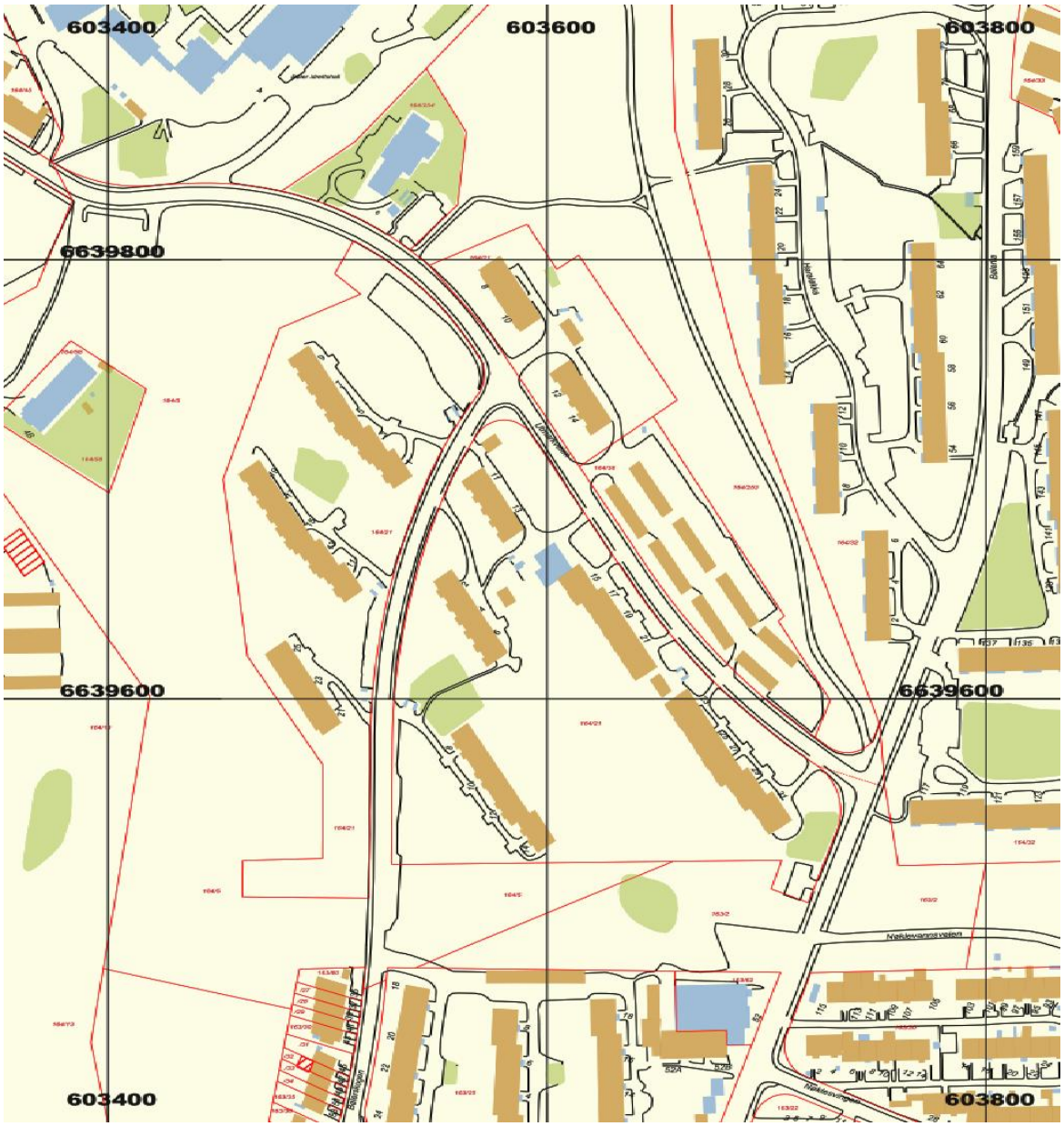
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

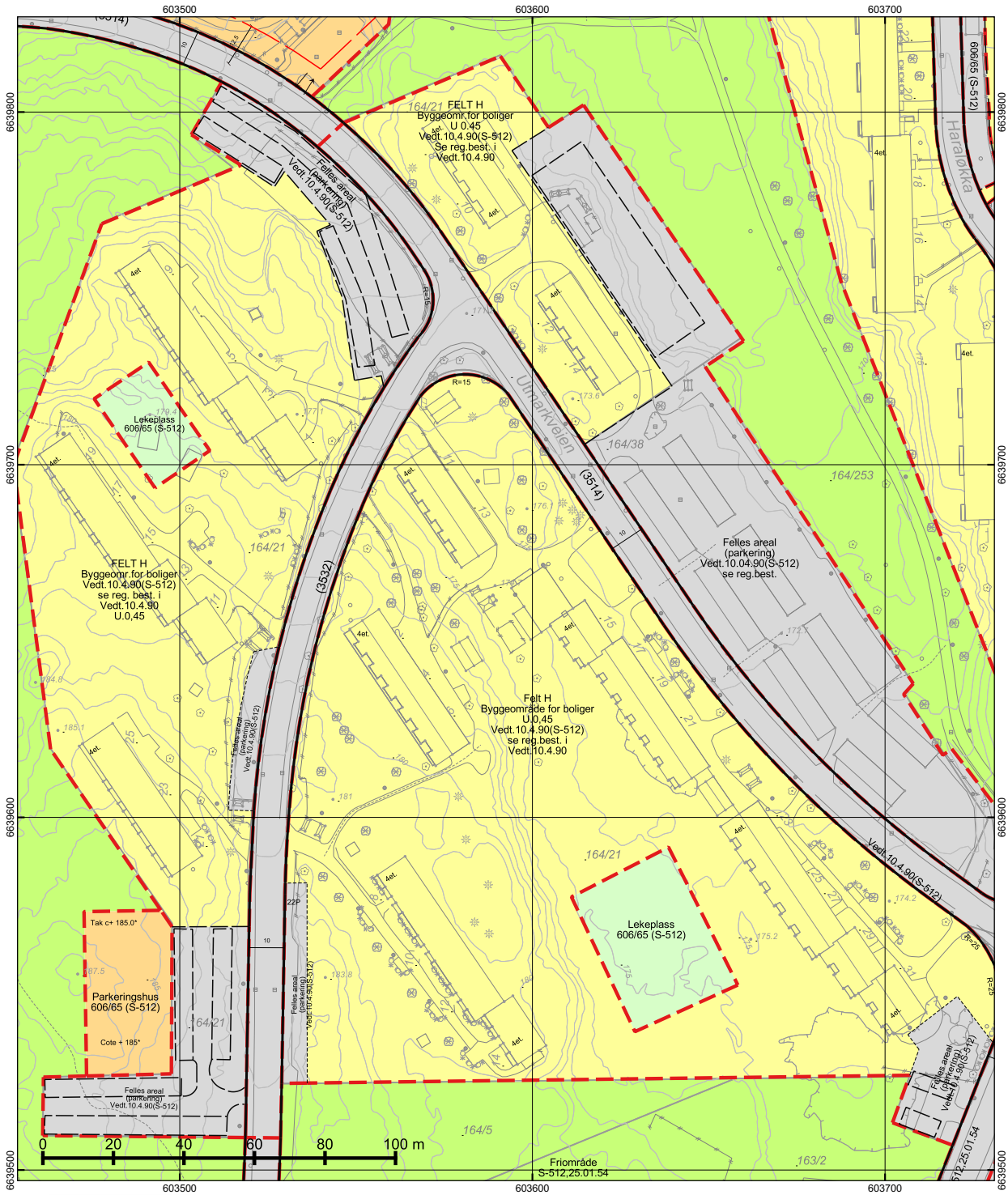
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

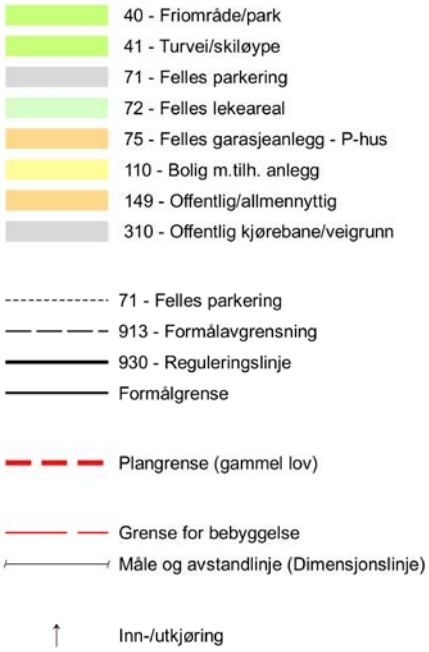
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

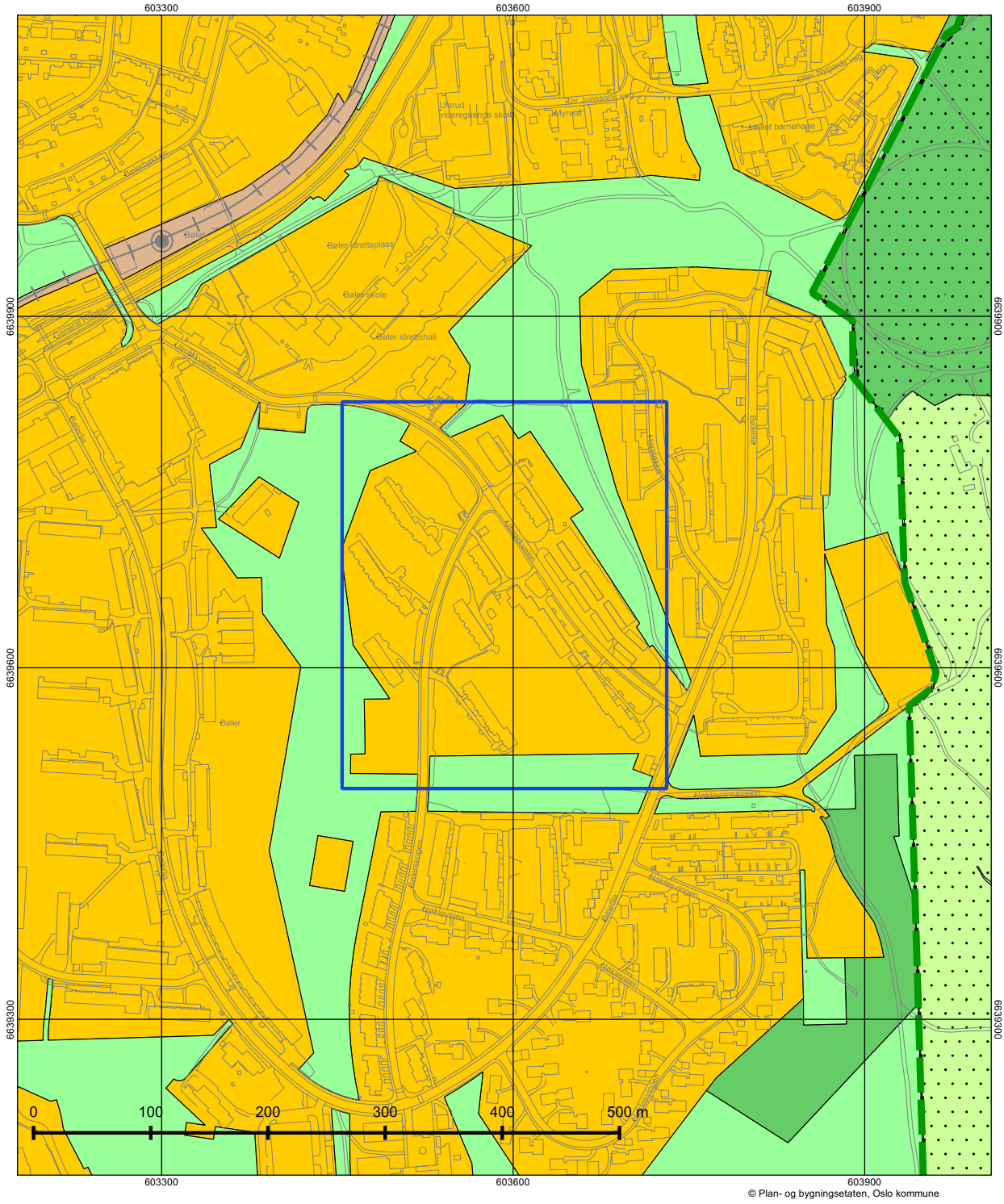
PlottID/Best.nr: 163019/ 86539817
Deres ref.:
Adresse: Bølerskogen 25
Kommentar:
Gnr/Bnr: 164/21

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163019/86539817
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



SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Bølerskogen 25, 0691 OSLO
Gnr 164, bnr 21, , andelsnr. 239 i Bølerskogen II borettslag med orgnr.: 850311552 i Oslo kommune.
Oppdragsnr. 6012260198

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6012260198
Sist oppdatert 12.10.2026

Emilie Bertine Naasen
eiendomsmeglerfullmektig

Telefon: 907 19 747
E-post: emilie.naasen@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet